

Revision Nutzungsplanung

Richtlinie «Hochhäuser»

10. Februar 2026

Vom Bezirksrat mit Beschluss Nr. ... am 18. Februar 2026 genehmigt

Inkrafttreten: ...

1 INHALT DER RICHTLINIE

1.1 Ziel und Zweck

Die vorliegende Richtlinie stützt sich auf Artikel 1.2 Abs. 3 BauR und definiert die zu berücksichtigenden Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten gemäss Art. 5.5 Abs. 3 BauR.

Art. 1.2 BauR Grundsätze

¹ Die Eigenart und Identität der Orte und der Kultur- und Naturlandschaft des Bezirks sind zu wahren. In den Bauzonen wird die Entwicklung einer zeitgemässen Baukultur unter Berücksichtigung des Ortsbilds und der quartierspezifischen Merkmale sowie der Grundsätze der Nachhaltigkeit angestrebt.

² Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) definiert die Ziele und Grundsätze der kommunalen Raumentwicklung. Es dient der Bewilligungsbehörde als Grundlage in städtebaulichen Ermessensfragen.

³ Der Bezirksrat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessungsspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Richtlinien veröffentlichen.

Art. 5.5 BauR Perimeter für Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimeter zulässig. Bei einem Neubau oder einem Ersatzbau eines Hochhauses gilt Gestaltungsplanpflicht.

² Über die Verträglichkeit eines Hochhaustandorts entscheidet die Bewilligungsbehörde gestützt auf ein städtebauliches Variantenstudium. Die Bewilligungsbehörde legt die maximalen Gebäudehöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Gestaltungsplanverfahren fest.

³ Der Bezirksrat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Richtlinie.

1.2 Massgebende Bauvorschriften

Das Baureglement des Bezirks Küssnacht umfasst spezifische Bauvorschriften unter anderem zur Einordnung, Schaffung gemeinschaftlicher Aussenflächen oder Umgebungsgestaltung, welche unabhängig von der vorliegenden Richtlinie zum Tragen kommen. Die Richtlinie «Hochhäuser» baut auf diesen Bestimmungen auf und präzisiert diese im Sinne der geltenden erhöhten Anforderungen innerhalb des Perimeters für Hochhäuser.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Richtlinie «Hochhäuser» entspricht dem im Zonenplan bezeichneten Perimeter für Hochhäuser.

1.4 Definition

Als Hochhäuser gelten Bauwerke mit einer Gebäudehöhe von 30 und mehr Metern (PBG § 69).

2 VERFAHREN

2.1 Grundsatz

Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Perimeter zulässig. Für die Realisierung eines Hochhausprojekts muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden (Art. 5.5 BauR), welcher sich auf die vorliegende Richtlinie stützt.

Für die Klärung des spezifisch geeigneten Hochhausstandorts (inklusive Proportionen und Erscheinungsbild) wird ein städtebauliches Variantenstudium (mit mindestens vier Varianten) gefordert und die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) empfohlen.

Bei der Beurteilung der siedlungsbaulichen Einpassung sind die Schutzinteressen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen.

2.2 Maximale Gebäudehöhe / Minimale Grenz- und Gebäudeabstände

Der Bezirksrat bestimmt die maximale Gebäudehöhe sowie die qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt. Die Ergebnisse sind im Gestaltungsplan verbindlich zu regeln.

Im Baugesuch ist der Schattenwurf (Schattendiagramm) darzustellen. Das Schattendiagramm hat den Schattenwurf auf die umliegenden Grundstücke und Gebäude zwischen 9:00 und 16:00 zur Tag- und Nachtgleiche (21. März und 23. September) darzustellen (PBV § 37). Der Bezirksrat bestimmt die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs, der Interessen der Nachbarn und der örtlichen Verhältnisse.

3 PLANUNGS- UND GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Eingliederung und Aussenraumgestaltung

Eingliederung

Das Hochhaus akzentuiert den Ort und ordnet sich mit dem architektonischen Ausdruck in seine Umgebung ein. Es ist auf einen sorgfältigen Umgang mit Sockel, Schaft und oberem Abschluss zu achten. Das Hochhaus weist eine ausgewogene Farbgebung und hochwertige Fassadenmaterialien auf. Die Fernwirkung ist sorgfältig auf den örtlichen Kontext abgestimmt.

Aussenraum

Hochhäuser ermöglichen die Bildung von begrünten Plätzen und leisten damit einen Beitrag zum öffentlichen Raum. Der Aussenraum von Hochhäusern ist Teil des übergeordneten Freiraums und trägt zur funktionalen, ökologischen und sozialen Vernetzung bei, ist barrierefrei und räumlich zusammenhängend. Soziale Sicherheitsaspekte sind zu berücksichtigen.

Der Aussenraum ist naturnah und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Grünflächen fördern die Biodiversität und sollen mit grosskronigen Bäumen und mit Schattenplätzen ausgestattet werden. Nicht genutzte Grünflächen sind mit Naturhecken, Ast- und Steinhaufen, Sandlinsen und Ruderalfluren zu ergänzen.

