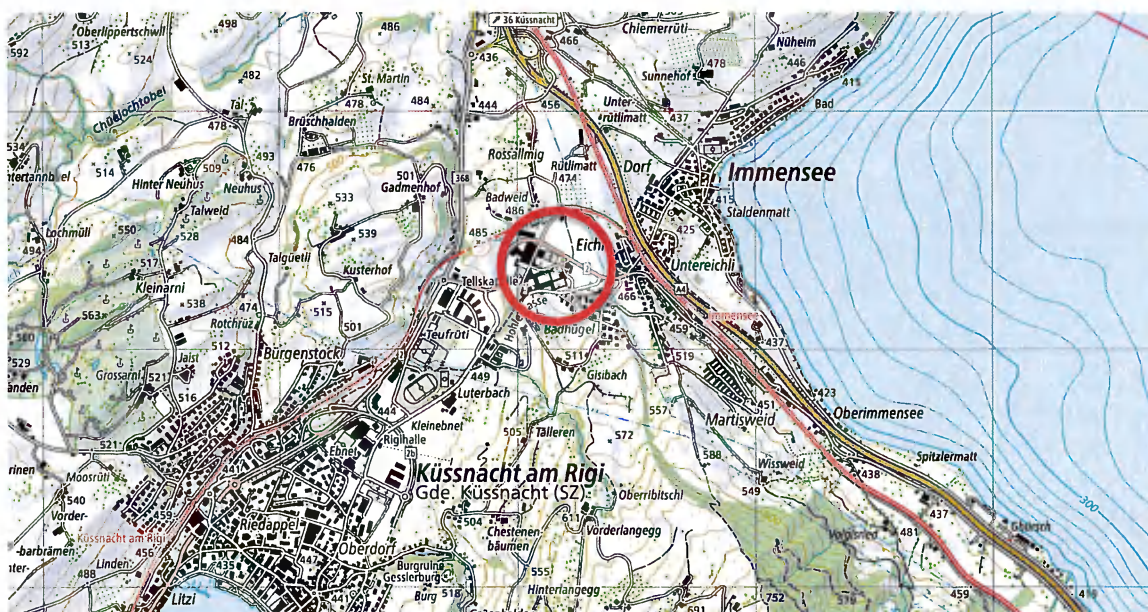


Gestaltungsplan Im Bethlehem, Immensee

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Der Gestaltungsplan „Missionshaus, 1. Etappe“, Immensee vom 22. Januar 2014 /
revidiert 15.01.2016 wird parallel aufgehoben



Landeskarte 1:25'000

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan

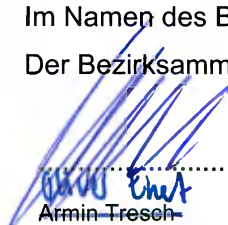
29. Juli 2021

Öffentliche Auflage vom 6.8.21 bis 26.8.21

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht am Rigi Beschluss Nr. 995 vom 19.10.2021

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksammann


Armin Tresch

Der Landschreiber


Marc Sinoli



Genehmigt durch den Regierungsrat

Beschluss Nr. 942 vom 6.12.2022

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber


André Rüegsegger

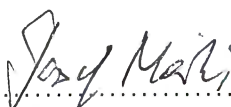

Dr. Mathias E. Brun

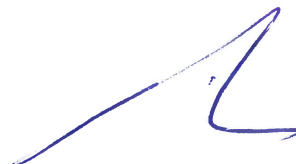


Grundeigentümer und Antragsteller/in:

Parzellen 4222 und 4228

Verein Missionshaus Bethlehem
Bethlehemweg 10
6405 Immensee


.....
Josef Meili

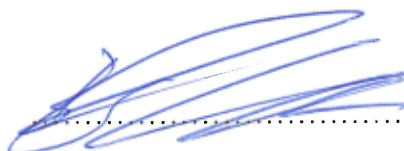

.....

Patrice Riedo

Immensee, 1.9.22.....

