

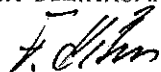
## Allgemeine Angaben und Vorschriften

|                                  |                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt                           | Gestaltungsplan<br>Ueberbauung Untereichli<br>6405 Immensee                                                |
| Bauherrschaft<br>Grundeigentümer | Herr C. Vanoli<br>Hohle Gasse<br>6405 Immensee                      Tel. 81 10 48                          |
| Architekt                        | Barmettler & Baumann<br>Architekten HTL<br>Oberdorf 7<br>6403 Küssnacht                      Tel. 81 41 77 |

Genehmigt mit BzRD-Nr **1156** vom 30. SEP. 1987

NAMENS DES BEZIRKS RATES KUESSNACHT AM RIGI

DER BEZIRKSAMMANN



FÜR LANDSCHREIBER



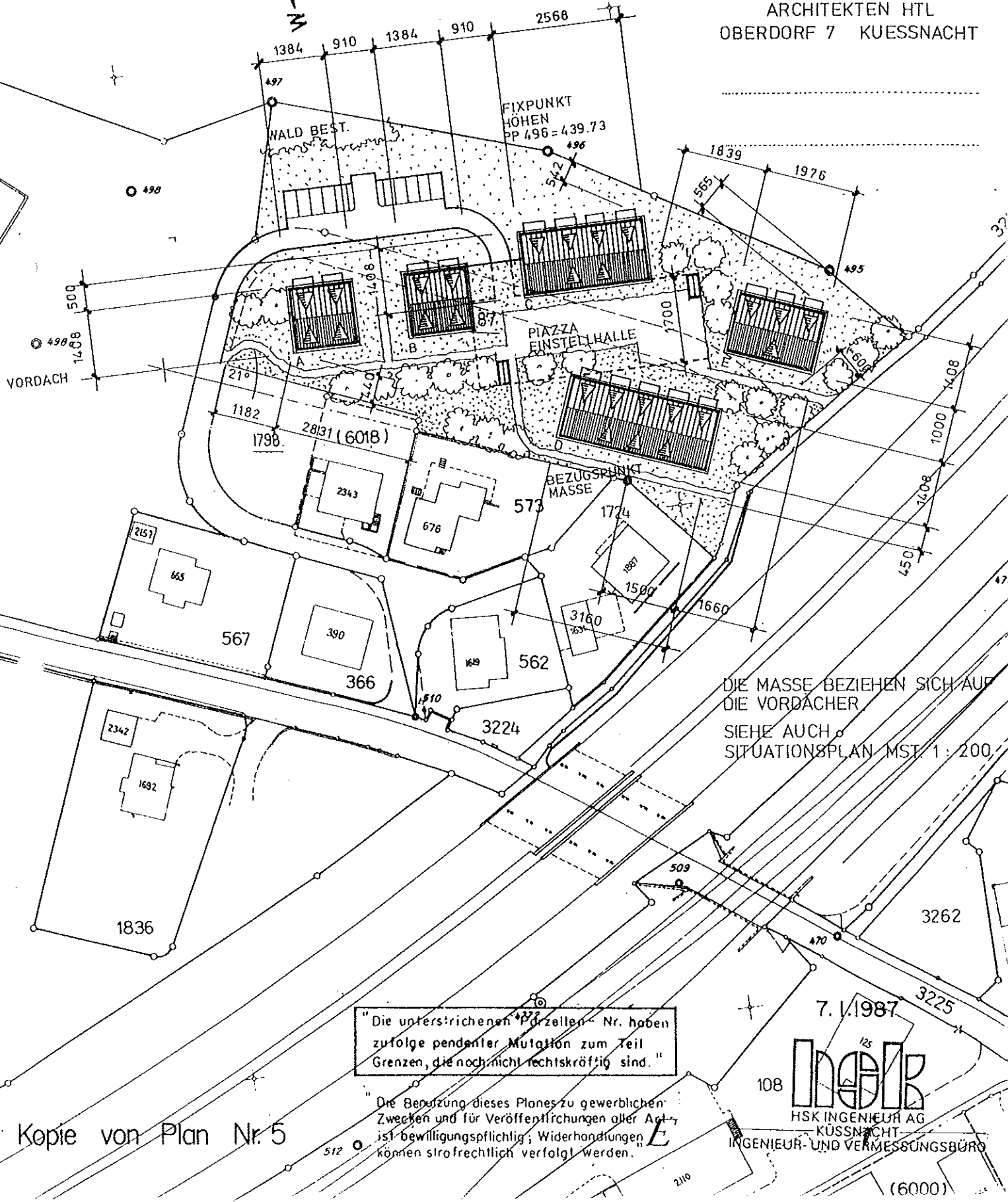
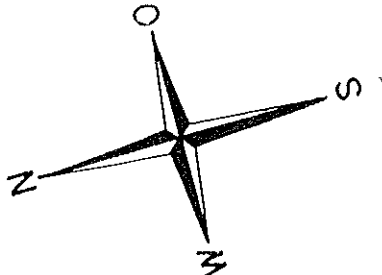
## Inhaltsverzeichnis

