



Bezirk
Küssnacht

Gestaltungsplan-Änderung «Zwimatt», 6403 Küssnacht

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

8. Mai 2024 (nach diversen Vorprüfungen und Überarbeitungen mit dem Bezirk Küssnacht, final)



Öffentliche Auflage vom 7.6. bis 27.6.2024

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht am Rigi mit Beschluss Nr. 421 vom 4.9.2024

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksamman

Oliver Ebert

Der Landschreiber

Marc Sinoli



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 31 vom 14.01.2025

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Michael Böhli

Der Staatsschreiber

Dr. Mathias E. Brun



Grundeigentümer und Antragsteller:

KTN 2894 / 2895 / 2896 / 2897 / 1363

Josef Ehrler-Nideröst, Seebodenweg 3,
6403 Küssnacht


.....
Josef Ehrler-Nideröst

Projektverfasser:

Annen Architektur AG
dipl. Architekten ETH/SIA
Seebodenstrasse 18
6403 Küssnacht


.....
Marius Annen

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	6
C	Gestaltung und Etappierung	8
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	10
E	Aussenraum	12
F	Ver- und Entsorgung	14
G	Umwelt.....	15
H	Schlussbestimmungen.....	16

A Allgemeine Bestimmungen

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie Art. 8 und Art. 114 ff des Baureglementes des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet „Zwimatt / Hofstrasse“ die Gestaltungsplan-Änderung zum bestehenden, rechtskräftigen Gestaltungsplan „Zwimatt“ mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan, resp. die Gestaltungsplan-Änderung «Zwimatt I» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine siedlungsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Schaffen der Voraussetzungen für den Bau des Trottoirs für die Öffentlichkeit auf privatem Grund (Verlängerung des Trottoirs / öffentlicher Wanderweg und Schulweg);
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 2301-101, 18. April 2024
- Sonderbauvorschriften (SBV), 8. Mai 2024

² Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:

- Planungsbericht, 8. Mai 2024
- Anpassung Gestaltungsplanperimeter / Entlassung der Parzelle Nr. 2938 aus dem Gestaltungsplanperimeter Zwimatt, 6403 Küssnacht, Plan Nr. 2301-4-0, 26. März 2024
- Richtprojekt «Zwimatt I», Pläne Nr.
2301-4-1 / 2301-4-2 / 2301-4-3 / 2301-4-4 / 2301-4-5 / 2301-4-6 / 2301-4-7 / 2301-4-8 / 2301-4-9, 18. April 2024
- Pläne Nr. 2301-101.1, 2301-101.2, 2301-101.3, 11. Januar 2024
- Höhenaufnahmen Bestehende Häuser, Geo Infra Ingenieure AG, 14337.04_003A_Höhenkotenplan-Hofstrasse_5_7 / 14337.04_003A_Höhenkotenplan-Zwimattstrasse_3, 21. Dezember 2023
- Abklärungen Tiefbauamt Schwyz im Zusammenhang mit der Südumfahrung Küssnacht (Tunnel Burg), Protokolle, Korrespondenz, Fact Sheet Parzelle Nr. 1363
- Vereinbarung mit den Eigentümern der Parzelle Nr. 2850

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Zwimatt» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter (6'778 m² zusammenhängende Baulandfläche).

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirks Küssnacht zum Zeitpunkt des Erlasses.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Abweichungen

Der Gestaltungsplan «Zwimatt» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- ¹ Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05
- ² Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters
- ³ Unterschreitung des Strassenabstandes zur Zwimattstrasse für unterirdische Einstellhallen / Nebenräume beim neuen Baubereich D
- ⁴ Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse:

Bestehender Baubereich A: Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse von 3 auf 5 Vollgeschosse (Hinweis: wie bereits heute bestehend, gemäss Gestaltungsplan Zwimatt 1, 1971 / Bestandes-Garantie, keine Änderung ggü. bestehender Situation)

Bestehender Baubereich B: Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse von 3 auf 5 Vollgeschosse (Hinweis: wie bereits heute bestehend, gemäss Gestaltungsplan Zwimatt 1, 1971 / Bestandes-Garantie, keine Änderung ggü. bestehender Situation)

Bestehender Baubereich C: Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 2 Vollgeschosse von 3 auf 5 Vollgeschosse (Hinweis: wie bereits heute bestehend, gemäss Gestaltungsplan Zwimatt 1, 1971 / Bestandes-Garantie, keine Änderung ggü. bestehender Situation)

Neuer Baubereich D: Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von 3 auf 4 Vollgeschosse

- ⁵ Art. 37 Abs. 4 Baureglement Küssnacht gelangt bei den Baubereichen A und B nicht zur Anwendung. Es sind in diesen Baubereichen mehrere sichtbare Untergeschosse möglich, ohne dass die über dem ersten sichtbaren Untergeschoss liegenden Unter- und Vollgeschosse um das Mass der Summe der Geschosshöhen der zulässigen Vollgeschosse auf der Talseite zurückversetzt werden müssen.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Gebäudehöhenkoten und Mantellinien

¹ Die maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden / Einstellhallen werden durch die im Situationsplan 1:500 festgelegten Baubereiche und den dazugehörigen Schnitten 1:500 mittels Mantellinien bestimmt. Die Gebäudehöhenkoten [Höhenbegrenzungslinien in m.ü.M.] bilden die Mantellinien. Sowohl die Anzahl Vollgeschosse, als auch die Gebäudehöhenkoten / Höhenbegrenzungslinien [m.ü.M.] sind einzuhalten.