Parzelle 4062

Stiftung Gymnasium Immensee
Bethlehemweg 12
6405 Immensee

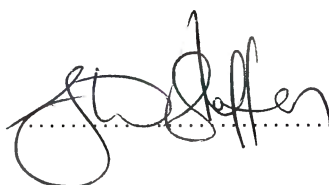

.....


.....

Immensee, 1.9.22.....

STWE ... Parzelle 4062

Hohle Gasse AG
Artherstrasse 60
6405 Immensee


.....


.....

Immensee, 1.9.22.....

Projektverfasser:

Lüscher Bucher Theiler Architekten, Töpferstrasse 5, 6003 Luzern

Sonderbauvorschriften Inhaltsverzeichnis

	Seite
Art. 1 Rechtsgrundlagen	4
Art. 2 Geltungsbereich	4
Art. 3 Zweckbestimmung	4
Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes	4
Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung	5
Art. 6 Abweichungen	5
Art. 7 Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 8 Gestaltungsgrundsätze	9
Art. 9 Inkrafttreten	9

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Im Bethlehem“, Immensee (SZ)**Art. 1** Rechtsgrundlagen

Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 und Art. 114 ff des Baureglements des Bezirks Küssnacht am Rigi (BauR) vom 1. November 2006, sowie auf Antrag der Grundeigentümer, folgende Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Im Bethlehem“ in Immensee.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Perimeter des Gestaltungsplans ist im Plan Nr. 1020 (Baubereiche) im Mst. 1:500 dargestellt.

Art. 3 Zweckbestimmungen

Die vorliegende Gestaltungsplanung bezweckt:

- ¹ Eine zusammenhängend konzipierte Bebauung zu erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und insbesondere die bereits bestehende Bebauung baulich und architektonisch in wertvoller Weise ergänzt.
- ² Die Lage und Grösse der Häuser zu definieren, damit ein gutes Gesamtbild resultiert.
- ³ Die generelle Gestaltung der Frei- und Spielflächen darzustellen (Aussenraumgestaltung), sowie Angaben zur Entsorgung darzulegen.
- ⁴ Die interne Wegverbindungen aufzuzeigen.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ¹ Gestaltungsplan „Im Bethlehem“, Immensee; mit Situation und Baubereichen (Plan Nr. 1020 Baubereiche, Mst. 1:500).
- ² Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Im Bethlehem“, Immensee

Als wegleitende bzw. orientierende Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- ³ Plan Nr. 1007, Schnitte Baubereiche (wegleitend)
- ⁴ Pläne Nr. 1001-1006 Richtprojekt Gesamtanlage und Entwicklungsschritte (wegleitend)
- ⁵ Richtprojekt Umgebung (wegleitend)
- ⁶ Erläuterungsbericht (wegleitend/orientierend)
- ⁷ Anhänge zum Erläuterungsbericht:
 - Anhang 1 Paneele Wettbewerb Wohnen im Bethlehem (wegleitend)
 - Anhang 2.1 Pläne realisiertes Projekt Baubereich A1, A2a, A2b, A3, A4A, A4B, A5 (Gebäudegruppe 1) (wegleitend)
 - Anhang 2.2 Richtprojekt Baubereich A6, A7a, A7b, A8a, A8b, A9a, A9b (Gebäudegruppe 2) (wegleitend)
 - Anhang 2.3 Richtprojekt Baubereich A14a, A14b, A14c (Gebäudegruppe 3) (wegleitend)
 - Anhang 2.4 Richtprojekt Baubereich A12, A13a, A13b, A10a, A10b, A11a, A11b (Gebäudegruppe 4) (wegleitend)

