

Gestaltungsplan Bergweg, Küssnacht

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

19. Dezember 2017, rev. 23. Mai 2018



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 22. Dez. 2017 bis 11. Jan. 2018

Erlassen durch den Bezirksrat Küssnacht am Rigi mit Beschluss Nr. 344 vom 13.6.2018

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksammann



Michael Fuchs

Der Landschreiber



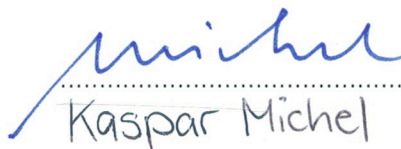
Marc Sinoli



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 583 vom 21. August 2018

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann



Kaspar Michel

Der Staatsschreiber



Dr. Mathias E. Brun



Grundeigentümer und Antragsteller:

Parzelle 820
Sacasa AG
Bahnhofstrasse 37
6403 Küssnacht a. R.



S. Minelli



P. Knüsel

Projektverfasser:

Schärli Architekten AG
Fluhmattweg 6
6000 Luzern 6



T. Waser

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	7
C	Gestaltung und Etappierung	10
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	12
E	Aussenraum	14
F	Ver- und Entsorgung	16
G	Umwelt.....	17
H	Schlussbestimmungen.....	19

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. 144 ff des Baureglementes des Bezirk Küssnacht (BauR) vom 1. November 2006, im Gebiet Küssnacht den Gestaltungsplan Bergweg mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan Bergweg bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Wohnsiedlung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohnqualität;
- Sicherstellung eines grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenraum von hoher Qualität unter Berücksichtigung des auf dem Betrachtungsperimeter liegenden Natur- und Erholungsraumes Chrähbüel mit Hofgruppe, dem Dürrenbach und dem dazugehörigen kleinen Waldstück. Verbindung der angrenzenden Landschaftsraumes Stadelmatt und Pfaffenhaut;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwege;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan Bergweg besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500, 19.12.2017
- Sonderbauvorschriften, 19.12.2017, rev. 23.05.2018

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Erläuterungsbericht, 19.12.2017
- Richtprojekt Wohnhaus Bergweg 1:200, 19.12.2017

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Umgebungsplan zum Gestaltungsplan, 15.12.2017
- Nachweis aBGF, 19.12.2017
- Nachweis Geschosshöhe, 19.12.2017
- Nachweis Grenzabstand, 19.12.2017
- Nachweis 2. UG, 19.12.2017
- Einfahrt Tiefgarage Vorprojekt, 10.02.2017

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan Bergweg gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

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

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

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan Bergweg weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- ¹ Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.05 von 0.55 auf 0.60.
- ² Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss von 2 auf 3 zulässige Vollgeschosse.
- ³ Erhöhung der maximalen Gebäudelänge um 10 m von 30 m auf 40 m.
- ⁴ Unterschreitung der internen Grenzabstände bis auf ein minimales Mass von 2.20 m.
- ⁵ Erhöhung der mittleren Geschosshöhe der Voll- und der sichtbaren Untergeschosse, um maximal 0.40 m auf neu 3.40 m.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereich, Höhen und Mantelbaulinien

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen des Gebäudes werden durch den im Situationsplan festgelegten Baubereich, die nachstehenden Höhenkoten, die Geschosshöhen und die Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Die Bauteilbereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien.

² Es sind die maximalen Höhenkoten der Mantelbaulinie aus der Situation 1:500 einzuhalten sowie die im Art. 37 Absatz 6 BauR definierte mittlere Geschosshöhe. In den Bauteilbereichen A, B und C erhöht sich die durchschnittliche Geschosshöhe durch das teilweise überhohe Untergeschoss.

³ Es gelten folgenden maximale Geschossezahlen und Höhen:

	Anzahl sichtbare Unterge- schosse [m]	Anzahl sichtbare Vollge- schosse [m]	Anzahl Attikage- schosse [m]	Höhe erstes Unterge- schoss [m]	mittlere Ge- schosshöhe erstes Unterge- schoss und der darüberliegenden Vollgeschosse [m]	max. Höhenkoten [m ü. M.]
Baubereich A	1	3	1	4.40	3.35	von 507.00 im Norden zu 509.75 im Süden
Baubereich B	1	3	1	4.60	3.40	von 509.75 im Norden zu 512.44 im Süden
Baubereich C	1	3	1	4.60	3.40	von 512.44 im Norden zu 513.80 im Süden

⁴ Im Gestaltungsplanperimeter sind die Baubereiche A, B und C erlaubt. Die Höhenbegrenzungslinie der Baubereiche ist von Süden nach Norden schräg abfallend. So wird das in der Höhe gestaffelte Volumen beschrieben.

