

EINGEGANGEN 2 1. Dez. 1988

# GESTALTUNGSPLAN "STUTZERHUS" MERLISCHACHEN



Genehmigt mit RRB Nr. 732 vom 10.4.1990

Regierungsrat des Kantons Schwyz  
Der Landammann:

*i. V. Kugler*

Der Staatschreiber:

*Faulstich*



REVIDIERT: NOVEMBER 1988  
16. DEZEMBER 1988

Genehmigt mit BzRB-Nr 1213 vom 6. SEP. 1989

NAMENS DES BEZIRKSRADES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN

*H. Gallmann*

DER LANDSCHREIBER

*Küessnacht*

---

# SONDERVORSCHRIFTEN

## ZUM GESTALTUNGSPLAN I STUTZERHUS MERLISCHACHEN

---

### Grundeigentümer

### Parzelle Nr.

Marti AG  
Eichwaldstr. 5  
6005 Luzern

3326

3327

vertreten durch:

Marti AG  
Bauunternehmung  
Haltikerstr. 8  
6403 Küssnacht

Frau Ilona Raeber  
Schulstrasse 8  
6052 Hergiswil

1583

ev. neue Parz. Nummer  
(gemäss Vereinbarung  
vom  
zwischen J. Räber und  
Marti AG)

### Planverfasser

Architektengemeinschaft  
Burger + Neidhart  
Bahnhofstrasse 22  
6403 Küssnacht a. R.

Gestaltungsplan  
Stutzerhus

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

### Kapital 1

Sondervorschriften zum Gestaltungsplan mit Planbeilagen (A3) im Anhang:

- I A Gestaltungsplan
- II A Erschliessungs- und Parkierungsplan
- III A Gestaltungsrichtplan

### Kapitel 2

Schemagrundrisse der Bautypen A + E im Mst. 1:200 und Berechnung der Bruttogeschossflächen (als Anhang IV).

1. Reihenhausgruppen Baubereich A
2. Duplex-Wohnungen Baubereich E
3. 3-Familienhäuser Baubereich E2
4. Zusammenfassung der BGF

Für das Einzelhaus auf dem Baubereich F ist im Moment kein Schemagrundriss nötig. Es gelten die in Art. 5,6,7 + 12 festgelegten Bestimmungen.

## I EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

Der Gestaltungsplan Stutzerhus Merlischachen stützt sich auf die Ergebnisse des eingeladenen Wettbewerbes und den Jurybericht vom 11. Dezember 1986. Aufgrund der Ueberarbeitung sind die Rahmenbedingungen festgelegt, um in dieser empfindlichen Wohnzone Bauten und Freiräume so zu konzipieren, dass Besonnung, Aussicht und Hanglage in einer geordneten Siedlung gewährleistet werden und eine verdichtete Bauweise entsteht.

Zweck und Vorgehen

Die Planung und die Realisierung soll auf die zukünftige Ortsplanung Merlischachen Rücksicht nehmen. Darauf erfolgt ein zweistufiges Verfahren:

### Gestaltungsplan A

Teilüberbauung der Parzellen  
3327 + 1583 als Gestaltungsplan nach geltendem  
Recht. (Zone W 2B)

### Gestaltungsplan B

Ueberbauung der restlichen Parzelle 3327 nach  
rechtskräftiger Zonenplanrevision, mit differenzierten Zonenbestimmungen, nämlich:

|            |   |             |
|------------|---|-------------|
| Parz. 3327 | = | W 2 A + 2 B |
| Parz. 1583 | = | W 2 B       |

Art. 2

Integrierende Bestandteile des Gestaltungs-  
planes A bilden die folgenden Dokumente:

Grundlagen

- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan A
- Gestaltungsplan Mst. 1:500 mit Festlegung der Baubereiche, der zugehörigen Bruttogeschossflächen und der Höhenkoten (Anhang I A)
- Erschliessungs- und Parkierungsplan Mst. 1:500 (Anhang II A)
- Gestaltungs-Richtplan Mst. 1:500 mit wegleitendem Charakter für die äussere Erscheinung der Bauten (Anhang III A).
- Schemagrundrisse der Bautypen A+E Mst. 1:200 mit orientierendem Charakter für die Wohnflächenberechnung (Anhang IV).

Als orientierende Beilagen für den Gestaltungsplan der gesamten Parzelle Nr. 3327 liegen bei:

- Modell Mst. 1:500 mit allen Baukörpern der Parzellen Nr. 3327 + 1583.

