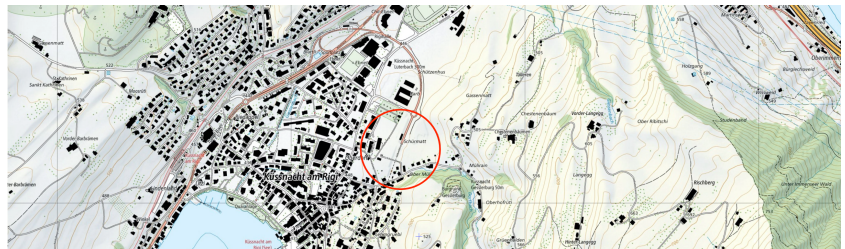


Gestaltungsplan «Untere Schürmatt»

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften



Öffentliche Auflage vom bis

Erlassen durch den Bezirksrat
mit Beschluss Nr. vom

Im Namen des Bezirksrates

Bezirksammann Bezirksschreiber

Genehmigt durch den Regierungsrat
mit Beschluss Nr. vom

Im Namen des Regierungsrates

Landammann Staatsschreiber

Grundeigentümerin, Antragstellerin Grundstück KTN 4122:

Bezirk Küssnacht am Rigi
Seeplatz 2
6403 Küssnacht

.....

Datum / Unterschrift

A ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Ingress

Der Bezirksrat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf das Baureglement des Bezirks Küssnacht am Rigi (BauR) vom 14. Juni 2026; den Gestaltungsplan «Untere Schürmatt» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

1. Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung des aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Siegerprojekts.
2. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - die Sicherstellung eines preisgünstigen Wohnungsgebotes;
 - die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Wohnsiedlung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
 - die schonungsvolle Ausgestaltung des Übergangs zur angrenzenden Kernzone und Landwirtschaftszone;
 - die flächensparende Erschliessung und Parkierung zur Sicherstellung einer autoarmen Aussenraumgestaltung;
 - die Sicherstellung eines dichten und durchgängigen Fusswegnetzes;
 - die vielfältige Begrünung und die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren, aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen mit alterungsfähigen Bäumen oder Baumgruppen;
 - eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

1. Der Gestaltungsplan «Untere Schürmatt» besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan, Massstab 1:500, vom 2.7.2026;
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 2.7.2026.
2. Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Planungsbericht vom 2.7.2026;
 - Richtprojekt «Wohnsiedlung Untere Schürmatt» vom 9.2.2026;
 - Mobilitätskonzept vom 9.2.2026.

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

1. Der Gestaltungsplan «Untere Schürmatt» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
2. Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement des Bezirks Küssnacht am Rigi vom 14. Juni 2026.
3. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Abweichungen von Baureglement

1. Im vorliegenden Gestaltungsplan darf von den Zonenbestimmungen gemäss Baureglement des Bezirks Küssnacht am Rigi vom 14. Juni 2026 wie folgt abgewichen werden:
 - a) Die zulässige Ausnützungsziffer für die Wohnzone W70 darf um maximal 20 % auf 0.84 erhöht werden.
 - b) Die zonengemässe Geschoszahl gemäss Art. 4.1 Abs. 1 nBauR darf um maximal 1 Vollgeschoss erhöht werden. Die zonengemässe Gebäudehöhe und Firsthöhe erhöht sich dabei um maximal 3.5 m.
 - c) Die zulässige Gebäudelänge kann von 30.00 m auf maximal 70.00 m erhöht werden.
 - d) Die Baubereiche gehen den kommunalen Abstandsvorschriften vor. Es ist ein minimaler Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Bebauung

1. Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die nachfolgenden Vollgeschosse aufweisen. Die zulässige Gebäudelänge in den Baubereichen A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6 und D ergibt sich aufgrund der Abmessung der Baubereiche. Im Baubereich C beträgt die maximale Gebäudelänge 65.00 m. Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ergeben sich aufgrund der Vorschriften zu den Gestaltungsplänen gemäss dem Baureglement des Bezirks Küsnacht am Rigi vom 14. Juni 2026.

Baubereich	Vollgeschosse max.	Attikageschosse	Dachgeschosse
A1	4*	0	1*
A2	4*	0	1*
B1	4	0	0
B2	4	0	0
B3	4	0	0
B4	4	0	0
B5	4	0	0
B6	4	0	0
C	4	1	0
D	2	0	0

