

EINGEGANGEN 3. Jan. 2000
EINGEGANGEN 26. Juli 2000



Heinz Hüsler Arch HTL/SWB
Beat Wiss Arch ETH
Bruno Weiss dipl Bauführer
Daniel Hatt Arch HTL/ES Bau+Energie
Thomas Baggenstos Arch ETH/SIA

Hüsler, Wiss+Partner Architekten AG
Im Boden 1/ Postfach 350
6403 Küssnacht am Rigi
Fon 041/ 854 70 70
Fax 041/ 854 70 60
E-Mail hwp@tic.ch

Dersbachstrasse 52
6330 Cham
Fon 041/ 781 46 46
Fax 041/ 781 46 48

GESTALTUNGSPLAN GROSSARNI, PARZELLE 3453
LANDHAUSSIEDLUNG 'SIESTA'
GROSSARNIWEG, 6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Genehmigt mit RRB Nr. 504 vom 4.4.2000

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Grundeigentümer

J. Schuler
Grossarni
6403 Küssnacht am Rigi

vertreten durch

Carlo Sommacal
Immobilien AG
6403 Küssnacht am Rigi



Architekt

Hüsler Wiss & Partner
Architekten AG
im Boden 1
6403 Küssnacht am Rigi

November 1999

GESTALTUNGSPLAN GROSSARNI
6403 KÜSSNACHT AM RIGI

Genehmigt mit BzRB-Nr. *1014* vom *26.01.2000*

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

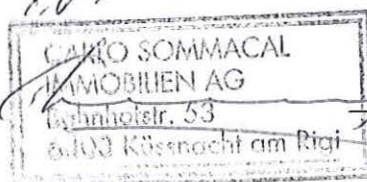
DER LANDSCHREIBER

Küssnacht am Rigi, *18.12.99*

F. Linde

D. Morf

Der Grundeigentümer



A. Schürch

Der Architekt

[Signature]

Inhalt:

Art. 1	Rechtsgrundlagen
Art. 2	Geltungsbereich
Art. 3	Zweck
Art. 4	Planungsmittel - verbindlich - orientierend
Art. 5	Baubereiche, Geschosszahl, Höhenbegrenzung
Art. 6	Lage und Anordnung der Bauten
Art. 7	Zulässige Ausnützung
Art. 8	Dachgestaltung
Art. 9	Grenz- und Gebäudeabstände, Dachvorsprünge, Strassenabstände
Art. 10	Gestaltung, Baukörpergliederung
Art. 11	Fassadengestaltung
Art. 12	Verkehrerschliessung, Parkierung
Art. 13	Zusammenlegung von Parzellen
Art. 14	Inkrafttretung
Anhang 1	Erlass / Genehmigung
Anhang 2	BGF – Berechnung, AZ - Berechnung
Anhang 3	Erläuterungsbericht
Anhang 4	Richtprojekt: Landhaus ‚Siesta‘
Anhang 5	Gestaltungsplan / Situation, M. 1:500, Plan Nr. 1798/1 vom 22. 10. 1999 mit Schemaschnitten

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 129 ff des Baureglementes des Bezirkes Küsnacht, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan Grossarni.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für die Parzelle 3453, das im Gestaltungsplan Grossarni schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

Zweck: Die Gestaltungsplanung will:

1

Eine der eindrucksvollen Lage gerecht werdende Bauweise erzielen, welche sich harmonisch in die Landschaft einfügt und die spezielle Topographie dieses Ortes unterstreicht.

2

Durch Definition der einzelnen EG-Koten und das Ausscheiden differenzierter Baubereiche die Reichhaltigkeit der Einzelbauweise bei einer stark definierten übergeordneten Struktur gewährleisten.

3

Durch Definition eines Mindest k-Wertes von 0.30 W/m²K eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende ökologische und ökonomische Bauweise erlangen.