Art. 3

Die Arealflächen betragen:

Planungsareal

Parzelle 3327 17'856 m2

Nach geltendem Zonenplan sind davon nur 14'089 m2 eingezont, die verbleibenden 3767 m2 sind im Moment für die Umfahrungsstrasse entlang der SBB-Linie reserviert und im "übrigen Gemeindegebiet" eingeteilt.

|                                              |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| Parzelle 3327 (Teilfläche Gestaltungsplan A) | 8'515 m2                 |
| Parzelle 1583                                | <u>1'018 m2</u>          |
| Resultierende Arealfläche                    | <u>9'533 m2</u><br>===== |

Die Parzelle 1583 (alte Scheune) wird nach rechtskräftiger Bewilligung des Gestaltungsplanes als flächengleiche Parzelle umgelegt und mit den Gestaltungsplan-Bestimmungen im Grundbuch eingetragen.

(Beilage Vereinbarung zwischen Frau Ilona Raeber und Fa. Marti AG)

Art. 4

Die massgebende Arealfläche beträgt: 9'533 m<sup>2</sup>

Ausnützung

Für die Ausnützung sind gemäss  
Art. 28, Absatz 5 des  
Baureglementes abzuziehen:

a. Strassenfläche (Parzelle 3327) - 1'135 m<sup>2</sup>

b. Waldfläche - 249 m<sup>2</sup>

Die anrechenbare Landfläche beträgt 8'149 m<sup>2</sup>

Ausnutzungsziffer Zone W 2B von 0.4 ergibt:

8'149 m<sup>2</sup> x 0.4 3'260 m<sup>2</sup>

Gemäss Art. 58 Absatz 1a  
zulässige Erhöhung (0.05)

8'149 m<sup>2</sup> x 0.05 407 m<sup>2</sup>

Totale Bruttogeschossfläche 3'667 m<sup>2</sup>

Innerhalb des Planungsareals wird die zulässige  
Bruttogeschossfläche umgelagert. Die einzelnen  
Parzellen erhalten die folgenden BGF:

Parzelle 1583 407 m<sup>2</sup>

Parzelle 3327

Gestaltungsplan A 3'260 m<sup>2</sup>

Total 3'667 m<sup>2</sup>

## II. ALLGEMEINE BAU- UND GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

### Art. 5

Die Hochbauten werden wie folgt festgelegt:

Aeussere Erscheinung  
und Gestaltung  
der Hochbauten

- Vorherrschend ist das symmetrische Satteldach mit 32 - 40° a.T. mit kleineren Querfirsten und talseitig eingezogenen Dachterrassen.
- Die Hauptfirstrichtung läuft senkrecht zum Hang, resp. parallel zur Strasse für Parzelle 3326.
- Als vorherrschendes Baumaterial gilt verputztes Mauerwerk und Holz.
- Es sind weitgehend symmetrische Fassaden mit vorspringenden Erkern und/oder Balkonen anzustreben.
- Die minimalen Bau- und Grenzabstände sind im Gestaltungsplan (Anhang III. A) festgelegt. Für die Gebäudeabstände E1 - E2 siehe Schemagrundriss und Ausnahmegesuch.

Nachfolgende Bauetappen sollen sich gestalterisch weitgehend an vorangehenden Etappen orientieren (gestalterische Einheit anstreben).

### Art. 6

Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) wird wie folgt verteilt:

BGF-Verteilung

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Baubereich A1 + A2: | 1'220 m2        |
| Baubereich E1       | 1'140 m2        |
| Baubereich E2       | 900 m2          |
| Baubereich F        | 407 m2          |
| Beanspruchte BGF    | <u>3'667 m2</u> |
|                     | =====           |

Umlagerungen der BGF innerhalb des Gestaltungsplanes sind möglich.

Art. 7

Der Gestaltungsplan strebt eine Mischung verschiedener Bau- und Wohnformen an:

Bau- und Wohnformen

In den Baubereichen A (+B) sind 2-geschossige Reihenhäuser mit teilweise bewohnbarem Untergeschoss gestattet.

In den Baubereichen E sind Häuser mit Eigentums-, resp. Mietwohnungen vorzusehen.

Im Baubereich F sind 2-geschossige Einfamilien-, Doppel- oder Zweifamilienhäuser gestattet.

Art. 8

Die Fahrzeug-Erschliessung erfolgt mit Stichstrasse über die bestehende Quartierstrasse Parz. 1646 (Rebmattweg). Dienstbarkeitsvertrag zwischen Erben Seeholzer als Eigentümer von Strassengrundstück GB-B1.2969 mit Fa. Marti AG: Uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für Parzellen 3326, 3327 + 1583 + 1912.

Fahrzeug-Erschliessung

Die Fahrzeug-Erschliessung für die östlich angrenzende Parzelle Nr. 1586 ist allenfalls gemäss Plan sichergestellt.

