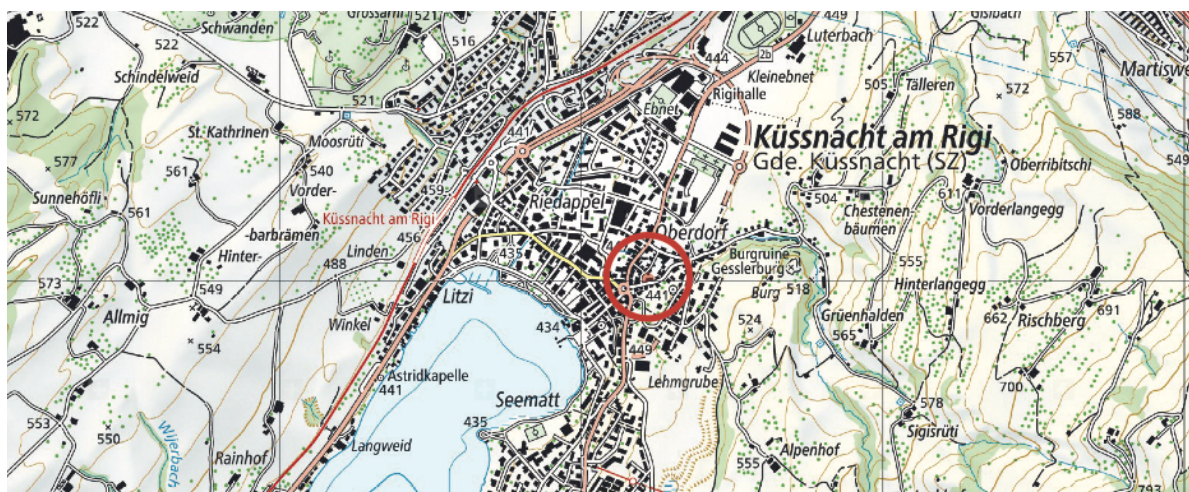


Gestaltungsplan Wohnhäuser Rigigasse, Küssnacht - **Änderung**

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften GP

16.06.2020, rev. 06.04.2021, **Änderung 14.11.2023**, **Anpassung 28.10.2024**



Landeskarte 1:25000

Öffentliche Auflage vom bis

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

Im Namen des Bezirksamtes

Der Bezirksamt

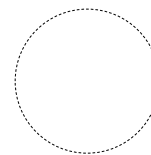
Der Landschreiber

.....

Oliver Ebert

.....

Marc Sinoli



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. vom

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

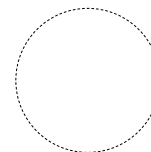
Der Staatsschreiber

.....

André Rüegsegger

.....

Dr. Mathias E. Brun



Grundeigentümer und Antragsteller:

Parzelle 1052, 1053, 1054, 1055, 1056

SACASA AG
Bahnhofstrasse 37
6403 Küssnacht a. R.

.....
S. Minelli

.....
P. Knüsel

Parzelle 1057, 1058

SACASA AG
Bahnhofstrasse 37
6403 Küssnacht a. R.

.....
S. Minelli

.....
P. Knüsel

Parzelle 1059

Polito Giuseppe
Bahnhofstrasse 7
6403 Küssnacht a. R.

.....
G. Polito

Parzelle 1060, 4156

Mathys-Singer Otto
Rosengarten 24
6403 Küssnacht a. R.

.....
O. Mathys-Singer

Projektverfasser:

Raumfacher Architekten GmbH
Herrengasse 7
6430 Schwyz

.....
I. Oberholzer

.....
I. Betschart

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	6
C	Gestaltung.....	9
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	12
E	Aussenraum	13
F	Ver- und Entsorgung.....	14
G	Umwelt.....	15
H	Abbruch.....	16
I	Schlussbestimmungen	17

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 **geänderten** Gestaltungsplan *Wohnhäuser Rigigasse* mit nachstehenden **geänderten** Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan Wohnhäuser Rigigasse bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Wohnsiedlung mit hoher architektonischer Qualität, welche sich aus dem Ort entwickelt und die Einpassung in das schützenswerte Ortsbild sicherstellt.

² Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Bauliche Verdichtung mit Zentrumsqualität im unmittelbaren Nahbereich zum Dorfzentrum.
- Durch die Verdichtung werden die Baulücken geschlossen, der Gassenraum gestärkt und der angrenzende Freiraum weitergeführt, gefasst und aufgewertet.
- Hohe Anforderung an die architektonische Gestaltung mit hoher Wohnqualität.
- Sicherstellung und Aufwertung eines grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenraum von hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der auf dem Gestaltungsplanperimeter liegenden schützenswerten Baukörper.
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Energieeffiziente, ressourcenschonende und langlebigen Bauweise.
- Durch eine gute architektonische Gestaltung den öffentlichen Strassenraum stärken und ein attraktives Dorfzentrum mitgestalten.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan Wohnhäuser Rigigasse besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:

- Situation 1:500, 16.06.20 28.10.24
- Sonderbauvorschriften, 16.06.20 28.10.24

² Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:

- Erläuterungsbericht, 16.06.20 28.10.24
- Richtprojekt Wohnhäuser Rigigasse 1:200, 16.06.20
- Nachweis Beurteilung Unterschreitung Strassenabstand
- Nachweis geologisches Gutachten
- Gutachten Verkehrsplanung
- Abbruchbewilligung (KTN 1053-1056) 07.02.18
- Aktennotiz Feuerwehrezufahrt, 16.10.19
- Befreiung Schutzraumpflicht 17.05.19

³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Jurybericht Studienauftrag
- Dossier Abgabe Wettbewerksbeitrag «Babaorum»

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan Wohnhäuser Rigigasse gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

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

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

Art. 4 Abweichungen

Um einer Zentrumsbebauung gerecht zu werden, weicht der GP Wohnhäuser Rigigasse in den Baubereichen A, B und C wie folgt von der Regelbauweise ab:

- ¹ Auf den Garagenvorplatz und deren Gefällsvorgabe kann verzichtet werden.
- ² Die internen Gebäudeabstände können gemäss den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereichen unterschritten werden
- ³ Der Strassenabstand kann gemäss den im Situationsplan 1:500 definierten Baubereichen unterschritten werden.
- ⁴ Der First darf die oberste Vollgeschosdecke nicht mehr als 5.58m überragen.
- ⁵ **Geringere** Steildachneigungen ~~von mindestens 31° und mindestens 16° bei Lukarnen~~ sind zulässig. Die auf dem Situationsplan bezeichneten Dachneigungen der jeweiligen Baubereiche gelten als Mindestmasse. Bei Lukarnen und ~~Ecktürmen~~ Balkontürmen sind Flachdächer zulässig.
- ⁶ Erhöhung der Gebäudehöhe ~~um 4.34m auf 13.34m~~. Die auf dem Situationsplan eingezeichneten Gebäudehöhen der Baubereiche gelten als verbindlich. **Die Beschränkung der gemittelten Vollgeschosshöhen gem. Art. 37, Abs 8 Baureglement des Bezirk Küsnacht findet keine Anwendung.**
- ⁷ Erhöhung der Firsthöhe ~~um 0.67m auf 15.67m~~. Die auf dem Situationsplan eingezeichneten Firsthöhen der jeweiligen Baubereiche gelten als verbindlich.
- ⁸ Für Neubauten im Baubereich A, dürfen die im Kernzonenplan von 1997 bezeichneten Gebäudegrundflächen überschritten werden. Die im Kernzonenplan von 1997 eingetragenen Gebäudeabgrenzungen müssen nicht eingehalten werden.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereich

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen des Gebäudes werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche, und die nachstehenden Anzahl Vollgeschosse bestimmt.

