

Gestaltungsplan Rigi Royal Park, Immensee

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage:

6. - 27. Mai 2016

Vom Bezirksrat erlassen mit Beschluss Nr. 751 vom 8. Nov. 2017

Namens des Bezirksrates:

Der Bezirksammann



Der Landschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 66 vom 30. Januar 2018

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann



Der Staatsschreiber



Rechtsgrundlage

¹ Der Bezirksrat Küsnacht erlässt, gestützt auf § 30 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) sowie Art. 8 und Art. 144 ff des Baureglementes des Bezirk Küsnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet „Staldenmatt“ den Gestaltungsplan „Rigi Royal Park“ mit nachstehenden Sonderbauvorschriften:



1. Zweck

Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Rigi Royal bezweckt im Sinne von §§ 24ff des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; PBG) und von Art. 8 des Baureglementes des Bezirk Küssnacht (BauR):

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden und energetisch sparsamen Wohnüberbauung mit einem möglichen Anteil Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzung als Ersatz für das bestehende Hotel Rigi Royal,
- die Sicherstellung von qualitativ hochwertigen Aussenräumen für alle Benutzergruppen,
- eine besonders gute Einordnung der Bauten in das historische Ortsbild und die Umgebung,
- die Sicherstellung einer zweckmässigen Parkierung mittels einer Tiefgarage

2. Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Sonderbauvorschriften.

Richtungsweisende Bestandteile

² Richtungsweisende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

- Richtprojekt Bebauung von ro.ma. roeoesli & maeder gmbh vom 23.10.2017
- Richtprojekt Umgebungsgestaltung von atelier tp vom 25.9.2017
- Erläuterungsbericht vom 24.10.2017
- Modell
- Verkehrskonzept vom 27.10.2016
- Vereinbarung vom 16.5.2017

Geltungsbereich

³ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3. Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts Anderes regelt, sind das jeweils gültige Baureglement des Bezirks Küssnacht sowie das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht massgebend.

4. Gestaltung

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Richtprojekt

² Das aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Richtprojekt des Architekturbüros ro.ma. Architekten, Luzern vom 23.10.2017 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck und Grundrisse) richtungsweisend.

³ Für die Umgebung ist das Richtprojekt Umgebungsgestaltung von atelier tp vom 25.9.2017 richtungsweisend.

⁴ Von den Richtprojekten darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

5. Bebauung

Rückbauobjekte

¹ Die im Plan als Rückbauobjekte dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut und / oder ersetzt werden.

Bestandesbauten

² Die Bestandesbauten (Assek.-Nr. 85, 86 und 89) besitzen Besitzstandsgarantie gemäss § 72 Abs. 1 PBG.

Baubereiche

³ Die Lage und die äusseren Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen A, B, C, D, E und F mit ihren Mantellinien.

Pflichtbaulinie

⁴ In den Abschnitten mit Pflichtbaulinien sind die oberirdischen Gebäude auf diese zu stellen. Untergeordnete Rückversetzungen der Fassade sind zulässig.

Vorspringende Gebäudeteile

⁵ Über die Mantellinien bzw. die Pflichtbaulinie hinausreichende, vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw., dürfen eine Ausladung von max. 1.50 m aufweisen, wobei die Seeabstandslinie in 20 m Abstand zum Seeufer nicht überschritten werden darf.

Baubereich E für
Sockelgeschoss und
Nebenbauten

⁶ Im Baubereich E sind ein Sockelgeschoss (Vollgeschoss) und darauf Nebenbauten im Sinne von Art. 40 BauR zulässig.

Unterirdische Bauten

⁷ Unterirdische Bauten im Sinne von Art. 40 BauR sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wobei die Seeabstandslinie in 20 m Abstand zum Seeufer nicht überschritten werden darf.

Bauliche Dichte

⁸ Die Geschossfläche ist in den Baubereichen innerhalb der zulässigen max. Gebäudekoten frei.

⁹ Die Überbauungsmasse betragen:

	Anzahl zulässiger Vollgeschosse (max.)	Maximale Firsthöhe (m.ü.M.)	Baubereichsgrösse (m ²)
Baubereich A	5	432.80	417
Baubereich B	3	427.30	117
Baubereich C	4	430.20	260
Baubereich D	2	424.60	140
Baubereich E	1	-	323
Baubereich F	1	-	34

¹⁰ Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche (inkl. Loggia, exkl. Balkon und Vordächer) auf den Baubereichen B und C beträgt zusammen 270 m².

Technische Aufbauten

¹¹ Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten dürfen die effektive Dachfläche um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind gut in die Dachlandschaft einzupassen.

Dachgestaltung

¹² Die im Plan bezeichneten Firstrichtungen sind verbindlich.

¹³ Die Dächer in den Baubereichen A bis D haben eine Neigung von mindestens 36° alter Teilung aufzuweisen.

¹⁴ Lukarnen von der Hälfte der dazugehörigen Fassadenlänge sind gestattet, wenn sie gestalterisch gut in die Dachlandschaft eingepasst werden.

