



Privater Gestaltungsplan  
Zentrumsentwicklung

## Bestimmungen

Fassung für die Verabschiedung im  
Gemeinderat vom 3. Juli 2013

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Für die Politische Gemeinde

Für den Kanton Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Baurechtliche Voraussetzungen

## 1. Zweck

<sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung bezweckt:

- die Erstellung einer besonders gut in die bauliche Umgebung integrierten Zentrumsüberbauung mit gemischter Nutzung,
- die Schaffung einer grosszügigen zusammenhängenden Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die siedlungsverträgliche Erschliessung der Parkieranlage über die Oberwachtstrasse,
- die Verbesserung der Zugänglichkeit zum Bahnhofareal und zu den Perrons.

Plan und Bestimmungen

## 2. Allgemeines

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500 (Situation / Schnitt) sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan festgelegt.

Ergänzendes Recht

<sup>3</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Küssnacht sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

Richtprojekt

<sup>4</sup> Das Richtprojekt der Arbeitsgemeinschaft Raumbureau und Urbanplus vom 30.1.2013 ist für die architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume wegleitend.

## 3. Bebauung

Baubereiche A und B

<sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan festgelegten Baubereichen. Sämtliche Hauptgebäude müssen innerhalb den im Plan mit Mantellinien bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Die Mantellinien dürfen auch durch oberirdische Vorsprünge wie Erker und Balkone nicht überschritten werden.

- Baumasse** <sup>2</sup> Die maximal zulässige oberirdische Baumasse ab der Kote 418.50 m ü. M. beträgt 11'000 m<sup>3</sup>. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt:
- | Baubereich | Baumasse              |
|------------|-----------------------|
| A          | 5'000 m <sup>3</sup>  |
| B          | 6'000 m <sup>3</sup>  |
| Total      | 11'000 m <sup>3</sup> |
- Baumassenverlagerungen** <sup>3</sup> Baumassenverlagerungen zwischen den Baubereichen um bis zu 5% sind unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Baumasse möglich.
- Messebene** <sup>4</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die sich unterhalb der Kote 418.50 m ü. M. befinden, werden nicht der Baumasse angerechnet.
- Erdgeschoss** <sup>5</sup> Die lichte Raumhöhe der Erdgeschosse hat mindestens 3.0 m zu betragen.
- „Arkaden“** <sup>6</sup> Die Erdgeschossfassaden der Gebäude in den Baubereichen A und B sind gegenüber der Fassadenflucht der Obergeschosse zurückzusetzen.
- Maximale Höhenkote** <sup>7</sup> Die zulässige Gebäudehöhe/Gesamthöhe ergibt sich aus den im Situationsplan und den Schnitten festgelegten Höhenkoten. Kein Bauteil darf die Höhenkote von 432.00 m ü. M. überschreiten. Davon ausgenommen sind einzelne technisch unumgängliche Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren.
- Grenzabstände** <sup>8</sup> Sofern keine anderslautenden nachbarlichen Vereinbarungen getroffen werden, haben Gebäude und Gebäudeteile ab der Kote 418.50 m ü. M. gegenüber den Grundstücken Kat.-Nrn. 8844 und 9707 den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.
- Mantellinie für Untergeschosse** <sup>9</sup> Im bezeichneten Bereich sind anrechenbare und nicht anrechenbare Untergeschosse zulässig. Kein Bauteil darf die bezeichnete Mantellinie überschreiten.
- Erscheinung der Untergeschosse** <sup>10</sup> Die Untergeschosse dürfen nur an der bezeichneten Lage über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten.
- Mehrlängenzuschlag** <sup>11</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die sich unterhalb der Kote 418.50 m ü. M. befinden, haben keinen Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 21a BZO zu berücksichtigen.

Abstandsfreie Gebäude	<sup>12</sup> Gebäude und Gebäudeteile, die nicht über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, unterstehen überdies keinen Abstandsvorschriften.
Besondere Gebäude	<sup>13</sup> Einzelne Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.
Verkehrsbaulinie	<sup>14</sup> Während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes ist die Wirkung der Verkehrsbaulinie längs der Zürichstrasse für Gebäude und Gebäudeteile, die nicht über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten, sowie für Besondere Gebäude suspendiert.
Strassenabstand	<sup>15</sup> Oberirdische und unterirdische Gebäude haben gegenüber der Oberwachtstrasse und der Zürichstrasse keinen Strassenabstand im Sinne von Art. 33 BZO und § 265 PBG einzuhalten.
Abgrabung	<sup>16</sup> Im bezeichneten Bereich darf der gewachsene Boden bis auf eine Kote von 415.00 m ü. M. abgegraben werden.

