



Kanton Schwyz
Bezirk Gersau

Genehmigungsexemplar

2014 - 0 0 2

Gestaltungsplan „Rotschuo West“ Sonderbauvorschriften

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 16.10.2015 bis 05.11.2015

Vom Bezirksrat Gersau erlassen am 20.11.2015

Der Bezirksammann:

Der Landschreiber:


Adrian Nigg-Arnold

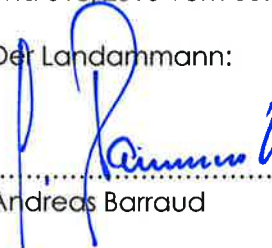

Peter Nigg

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 208/2016 vom 08.03.2016
und 313/2016 vom 05.04.2016

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:




Andreas Barraud


Dr. Mathias E. Brun

P2366-03
18. September 2015*



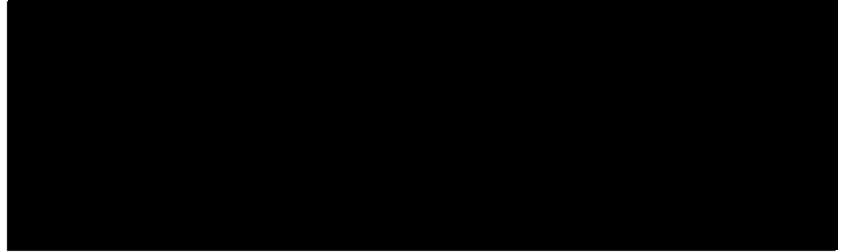
Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Durch die Grundeigentümerin beantragt am: 18.09.2015

Kat. Nr. 625:



Der Bezirksrat Gersau,

auf Antrag der Grundeigentümerin, gestützt auf den § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 10 des Baureglements des Bezirkes Gersau (BauR, Fassung vom 10. November 2000 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz mit Beschluss Nr. 834 vom 26. Juni 2001),

beschliesst:

Art. 1 Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Rotschuo West“ besteht aus einem:

a) verbindlichen Teil

- Situationsplan Mst. 1:500 vom 18.9.2015;
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 18.9.2015;

b) richtungsweisenden Teil

- Erläuterungsbericht mit Richtprojekt vom 18.9.2015;
- Orientierender Inhalt im Situationsplan Mst. 1:500 vom 18.9.2015.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 eingetragenen Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 3 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan „Rotschuo West“ bezweckt eine geordnete, häuslicherische Nutzung des Bodens und soll eine gut in die Umgebung eingefügte und architektonisch, städtebaulich sowie erschliessungsmässig qualitätsvolle Überbauung sicherstellen.

² Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Realisierung einer qualitativ guten Überbauung unter Beachtung der speziellen Lage (Topografie, Wald, Gewässer) und Aussenräume, ohne Zweitwohneigentum;
- Sicherung einer hochwertigen Gestaltung der Bauten sowie einer naturnahen und attraktiven Freiraum- und Umgebungsgestaltung mit einer einzigartigen Parkanlage;
- Ökologische Vernetzung der verschiedenen Lebensräume (Schnittstelle Siedlung, Gewässer und Wald, in Ergänzung der nördlich der Kantonsstrasse vorgesehenen Bewaldungsprojekte);
- Sicherstellung einer Fussgängerverbindung durch das Gestaltungsplangebiet und Verbesserung der Zugänglichkeit zum Seeufer für Fussgänger;

- Förderung einer sanften touristischen Nutzung;
- kontinuierlicher Unterhalt und Pflege der gesamten Anlage;
- Umsetzung nachhaltiger energetischer Massnahmen (unter Berücksichtigung der Nullenergie-technik).