⁵ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantelbaulinien überschreiten. Diese über die Fassade vorspringenden Gebäudeteile haben den Waldabstand von 15 m einzuhalten. Es dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile über den Bereich des Waldabstandes ragen.

⁶ Die beiden gegenüberliegenden Aussenwände der zwei schmalen Durchgängen zwischen den Baubereichen A und B sowie B und C sind mit einem Feuerwiderstand EI 60 auszuführen und Fassaden und Fassadendämmungen aus Baustoffen der RF1. Fenster haben horizontal wie vertikal einen Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten oder die Fenster sind mit Brandschutzfenster EI 30 fest verschraubt auszuführen. Weiter sind in den schmalen Durchgängen zwischen den Baubereichen keine Dachvorsprünge und konstruktive Vorsprünge erlaubt, die mehr als 4 cm in den Zwischenraum ragen.

⁷ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie, Oblichter und Liftaufbauten dürfen die Mantelbaulinien überschreiten. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

⁸ Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG, wie beispielsweise Kellerausgänge, Lüftungsschächte, Fluchtröhren aus Luftschutzkellern, Objektschutzmassnahmen Hochwasser, Entsorgungsanlagen wie etwa Unterflurcontainer sowie Möblierung des Aussenraumes, sind auch ausserhalb des Baubereiches für oberirdische und unterirdische Bauten zulässig.

20. SEP. 2018

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen A, B und C sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Nicht störende Gewerbebetriebe bis maximal 30 %

² In den Baubereichen A, B und C ist gemäss nachfolgender Tabelle eine anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) von 4'596.00 m² realisierbar.

³ Erhöhungen der Ausnützung infolge weiterer Ausnützungstransfers nicht ausgenützter Grundstücke bleiben vorbehalten.

	m ²	Ausnüt- zungsrele- vant	Ausnüt- zung	Ausnüt- zung inklusive GP - Bonus	aBGF m ²
Strasse, Weg	231.00	Ja	0.55	0.60	138.60
Acker, Wiese, Weide	7'165.00	Ja	0.55	0.60	4'299.00
Fliessendes Gewässer	57.00	Nein	-	-	-
Geschlossener Wald	352.00	Nein	-	-	-
Zwischentotal Ausnützungsrele- vant	7'396.00	-	-	-	4'437.60
Ausnützungstrans- fer	288.00	Ja	0.55	-	158.40
Total aBGF	7'684.00	-	0.55	teilweise	4'596.00

C Gestaltung und Etappierung

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Das Gebäude ist hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung zu gestalten.

² Auf dem Perimeter ist das Bauvolumen im Osten der Parzelle innerhalb der Baubereichen A, B und C zu realisieren. Die Dächer der Gebäude nehmen mit Abstufungen den Terrainverlauf auf. Zwischengeschaltete Dachterrassen haben das Gebäudevolumen zu rhythmisieren. Zwei schmale Durchgänge sowie überhohe Bereiche im untersten Wohngeschoss strukturieren die Westfassade. Der Westfassade ist durch grosse Fenster und lichtdurchlässige Balkonbrüstungen einen filigranen Ausdruck zu verleihen.

³ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. *Erläuterungsbericht*, 19.12.2017 sowie *Richtprojekt Wohnhaus Bergweg 1:200*, 19.12.2017) als begleitend. Abweichungen vom Richtprojekt sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 8 Dachbegrünung

¹ Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen und Dachflächen von Kleinbauten.

Art. 9 Dachterrassen

¹ Die Dachterrassen des Hauses sind durch die exponierte Lage am Hang und neben einer Seilbahn gut einsehbar. Sie sind ästhetisch und sorgfältig zu gestalten.

Art. 10 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Wohnsiedlung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Bebauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner muss die gestaltungskonforme Bebauung und Erschliessung des gesamten Areals gewährleistet bleiben.

² Die im Situationsplan festgelegte öffentliche Fusswegverbindung ist während allen Bauphasen zu gewährleisten und hat mit Abschluss der ersten Bauetappe fertig gestellt zu sein.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 11 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Der oberirdische Flächenverbrauch durch die Erschliessung motorisierter Verkehr ist so weit wie möglich zu reduzieren.

² Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die Erschliessung des Baubereiches. Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) möglichst nahe bis an die Hauseingänge vorzusehen.

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

Art. 12 Fusswege

¹ Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist unentgeltlich. Sie ist in jeder Bauetappe sicher und gut zu gestalten und als durchgehende Verbindung frei zu halten.

² Alle Zufahrten und alle öffentlichen Fusswege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer.

