



Kanton Schwyz
Bezirk Küssnacht

Genehmigung

Gestaltungsplan "Fänn West"

Änderung Gestaltungsplan "MedTech Cluster Schweiz" Fänn

Sonderbauvorschriften

20 Tage öffentlich aufgelegt vom ... 6. BIS 26.06.25

Vom Bezirksrat erlassen am ... 9.7.2025

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ... 707 / 2025 genehmigt
am ... 16.09.2025

Der Landammann

Der Staatsschreiber

P2390-12

17. März 2014**

Änderung 05.05.2021

Änderung 02.06.2025

BSSARCHITEKTEN

BSS Architekten AG, Palais Friedberg, Herrengasse 42, 6430 Schwyz

Inhaltsverzeichnis

Art. 1.	Rechtsgrundlage	3
Art. 2.	Geltungsbereich	3
Art. 3.	Bestandteile.....	3
Art. 4.	Zweck	3
Art. 5.	Baubereich	4
Art. 6.	Erschliessung / Parkierung.....	5
Art. 7.	Lärmschutz / Hochwasserschutz	6
Art. 8.	Umgebungsgestaltung	6
Art. 9.	Etappierung.....	6
Art. 10.	Ausnahmen	7
Art. 11.	Vorteile	7
Art. 12.	Inkrafttreten	7

Bestimmungen

Art. 1. Rechtsgrundlage

Der Bezirksrat Küssnacht erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie auf Art. 114 ff. des Baureglements des Bezirks Küssnacht vom 1. November 2006 (BauR), den Gestaltungsplan „Fänn West“.

Art. 2. Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan M. 1:500 durch den Perimeter festgelegt.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirks Küssnacht sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3. Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

a) Verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften (SBV) modifiziert
- Gestaltungsplan „Fänn West“, Situation 1:500 modifiziert

b) Richtungsweisende Bestandteile:

- 1 Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan modifiziert
- 2 Gestalterisches Konzept unverändert
- 3 Verkehrsnachweis vom 26.08.2021
- 4 Bericht Naturgefahren / Retentionskonzept unverändert
- 5 Bericht zum Baugrund unverändert

Obengenannte Bestandteile Punkt b) 2 bis 5 sind pro Bauetappe im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren und nachzuweisen.

Art. 4. Zweck

Der Gestaltungsplan hat zum Zweck:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige und zeitgemässe Überbauung für neue Arbeitsplätze zu schaffen;
- einheitliche Grundsätze für die Gestaltung der Bauten und der Umgebung festzulegen;
- eine effiziente Organisation der Erschliessung und Parkierung zu gewährleisten;
- interne Verbindungen für den Langsamverkehr bzw. Fussgänger zu sichern;
- den Lärmschutz entlang der Zugerstrasse zu gewährleisten;

- den Raumbedarf für den Hochwasserschutz bzw. für Retentionsanlagen zu sichern.