Art. 4 Bauvorschriften

Hauptgebäude	¹ Hauptgebäude sind ausschliesslich in den Baubereichen A und B gemäss Situationsplan 1:500 zulässig. Im Bereich der Tiefgarage (TG) dürfen Bauten erstellt werden, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Das Richtprojekt hat für die Stellung, Gestaltung und Dimensionierung der Bauten richtungsweisende Wirkung.
Abstände	² Zwischen der Hauptbaute des Baubereichs A und der Hauptbaute des Baubereichs B ist ein Gebäudeabstand von mindestens 25,0 m einzuhalten. Dieser Zwischenbereich ist von oberirdischen Bauten freizuhalten und mit Bäumen und Gehölzen zur Verminderung der Riegelwirkung der Bauten zu bepflanzen.
Anzahl, Lage und Grösse der Gebäude	³ In den Baubereichen A und B ist je ein Hauptgebäude zulässig. Für die Vollgeschosszahl werden die Untergeschosse nicht mitgerechnet, sofern sie die Ausmasse des Richtprojekts nicht überschreiten. Die Firsthöhen dürfen die Koten gemäss Situationsplan 1:500 nicht überschreiten; vorbehalten bleiben technisch notwendige Anlagen, namentlich Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen, welche besonders gut zu gestalten sind.
Attikageschoss	⁴ Das oberste Geschoss der Hauptbauten in den Baubereichen A und B ist als Attikageschoss auszubilden. Die Ausdehnung des Attikageschosses darf in Längsrichtung maximal 2/3 der Länge der darunterliegenden Regelgeschosse betragen.
Wohnnutzung	⁵ Eine Wohnnutzung (Baubereich B) muss mit dem Hotelbetrieb verbunden und mit Hotelserviceeinrichtungen ausgestattet sein, soweit es sich nicht um betriebsnotwendige Wohnungen handelt.

Nutzungsmasse

⁶ Es gelten zusätzlich folgende Nutzungsmasse und -arten:

	Baubereiche		
	A	B	TG
Vollgeschosszahl	5	5	–
Bauweise	offen	offen	gem. Art. 4 Abs. 1 GP-Vorschriften
Hauptnutzungsart	Hotel, Restaurant, Wellness/Fitness	Wohnresidenzen mit Hotelanschluss	Abstellplätze und Nebenräume für Keller, Technik etc.
Total anrechenbare BGF	7300 m ²	4500 m ²	–
Anteil Hotel (anrechenbare BGF)	7000 m ²	500 m ²	–
Anteil Wohnen (anrechenb. BGF)	300 m ²	4000 m ²	–

Nebenbauten

⁷ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets zulässig; die Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände sowie der Wald- und Gewässerabstände bleibt dabei vorbehalten. Im Umgebungsbereich gemäss Situationsplan 1:500 haben bestehende Gebäude Bestandesgarantie; sie dienen dem Sommerbetrieb und der Betriebsinfrastruktur. Sie dürfen bezüglich ihrer Gebäudegrundfläche um maximal 30% erweitert werden. Allfällige Erweiterungen nicht standortgebundener Bauten und Anlagen sind im Gewässerraum flächengleich zu kompensieren.

Vordach

⁸ Im Vorfahrtsbereich von Baubereich A ist ein Vordach zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände sind einzuhalten.

Art. 5 Gestaltung

¹ Die Hauptgebäude sind so zu gestalten, dass sie für sich und als Gesamtanlage eine besonders gute Wirkung erzeugen und möglichst klein und unauffällig erscheinen. Sie sind in einer einheitlichen Architektur und Materialwahl auszugestalten. Über den ganzen GP-Perimeter ist der zuständigen kommunalen Behörde im Baubewilligungsverfahren ein abgestimmtes Farbkonzept zu erarbeiten.

² Zur landschaftlichen Einpassung sind insbesondere:

- grosse, ungegliederte Gebäudefassadenflächen zu vermeiden;
- Gebäudefassaden mit erdfarbenen eher dunklen und nicht reflektierenden Materialien auszubilden;
- Balkongeländer nicht reflektierend und als filigran strukturierte Elemente zu gestalten;
- Solaranlagen in Dachflächen und Fassaden zu integrieren.

Die landschaftliche Einpassung ist mit einer Bemusterung am Bau nachzuweisen.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie technisch unerlässlich sind. Solche Dachaufbauten sind – soweit mit verhältnismässigem Aufwand möglich – derart auf der Dachfläche anzuordnen, dass sie die Gebäudesilhouette vom Seeufer, den ufernahen Seeflächen und von der Strasse her nicht überragen.¹⁾

³ Zur Minimierung von Lichtemissionen sind die einschlägigen Vollzugshilfen des Bundes und der Zentralschweizer Umweltfachstellen zu berücksichtigen. Die nächtliche Anleuchtung der Gebäude A und B sowie Leuchtschriften sind auf den Strassenraum auszurichten und dürfen vom See her nicht wahrnehmbar sein. Ausgenommen bleiben die Anleuchtung des Sommerrestaurants und dessen Kennzeichnung mit Leuchtschriften während den Restaurantöffnungszeiten sowie Signalisationen für den Schiffsverkehr.²⁾

⁴ Im Gestaltungsplangebiet „Rotschuo West“ sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch Pultdächer gestattet.

⁵ Die Flachdächer sind (ausgenommen technische Aufbauten), soweit sie nicht begehbar sind, zu begrünen (Extensivbegrünung).