4

Ausnahmen gegenüber der Zonennorm erlangen.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst:

Verbindlicher Inhalt:

- Gestaltungsplan / Situation M. 1:500 mit Schemaschnitten, Plan Nr. 1798/1 vom 26.4.1999 rev. 22.10.1999
- Sonderbauvorschriften, BGF - Berechnung

Orientierender Inhalt:

- Richtprojekt: Landhaus 'Siesta',
Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Perspektiven
- Erläuterungsbericht

Art. 5

Baubereiche,
Geschosszahl,
Höhenbegrenzung:

Das GP-Konzept sieht 3 Baubereiche vor

Baubereich 1 (rot)

Für Hochbauten mit max. 2 Vollgeschossen und unterirdische Bauten;
je 12.00 m x 18.00 m,

mittels Vorgabe der jeweiligen EG-Kote (pro Haus im GR festgelegt)
und einer Mantellinie (Maximale Höhe mittels Kote pro Haus im GR
festgelegt) definiert.

Die EG-Kote darf bis zu max. 50 cm unterschritten werden.

Baubereich 2 (grün)

Für eingeschossige Nebenbauten, Wintergärten, verglaste Veranden,
Vorbauten, Balkone und Terrassen.

Baubereich 3 (weiss)

Für Unterniveaubauten gem. Baureglement.

Art. 6

Lage
und Anordnung
der Bauten:

1

Die Lage und die Anordnung der Bauten sind mit Baubereichen sowie den
zugehörigen Baubegrenzungslinien, die Höhen mit einer Mantellinie und
der zugehörigen Definition maximaler Höhen definiert.

2

Die Baubereiche mit den Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste
zulässige Fassadenflucht für Hochbauten. Vordächer dürfen die
Baubereiche sowie die Baulinien um max. 1.20 m überragen.

3

Die nordöstlichen Begrenzungen der Baubereiche 1 (rot) und 2 (grün) sind
als Baulinie definiert. Mit Ausnahme der Parzelle H sind diese zugleich
auch die Parzellengrenzen.

Die Hochbauten sind zwingend auf diese Baulinien zu stellen.

4

Um die Privatsphäre der einzelnen Parzellen zu gewährleisten sowie die übergeordnete Struktur zu verdeutlichen, sind entlang der Baulinien des westlichen Baubereiches 2 (grün) Stützmauern erlaubt, welche vom Baukörper bis 1.50 m an die Strasse geführt werden können.

Art. 7

Zulässige
Ausnützung:

Die Ausnützungsauschopfung erfolgt gemäss beiliegendem Berechnungsblatt unter Berücksichtigung des geltenden kommunalen Baureglementes und der Nutzungsplanung.
Die zulässige Bruttogeschossfläche (inkl. Gest.-Plan-Zuschlag) beträgt: 1'763.70 m².
Die Ausnützung wird auf die Parzellen A – H aufgeteilt; sie beträgt je Parzelle und EFH - Einheit 220.46 m².
Ein Ausnützungstransfer innerhalb des Gestaltungsplanes ist möglich.

Art. 8

Dachgestaltung:

1

Es sind begrünte Flachdächer sowie geneigte Dächer erlaubt.

2

Dachaufbauten, Giebel, Rund- und Schleppgauben dürfen die Mantellinie um max. 1.00 m überschreiten.

3

Bei begehbaren Flachdächern im Baubereich 2 (grün) sind feingliedrige gutgestaltete, pergolaartige Aufbauten zulässig.

Art. 9

Grenz- und Ge-
bäudeabstände,
Dachvorsprünge,
Strassenabstände:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss den Baubereichen und Baubegrenzungslinien unterschritten werden. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 10

Gestaltung, Baukörpergliederung:

Alle Teile sind aufeinander abzustimmen, und sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

Art. 11

Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung gilt es zu beachten, dass die Nordostfassade nur Oblichter oder Fensterschlitze von max. 60 cm Mauerlicht für eine bessere Belichtung durchbrochen werden darf um eine maximale Privatsphäre aller Grundstücke zu gewährleisten.