² Es gelten folgenden maximale Geschossezahlen:

	Anzahl sichtbare Unter- geschosse [m]	Anzahl sichtbare Vollge- schosse [m]
Baubereich A	1	4
Baubereich B	1	4
Baubereich C	1	4 3

³ Die auf dem Situationsplan vermassten Gebäudehöhen der Baubereiche gelten als verbindlich. Die Beschränkung der gemittelten Vollgeschosshöhen gem. Art. 37, Abs. 8 Baureglement des Bezirk Küsnacht findet keine Anwendung.

⁴ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen höchstens um das technisch notwendige Mass überschreiten.

⁵ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereich zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Externe Abstände sind einzuhalten.

⁶ Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

⁷ ~~Abgestützte und gedeckte Eingangsbereiche sind im Baubereich für Vordächer zulässig.~~

Baubereich D/E:

⁸ Bei einem Neubau kann die durchschnittliche Geschosshöhe auf 3m erhöht werden.

Bei sämtlichen baulichen Veränderungen ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu informieren und beratend beizuziehen.

⁹ 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 Baubereiche überschreiten.

¹⁰ Gegenüberliegende Aussenwände von Neubauten, welche die Brandschutzabstände unterschreiten haben die Anforderungen der Brandschutzrichtlinien zu erfüllen.

¹¹ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie, Oblichter und Liftaufbauten dürfen die Baubereiche überschreiten. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

¹² Kleinbauten und unterirdische Bauten im Sinne von BauR. Art. 40, können innerhalb des Gestaltungsplanperimeters die Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten. Ebenso sind Kleinbauten auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sind jedoch mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Art. 6 Art der Nutzung

- ¹ In den Baubereichen A, B C, D und E sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen;
 - Nicht störende Gewerbebetriebe (stilles Gewerbe).
 - Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- ² In der Kernzone 1 ist keine Ausnützungsziffer einzuhalten bzw. hierzu vorgegeben.

C

Gestaltung

Art. 7 Gestaltung

Vom begleitenden Richtprojekt darf nur untergeordnet und in begründeten Fällen abgewichen werden, sofern eine bessere Lösung erzielt werden kann und die Vorzüge des Richtprojekts nicht geschmälert werden.

Die Anforderungen des ISOS sowie des Baureglements von Küssnacht (erhöhte gestalterische Anforderungen) sind umzusetzen.

Baubereiche A, B und C

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. Das Gebäude ist hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung so zu gestalten, dass sie auf die örtlichen Merkmale eingehen.

² Die Gestaltung der Bauten in den Baubereichen A, B und C ist zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege zu verfeinern und weiter zu entwickeln. Bei der Projektierung und der Bauausführung, insbesondere bei Detaillösungen und der Fassadengestaltung ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu informieren und beratend beizuziehen.

³ Vor Baubeginn ist ein Farb- und Materialkonzept für die Baubereiche A, B und C vorzulegen.

⁴ ~~Die markanten Ecktürme sind als vergrösserte Lukarnen gestaltet. Ihre Masse, deren Dimension und Lage wird durch die im Situationsplan definierten Baubereiche festgelegt. Entlang der Rigigasse und der Rosengartenstrasse sollen die Lukarnen an einer Gebäudeecke bzw. an einem Gebäudeversatz stehen. Die Traufe des Hauptkörpers soll durchgehend — und nicht von der Lukarne zerschnitten — sein. Gegen den Hof können die Lukarnen die Traufe des Hauptkörpers in der Mitte teilen.~~

⁵ Die äussere Erscheinung der Gebäude entspricht dem Ortstypischen Bild von **zwei oder** drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss.

⁶ Die Staffelung der Gebäudevolumen lässt die Gebäude **kleinteiliger als sechs Häuser** erscheinen. Diese Wirkung ist aufrechtzuerhalten.