Art. 5. Baubereich

Nutzung	¹ Die Hauptbauten dürfen für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für Hotel- und Gastronomiebetriebe o.ä. genutzt werden. Eine Hotelnutzung ist auf maximal einen Drittel der im Gestaltungsplanareal zulässigen Nutzfläche beschränkt. Hotel- oder Restaurantbetriebe müssen im Rahmen der ordentlichen Betriebszeiten jederzeit und uneingeschränkt öffentlich zugänglich sein. Die Nutzung als Aparthotel oder der Betrieb als Campus ist nicht erlaubt. Eine spätere Umwandlung von Hotelzimmern in eigentliche Wohnräume ist nicht zulässig. Die Einrichtung von Kochnischen, Kucheneinrichtungen etc. in den Hotelzimmern oder in Gemeinschaftsräumen eines Hotels ist nicht erlaubt. ² Wohnbauten sind nicht zulässig. In den Hotelzimmern bleibt die Wohnsitznahme untersagt.
Stellung / Dimension	³ Haupt-, Neben- und unterirdische Bauten sind nur innerhalb des Baubereichs zulässig.
Abstände	⁴ Die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände können gestaltungsplanintern bis auf die brandschutztechnischen Minimalabstände unterschritten werden. Das Zusammenbauen innerhalb des Baubereichs ist zulässig. ⁵ Gestaltungsplanextern sind die ordentlichen Abstände ab Ost- bzw. Südgrenze von KTN 2345 bzw. von KTN 3747 einzuhalten.
Vorbauten / Vordächer	⁶ Vorbauten, Vordächer, udgl. dürfen gegenüber dem Bereich Lärmschutz / Hochwasserschutz bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen.
Gebäudehöhe	⁷ Die Gebäudehöhe ist auf maximal 50.0 m begrenzt. Die Einhaltung der externen Grenzabstände geht der Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor.
Attikageschoss	⁸ Über der zulässigen Gebäudehöhe ist ein Attikageschoss erlaubt. Technisch bedingte Dachaufbauten wie auch Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern zulässig.
Gestaltung	⁹ Die Gestaltung der Hochbauten hat sich an einheitlichen Kriterien zu orientieren. Diese müssen im Rahmen des gestalterischen Konzeptes im Bewilligungsverfahren detailliert ausgewiesen werden. Abweichungen davon sind zulässig, wenn daraus eine bessere Gesamterscheinung resultiert.
Extensive Dachbegrünung	¹⁰ Die Hauptbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen, soweit sie nicht für Zugangswege oder für technische Anlagen, namentlich für die Energiegewinnung, benötigt werden.

Energie	¹¹ Der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben gemäss Energiegesetz erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die vom Bezirk im Rahmen der Energieplanung zur Verfügung gestellten Grundlagen sind zu berücksichtigen.
Behindertengerechtes Bauen	¹² Die Bauten und Anlagen haben die rechtlichen Anforderungen für Menschen mit Behinderungen zu erfüllen.

Art. 6. Erschliessung / Parkierung

Ein-/Ausfahrt	¹ Die Ein-/Ausfahrt des Gestaltungsplanareals erfolgt an dem im Situationsplan festgelegten Ort.
Verkehrsflächen	² Die Verkehrsflächen sind für die Verwirklichung der Grob- und Feinerschliessungsstrassen bestimmt. ³ Die genaue Lage und Linienführung von Erschliessungsanlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Langsamverkehr	⁴ Zwischen den im Situationsplan festgelegten Richtungspunkten sind öffentliche Wegverbindungen für Fussgänger und Radfahrer mit einer minimalen Breite von 2.5 m auf den bestehenden und neuen Strassen/ Trottoirs im Mischverkehr zu verwirklichen. ⁵ Es sind Belagsflächen zu verwenden, die auch für Menschen mit Behinderungen (z.B. Rollstuhlfahrer) geeignet sind. ⁶ Die genaue Lage und Linienführung der Wegverbindungen (Mischverkehr) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Parkierung	⁷ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze richtet sich für Verkaufsflächen nach der regierungsrätlichen Weisung zu verkehrsintensiven Einrichtungen vom 14. Juni 2006. Im Übrigen gelangt das Baureglement Küssnacht bzw. die VSS SN 640 281 zur Anwendung wobei ein Abminderungsfaktor von max. 50% zulässig ist. ⁸ Sobald die Schwellenwerte gemäss Art. 83 Abs. 4 BauR zur regierungsrätlichen Weisung zu verkehrsintensiven Einrichtungen vom 14. Juni 2006 (inkl. der Änderung vom 1. Januar 2014) erreicht werden, sind sämtliche Abstellplätze kostenpflichtig zu bewirtschaften. Die Parkplatzgebühren werden dann zumal mit separatem Beschluss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. ⁹ Im Gestaltungsplanareal dürfen im Endausbau insgesamt maximal 80 Ausenabstellplätze realisiert werden. Die offenen Abstellplätze müssen mit sicherfähigem Material erstellt werden. ¹⁰ Im Gestaltungsplanareal sind für jede Bauetappe genügend Veloabstellplätze zu verwirklichen. Die Berechnung erfolgt nach VSS SN 640 065. ¹¹ Der Modalsplit MIV Langsamverkehr, ÖV ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen sowie der Verkehrsnachweis.