Art. 12

Verkehrerschliessung, Parkierung:

1
Die Erschliessung der Parzellen erfolgt ab dem Grossarniweg.

2
Die Parkierung wird individuell gelöst

Art. 13

Zusammenlegung von Parzellen:

1
Das Zusammenlegen von maximal zwei Parzellen ist gestattet.

2
Bei einer solchen Zusammenlegung entfällt die südwestliche Baulinie. Die Baubereiche 1 (rot) und 2 (grün) verdoppeln sich:
1 (rot) neu: 24 m x 18 m; 2 (grün) 24 m x Parzellentiefe (Abstand zur Parzellengrenze im SO: 2.50 m; Abstand zur Strasse Grossarni im NW: 3.00 m).
Der Baubereich 3 (weiss) ergibt sich entsprechend.

3
Die vorstehend rubrizierten Sonderbauvorschriften gelten auch bei der Parzellenzusammenlegung.

Art. 14

Inkrafttretung:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang 1

Genehmigt mit BzRB-Nr *1014* vom *26.1.2000*

Erlass:

NAMENS DES BEZIRKSRATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

DER LANDSCHREIBER

T. Kuehnle

V. Kuehnle

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss vom

(Nr.)

Der Bezirksammann:

Genehmigung:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom

(Nr.)

Der Regierungsrat:

Anhang 2:

BGF – Berechnung

Parzellengrösse	5'879.00 m2
Anrechenbare Fläche	5'879.00 m2

AZ	0.25	1'469.75 m2
Gestaltungsplan-Bonus	0.05	293.95 m2
Total	0.30	1'763.70 m2

Total mögliche Bruttogeschossfläche: 1'763.70 m2

Anhang 3:

Erläuterungsbericht

1. Situation

Auf dem letzten Ausläufer der Jurafaltung über dem Küssnachterbecken mit Blick einerseits auf Rigi und See und andererseits gegen die Alpig und Haltikon liegt unmittelbar neben dem Golfplatz Küssnacht die Parzelle 3453.

Diese Geländekuppe zeichnet sich durch eine optimale Besonnung und eine exklusive Aussichtslage aus.

Es gilt, für diesen Ort einen Gebäudetypus zu entwickeln, welcher sich maximal in das Landschaftsbild einzugliedern vermag, und dabei Offenheit und Privatsphäre gleichermaßen in sich vereinigt.
2. Architektonische Idee

Das neu zu erstellenden Golfklubhaus, das ‚vis-à-vis‘ unserer Siedlung fasst durch ein dominantes Sockelgeschoss den Hügel gegenüber der Ebene Grossarni.

Dieses Thema wird in der Landhaus-Siedlung ‚Siesta‘ welche an den Grossarniweg grenzt, mit der Parkierung sowie den Hauszugängen weitergeführt.

Das Sockelthema wird somit zu einem wichtigen landschaftlichen Gestaltungselement auf der Grossarniebene.

Ein weiteres wichtiges Element ist das betonen der Hügelkuppe durch deren nachzeichnen aufgrund der höhengestaffelten Reihung.

Dadurch wird einerseits eine klare Gliederung, andererseits - mittels durchlaufendem Grünvolumen – ein sanfter Übergang der Bauzone in die Landschaft erreicht.
3. Erschliessung

Die Parzelle 3453 wird ausschliesslich über den Grossarniweg in die Haltikerstrasse erschlossen. Eine zusätzliche Fussgänger Verbindung über den Chliarniweg zum Dorf ist vorgesehen.
4. Ziel

Die Siedlung soll durch eine präzise architektonische Formulierung einen sanften Übergang vom bebauten Gebiet in die noch unberührte Natur gewährleisten.

Die Landhäuser zeichnen sich durch gute architektonische und gestalterische Qualität sowie durch die Wahl der Baumaterialien aus und zeugen so von optimaler Wohnqualität.