

## Richtlinien für die Kernzonen Feusisberg

### Richtlinien



354-06  
18. Oktober 2006\*

**R+K**

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15  
Telefax 055 415 00 16

E-Mail [r+k@remund-kuster.ch](mailto:r+k@remund-kuster.ch)  
Internet [www.remund-kuster.ch](http://www.remund-kuster.ch)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlage .....	3
2.	Ziel und Zweck der Richtlinien .....	4
3.	Richtlinien.....	5
	Anhang: Analyse der bestehenden Nutzungsdichten .....	8

**Auftrag**  
**Auftraggeber**  
**Auftragnehmer**  
**Qualitätsmanagement**  
**Bearbeitung**

Richtlinien für die Kernzonen  
Gemeinderat Feusisberg  
Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 8808 Pfäffikon  
SQS-Zertifikat ISO 9001: 2000 vom 9. Juli 2005  
Hansueli Remund, Paul Hertig, Daniel Wetzel

## 1. Rechtsgrundlage

Art. 41, Abs. 2 des Baureglementes verlangt, dass „Bauten und Anlagen sich bezüglich Stellung zum Strassenraum und Nachbargebäuden, in Grösse und Form, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und -eindeckung sowie verwendeten Fassadenmaterialien und der Farbgebung gut in das gewachsene Ortsbild einzuordnen haben“.

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz nahm im Rahmen des Beschwerdeentscheids Nr. 709/2006 am 30. Mai 2006 zur Einordnung von Neubauten in der Kernzone wie folgt Stellung:

- Ob ein Bauvorhaben mit dem Orts- und Landschaftsbild im Einklang steht, muss in erster Linie von der zuständigen örtlichen Behörde beurteilt werden.
- Der Dorfkern von Feusisberg und mithin auch die Kernzone A weist eine sehr unterschiedliche Bebauung auf, aus der sich hinsichtlich der Einordnung von Neubauvorhaben kein klar definierter Massstab ableiten lässt.
- Die derzeit in der Kernzone A anzutreffenden Gebäude weisen im Verhältnis zueinander eine weitgehend heterogene Struktur auf. Aus den sehr unterschiedlichen Grundstückbebauungen lässt sich kein einheitliches, spezifisches und damit für Neubauten relevantes Erscheinungsbild des Dorfkerns herleiten.
- Zwar unterscheiden das Baureglement und der Zonenplan zwischen den Kernzonen KA und KB, doch gehört gemäss ihrer Bezeichnung auch Letztere zum Ortskern von Feusisberg, so dass auch deren Erscheinungsbild nicht völlig unbeachtet bleiben darf. Die Mitberücksichtigung der Bebauung der Kernzone KB unterstreicht den bereits gezogenen Beschluss, dass der Ortskern von Feusisberg keine einheitliche, sondern vielmehr eine ziemlich unterschiedliche und im stetigen Wandel befindliche Bebauung aufweist, die sich nicht unter dem Titel einer bestimmten Baustruktur und -substanz fassen lässt.

Aufgrund der Erwägungen des Beschwerdeentscheides ist der Gemeinderat gehalten, künftige Bauprojekte in den Kernzonen KA und KB auf deren Einordnung in den Ortskern zu prüfen, wobei er die im Wandel befindliche Bebauung beider Zonen zu beachten hat.

## 2. Ziel und Zweck der Richtlinien

Mit der Analyse im Anhang der Richtlinien stellt der Gemeinderat fest, wie sich die Bebauung in den Kernzonen KA und KB in den letzten Jahren entwickelt hat. Die Bebauung in einem Ortskern setzt sich aus verschiedenen Beurteilungskriterien zusammen, wobei folgende Kriterien von besonderer Bedeutung sind:

- die Dimensionen der Bauten (Geschosszahlen, Gebäudehöhen und -längen);
- die überbauten Flächen eines Grundstücks „ÜZ“ (Freiflächenanteile);
- die realisierten Nutzflächen „AZ“ (Baudichte);
- Stellung der Bauten bezüglich Strassenraum;
- Gestaltung der Bauten (Dachformen, Materialien).