## 4. Nutzung

Nutzweise	<sup>1</sup> Es sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.
Erdgeschossnutzung	<sup>2</sup> In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss nicht gestattet.
Minimaler Wohnanteil	<sup>3</sup> Im Baubereich A ist kein minimaler Wohnanteil im Sinne von Art. 34 Abs. 2 lit. b) der BZO einzuhalten.

## 5. Gestaltung

Besonders gute Gesamtwirkung	<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird.
Behindertengerechtigkeit	<sup>2</sup> Die Umgebung ist fussgängerfreundlich und behindertengerecht zu gestalten. Alle Bauten müssen hindernisfrei zugänglich sein.

## Dachgestaltung

<sup>3</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig. Attikageschosse sind nicht erlaubt. Die Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

<sup>4</sup> Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren und vom Dachrand zurückzusetzen.

## 6. Freiraum

### Freiraum

<sup>1</sup> Der im Plan bezeichnete Freiraum ist als attraktiver, verkehrsfreier, öffentlicher Aussenraum auszugestalten und zu bepflanzen.

### Platz

<sup>2</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Platz soll eine einheitliche Höhenlage aufweisen und auf das Niveau der Zürichstrasse (rund 418.50 m ü. M.) ausgerichtet werden.

### Bäume

<sup>3</sup> An den schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

### Verlängerung Überdachung Oberwachtstrasse

<sup>4</sup> Im speziell bezeichneten Bereich darf die Tunneldecke der Oberwachtstrasse verlängert und das Portal neu gestaltet werden.

## 7. Erschliessung

### Parkplatzangebot in der Tiefgarage

<sup>1</sup> Als Ersatz der bisherigen öffentlichen Parkplätze und für die Nutzungen in den Baubereichen A und B sind in der Tiefgarage mindestens 170, jedoch maximal 200 Parkplätze zu erstellen.

### Oberirdische Kurzzeit- parkplätze

<sup>2</sup> Zusätzlich sind an den schematisch bezeichneten Lagen maximal 10 oberirdische Kurzzeitparkplätze zulässig. Diese sind gut in den Aussenraum zu integrieren.

### Öffentlich zugängliches Angebot / Bewirtschaftung

<sup>3</sup> Mit Ausnahme der Pflichtparkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind sämtliche Parkplätze dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und zu bewirtschaften.

### Ein-/ Ausfahrt

<sup>4</sup> Die Tiefgarage ist an schematisch bezeichneter Lage ab der Oberwachtstrasse zu erschliessen.

Option Erweiterung  
Tiefgarage

<sup>5</sup> An den schematisch bezeichneten Lagen dürfen weitere Tiefgaragen mit Pflichtparkplätzen für die Nutzungen im Anstossbereich des Gestaltungsplans erstellt und über die Tiefgarage und das Anschlussbauwerk an der Oberwachtstrasse erschlossen werden. Diese Parkplätze zählen nicht zum minimalen respektive maximalen Angebot gemäss Ziffer 7 Abs. 1.

Zugang Personen-  
unterführung SBB

<sup>6</sup> Der Zugang zur Personenunterführung SBB soll mit einer Lift- und einer Rampeanlage ergänzt werden. Der Zugang zur Unterführung darf durch die Platznutzungen nicht behindert werden.

Veloabstellplätze

<sup>7</sup> Auf dem Areal sind mindestens 70 gedeckte, gut zugängliche Veloabstellplätze mit Abschliessvorrichtungen anzuordnen.

Entwässerungskonzept

<sup>8</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Wertstoffsammelstelle

<sup>9</sup> Die bestehende Wertstoffsammelstelle ist im Interesse der Umgebungsqualität aufzuheben.

## 8. Umwelt

Energie

<sup>1</sup> Neubauten sind in energiesparender Bauweise zu erstellen. Der Heizwärmebedarf darf maximal 90% des jeweils maximal zulässigen Grenzwertes gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften betragen. Für die Wärmeerzeugung dürfen keine fossilen Energien eingesetzt werden.

Hochwasserschutz

<sup>2</sup> Die Grundeigentümer sind verpflichtet, eigenverantwortlich allfällige Schutzmassnahmen zu treffen.

Lärm

<sup>3</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, wie für lärmempfindliche Räume die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können.

Nichtionisierende Strahlung

<sup>4</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass bei Kinderspielplätzen die Vorsorgegrenzwerte nach NISV eingehalten sind.

Inkrafttreten

## 9. Schlussbestimmung

<sup>1</sup> Der Private Gestaltungsplan Zentrumsentwicklung tritt in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Sicherstellung der Finanzierung der Bauten und Anlagen durch die Gemeinde oder Dritte (rechtskräftiger Kreditbeschluss oder Baurechtsvertrag)
- öffentliche Bekanntmachung der Gestaltungsplange-  
nehmigung.