3.2 Klimaadaptation, Ökologie und Bepflanzung

Regenwasserbewirtschaftung

Regenwasser ist am Ort des Anfalls zu halten und möglichst lokal zu bewirtschaften. Dies erfolgt durch Versickerung, Retention und Verdunstung, um die natürliche Wasserbilanz zu fördern und die Kanalisation zu entlasten. Oberirdische Parkplätze sind zwingend mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Begrünte Flächen, Mulden und Retentionsräume sind vorzusehen, um das Schwammstadt-Prinzip umzusetzen und die Verdunstung zu fördern.

Dachgestaltung

Die Technik von Hochhäusern wird möglichst in das Gebäude integriert oder überragt den oberen Abschluss der Fassade nicht. Flachdächer sind intensiv zu begrünen und mit Kleinstrukturen auszustatten. Dachgärten sind mit langlebigen Konstruktionen und robusten Pflanzen unter Beizug von Botanik-Experten zu gestalten und regelmässig zu warten. Die Kombination von PV-Anlagen und Gründächern ist ausdrücklich erwünscht, da sie Synergien hinsichtlich Kühlung, Ertragssteigerung und ökologischer Wirkung bietet.

Aussenbeleuchtung

Lichtemissionen durch Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken (vgl. Merkblatt «Begrenzung von Lichtemissionen» des Schweizerischen Gemeindeverbands). Ziel ist es, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu minimieren.

Kleintierfallen

Elemente wie Licht- oder Abwasserschächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallen für Kleintiere darstellen. Schächte sollen mit geeigneten Abdeckungen oder Ausstiegshilfen versehen werden.

Vogelschutz

Verglaste Fassaden, Loggien und Balkonbrüstungen sind zu vermeiden. Zulässig sind Glasflächen mit geprüften Aussenmarkierungen mit nachgewiesener Wirksamkeit. UV-Folien oder Einzelsilhouetten gelten als nicht ausreichend. Bei grossen Fensterflächen sind geeignete Massnahmen zur Verminderung der Vogelschlagproblematik umzusetzen, beispielsweise durch reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad unter 15 % oder durch innenarchitektonische Mittel wie Vorhänge und Rollos. Die geplante Lösung ist vor Baubeginn mit der Umweltstelle des Bezirks Küssnacht abzusprechen. Weitere Hinweise und empfohlene Massnahmen sind in der [Brochure «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» \(2022\)](#) zu finden.

Gebäudebrüter und Fledermäuse

Das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse sowie Insekten ist zu prüfen. Der Natur- und Vogelschutzverein [«Wasseramsel»](#) Innerschwyz steht für eine Beratung zur Verfügung.

Gebietsfremde Organismen

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, Bestände invasiver Neophyten gemäss den Vorgaben des Merkblatts «[Neophyten auf Baustellen](#)» der Zentralschweizer Umweltfachstellen zu behandeln. Ziel ist es, eine Verschleppung während der Bauphase zu verhindern und die gesetzlich vorgeschriebene Bekämpfung sicherzustellen. Weitere Informationen, Artenlisten, Infoblätter sowie Zusammenfassungen der gesetzlichen Grundlagen sind auf der Website von [Info Flora](#) verfügbar.

3.3 Energie und Mobilität

Energieanforderungen

Neubauten erreichen den Standard Minergie®-A oder -P inklusive Eco-Anforderung mit ordentlicher Zertifizierung oder den SNBS-Hochbau-Standard (Stufe Gold) mit ordentlicher Zertifizierung.

Sind Bauten Bestandteil von einem grossen Areal (ab 10'000 m² Energiebezugsfläche), so muss zusätzlich geprüft werden, ob dieses Areal als Minergie®-Areal oder SNBS-Areal (alle Kriterien in den Themenblöcken Klimaschutz und Energie erreichen mindestens die Note 5) zertifiziert werden kann.

Mit durchdachten architektonischen Lösungen und einem angemessenen Einsatz von Technik wird die Suffizienz des Hochhauses berücksichtigt. Die Schonung von Ressourcen und das Schliessen von Stoffkreisläufen (Kreislaufwirtschaft) tragen zur Emissionsreduktion bei.

Für die Wärmeversorgung ist die kommunale Energieplanung zu berücksichtigen.

Mobilität

Es ist ein Verkehrsgutachten mit einem Mobilitätskonzept vorzulegen. Der Energiebedarf aus standortabhängiger Mobilität ist mit betrieblichen Massnahmen wie ÖV-Abo-Angeboten und Car-Sharing zu minimieren. Die Infrastruktur für Velo- und Fussverkehr ist mit baulichen Massnahmen zu optimieren. Die Autoparkierung der Beschäftigten ist zu mindestens 20 % im Ausbaustandard C2 «Power to parking» vorzusehen (gemäss Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden»).