Art. 9

Die Fussgänger-Erschliessung erfolgt über den Rebhattweg 1646: Hangwärts, innerhalb der Ueberbauung und teilweise mittels Treppen bis zur SBB-Linie oder auf den zur Wohn- und Spielstrasse gehörenden Bereichen. Diese internen Wege sind weitgehend verkehrsfrei, mit Ausnahme von: Notfahrzeugen (Ambulanz, Feuerwehr, Taxi etc.), öffentlichen Diensten (PTT, Abfuhrwesen etc.) und privaten Hauslieferungen der Anwohner.

Fussgänger-Erschliessung

Die Fussgänger-Erschliessung mit öffentlichem Wegrecht umfasst:

- a. Die vertikale Achse im zentralen Bereich (A1 + A2).
- b. Die horizontale Achse als Fortsetzung der Erschliessungsstrasse oberhalb Baubereich B. Dies kann erst nach erfolgter Zonenplanrevision mit Gestaltungsplan B vervollständigt werden.

#### Art. 10

Die genaue Anzahl der Parkierungsflächen wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Im Gestaltungsplan sind grundsätzlich je 2 Einstellplätze für die Reihenhäuser und je 1.5 Einstellplätze für die Eigentumswohnungen (Baubereich E) ausgewiesen.

In den Einstellhallen sind Garagen-Unterteilungen und Tore erlaubt. Natürliches Tageslicht durch talseitige Öffnungen oder Oblichter, insbesondere bei der Fahrbahn, ist vorzusehen.

Massgebend für die Parkierung ist der Erschliessungsplan (Anhang II A)

Die definitive Parkierung und Zufahrt für die Parzelle 1583 und die Lage der Garagen wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

#### Parkierung

#### Art. 11

Eine Hochstamm-Bepflanzung ist insbesondere an folgenden Orten zu realisieren:

- entlang der SBB-Linie (mit späterer Etappe)
- bergseits des bestehenden Bauernhauses
- im Bereich der Wohn- und Spielstrasse
- entlang der Erschliessungsstrasse

Die Standorte der Bäume gemäss Gestaltungsrichtplan (Anhang III.A) haben orientierenden Charakter. Die genaue Bepflanzung und Standorte der Bäume erfolgen im Zusammenhang mit der Realisierung der entsprechenden Bauten (im Rahmen der Baubewilligung festzulegen).

#### Bepflanzung

### III. VORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN BEREICHE

#### Art. 12

Die Baubereiche stellen Mantellinien dar. Massgebend für das zulässige Bauvolumen ist die BGF-Verteilung gemäss Art. 6.

Generell

Die Baubereichsgrenzen dürfen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und unter Wahrung der minimalen Abstandsvorschriften um max. 1 m überschritten werden.

Die EG-Koten sind im Gestaltungsplan als oberste Niveaus festgehalten, mit Toleranz von  $\pm 60$ cm.

Der Baubereich erlaubt Vor- und Rücksprünge bis zu 2 m innerhalb der Bereichsgrenzen.

Vollgeschosse: 2  
zusätzlich Untergeschoss: 1  
(teilweise bewohnbar)  
talseitig 3 Geschosse sichtbar  
bergseitig 2 Geschosse sichtbar

Baubereich A

Vollgeschosse sichtbar: 2  
Sockel Untergeschoss talseits  
bis 1.0 m sichtbar  
bergseits 2 Geschosse sichtbar

Baubereich F

Vollgeschosse 2  
bergseits sichtbar 2 Vollgeschosse  
und 1 ausgebautes Dachgeschoss  
talseits zusätzlich 1 Unter-  
geschoss sichtbar

Baubereich E

Der Ausbau der Dachgeschosse  
ist bis max. 60% BGF des massgebenden  
Vollgeschosses für die Baubereiche A + E er-  
laubt.

Art. 13

Gestattet sind eingeschossige Nebenbauten, die nicht zur AZ berechnet werden wie Vordächer, Gartenhäuschen, Pergolas, Geräteschuppen und dergleichen.

Sie dürfen innerhalb des privaten Gartens bis an die Grenze gestellt werden. Ihre Länge darf der Parzellengrenze entlang 5m nicht überschreiten.

Nutzung und Gestaltung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des geltenden Bauregementes des Bezirks Küssnacht.

Baubereiche für  
An- und Nebenbauten

Art. 14

Die Unterstände entlang der Erschliessungsstrasse dienen der Parkierung. Die Eindeckung garantiert den darüber liegenden Gartenplätzen Schutz vor Einsicht und anderen Immissionen. Eine begrünte Flachdeckung ist gestattet, wenn dadurch die Gartennutzung erweitert wird.