|      | Seite                               |    |
|------|-------------------------------------|----|
| 1.   | Situation 1 : 1000                  | 2  |
| 2.   | Dokumentation Wohneinheiten 1 : 200 | 3  |
| 3.   | Erläuterungen                       | 5  |
| 3.1. | Einleitung                          | 5  |
| 3.2. | Projektidee                         | 5  |
| 3.3. | Erschliessung                       | 5  |
| 3.4. | Bauetappen                          | 5  |
| 3.5. | Schutzräume                         | 6  |
| 3.6. | Kinderspielplätze                   | 6  |
| 4.   | Berechnungen                        | 7  |
| 4.1. | Abstände                            | 7  |
| 4.2. | Abstellplätze                       | 7  |
| 5.   | Wohnangebot                         | 8  |
| 6.   | Spezielle Vorschriften              | 9  |
| 6.1. | Rechtliche Voraussetzungen          | 9  |
| 6.2. | Vermassung                          | 9  |
| 6.3. | Kotierung                           | 10 |
| 6.4. | Gestaltung                          | 10 |
| 6.5. | Nebenbauten                         | 10 |
| 6.6  | Umgebung                            | 10 |
| 7.   | Integrierende Bestandteile          | 11 |
| 8.   | Unterschriften                      | 11 |

ÜBERBAUUNG UNTEREICHLI  
IMMENSEE

HERR C. VANOLI IMMENSEE

BARMETTLER UND BAUMANN  
ARCHITEKTEN HTL  
OBERDORF 7 KUESSNACHT



DIE MASSE BEZIEHEN SICH AUF  
DIE VORDACHER  
SIEHE AUCH  
SITUATIONSPLAN MST. 1:200

"Die unterstrichenen Parzellen-Nr. haben  
zufolge pender Mutations zum Teil  
Grenzen, die noch nicht rechtskräftig sind."

"Die Benutzung dieses Planes zu gewerblichen  
Zwecken und für Veröffentlichungen aller Art  
ist bewilligungspflichtig; Widerhandlungen  
können strafrechtlich verfolgt werden."

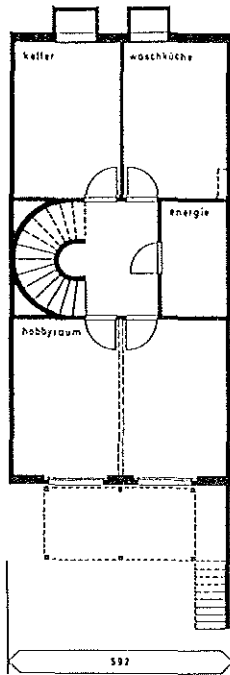
Kopie von Plan Nr. 5

7.1.1987  
**HERR C. VANOLI**  
HSK INGENIEUR AG  
KÜSSNACHT  
INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO

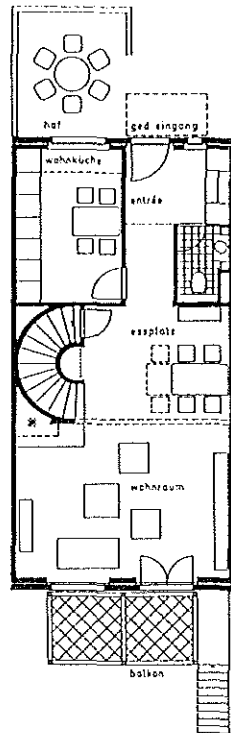
(6000)

