

Gestaltungsplan "Gymnasium Immensee"

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

16. November 2022



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 14.01.22 bis 03.02.22

Erlassen durch den Gemeinde-/Bezirksrat mit Beschluss Nr. 410

vom 24.08.22

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident/in
Bezirksamman/in

Gemeindeschreiber/in
Landschreiber/in



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 832

vom 2.11.2022

Im Namen des Regierungsrates

Landammann

Staatsschreiber



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN 4062
Stiftung Gymnasium Immensee
Bethlehemweg 12
6405 Immensee

Immensee, 22. NOV. 22

Unterschriften

Matthias Bachmann



Benno Planzer



Projektverfasser:
Hummburkart Architekten, Mariahilfgasse 1, 6004 Luzern

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	6
	Ingress	6
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	6
Art. 2	Bestandteile	6
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	6
Art. 4	Abweichungen	6
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	7
Art. 5	Nutzweise	7
Art. 6	Baubereiche	7
Art. 7	Bestehende Gebäude	8
Art. 8	Abstände	8
Art. 9	Hindernisfreies Bauen	8
Art. 10	Etappierung	8
C	Gestaltung	9
Art. 11	Gestaltung	9
Art. 12	Dachbegrünung	9
Art. 13	Aussenraum	9
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	10
Art. 14	Verkehrerschliessung	10
Art. 15	Fusswege	10
Art. 16	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	10
Art. 17	Abstellplätze für Motorräder und Velos	10
E	Ver- und Entsorgung	11
Art. 18	Energie	11
Art. 19	Entwässerung	11
Art. 20	Entsorgung	11
F	Schlussbestimmungen	11
Art. 21	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	11

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Bezirksrat Küssnacht am Rigi erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 114 ff. Baureglement der Gemeinde (BauR) vom 1. November 2006; den Gestaltungsplan "Gymnasium Immensee" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt und die bestehende Bebauung in architektonisch wertvoller Weise ergänzt.
- 2 Insbesondere werden mit dem Gestaltungsplan folgende Ziele verfolgt:
 - Den Z-Bau mit Turm als historisch wertvolles, das Gesamtbild prägendes Gebäude zu wahren.
 - Die Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Aussenräumen von hoher Qualität für schulische Zwecke (Pausen, Spielflächen, Sport etc.) zu gewährleisten.
 - Eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks des Gymnasiums Immensee zu ermöglichen.
 - Die Voraussetzungen für eine zeitgemässe Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage zu schaffen.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Gestaltungsplan „Gymnasium Immensee“; mit Situation und Baubereichen (Plan Nr. 001 «Situationsplan 1:500», 20.12.2021, Masstab 1:500).
 - Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Gymnasium Immensee“ vom 20.12.2021
- 2 Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht vom 20.12.2021
 - Richtprojekt (Vorprojekt mit Überarbeitung) vom 21.06.2021

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan "Gymnasium Immensee" gilt für den im Plan Nr. 001 bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Abweichungen

- 1 Folgende Abweichungen von der Regelbauweise sind zulässig:
 - Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweise

- 1 Die bestehenden Gebäude der Baubereiche A und B1 dienen der Schulnutzung (Gymnasium mit Tagesschule, sowie Anlässe im Zusammenhang mit dem Schulbetrieb).
- 2 Der Baubereich B2 dient einer eingeschossigen Technik- und Lüftungszentrale, gemäss geltenden Vorschriften für Chemielabore.
- 3 Die bestehenden Gebäude der Baubereiche C und D dienen der Wohnnutzung (Bethlehemweg 14 «Barralhaus» als Internat, Calendariaweg 3 als Wohnhaus). Die dauerhafte Wohnnutzung oder eine Umnutzung zu Schulzwecken, Büros und Dienstleistungen ist zulässig.