Baubereich	Vollgeschosse	Gebäude-Höhenkoten
A	5	max. 485.40 müM
B	5	max. 485.41 müM
C	5	max. 484.20 müM
D	4	max. 481.80 müM
E	2	max. 473.65 müM

Baubereiche für Einstellhallen: siehe dazu Situationsplan Plan Nr. 2301 - 101 (violett strichlierte Linie)

² Technisch bedingte Dachaufbauten / Anlagen wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Oblichter, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien überschreiten.

³ Dachlukarnen und Quergiebel gemäss Art. 39 Abs. 2 b) Baureglement Küssnacht dürfen die Mantellinien überschreiten.

⁴ Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind in der hierzu ausgewiesenen Baubereiche / Mantellinien zulässig.

Art. 6 Abstände

¹ Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.

Beim neuen Baubereich D darf der Strassenabstand für unterirdische Einstellhallen / Nebenräume von 4 Meter auf 1 Meter unterschritten werden, damit das öffentliche Trottoir realisiert werden kann.

² Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der Festsetzung der Baubereiche unterschritten werden. Durch die Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.

³ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone und Terrassen bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Baubereiche/Mantelbaulinien überschreiten.

Dies gilt nicht für die Baubereiche A, B, C an den jeweiligen Westfassaden: dort dürfen keine vorspringenden Bauteile die Baubereiche / Mantelbaulinien überschreiten, resp. die vorspringenden Bauteile sind an den jeweiligen Westfassaden in den Baubereichen A, B, C innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

Art. 7 Mass der Nutzung

¹ Zulässig ist folgende Ausnützung (AZ):

Bau-Zone W3:	AZ gemäss Zone:	0.70
	+ AZ-Bonus:	+0.05
	AZ Total:	0.75

² Die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche kann innerhalb des Gestaltungsplanperimeters frei verteilt werden.

C Gestaltung und Etappierung

Art. 8 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute siedlungsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel zu haben.

² Nebenbauten sind gut in das Gesamtbild von Hochbauten und Umgebung einzufügen.

³ Die Fassaden der einzelnen Baubereiche haben ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept aufzuweisen. Sie sind bezüglich Farb- und Materialwahl so zu wählen, dass sie keine Blendwirkung erzeugen und zurückhaltend in Erscheinung treten. Zulässig sind Natur- und Erdtöne.

⁴ Das Farbkonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Bauverwaltung einzureichen.

⁵ Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

⁶ Dächer können zur Solarenergie genutzt werden.

Art. 9 Dachbegrünung

¹ Horizontale (und schwach geneigte) Dachflächen bis zu einer Neigung von 1.5% sind intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Kleinbauten. Die Begrünung soll folgendes beinhalten:

- Substrathöhen von 15-30cm
- Dachterrassen oder Anlagen zur Gewinnung und Umwandlung von erneuerbarer Energie müssen mit einer intensiven Dachbegrünung kombiniert werden

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

¹ Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste und Umzüge sind bis vor die Hauseingänge Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen.

³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 11 Fuss- und Radwege

¹ Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft frei zu halten.

² Die öffentlichen Fuss- und Radwege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer, welche auch den Unterhalt tragen.

³ Die Nutzung der öffentlichen Wege durch die Öffentlichkeit erfolgt unentgeltlich. Die vorgesehene Verlängerung des Trottoirs wird auf Kosten des Grundeigentümers / Antragstellers realisiert. Für die Öffentlichkeit entstehen keine Kosten.

Art. 12 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Küssnacht.

² Die minimale Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge gemäss dem Baureglement des Bezirks Küssnacht darf überschritten werden.

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind bei Neubauten vorwiegend im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen.

⁴ Es sind 5 E-Ladestationen bei den Parkplätzen zu realisieren.

Art. 13 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Küssnacht.

E Aussenraum

Art. 14 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Flächen der Spiel- und Erholungsflächen haben mindestens 20% der realisierten, anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

² Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

³ Die Spiel und Erholungsflächen sind wie folgt auszugestalten:

- nicht genutzte Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten
- es sind Bereiche für Kleinstrukturen (Totholz, Kies- und Steinflächen, Sandlinsen) auszuweisen
- offene Parkplätze, Spielplätze und -flächen und Fusswege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu realisieren
- Vermeidung von Hitzeinseln
- Förderung der Biodiversität mittels naturnaher Gestaltung der Freiflächen, ökologische Vernetzung, extensive Bereiche, Bepflanzung mit gemischten und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

⁴ Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als «private Aussenbereiche» bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden.

⁵ Die Spiel- und Erholungsflächen werden gemeinschaftlich genutzt. In diesem Bereich sind gemäss Situationsplan auch Kinderspielplätze für Kleinkinder auszuscheiden und mit geeigneten Geräten auszurüsten.

⁶ Die Spiel- und Erholungsflächen sind abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Das Zweckentfrem-

dungsverbot für die Erholungsflächen wird im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens von der Baubewilligungsbehörde im Grundbuch angemerkt.

Art. 15 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 16 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern oder es ist, falls eine Versickerung nicht oder nur beschränkt möglich ist, eine Retentionsfläche anzulegen.

Art. 17 Abfälle

¹ Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G Umwelt

Art. 18 Energie

¹ Die Bebauung ist im Minergie-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe oder einem vergleichbaren Gebäudestandard zu erstellen.

H Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Die Gestaltungsplan-Änderung tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.