- Anhang 2.5 Richtprojekt Baubereich B1, B2, B3 (Sportanlagen und Parkierung) (wegleitend)
- Anhang 2.6 Richtprojekt Baubereich A15 (Projektstudie Kapellengebäude) (wegleitend)
- Anhang 3 Farb- und Materialkonzept (wegleitend)
- Anhang 4 Berechnung Veloabstellplätze (orientierend)
- Anhang 5 Berechnung Anzahl Auto-Parkfelder (orientierend)
- Anhang 6 Parkierung Mehrfachnutzung (orientierend)
- Anhang 7 Verkehrsgutachten (orientierend)
- Anhang 8 Feuerwehruzufahrten (orientierend)
- Anhang 9 Photovoltaik (orientierend)
- Anhang 10 Berechnung Entsorgung (orientierend)
- Anhang 11 Lärmschutznachweis (orientierend)
- Anhang 12 Signaletikkonzept (orientierend)
- Anhang 13 Werkleitungen (orientierend)
- Anhang 14 Gebäude Adressen (orientierend)
- ⁸ Modell 1:1000 (orientierend)

Art. 5 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, kommen das Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) und das Baureglement (BauR) des Bezirks Küssnacht am Rigi zur Anwendung.

Art. 6 Abweichungen

Folgende Abweichungen von der Regelbauweise sind zulässig:

¹ Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des GP-Perimeters.

² Auskragungen (Balkone oder Laubengänge) dürfen den Strassenabstand zur Artherstrasse und zum Bethlehemweg um max. 1.5m unterschreiten.

Art. 7 Bau- und Nutzungsvorschriften

a) Nutzweise

¹ Der Gestaltungsperimeter umfasst die Baubereiche A1, A2a, A2b, A3, A4a, A4b, A5, A6, A7a, A7b, A8a, A8b, A9a, A9b, A10a, A10b, A11a, A11b, A12, A13a, A13b, A14a, A14b, A14c, A15, B1, B2, B3.

² Mindestens die Hälfte der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche ist für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Die Mietpreise werden dort 25% unter dem Marktpreis festgelegt.

³ Die Gebäude der Baubereiche A2a, A2b, A3, A4a, A4b, A5 der Wohnsiedlung „Wohnen im Bethlehem“, bestehend aus vier Baukörpern, sollen für Gemeinschaftliches Wohnen genutzt werden. Es handelt sich um altersgerechtes Wohnen und Betreutes Wohnen, unter anderem für Mitglieder des Missionshauses, Wohnraum z. B. für Familien, sowie Flächen für Nutzungen, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen (Dienstleistungsflächen), wie z.B. Gaststätte, Hofladen mit kleinem Angebot an Lebensmitteln, Gesundheitszentrum, Gemeinschaftspraxis, Therapieräume, Coiffeur, Pedicure, Büroräume, etc.

⁴ Das bestehende Gebäude des Baubereichs A1 soll Nutzungen enthalten, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen (Dienstleistungsflächen), wie z.B. Kinderhort, Spielgruppe, Waschalons und Nähzimmer etc.

⁵ Die Gebäude der Baubereiche A6, A7a, A7b, A8a, A8b, A9a, A9b der Wohnsiedlung „Wohnen im Bethlehem“, bestehend aus vier Baukörpern, sollen für Wohnen genutzt werden. Es handelt sich um Wohnraum z. B. für Familien, sowie Flächen für Nutzungen, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen (Dienstleistungsflächen), wie z.B. Büroräume, Gaststätte, Laden mit Lebensmitteln, Lingerie, etc.. Alternativ zum Wohnen oder ergänzend sind Nutzungen im Bereich Gesundheit, Therapie und Pflege, sowie betreutes Wohnen mit Pflege möglich..

⁶ Die Gebäude der Baubereiche A10a, A10b, A11a, A11b, A12, A13a, A13b der Wohnsiedlung „Wohnen im Bethlehem“, bestehend aus vier Baukörpern, sollen für Wohnen genutzt werden. Es handelt sich um Wohnraum z. B. für Familien, sowie Flächen für Nutzungen, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen (Dienstleistungsflächen), wie z.B. Büroräume, Gaststätte, Laden mit Lebensmitteln, Lingerie, etc.. Alternativ zum Wohnen oder ergänzend sind Nutzungen im Bereich Gesundheit, Therapie und Pflege, sowie betreutes Wohnen mit Pflege möglich.