Art. 6 Baubereiche

- 1 Gebäude sind innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Maximale Gebäudehöhen (Ermittlung gemäss Art. 39 Baureglement)

	Oberkante Dachabschluss max. m.ü.M.
Baubereich A	480.00
Baubereich B1	487.50
Baubereich B2	491.00
Baubereich C	491.80
Baubereich D	wie bestehend

- Baubereich A: Der Baubereich ermöglicht ein Vordach für den Haupteingang des Z-Bau.
- Baubereich B1: Die Oberkante des Dachabschlusses des Obergymnasiums wird von bestehend 484.83 m.ü.M. auf neu 487.50.m.ü.M. erhöht, um für die Schulräume angemessene Raumhöhen zu ermöglichen. Sie richtet sich nach der Kote des oberen Gurtsimses des Z-Bau und darf diese nicht überragen.
- Baubereich B2: Der Bereich für die Lüftung des Chemielabors darf die technisch notwendige Mindesthöhe nicht überschreiten.
- Baubereich C: Die Oberkante des Dachabschlusses des Barralhauses wird von bestehend 488.30 m.ü.M. auf neu 491.80 m.ü.M erhöht, um eine Aufstockung um maximal 1 Geschoss zu ermöglichen.
- Baubereich D: Die maximal zulässige Oberkante des Dachabschlusses richtet sich nach der bestehenden Fassadenhöhe und darf diese nicht überragen.

- 3 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig, sofern sie sich gut ins Gesamtbild und in die Umgebung einfügen.
- 4 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind im ganzen Gestaltungsplanperimeter zulässig.
- 5 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie, Liftüberfahrten und zusätzliche Wärmedämmschichten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten, auch beim Z-Bau. Sie sind gestalterisch gut in die Dachfläche zu integrieren und müssen vom Dachrand mindestens um ihre Höhe zurückversetzt sein.

Art. 7 Bestehende Gebäude

- 1 Die bestehenden Gebäude besitzen eine Bestandesgarantie bezüglich Nutzung und Bauvolumen. Umnutzungen sind zulässig, sofern sie dem Zweck der «Zone Missionshaus Bethlehem» entsprechen und mit dem Schulbetrieb verträglich sind.
- 2 Der Z-Bau ist als schützenswürdige Baute im KSI des Kantons Schwyz eingetragen. Das Gebäude darf in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Bauliche Massnahmen sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- 3 Bei bestehenden Gebäuden gilt die Gebäudegrundfläche als Baubereich, soweit im Gestaltungsplan nicht anders bezeichnet. Abbrüche (ausgenommen Z-Bau und Turm) und Umbauten sind innerhalb der Baubereiche erlaubt, zusätzliche Fassadenwärmedämmungen zur Verbesserung der Energieeffizienz dürfen den Baubereich überschreiten.

Art. 8 Abstände

- 1 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Bauteile wie Vordächer im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche um maximal 1.50 m überschreiten.
- 2 Mit Nachbargrundstücken darf der Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes ungleich verteilt werden. Die Vereinbarung im Sinne von § 62 PBG ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und im Grundbuch einzutragen.
- 3 Privatrechtliche Verträge müssen spätestens bis zur Eingabe der betreffenden Baugesuche abgeschlossen werden.

Art. 9 Hindernisfreies Bauen

- 1 Die Richtlinien der SIA Norm 500 «Hindernisfreies Bauen» sind bei Neubauten generell, bei Umbauten bestmöglichst umzusetzen.

Art. 10 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Bauvorhaben ist zulässig.
- 2 Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten.

C Gestaltung

Art. 11 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute bauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel und hat sich an den bestehenden Bauten zu orientieren.
- 2 Alle Teile sind gut zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Insbesondere haben die Fassaden- und Dachgestaltung, sowie die Materialien der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.
- 3 Konstruktionen, die der Energienutzung dienen, sind möglich und können auch abweichende Materialien aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich gestalterisch gut ins Gesamtbild zu integrieren.
- 4 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann und sofern die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