0 1 2 3 4 5

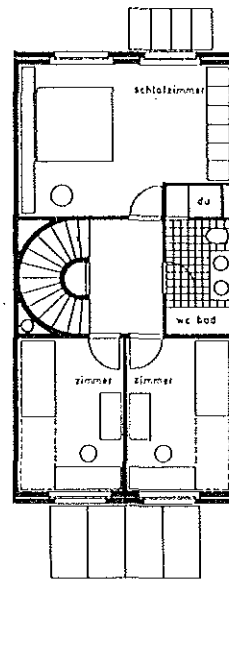
# mittelhaus



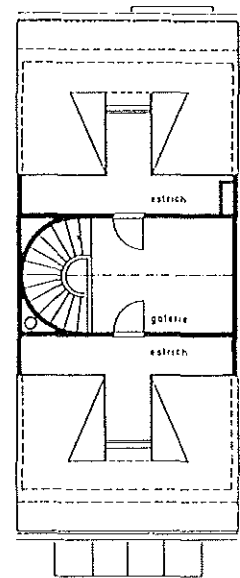
untergeschoss



erdgeschoss



obergeschoss



dachgeschoss

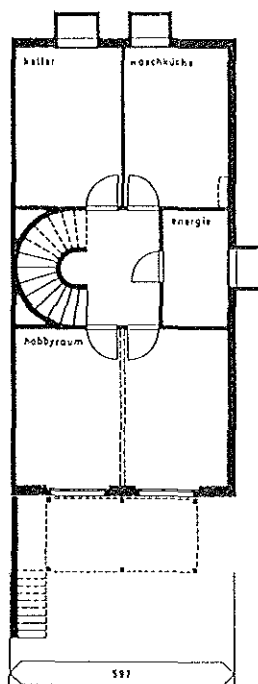
gestaltungsplan untereichl. immansee  
grundrisse 1:100

## grundtyp maisonette

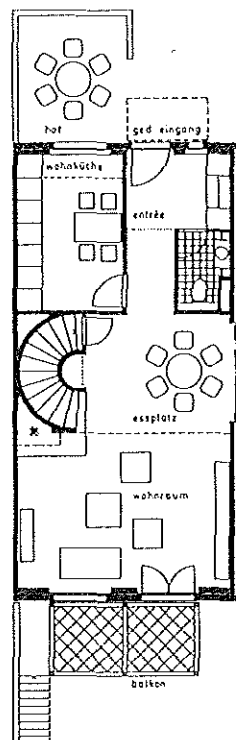
bermester & baumst. arch. mannheim  
17.12.87