Baubereich D

⁷ Das bestehende Gebäude ist in seiner Form und Substanz zu erhalten.

⁸ Das jetzige Erscheinungsbild darf durch Umbauten, Sanierungen oder allfälligen Neubauten nicht signifikant verändert werden.

⁹ Der Baubereich D ist zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege zu verfeinern und weiter zu entwickeln. Bei der Projektierung und der Bauausführung, insbesondere bei Detaillösungen und der Fassadengestaltung ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu informieren und beratend beizuziehen.

¹⁰ Vor Baubeginn ist ein Farb- und Materialkonzept vorzulegen.

Baubereich E

¹¹ Der Charaktereigenschaften des Gebäudes ist grundsätzlich zu erhalten. Das vorgegebene Baufeld ist einzuhalten. Eingriffe sind in zeitgemässer Art so zu gestalten, dass sie das ursprüngliche Erscheinungsbild aufnehmen.

¹² Der Baubereich E ist zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege zu verfeinern und weiter zu entwickeln. Bei der Projektierung und der Bauausführung, insbesondere bei Detaillösungen und der Fassadengestaltung ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu informieren und beratend beizuziehen.

¹³ Vor Baubeginn ist ein Farb- und Materialkonzept vorzulegen.

Art. 8 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

¹ Die Erschliessungsbereiche sind durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 9 Dachfläche

¹ Auf eine vollumfängliche Eindeckung mit Solaranlagen wird zugunsten einer ortsbildverträglichen Eingliederung verzichtet. Solaranlagen sind nur auf den flachgeneigten Dächern der Lukarnen möglich. Eine sorgfältige Einpassung einer Solaranlage auf Dachflächen ist zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege zu entwickeln und zu verfeinern. Bei der Projektierung und der Bauausführung, insbesondere bei Detaillösungen ist die kantonale Denkmalpflege beratend beizuziehen.

² Dachflächenfenster sind in angemessenem Masse zulässig. Anzahl, Position und Grösse der Dachflächenfenster ist zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege zu bestimmen.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Einfahrt gewährleistet die Erschliessung der Sammelgarage.

Art. 11 Parkierung

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

² Es sind ausreichend Flächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich im Gebäude anzuordnen.

E

Aussenraum

Art. 12 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. 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 Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter Wohnhäuser Rigigasse zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als «private Aussenbereiche» bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweiligen Baubereiche D und E exklusiv genutzt werden.

⁴ Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 13 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 über eine Retention der Sauberwasserkanalisation zuzuführen.

Art. 14 Abfälle

¹ Für die Abfallentsorgung sind 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. 15 Energie

¹ Neubauten sind im Minergie-Standard® zu erstellen, wobei die Anforderungen dem jeweiligen Baujahr zu entsprechen haben.

² Die energetisch erhöhten Anforderungen an Gestaltungspläne gelten ebenfalls als erfüllt, wenn die Gebäude stattdessen die Anforderungen der MuKE 2014 oder eine zum Zeitpunkt der Baueingabe anwendbare, strengere MuKE-Anforderungen erfüllt,

³ oder die Neubauten anstelle der Grenzwerte die Zielwerte nach SIA 380/2016 oder dem aktuellem Stand zum Zeitpunkte Baueingabe erfüllen.

Art. 16 Lärm

¹ Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

H Abbruch

Art. 17 Abbruch

¹ Der Abbruch von Gebäuden auf den Baubereichen D und E ist nur zulässig, wenn an deren Stelle ein neues Gebäude tritt oder die dauernde Freihaltung des Grundstücks das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

² Mit den Abbrucharbeiten auf den Baubereichen D und E darf erst begonnen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung, für ein neues Gebäude an diesem Standort, vorliegt.

³ Vor einem Abbruchgesuch auf den Baubereichen D und E ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu informieren und beratend beizuziehen.

I

Schlussbestimmungen

Art. 18 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.