Art. 6 Umgebung

¹ Die Umgebung ist der Topografie entsprechend differenziert und besonders gut zu gestalten. Sie ist als vielfältiger, attraktiver Grünraum zu gliedern und zu bepflanzen. Die im Gestaltungsplanperimeter bestehende Parkanlage zeichnet sich durch einen ausserordentlich artenreichen und dichten Baum- und Gehölzbestand aus, welcher die Bauten in das Landschaftsbild einbettet. Sie ist in Bezug auf ihre Qualität, Funktion und Ausdehnung zu erhalten.

² Für das neu gestaltete Terrain sind Abweichungen gegenüber dem gewachsenen Terrain bis max. 1,00 m zulässig. Abweichungen über 1,00 m sind zu gliedern und zu bepflanzen. Technisch notwendige Stützmauern sind mit ortstypischen Steinen zu erstellen und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu verkleiden. Stützmauern sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

³ Die erhaltenswerten Bäume gemäss Situationsplan 1:500 sind geschützt; beim Abgang von Bäumen ist in der näheren Umgebung eine Ersatzbepflanzung vorzunehmen. Der Bereich zwischen Hotel und Seeufer ist parkartig mit Büschen und Gehölzen zu bepflanzen.

¹⁾ Art. 5 Abs. 2: Ergänzung gemäss RRB Nr. 208/2016 vom 08.03.2016

²⁾ Art. 5 Abs. 3, Sätze 2 und 3: Angepasste Fassung gemäss RRB Nr. 208/2016 vom 08.03.2016

⁴ Mit der Baueingabe ist der Baubehörde ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat die ökologische Bedeutung der Umgebung (Vernetzung, Biotoptypen etc.) aufzuzeigen.

Art. 7 Gewässerraum

¹ Die Gewässerräume werden gemäss den im Gestaltungsplan festgelegten Linien ausgedehnt.

² Innerhalb des Gewässerraums sind nur bauliche Massnahmen gemäss Gewässerschutzverordnung zugelassen.

Art. 8 Erschliessung

Erschliessung
allgemein

¹ Für Arealerschliessung und Anlagen der Ver- und Entsorgung ist der Situationsplan 1:500 massgebend. Zwischen den Richtungspunkten sind Fusswegverbindungen zu erstellen, die ausserhalb der Fahrbahnen grundsätzlich sickerfähig sein sollen.

Abstellplätze

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge, vorbehaltlich Besucherparkplätze, sind hauptsächlich unterirdisch zu erstellen. Die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach Art. 27 BauR; Abweichungen sind zu begründen.

Abfallentsorgung

³ Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Baureglement. Sammeleinrichtungen sind mindestens im Bereich der im Situationsplan 1:500 vorgesehenen Standorte zu erstellen.

Art. 9 Energiekonzept

Gebäudehülle

¹ Bezüglich der Gebäudehülle sind die Anforderungen einzuhalten, die dem MINERGIE Standard im Zeitpunkt der Baubewilligung entsprechen.

² Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Energiekonzept einzureichen. Basis für das Energiekonzept sind möglichst ökologische Heiz- und Warmwasseranlagen wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen.

Art. 10 Abweichungen gegenüber den baurechtlichen Vorschriften

Es sind folgende Abweichungen zulässig:

- | | |
|----------|---|
| Abstände | 1. Die internen Gebäudeabstände können unterschritten werden. |
| Höhen | 2. Die Höhenbegrenzung von Art. 61 Abs. 4 lit a BauR für Neubauten wird, unter Berücksichtigung der vorbestehenden Bauten, gemäss den im Gestaltungsplan vorgesehenen Koten festgelegt. |

Art. 11 Vorteile

Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

- | | |
|---------------------|--|
| Einordnung Ortsbild | 1. Gut in die Umgebung eingefügte Überbauung; |
| Gestaltung | 2. hohe architektonische Qualität aufgrund der Gesamtkonzeption (Richtprojekt); |
| Parkierungsanlage | 3. zweckmässig angeordnete Parkierungsanlage mit hohem Anteil unterirdischer Abstellplätze; |
| Zugang zum See | 4. Schaffung einer Fusswegverbindung entlang dem See; |
| Retention | 5. begrünte Dachflächen als Retentionsmassnahme; |
| Energieeffizienz | 6. umweltfreundliches Energiekonzept und energieeffiziente Gebäudehülle; |
| Parkanlage | 7. Sicherung einer wertvollen Parkanlage mit differenzierter Begrünung und erhaltenswerten Bäumen. |

Art. 12 Inkrafttreten

Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften treten mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.