Mit der Analyse der Baustruktur will sich der Gemeinderat ein Bild über diese Kriterien verschaffen. Er will sich eine Übersicht verschaffen, ob es Strukturen und Kenngrössen gibt, die bei den meisten Überbauungen im Ortsbild eingehalten werden und so – erst auf den zweiten Blick – den Charakter des Ortsbildes prägen.

In diesem Sinne bilden die Richtlinien keine neuen Normen oder Bestimmungen, sondern sie tragen zur Interpretation der bestehenden Vorschriften bei. Sie sollen Entscheidungen des Gemeinderates über die Einordnung von Neubauten ins Ortsbild nachvollziehbar und vergleichbar machen.

Vor allem der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates verlangt bei der Beurteilung von Neubauten einen Einbezug der Bebauung sowohl in der Kernzone KA als auch in der Kernzone KB. Darum zeigt die Analyse auch auf, mit welchen Kenngrössen die bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre erfolgte.

### 3. Richtlinien

Kriterien	Kernzone A		Kernzone B	
	Feusisberg	Schindellegi	Feusisberg	Schindellegi
• Stellung zur Strasse	analog bestehende Baute	analog bestehende Baute	—	—
• Sichtbare Geschosse bergseits max. talseits max. *1	3 Geschosse 4 Geschosse	3 Geschosse 4 Geschosse	3 – 4 Geschosse 4 Geschosse	3 – 4 Geschosse 4 Geschosse
• Terrainveränderung Aufschüttungen max. Abgrabungen max.	2.0 m 3.0 m	2.0 m 3.0 m	—	—
• Gebäudelänge, Gliederung	pro Körper max. 25 m; bei Zusammenbau deutlich gegliedert und max. 35 m	pro Körper max. 25 m; bei Zusammenbau deutlich gegliedert und max. 35 m	—	—
• Gebäudetiefe	12 - 15 m	12 - 15 m	—	—
• Fassadengestaltung	Lochfassade, murale Ecken	Lochfassade, murale Ecken	—	—
• Höhe Dachkonstruktion max. *2	4.2 m	4.2 m	—	—
• Anteil überbaute Parzellenfläche „ÜZ“ *3	22 - 25%	22 - 25%	30 - 33%	30 – 33%
• Anteil Gesamtnutzflächen an Parzellenfläche „AZ“ *3	60 - 90%	60 - 90%	110 - 140%	110 - 140%
• Publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss angrenzend an Strasse	Bonus für zusätzliche „ÜZ“ und „AZ“: max. + 1/10 der Grundnutzung			

\*1 Zusätzlich sind Dachgeschosse zulässig. Weitere Geschosse nur im Umfang für Einfahrt Tiefgarage

\*2 Höhendifferenz zwischen First und Schnittpunkt Fassade/Dachhaut bzw. zwischen First und Oberkante Dachabschluss bei Flachdächern

\*3 Je tiefer die eine Ziffer, desto höher kann die andere Ziffer sein (Spielraum in der Form der Bauvolumen)