¹⁵ In den Baubereichen E und F ist ein begehbare Flachdach zu erstellen.

6. Nutzung

Nutzweise

¹ Es sind Wohnnutzungen, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomienutzungen zulässig.

² In den Baubereichen D und E sind lediglich gemeinschaftliche Nutzungen wie Parkieranlagen und Nebenräume erlaubt.

³ In den Baubereichen A und F ist das Erdgeschoss grundsätzlich der Gastronomienutzung vorbehalten.

⁴ Wird die Gastronomienutzung im Erdgeschoss der Baubereiche A und F aufgegeben, kommt Ziff. 7 Abs. 7 zur Anwendung. *9 **

7. Freiraum

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Freiraumkonzept

² Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Freiraumkonzept einzureichen, welches Aussagen über die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung sowie über die Bepflanzung mit Bäumen macht.

Gemeinschaftliche Erholungsflächen

³ Die im Plan bezeichneten gemeinschaftlichen Erholungsflächen sind attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen. Sie sind für alle Bewohner zugänglich.

⁴ Die im Plan speziell bezeichneten möblierten gemeinschaftlichen Erholungsflächen sind entsprechend ihrem Zweck zu möblieren.

⁵ Der Anteil an gemeinschaftlichen Erholungsflächen hat mindestens 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu betragen. Die zwischen Baubereich B und F liegende möblierte gemeinschaftliche Erholungsfläche ist zwingender Bestandteil davon.

Aussenfläche zu Erdgeschossnutzung

⁶ Der bezeichnete Bereich (G) dient der Nutzung im Erdgeschoss der Baubereiche A und F als Aussenfläche.

⁷ Der Übergang zu den gemeinschaftlichen Erholungsflächen ist so zu gestalten, dass diese keine qualitativen Einbussen erfahren.

⁸ Der im Situationsplan bezeichnete private Bootssteg kann von Kunden der Gastronomie wie bisher benutzt werden.

** Unter Hinweis auf RRS
Nr. 66/2018, Ziff. 2.6*

Öffentlich zugänglicher
Bereich (bei Wegfallen der
Gastronomienutzung)

⁹ Findet im Erdgeschoss in den Baubereichen A und/oder F sowie auf der Aussenfläche zur Erdgeschossnutzung (G) gemäss Ziff. 6 Abs. 3 SBV keine Gastronomienutzung statt, so ist die im Situationsplan bezeichnete Fläche (dunkelgrün schraffiert), grundbuchamtlich gesichert, öffentlich zugänglich zu halten. Die Details der Gestaltung, Ausstattung und Nutzung sind in der Vereinbarung vom 16.5.2017 festgehalten.

Bepflanzung

¹⁰ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Einheimische Pflanzenarten sind zu bevorzugen.

Zugänglichkeit für
Unterhaltungszwecke

¹¹ Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist für Unterhaltungszwecke zu gewährleisten.

8. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage haben an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

Autoabstellplätze

² Für die Bemessung der minimalen Anzahl Autoabstellplätze ist Art. 28 des Baureglements massgebend.

³ Sämtliche Abstellplätze mit Ausnahme von maximal fünf Abstellplätzen für Besucher müssen unterirdisch angeordnet werden.

Veloabstellplätze

⁴ Es sind mindestens gleich viele Veloabstellplätze für die Wohnnutzung wie die für die Wohnnutzung benötigte Anzahl Autoabstellplätze zu erstellen. Sie sind zu überdachen und in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen.

Parkplätze für KTN 81

⁵ Es sind dauerhaft 6 Autoabstellplätze für die Bewohner der Gebäude auf KTN 81 in der Tiefgarage gegen Entschädigung vorzusehen.

9. Umwelt

Energie

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Die Neubauten haben mindestens den Minergie® Standard zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen.

10. Versorgung und Entsorgung

Entwässerung

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss den Vorgaben des GEP im Trennsystem zu entwässern.

Zentrale Entsorgungsanlage

² Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle ist eine zentrale Entsorgungsanlage zu erstellen.

11. Abweichungen von der Regelbauweise

Abweichungen

¹ Der Gestaltungsplan weicht gegenüber der Regelbauweise in folgenden Punkten ab:

1. Unterschreitung des minimalen Gradmasses von 40° für Schrägdächer gemäss Art. 55 Abs. 1 Baureglement.
2. Überschreitung der zulässigen Gesamtlänge von Dachlukarnen von einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge gemäss Art. 55 Abs. 3 Baureglement.
3. Überschreitung des Gebäudeprofils beim möglichen Ersatzneubau auf KTN 77 gemäss Art. 58 Baureglement.
4. Anhebung der möglichen Gebäudegrundfläche bei Neubauten auf KTN 78 gemäss Art. 59 Baureglement.
5. Anhebung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gemäss Art. 61 Baureglement auf 5 im Baubereich A.
6. Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Firsthöhe im Baubereich A sowie Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe im Baubereich C gemäss Art. 61 Baureglement.

12. Schlussbestimmung

Genehmigung

¹ Der Gestaltungsplan Rigi Royal Park tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.