* Gemäss Art. 5 Abs. 5

2. Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Perimeters A und B sind im Baubewilligungsverfahren die Anforderungen des Tiefbauamtes zur Traglast und zu den Abgrabungen zu beachten.
3. Die Bauten in den Baubereichen B2, B3, B4 und B6 sind in der Höhe im Sinne des Richtprojekts zu staffeln.
4. Die Gebäude und Gebäudeteile in den Baubereichen B1, B2, B3, B4, B5, B6, C und D sind mit einem Flachdach auszugestalten.
5. Die Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sind mit einem Satteldach auszugestalten. Das oberste Vollgeschoss muss innerhalb der Dachschräge liegen, wobei die Kniestockhöhe frei wählbar ist. Gestaltung und Materialwahl sind auf das bauliche Umfeld abzustimmen. Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppgauben etc.) sind bis max. 50 % der entsprechenden Fassadenlänge erlaubt. Dachflächenfester sind erlaubt.
6. Ausserhalb der Baubereiche sind einzelne Nebenbauten – unter anderem für die Platz- und Aussenraumgestaltung, Veloabstellplätze, Tiefgaragenzüge und dgl. – sowie unterirdische Bauten gemäss Abs. 7 zulässig. In den bezeichneten Baubereichen sind überdies gedeckte Veloabstellanlagen mit mehr als 60 m² Grundfläche, jedoch nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe und 4.50 m Firsthöhe zulässig.

7. Unterirdische Bauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche erlaubt. Provisorien dürfen gegen Revers ausserhalb dieser Bereiche erstellt werden.
8. Einzelne technisch bedingte Aufbauten wie Zu- und Abluftkamine, Oblichter, Lüftungs- und Klimageräte und dgl. sind zulässig. Die Grösse der technisch notwendigen Dachaufbauten muss im Baugesuch nachgewiesen werden. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt, räumlich zusammengefasst und verkleidet werden. Von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgenommen.

Art. 6 Abstände

1. Die im Situationsplan definierten Baubereiche gehen den Gebäude- und Grenzabständen gemäss dem Baureglement des Bezirks Küssnacht am Rigi vom 14. Juni 2026 und PBG vor.
2. Gegenüber Drittgrundstücken sind die gesetzlichen Abstände einzuhalten.

Art. 7 Nutzungsmass

1. Innerhalb des Perimeters ist eine verdichtete Bebauung zu realisieren. Die anrechenbare BGF bemisst sich nach den Vorschriften für Gestaltungspläne gemäss dem Baureglement des Bezirks Küssnacht am Rigi vom 14. Juni 2026. Dieses zulässige Nutzungsmass darf innerhalb der Baubereich frei angeordnet werden.

Art. 8 Art der Nutzung

1. In den Gebäuden der Baubereiche A bis D sind Wohnnutzungen, Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Wohnnutzungsanteil hat mindestens 70 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
2. Im Erdgeschoss der Baubereiche B3, B4, B5 und D sind auf mindestens 25 % der Erdgeschossfläche gemeinschaftliche Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindertagesstätten, Gastronomieangebote und dgl. vorzusehen.
3. Sämtliche zum Wohnen genutzte anrechenbare Bruttogeschossflächen sind als preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Die Anforderungen an die Kostenmiete werden in einem Baurechtsvertrag mit dem Bezirk Küssnacht am Rigi geregelt.

C GESTALTUNG

Art. 9 Generelle Gestaltungsanforderungen

1. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
2. Das Richtprojekt sowie die dazugehörenden Dokumente gemäss Art. 2 Abs. 2 sind wegleitend für die Bebauungs- und Aussenraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann vom Richtprojekt vorbehältlich der Vorschriften des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.

Art. 10 Dachbegrünung

1. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

D AUSSENRAUM

Art. 11 Aussenraumgestaltung

1. Die Umgebung ist auf der Basis des Richtprojekts Umgebung vom 9.2.2026 zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bepflanzung und Materialwahl im Detail festzulegen.
2. Die im Situationsplan bezeichneten Flächen haben die folgenden Anforderungen zu erfüllen:
 - a) Umgebungsflächen
Die Umgebungsflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung. Sie sind mehrheitlich zu begrünen, zu bepflanzen und haben eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Die Versiegelung ist auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken. Der Umfang der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen hat mindestens 3'500 m² zu betragen. An bezeichneten Lagen sind zweckmässig ausgestattete Spiel- und Erholungsflächen anzulegen.
 - b) Hofbereiche
Die Hofbereiche dienen der Begegnung und Erschliessung der Baubereiche. Sie sind mindestens punktuell zu begrünen und zu bepflanzen sowie als Zugangs- und Aufenthaltsbereiche allgemein zugänglich zu halten.

c) Randzonen

Die Randzonen dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie sind als Übergangsbereich zur angrenzenden Landschaft und zum Tunnelportal artenreich auszugestalten. Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Baumarten, Feldgehölze und Heckenpflanzen zu setzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Randzonen sind Wegverbindungen erlaubt.

3. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die auf der Liste der invasiven Neophyten oder der Liste der potenziell invasiven Neophyten von InfoFlora (www.infoflora.ch) aufgelisteten Pflanzen oder deren Saatgut sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet. Im Baugesuch ist eine Pflanzliste einzureichen. Bei den Baumarten ist besonders auf deren Klimaresilienz zu achten. Geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs sind als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten und mit ökologisch wertvollen Strukturen zu ergänzen.
4. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist entlang des Friedhofswegs eine Baumreihe zu pflanzen. An bezeichneten Lagen sind überdies mittel- bis grosskronige Bäume zu setzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Untergeschossen ist eine angemessene durchwurzelbare Substratschicht je nach Baumart zu gewährleisten.
5. Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind zu minimieren.

E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 12 Erschliessung, Parkierung

1. Das Gestaltungsplangebiet ist als autoarme Siedlung auszugestalten.
2. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind insgesamt mindestens 110 Parkplätze zu realisieren. Die Bereitstellung von Sharing-Angeboten (Mobility, E-Bikes, Mobilitätsstation) ist zu prüfen.
3. Alle Pflichtparkplätze für die Bewohnerschaft innerhalb des GP-Perimeters sind über die Kreuzmatt zu erschliessen und in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit dem Projekt auf Grundstück KTN 3780 zu koordinieren.
4. Für die Bewohnerschaft der angrenzenden Drittgrundstücke KTN 1369, 4133 und 4179 sowie die Besucher der Baubereiche im GP-Perimeter dürfen an bezeichneten Lagen insgesamt max. 25 oberirdisch Autoabstellplätze angeordnet werden. Sie sind über die Seebodenstrasse zu erschliessen. Die dazu erforderliche Zufahrtsstrasse ist in das Ortsbild einzufügen und daher im Sinne einer Begegnungszone verkehrsberuhigt zu gestalten.
5. Die Erschliessung der Nachbargrundstücke KTN 1369, 4099, 4130, 4170 und 4179 ist dauerhaft zu gewährleisten.
6. Der Friedhofsweg und die im Situationsplan bezeichneten Verbindungen sind als Notzufahrten und Umzüge zu sichern. Im Baubewilligungsverfahren sind die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr nachzuweisen. Die Verbindungen sind auf eine Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) auszurichten und haben eine Korridorbreite von 3.5 m aufzuweisen. Das regelmässige Befahren der Notzufahrten ist mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden (z.B. mit Schranken oder Pollern). In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist eine Wendemöglichkeit sicherzustellen.

Art. 13 Fusswege

1. An den schematisch bezeichneten Lagen sind öffentliche und arealinterne Fusswege zu realisieren. Sie sind situationsgerecht mit Hartbelag oder unversiegelt auszugestalten. Das öffentliche Fusswegerecht ist spätestens mit der Baubewilligung nachzuweisen.
2. In den Baubereichen B3 und B4 sind Durchgänge für arealinterne Fusswege sicherzustellen.
3. Die öffentlichen Fusswege müssen stufenlos, d.h. mit kinderwagen- und rollstuhltauglichen Rampen ausgestattet sein.

Art. 14 Abstellplätze für Velos

1. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist als Richtwert 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu realisieren.
2. Die Veloparkierung ist zweckmässig zu organisieren. Das Mobilitätskonzept vom 9.2.2026 gilt in Bezug auf die räumliche Verteilung der Kurz- und Langzeitabstellplätze als Richtlinie.

F ENTSORGUNG

Art. 15 Entwässerung

1. Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentions- bzw. Versickerungsanlagen nachzuweisen.
2. Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Velowege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sicherfähigen Belägen zu versehen.

Art. 16 Entsorgung

1. Unterflurcontainer sind vorzugsweise an der im Situationsplan bezeichneten Lage zu realisieren.

G UMWELT

Art. 17 Lärmschutz

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

Art. 18 Licht

1. Lichtemissionen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Art. 19 Energie

1. Die Bebauung hat dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden-Minergie-Standard® zu entsprechen. Alternativ sind Energiestandards, die eine zumindest gleichwertige rationelle Energienutzung sicherstellen.
2. Die Wohnsiedlung ist an das bestehende Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern ein Anschluss technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist sowie durch den Netzbetreiber termingerecht bereitgestellt wird.

Art. 20 Vogel- und Kleintierschutz

1. Von Glasfassaden, verglasten Wintergärten und Balkonbrüstungen aus Glas ist abzusehen, es sei denn es wird mit geeigneten Massnahmen dafür gesorgt, dass Vogelkollisionen verhindert werden.
2. Licht- und Abwasserschächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallen für Kleintiere darstellen. Sie sind abzudecken oder mit geeigneten Ausstiegshilfen für Kleintiere versehen werden. Zäune sind für Kleintiere durchlässig auszugestalten.

H SCHLUSSVORSCHRIFTEN

Art. 21 Etappierung

1. Die etappenweise Ausführung der Wohnsiedlung ist zulässig. Sie setzt städtebaulich überzeugende Zwischenstände voraus.

Art. 22 Inkrafttreten

1. Der Gestaltungsplan «Untere Schürmatt» tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.