Baubereich für  
gedeckte Parkierung

Art. 15

Die Anzahl der PP wird definitiv im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Eindeckung und Begrünung erlaubt die Nutzung als Gartenflächen für private Zwecke, Gartenanlagen, Wege, Plätze etc.

Baubereich für  
überdeckte  
Einstellhallen

Art. 16

Die Wege und Plätze sind in Betonpflaster, Verbundsteinen, eingewalzter Schotterung oder Asphalt in Kombination mit anderen Belagsarten auszuführen und als allgemeine Treffpunkte einladend zu gestalten. Für die offenen Parkplätze können auch Rasengittersteine verwendet werden.

Autoverkehr auf den Notfahrwegen ist auf Hilfeleistungen zu reduzieren gemäss Art. 9.

Wege und Plätze

Art. 17

Die Flächen für den motorisierten Verkehr sind für die Erschliessung der Wohnbauten bestimmt und mit Schwarzelag versehen.  
Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäss Art. 16 auszuführen.

Flächen für den  
motorisierten Verkehr

Art. 18

Der private Gartenbereich ist möglichst weitgehend den angrenzenden Wohnungen als privat gestalt- und nutzbare Grünbereiche zuzuteilen oder als Spielflächen zu gestalten.

Privater  
Gartenbereich

Die Begrünung von Fassaden, Balkonen und Dachterrassen ist erwünscht.

Die Verglasung von eingezogenen Balkonen und Wintergärten ist auf der Südost- und Südwestseite erlaubt. Wintergärten werden mit 50% der Fläche zur BGF gezählt.

Die eingezogenen Dachterrassen im Sinne des privaten geschützten Aussenbereiches sind insbesondere bei den Baubereichen A erwünscht. Die Bepflanzung mit Pergolas etc. ist erlaubt.

Die Errichtung von Hecken anstelle von Trennmauern zwischen den Gärten und insbesondere gegenüber den Wegen ist gestattet. Mauern über 1.80 m Höhe sind nicht gestattet.

Art. 19

Alle nicht direkt den Wohnungen zugehörigen Gartenbereiche dienen der Allgemein-Nutzung, als Spiel- und Aufenthaltszonen. Der Unterhalt dieser Anlagen inkl. des Waldanteiles geht zulasten aller späteren Eigentümer und ist wie der Strassenunterhalt separat geregelt.

Oeffentliche  
Gartenbereiche

Die umgelagerte Parzelle Nr. 1583 muss keine Kosten an allg. genützte Zonen und an den Erdwall entlang SBB-Linie tragen.

Art. 20

Die Zahl der Schutzplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, wobei zentrale Schutzräume (Einstellhallen) vorzuziehen sind.

Schutzräume

Mit dem Abschluss der Bauetappen muss jeweils das notwendige Schutzraum-Angebot vorhanden sein.

Die Schutzräume werden in den einzelnen Etappen nachgewiesen und sind im Anhang IV. mit den Schemagrundrissen dargestellt.

Art. 21

Die definitive Wahl der Heizungssysteme wird in dem Baugesuch festgelegt. In den Grundrissplänen sind folgende unverbindliche Lösungen dargestellt:

Reihenhäuser:

Individuelle Einzelsysteme, z.B. mit Erdsonden und Wärmepumpen.

Häuser E1 + E2:

Je eine unabhängige Heizzentrale, wobei die Systemwahl offen ist. Dargestellt ist eine konventionelle Ölheizung. Alternativen jeglicher Art sind denkbar.

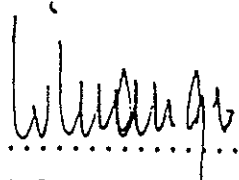
Die beteiligten Grundeigentümer haben diesen Quartiergestaltungsplan gemäss Art. 1 dieses Reglementes in gegenseitiger Absprache vereinbart und unterbreiten ihn zur Genehmigung dem Bezirksrat gemäss Art. 8 des Baureglementes des Bezirkes Küsnacht am Rigi vom 1.8.1984.

Die Grundeigentümer

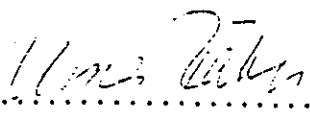
Marti AG  
Bauunternehmung  
Eichwaldstrasse 5  
6000 Luzern

vertreten durch:

Marti AG  
Bauunternehmung  
Haltikerstrasse 8  
6403 Küsnacht a.R.

  
.....  
Klaus Dirlewanger

Frau J. Raeber  
Schulstrasse 8  
6052 Hergiswil

  
.....  
Ilona Raeber

Küsnacht, den 24. Sep. 1987  
revidiert 14. Nov. 1988  
revidiert 16. Dez. 1988