⁷ Das Gebäude der Baubereiche A14a, A14b, A14c der Wohnsiedlung „Wohnen im Bethlehem“, bestehend aus einem Baukörper, soll für Wohnen genutzt werden. Es handelt sich um Wohnraum z. B. für Familien, sowie Flächen für Nutzungen, die dem ganzen Quartier zu Gute kommen (Dienstleistungsflächen), wie z.B. Büroräume, Gaststätte, Laden mit Lebensmitteln, Lingerie, etc.. Alternativ zum Wohnen oder ergänzend sind Nutzungen im Bereich Gesundheit, Therapie und Pflege, sowie betreutes Wohnen mit Pflege möglich.

⁸ Die bestehende Kapelle neben dem Baubereich A15 wird als Mehrzwecksaal umgenutzt. Die Nutzung muss den Zwecken des Missionshauses entsprechen (unter anderem kirchliche Nutzung, Nutzung des Gymnasiums, kulturelle Nutzung, Information und Weiterbildung, Förderung von Gemeinschaft). Der Baubereich A15 dient u.a. einer neuen Erschliessung des Kapellenraumes.

⁹ In den Baubereichen B1, B2, B3 werden eine Sportanlage und ein Parkhaus geplant. Dies sind die einzigen Baubereiche, welche zum Teil auf dem Grundstück 4062 des Gymnasiums liegen. Die Parkfelder der Wohnbauten, des Gymnasiums und des Kapellengebäudes werden in diesem Parkhaus untergebracht.

b) Baubereiche

¹ Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

² Balkone dürfen im Rahmen des BauR ausserhalb der Baubereiche angebracht werden (max. 1.5m ausserhalb der Baubereiche).

³ Attika- und Dachgeschosse sind nicht zulässig.

⁴ Maximale Gebäudehöhen:

Baubereich	Gebäudehöeh emax.	Baubereich	Gebäudehöeh emax.	Baubereich	Gebäudehöeh emax.
A1	9.00m	A8a	19.00m	A13b	5.80m
A2a	17.60m	A8b	15.10m	A14a	28.10m
A2b	10.00m	A9a	17.65m	A14b	15.90m
A3	17.60m	A9b	14.35m	A14c	8.65m
A4a	17.60m	A10a	17.00m	A15	14.60m
A4b	10.00m	A10b	13.85m	B1	13.20m
A5	17.60m	A11a	17.40m	B2	5.10m

A6	15.00m	A11b	14.35m	B3	3.90m
A7a	14.00m	A12	17.10m		
A7b	6.00m	A13a	13.70m		

⁵ Nebenbauten, gemäss Art. 40 BauR, sind im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter möglich.

⁶ Unterirdische Bauten, gemäss Art. 40 BauR, sind im ganzen Gestaltungsplan-Perimeter möglich.

⁷ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und transparente Geländer dürfen die zulässigen Gebäudehöhen überschreiten.

⁸ Bei den Baubereichen A2a, A5, A14a dürfen Aufbauten für gemeinschaftlich genutzte Räume, Technikräume oder Lifte die maximale Gebäudehöhe um maximal 3.5m überschreiten. Die maximale Fläche dieser Aufbauten ist 100m² bei A2a, A5 und 180m² bei A14.

⁹ Beim Baubereich B2 dürfen Aufbauten wie Ballfangnetze, Sportgeräte, Beleuchtung und dergleichen die maximale Gebäudehöhe überschreiten; sie müssen gemäss den Auflagen des kantonalen Tiefbauamtes sowie im Sinne der Norm des Bundesamtes für Sport ausgeführt werden. Über dem Vorplatz der Turnhalle dürfen Beschattungsanlagen (z.B. ein begrüntes Pergola-Dach) die zulässige Gebäudehöhe um 5.0m überschreiten.

c) Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter gemäss PBG §61 Abs 2 und Abs 3 erlaubt.

d) Hindernisfreies Bauen

¹ Die Richtlinien der SIA Norm 500 Hindernisfreies Bauen sind konsequent umzusetzen.

e) Parkierung

¹ Die Bemessung der Pflichtparkfelder richtet sich nach Art. 28 ff BauR und der VSS-Norm „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“, Schweizer Norm SN 640 281.

² Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Im Bethlehem“ wird eine angemessene Reduktion der Pflicht-Parkfelder angewandt. In der VSS-Norm 640 281 sind für altersgerechte Wohnungen, preisgünstige Wohnungen, autofreie Siedlungen, sowie für Dienstleistungsflächen Standorttyp B unter den Punkten 9.2, 9.4 und 10.2 Reduktionen gegenüber den Richtwerten vorgesehen. Diese Reduktionen kommen zur Anwendung.

³ Es wird festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Vermietungsreglement erstellt wird, das einen Teil der Mieter dazu verpflichtet, auf einen Autoabstellplatz zu verzichten.

⁴ Die Abstellflächen für Velos werden alle gedeckt erstellt.

⁵ Wohnungsparkfelder:

^{5.1} Im Vermietungsreglement ist festzuhalten, dass die Mieter für das Betreute Wohnen / altersgerechte Wohnen sich verpflichten, auf ein Auto zu verzichten. Besucherparkfelder: 10% der Anzahl Wohnungen für Betreutes Wohnen / altersgerechtes Wohnen.

^{5.2} Die Anzahl der Parkfelder für die regulären Wohnungen wird auf ein Parkfeld pro Wohnung beschränkt. Dies muss im Vermietungsreglement festgehalten werden. Besucherparkfelder: zusätzlich 10 % der berechneten Parkfelder.

^{5.3} Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos ist um die Zahl der total reduzierten Abstellplätze für Autos zu erhöhen.

⁶ Parkfelder Dienstleistungsflächen:

^{6.1} Das generierte, geringe Verkehrsaufkommen durch die Dienstleistungsflächen, sowie der gute Anschluss an den Öffentlichen Verkehr entspricht gemäss der VSS-Norm 640 281 dem Reduktionsfaktor der Parkfelder dem Standorttyp B und wird mit 50 % festgelegt.

^{6.2} Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos entspricht den benötigten Parkfeldern ohne Reduktionsfaktor.

⁷ Parkfelder Kapellengebäude:

^{7.1} Da für das Kapellengebäude nur zu Zeiten einer Veranstaltung Parkfelder genutzt werden, wird eine Mehrfachnutzung von Parkfeldern festgelegt. Gemäss VSS-Norm „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“, Schweizer Norm SN 640 281 Punkt 10.3 können bei Projekten mit verschiedenen Nutzungsarten Parkfelder zeitlich gestaffelt durch verschiedene Benutzerkategorien genutzt werden. Es könnten Parkfelder der Dienstleistungsflächen benützt werden, da diese tagsüber genutzt werden und die Veranstaltungen im Kapellengebäude eher am Abend stattfinden. Da keine Parkfelder im Parkhaus fix vermietet werden, ist diese Mehrfachnutzung möglich.

^{7.2} Das generierte, geringe Verkehrsaufkommen durch das Kapellengebäude, sowie der gute Anschluss an den Öffentlichen Verkehr entspricht gemäss der VSS-Norm dem Reduktionsfaktor der Parkfelder dem Standorttyp B und wird mit 50 % festgelegt. (analog zu den Dienstleistungsflächen, wo mit demselben Reduktionsfaktor gerechnet wird)

^{7.3} Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos entspricht den benötigten Parkfeldern ohne Reduktionsfaktor. Gemäss VSS-Norm BauR Art. 24 Abs. 4 werden pro 100m² BGF 3 Parkfelder benötigt.