0 1 2 3 4 5

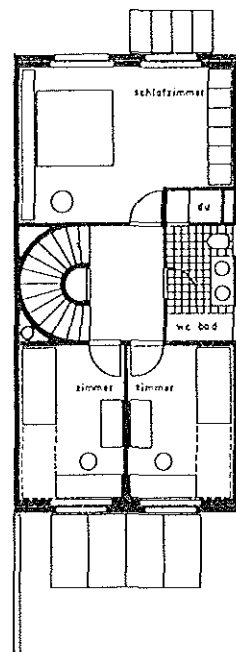
# eckhaus



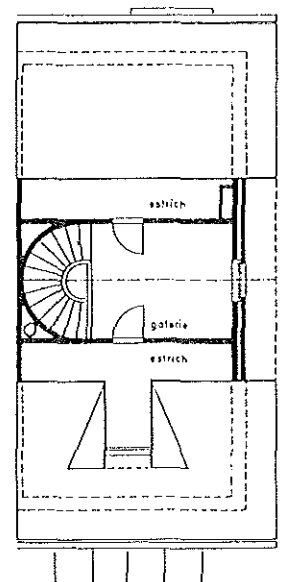
untergeschoss



erdgeschoss



obergeschoss

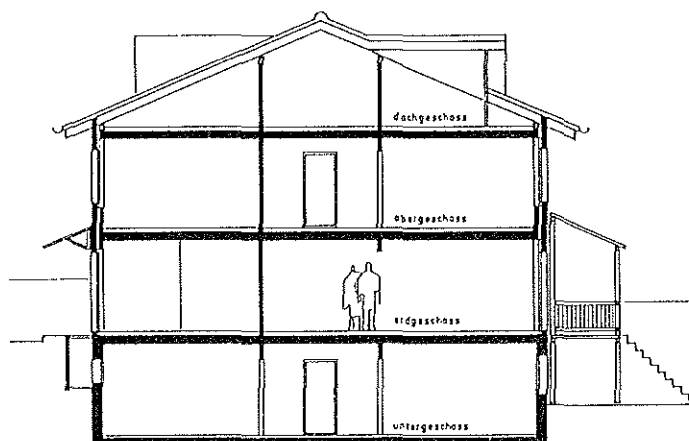


dachgeschoss

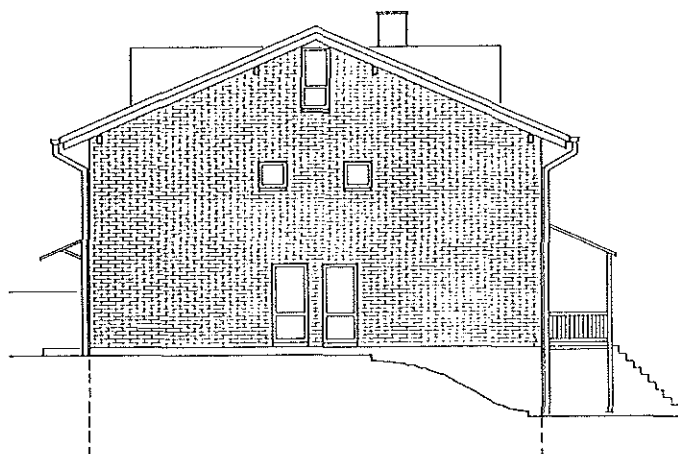
gestaltungsplan untereichl. immansee  
grundrisse 1:100

## grundtyp maisonette

bermester & baumst. arch. mannheim  
17.12.87



querschnitt



kopffassade

gestaltungsplan unterkriech. zimmense  
schnitt u. kopffassade 1:100

## grundtyp maisonette

bermettler & baumann arch. ausst. 12.22.87 1:100



ausschnitt hauptfassade



ausschnitt eingangsfassade

gestaltungsplan unterkriech. zimmense  
schnitt u. kopffassade 1:100

## grundtyp maisonette

bermettler & baumann arch. ausst. 12.22.87 1:100

### 3. Erläuterungen

#### 3.1. Einleitung

Der Gestaltungsplan wurde erstellt aufgrund von Art. 8 des Baureglementes des Bezirks Küsnacht.

#### 3.2. Projektidee

Die Gestaltungsidee der Wohnsiedlung Untereichli beruht darin, die verschiedenen Wohneinheiten in verdichteter Bauweise in der Landschaft einzupassen. Die Wohnungen, alles Maisonette, werden in 5 Gebäuden zusammengefasst, die sich so um die Piazza gliedern, dass allen Wohnungen ein Optimum an Intimität, Aussicht und Besonnung zuteil wird. Unter der Piazza (Treffpunkt, festl. Aktivitäten) liegt zentral die Einstellhalle, die via Untereichliweg erschlossen wird. Die Siedlung hat eine direkte Fussgänger Verbindung zum Bahnhofweg. Eine entsprechende Bepflanzung dient als Immissionsschutz gegen die nahegelegene Autobahn.

#### 3.3. Erschliessung

Die künftige Ueberbauung der Parz. 87 in Immensee wird erschlossen über die geplante Quartierstrasse. Sie beinhaltet eine 4 m breite Fahrbahn sowie ein Trottoir von 1,5 m Breite.

#### 3.4. Bauetappen

Alle Bauten werden im gleichen Zeitraum erstellt. Die Reihenfolge der einzelnen Bauten bestimmt der Bauherr.

### 3.5. Schutzräume

Die Schutzraumanlagen befinden sich in den Häusern A + B. Sie bieten zusammen Platz für 80 Personen. Die Planung wurde mit dem Zivil - schutzamt Schwyz besprochen.

### 3.6. Kinderspielplätze

Sie befinden sich in geschützter, übersichtlicher Lage westlich von Haus B resp. nördlich der Piazza. Die gesamte Fläche der Spielplätze beträgt 301 m<sup>2</sup> (erf. min. 287 m<sup>2</sup>).

#### 4. Berechnungen

##### 4.1. Abstände

Die Grenz- sowie die Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan 1:200 sowie in der Situation 1:1000 einsichtlich. Bezüglich Baureglement sind alle gesetzlichen Vorschriften erfüllt. Vorbehalten bleibt jedoch Art. 6.2.

##### 4.2. Abstellplätze

Als Autoabstellplatz dient eine Einstellhalle direkt unter der Piazza. Sie ist für den Fussgänger von der Piazza über die Abgänge Nord und Süd erreichbar. Die Ein/Ausfahrt erfolgt zwischen den Häusern B + C. Ebenfalls integriert ist ein grosser Abstellraum für Velos und Motos.

a) Erforderliche Abstellplätze (Art. 22.2)