Art. 12 Dachbegrünung

- 1 Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

Art. 13 Aussenraum

- 1 Im Gestaltungsplanperimeter sind vier Aussenräume mit attraktiver, differenzierter Ausprägung vorzusehen:
 - I. Oberer Hof: Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich für das Gymnasium, mit sickerfähigen Kiesflächen, Hartbelägen und lichtem Blätterdach für den sommerlichen Wärmeschutz gestaltet.
 - II. Sitzplatz Barralhaus: Aufenthaltsbereich für die Internatsbewohnerinnen und -bewohner, mit naturnaher Gestaltung.
 - III. Spiel- und Erholungsfläche westlich des Obergymnasiums, nutzbar für den Unterrichts- und Sportbetrieb.
 - IV. Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich nördlich des Z-Bau. Die parkartige Gestaltung hat in angemessener Weise mit dem erweiterten, gemeinsam nutzbaren Aussenraum zu harmonisieren.
- 2 Die Gestaltung der Aussenraumflächen hat in ökologisch wertvoller und nachhaltiger Weise zu erfolgen. Es sind standortgerechte und überwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 3 Die Aussenraumflächen sind auf die Bedürfnisse des Schulbetriebes auszurichten.
- 4 Die Aussenraumgestaltung muss mit dem Baugesuch eingereicht werden. Es ist ein Plan einzureichen, aus welchem die Gestaltung mit Wegen, Plätzen und Bepflanzung ersichtlich ist.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 14 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan als «Zufahrtsweg» bezeichneten Stellen zulässig. Die übrigen Aussenräume sind frei von privatem motorisierten Verkehr, Ausnahmen gelten für die interne Erschliessung der Baubereiche (Anlieferung, Zubringer, Behindertentransporte, Notfallfahrzeuge, Unterhalt) sowie für die temporäre Parkierung bei Grossanlässen.

Art. 15 Fusswege

- 1 Die Aussenräume sind durch Fusswege miteinander zu vernetzen, um gemeinschaftliche Aktivitäten des Quartiers «Im Bethlehem» zu fördern.
- 2 Fusswege mit Treppen sind zulässig, alle relevanten Bau- und Aufenthaltsbereiche sollen soweit möglich hindernisfrei im Sinne der SIA-Norm 500 erreichbar sein.

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements (Art. 28 ff), sowie ergänzend dazu die VSS-Norm „Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ und die Schweizer Norm SN 640 281.
- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur die im Situationsplan bezeichneten Abstellplätze vorgesehen (9 bestehende Parkplätze beim Bethlehemweg, sowie 2 zusätzliche Parkplätze in Eingangsnähe für Behinderte und Besucher mit Ausnahmegewilligung).
- 3 Im Umgebungsbereich IV nördlich des Z-Bau ist während Bauarbeiten in der Zone Missionshaus Bethlehem ein provisorischer Aussenparkplatz mit 25 Parkfeldern erlaubt.

Art. 17 Abstellplätze für Motorräder und Velos

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements, ergänzend dazu die VSS-Norm 40 065.
- 2 Innerhalb des ganzen Gestaltungsplanperimeters sind gedeckte Velounterstände im Sinne von Nebenbauten (Art. 6 Abs. 3) zulässig.

E Ver- und Entsorgung

Art. 18 Energie

- 1 Neu- und Umbauten haben mindestens den jeweiligen Standard des Energiegesetzes vom Kanton Schwyz zu erfüllen. Ausnahmen sind beim Z-Bau mit Begründung der Denkmalpflege möglich.
- 2 Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird mit überwiegend mit erneuerbarer Energie (Holzschnitzel-Feuerung) aus dem bestehenden Wärmeverbund gedeckt.
- 3 Fotovoltaik-Paneele sind auf den Dächern des Obergymnasiums und des Barralhauses gestattet.

Art. 19 Entwässerung

- 1 Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. Das anfallende Meteorwasser ist überall, wo technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, versickern zu lassen.
- 2 Das Leitungsnetz richtet sich nach dem Bestand. Bei grösseren Bauvorhaben ist überall, wo technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, das Trennsystem einzuführen.

Art. 20 Entsorgung

- 1 Die Entsorgung von Kehrricht und Grüngut ist ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters mit einer gemeinsam organisierten, zentralen Unterfluranlage vorgesehen.

F Schlussbestimmungen

Art. 21 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.