Art. 7. Lärmschutz / Hochwasserschutz

Zweck	¹ Der Bereich Lärmschutz / Hochwasserschutz gewährleistet die Einhaltung des Planungswertes der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (ES IV) und sichert den notwendigen Raumbedarf für Retentions- und Hochwasserschutzmassnahmen.
Lärmschutz	² Im Gestaltungsplanareal sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (ES IV) einzuhalten. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. ³ Lärmempfindliche Räume der Hotelnutzung haben die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) einzuhalten.
Retention	⁴ Das anfallende Meteorwasser muss im dafür bezeichneten Bereich gemäss den Vorgaben des GEP zurückgehalten werden. ⁵ Die notwendigen Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
Hochwasserschutz	⁶ Der Bereich Retention ist so auszubilden, dass er bei einem Hochwasserereignis Schutz- und Rückhaltefunktion übernehmen kann.
Arbeitnehmerschutz	⁷ Der Arbeitnehmerschutz gemäss Obligationenrecht (OR) ist zu gewährleisten.

Art. 8. Umgebungsgestaltung

Bereich Lärmschutz / Hochwasserschutz	¹ Der Bereich Lärmschutz / Hochwasserschutz ist zu begrünen und nach Möglichkeit mit Hecken oder Sträuchern zu gestalten. Einrichtungen und Anlagen für den Fussgängerzugang, Aufenthalt und für den Langsamverkehr sind gestattet.
Freifläche	² Die Freiflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Aufenthaltsflächen dienen. Punktuell sind Hochstammbäume zu pflanzen.
Bepflanzung	³ Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 9. Etappierung

- ¹ Die Überbauung des Baubereichs kann etappiert werden.
- ² In jeder Bauetappe sind die Anlagen der Feinerschliessung, Parkierung, Retention, Umgebungsgestaltung, etc., soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu verwirklichen. Dies gilt insbesondere für die Richtungsweisenden Bestandteile gemäss Art. 3. b) 2 bis 5.
- ³ Solange der neue (oder sanierte) Autobahnanschluss an die A4 noch nicht bewilligt ist, sind Steuerungsmassnahmen mittels Drosselungssysteme im

Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen / vorzusehen. (Förderung des Langsamverkehrs, innerbetriebliches Mobilitätskonzept / Fahrtenmodelle udgl.)

Art. 10. Ausnahmen

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Ausnahmen von der Regelbauweise:

Abstände ¹ Reduktion interne Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 5 Abs. 4 SBV);

Art. 11. Vorteile

Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

Stellung / Dimension ¹ Definition der Stellung und Dimension für Hauptbauten und unterirdische Bauten (Art. 5 Abs. 3, 7 und 8 SBV);

Gestaltung ² Festlegung einheitlicher Gestaltungsgrundsätze und verbindliche Vorgaben für eine extensive Dachbegrünung (Art. 5 Abs. 9 und 10 SBV);

Erschliessung ³ Organisation der Erschliessung durch Festlegung des Anschlusspunktes an das übergeordnete Verkehrsnetz (Art. 6 Abs. 1 und 2 SBV);

Langsamverkehr ⁴ Festlegung von öffentlichen Wegverbindungen in minimaler Breite und mit geeigneter Belagsfläche (Art. 6 Abs. 4 und 5 SBV);

Parkierung ⁵ Vorgabe einer kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung (Art. 6 Abs. 8 SBV);

⁶ Beschränkung der maximalen Anzahl offener Parkfelder sowie Festlegung sickerfähiger Belagsmaterialien (Art. 6 Abs. 9 SBV);

Lärmschutz ⁷ Festlegung des Planungswertes sowie eines minimalen Abstandsbereichs zur Zugerstrasse im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes (Art. 7 Abs. 1, 2 und 3 SBV);

Hochwasserschutz ⁸ Sicherung des Raumbedarfs für den Hochwasserschutz bzw. für Retentionsanlagen (Art. 7 Abs. 4 und 6 SBV);

Umgebungsgestaltung ⁹ Grundsätze für eine einheitliche Umgebungsgestaltung mit standortgerechter Bepflanzung (Art. 8 SBV);

Etappeierung ¹⁰ Beschränkung des Verkehrsaufkommens in Abstimmung mit dem übergeordneten Verkehrsnetz (Art. 9 SBV).

Art. 12. Inkrafttreten

Beschluss Bezirksrat ¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

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