16 Wohneinheiten à 1 1/2 Plätze = 24 Plätze

b) vorgesehene Abstellplätze

Einstellhalle = 26 Plätze

Besucherparkplätze = 10 Plätze = 36 Plätze

## 5. Wohnangebot

|       |   |         |       |               |                 |
|-------|---|---------|-------|---------------|-----------------|
| Haus  | A | Wohnung | 1     | 5 1/2 -       | Zimmerwohnung   |
|       |   | "       | 2     | 5 1/2 -       | "               |
| Haus  | B | "       | 3     | 5 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 4     | 5 1/2 -       | "               |
| Haus  | C | "       | 5     | 5 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 6     | 4 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 7     | 4 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 8     | 5 1/2 -       | "               |
| Haus  | D | "       | 9     | 7 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 10    | 6 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 11    | 6 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 12    | 6 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 13    | 5 1/2 -       | "               |
| Haus  | E | "       | 14    | 5 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 15    | 4 1/2 -       | "               |
|       |   | "       | 16    | 5 1/2 -       | "               |
| Total |   |         | 3     | 4 1/2 -       | Zimmerwohnungen |
|       |   |         | 9     | 5 1/2 -       | Zimmerwohnungen |
|       |   |         | 3     | 6 1/2 -       | Zimmerwohnungen |
|       |   |         | 1     | 7 1/2 -       | Zimmerwohnungen |
|       |   |         | <hr/> |               |                 |
|       |   |         | 16    | Wohneinheiten |                 |

## 6. Spezielle Vorschriften

### 6.1. Rechtliche Voraussetzungen

Als Basis gilt das Baureglement des Bezirkes Küssnacht. Von Art. 8.2. (Abweichungen/ Ausnahmen gegenüber der Zonenvorschriften) wird nicht Gebrauch gemacht.

Da der Gestaltungsplan aber alle Voraussetzungen gemäss Art. 56 erfüllt, wird die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,05 gemäss Art. 58 a. angestrebt. Somit gelten folgende Voraussetzungen:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Wohnzone             | = W 2 B           |
| Ausnützung statt 0,4 | = neu 0,45        |
| Gebäudelänge max.    | = 30,00 m         |
| Geschosszahl         | = 2 Vollgeschosse |

### 6.2. Vermassung

Die im Gestaltungsplan v. 17.03.87 fixierten Gebäudemasse (incl. Dachvorsprünge) und deren Abstände können allseitig um max. 150 cm variieren, sofern die max. zulässige Ausnützung, keine privatrechtlichen Ansprüche resp. das Baureglement nicht tangiert werden. Die definitiven Angaben erfolgen mit der Baueingabe.

### 6.3. Kotierung

Der Höhenfixpunkt PP 496 beträgt 439.73 m.ü.M. Sämtl. neuen Höhen - koten sind Zirkaangaben und können noch variieren. Die definitiven Angaben erfolgen mit der Baueingabe.

### 6.4. Gestaltung

Es wird eine einheitliche, masstäbliche Gestaltung angestrebt, die sich in die Landschaft einpasst. Alle 5 Häuser werden in Ausführung, Farbe und Erscheinungsbild gleich gestaltet.

### 6.5. Nebenbauten

Die Kleinbauten gem. Art. 36 (z.B. Treppenaufgänge Einstellhalle) können in Form, Lage und Grösse noch variieren.

### 6.6. Umgebung

Die Lage der Strasse ist verbindlich, die Wegführungen sowie die Platzgestaltung werden sinngemäss beibehalten. Auf eine gut eingegrünte Ueberbauung wird grossen Wert gelegt. Die raumbildenden Bau - gruppen sind richtungsweisend.

## 7. Integrierende Bestandteile

- Situation 1:1000 v. 07.01.87
- Gestaltungsplan 1: 200 v. 17.03.87
- Allgemeine Angaben u. Vorschriften v. 27.04.87
- Erschliessungsstrasse 1: 500 v.rev. 5.6.87  
(Ingenieurbüro Kathriner)
- Dokumentation Eckhaus / Mittelhaus 1:100 (4 Pläne)
- Vermassungsgrundlage 1:200 (Ingenieurbüro Kathriner)  
( nur 1 Exemplar für Herr Funk Bauamt)
- Nivellement vom 17.12.86  
(Ingenieurbüro Kathriner)  
(nur 1 Exemplar für Herr Funk, Bauamt)
- Berechnung Ausnützung  
(nur 1 Exemplar für Herr Funk, Bauamt)

## 8. Unterschriften

Bauherr und  
Grundeigentümer

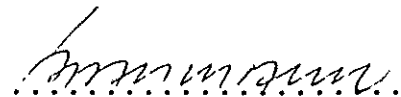
Herr Cornel Vanoli  
Hohle Gasse, Immensee



Die Architekten

Barmettler & Baumann  
Oberdorf 7, Küssnacht





Datum

Immensee/Küssnacht, den 8.5.87