⁸ Parkfelder Gymnasium:

^{8.1} Gemäss VSS-Norm „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“, Schweizer Norm SN 640 281 muss für die Sekundarstufe 2 ein Parkfeld pro Klassenzimmer zur Verfügung gestellt werden.

⁹ Lage Parkfelder:

^{9.1} Im Baubereich A2a, A2b, A3 wird eine Einstellhalle mit 18 Parkfelder geplant.

^{9.2} Im Baubereich B1, B2 wird ein Parkhaus geplant (ca. 240 Parkplätze).

^{9.3} Die restlichen Parkfelder sind als Aussenparkfelder geplant. Die Lage der Aussenparkfelder ist im Gestaltungsplan definiert.

^{9.4} Entlang der Artherstrasse im Bereich A10a, A10b ist ein provisorischer Aussenparkplatz mit 50 Parkfeldern erlaubt.

^{9.5} Im Baubereich A12, A13a, A13b ist ein provisorischer Aussenparkplatz mit 25 Parkfeldern erlaubt.

f) Aussenraum

¹ Die Aussenraumgestaltung muss im Baugesuch präzisiert werden. Es muss ein Plan eingereicht werden, aus welchem Platzgestaltung, Spielbereiche und Bepflanzung ersichtlich sind. Das Richtprojekt dient als Basis für die Aussenraumgestaltung und ist wegleitend. Die Bepflanzung mit Bäumen im Gestaltungsplan-Perimeter bei den Aussenabstellplätzen und im Hof hat sich sinngemäss am Gestaltungsplan zu orientieren.

² Der Bethlehemhof hat eine Freifläche von ca. 1'100 m², die Spiel- und Erholungsflächen nördlich der Baubereiche A2a, A2b, A3 weisen ca. 490 m² auf, der Platz mit Wasserelement östlich des Baubereichs A3 ca. 360 m², der Platz östlich des Baubereichs A4a ca. 180 m², der Spielbereich zwischen den Baubereichen A5 und A6 ca. 370 m², der Bereich zwischen dem Baubereich A7a und A9b ca. 100 m² und der Untere Hof ca. 650 m². Insgesamt ca. 3'300m².

³ Der Bethlehemhof und die Spiel- und Erholungsflächen werden gemeinschaftlich genutzt.

⁴ Die Wege und Plätze werden gemeinschaftlich genutzt.

⁵ Die Freiflächen werden entweder privat oder gemeinschaftlich genutzt, je nach Bedarf der angrenzenden Erdgeschossnutzung.

⁶ Die Erschliessungsbereiche Autos sind gemeinschaftlich genutzt. Sie dienen Bewohnern und Besuchern als Zugang zu den Parkplätzen.

g) Entsorgung

¹ Für die Entsorgung Hauskehricht und Grüngut wird ein zentraler Entsorgungsplatz mit Unterflurcontainern vorgesehen.

h) Energiestandard

¹ Die Gebäude haben den Minergie-Standard zu erfüllen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bau-Bewilligung entsprechen müssen.

² Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird überwiegend mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel-Feuerung) aus dem bestehenden Wärmeverbund gedeckt.

³ Photovoltaik-Paneele sind auf den Dächern der Wohngebäude, des Kapellengebäudes und der Sportanlage gestattet.

i) Retention

¹ Das anfallende Meteorwasser muss überall, wo es technisch sinnvoll und wirtschaftlich möglich ist, versickern.

Art. 8 Gestaltungsgrundsätze

¹ Für die Gestaltung der Gebäude sind das Ergebnis des Projektwettbewerbs, die bereits erstellte Gebäude der Baubereiche A1, A2a, A2b, A3, A4a, A4b und 5 sowie das Farb- und Materialkonzept richtungsweisend.

² Abweichungen demgegenüber sind zulässig, sofern sich die architektonische Qualität verbessert.

³ Alle Teile sind gut zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Materialien der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

⁴ In der Gesamtbebauung muss ein übergreifendes Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

⁵ Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch abweichende Materialien aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich gestalterisch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 9 Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten bei der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz in Kraft.