³ Auf der im Situationsplan als Skiabfahrtszone bezeichneten Fläche sind keine Hindernisse wie Mauern und Zäune erlaubt. Die im Situationsplan eingezeichnete Zufahrt zur Rampe Tiefgarage ist so zu gestalten, dass sie im Winter gut überquert werden kann. Schneeräumung ist auf der Zufahrtstrasse erlaubt.

Art. 13 Parkierung

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

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 10 Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze), Behinderten-Parkplätze und Car-Sharing-Parkplätze innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs oder entlang des Bergweges zulässig.

³ Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich im Gebäude oder in Eingangsnähe zum Gebäude anzuordnen.

⁴ Massnahmen zur energieeffizienten Mobilität (z.B. Car-Sharing, E-Mobilität etc.) sind mit dem Baugesuch aufzuzeigen und zu realisieren.

E Aussenraum

Art. 14 Spiel- und Erholungsflächen

- ¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- ² Mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Bruttogeschossfläche aller Familienwohnungen sind als Spiel- und Erholungsflächen einer gemeinschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- ³ Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

Art. 15 Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- ² Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden.
- ³ Terrainveränderungen im Sinne von Begradigungen sind zulässig.
- ⁴ Stützmauern gemäss der Umgebungsdarstellung im Gestaltungsplan, im Richtprojekt und im Erläuterungsbericht sind Teil des landschaftsarchitektonischen Konzeptes, sind zulässig und können auch ausserhalb des ober- und des unterirdischen Baubereiches erstellt werden.
- ⁵ Der Bereich zwischen Baubereich C und dem Dürrbach ist amphibienfreundlich zu gestalten und/oder zu nutzen. Dazu sind:
 - a) die Fläche gemäss Vorgaben der Stiftung „Natur & Wirtschaft“ zu gestalten, zu zertifizieren und regelmässig zu rezertifizieren,
 - b) Amphibienleitwerke des Bezirks (inkl. Durchlass Bergweg) innerhalb dem GP-Perimeter zu dulden und weiterzuführen,

c) Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass keine Amphibienfallen entstehen, und

d) für die obigen Massnahmen a) – c) sowie für Objektschutzmassnahmen gegen Naturgefahren der KARCH-Beauftragte beizuziehen und dessen Empfehlungen umzusetzen.

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, Fusswege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Meteorwasser der Sauberwasserkanalisation zuzuführen.

Art. 17 Abfälle

¹ Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, bevorzugt unterirdische Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G Umwelt

Art. 18 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Die Aussenräume sind möglichst naturnah zu gestalten.
- ² Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von Info Flora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanparimeter nicht gestattet.
- ³ Das Areal ist gemäss Vorgaben der Stiftung „Natur & Wirtschaft“ zu gestalten, zu zertifizieren und regelmässig zu rezertifizieren.

Art. 19 Energie

- ¹ Die Bebauung ist im Minergie-Standard zu realisieren, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

Art. 20 Wald

- ¹ Der gesetzliche Waldabstand wird gewahrt.
- ² Im Bereich zwischen dem 6m-Abstand der Stockgrenze und dem 15m-Abstand zur Waldgrenze sind Fusswege und einfache Spielplatzeinrichtungen erlaubt.
- ³ Im Bereich zwischen dem 6m-Abstand der Stockgrenze und dem 15m-Abstand zur Waldgrenze sind Massnahmen des Objektschutzes und Sicherheitsbauten wie namentlich Schutzmauern, Fluchtröhren des Luftschutzkellers, Fluchttreppen und Entrauchungsöffnungen für die Tiefgarage zulässig, sofern sich die Bauten nicht anderweitig realisieren lassen und die Beeinträchtigung der gesetzlichen Freihaltfläche minimal ausfällt.

⁴ Anlagen im Waldabstandsbereich haben die Anforderungen an eine amphibienfreundliche Gestaltung und Nutzung gemäss Art. 15, Abs. 5 SBV zu berücksichtigen.

Art. 21 Naturgefahren

¹ Für die Bauten im Baubereich C, die im Hochwasserbereich mittlerer Gefährdung realisiert werden, müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Objektschutzmassnahmen nachgewiesen werden.

² Die restlichen Bauten in den Baubereichen A und B sind bergseitig im Hochwasserbereich niedriger Gefährdung und Objektschutzmassnahmen sind empfohlen.

³ Entsprechende Schutzmassnahmen vor den ebenerdigen Gebäudeöffnungen entlang des Bergweges oder des Dürrenbaches können auch ausserhalb des ober- und des unterirdischen Baubereiches erstellt werden.

⁴ Anlagen für den Schutz vor Naturgefahren haben die Anforderungen an eine amphibienfreundliche Gestaltung und Nutzung gemäss Art. 15, Abs. 5 SBV zu berücksichtigen.

H Schlussbestimmungen

Art. 22 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

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

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