Stellung zur Strasse	Neubauten haben sich analog der bestehenden Bauten zur Strasse zu orientieren (insbesondere Parallelstellung der Fassade zum Strassenverlauf).
Sichtbare Geschosse	Sichtbare Geschosse sind Geschosse, welche tal- resp. bergseits ganz oder teilweise über dem gestalteten Terrain liegen. Dachgeschosse werden dabei nicht angerechnet. Gegenüber dem gewachsenen Terrain darf höchstens ein Geschoss freigelegt resp. angeschüttet werden (siehe auch Terrainveränderungen).
Terrainveränderungen	Generell ist anzustreben, das gewachsene Terrain möglichst unverändert zu belassen. Die Richtlinien sehen eine Unterscheidung zwischen Aufschüttungen und Abgrabungen vor. Damit soll verhindert werden, dass hohe Stützmauern gegen talwärts liegende Nachbarparzellen erstellt werden. Eine Kumulierung von Aufschüttung und Abgrabung (5 m Höhendifferenz) ist durch eine Staffelung der Mauern und Böschungen zu verhindern. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen gemäss Art. 13a BauR.
Gebäudelänge und Gliederung	Neubauten sollen als maximal 25 m lange Baukörper in Erscheinung treten. Bauten bis 35 m sind durch starke Staffelungen in mindestens zwei eigenständig in Erscheinung tretende Baukörper zu gliedern.
Gebäudetiefe	Das Richtmass der Gebäudetiefe orientiert sich an üblichen Wohnbaugrundrissen.
Dachform	Für die Dachform ist in den Richtlinien keine Präzisierung vorgesehen. Es gelten die Bestimmungen des Baureglements (Art. 10 BauR). Im Ortsteil Schindellegi wird angestrebt, die traditionellen Dachformen (Satteldach oder Walmdach) beizubehalten.
Höhe Dachkonstruktion	Die Höhe der Dachkonstruktion bezeichnet die Höhendifferenz zwischen dem First und dem Schnittpunkt Fassade/Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante des Dachabschlusses massgebend. Um die Fernsicht von hinterliegenden Bauten nicht unnötig einzuschränken, werden flach geneigte Dachformen bevorzugt.
Fassadengestaltung	Es sind Neubauten mit muralen Fassaden erwünscht.
Anteil überbaute Parzellenfläche „ÜZ“	Der Anteil der überbauten Parzellenfläche „ÜZ“ bezeichnet das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zur Parzellenfläche. Mit diesem Kriterium wird der Freiflächenanteil bestimmt. Als Richtmass wurde der Anteil von 22 - 25% in der Kernzone KA sowie 30 - 33% in der Kernzone KB ermittelt. Diese Obergrenze orientiert sich an den bestehenden Bauten (siehe dazu die Zusammenstellung der Nutzungsanalyse im Anhang).
Anteil Gesamtnutzflächen an Parzellenfläche „AZ“	Der Anteil Gesamtnutzflächen an Parzellenfläche „AZ“ bezeichnet das Verhältnis von Nutzfläche zu Parzellenfläche. Zu den Nutzflächen werden die Geschossflächen aller sichtbaren Geschosse und Dachgeschosse gezählt. Dieses Kriterium bestimmt das sichtbare Volumen eines Baukörpers.

zählt. Dieses Kriterium bestimmt das sichtbare Volumen eines Baukörpers.

Als Richtmass wurde der Anteil von 60 - 90% in der Kernzone KA sowie 110 - 140% in der Kernzone KB ermittelt. Diese Obergrenze orientiert sich an den bestehenden Bauten (siehe dazu die Zusammenstellung der Nutzungsanalyse im Anhang).

ÜZ und AZ weisen Toleranz-Spielräume auf. Diese Spielräume sollen ortsbauliche und gestalterische Varianten ermöglichen. Nicht erwünscht sind Projekte, die beide Kennziffern am obersten Limit ausschöpfen. Vielmehr beabsichtigt der Spielraum, dass Bauten mit tieferer ÜZ eine höhere AZ erreichen können oder umgekehrt.

Publikumsorientierte  
Nutzungen im Erdgeschoss  
angrenzend an  
Strasse

Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss, (z.B. Restaurant, Arztpraxis, Geschäftsräume) angrenzend an die Strasse können honoriert werden, indem die Ausschöpfung der ÜZ und AZ grosszügiger bemessen wird.

## **Anhang: Analyse der bestehenden Nutzungsdichten**

Feusisberg:

- Nutzungsdichten in der Kernzone A des Ortsteils Feusisberg
- Nutzungsdichten in der Kernzone B des Ortsteils Feusisberg
- Plan der analysierten Objekte im Ortsteil Feusisberg

Schindellegi:

- Nutzungsdichten in der Kernzone A des Ortsteils Schindellegi
- Plan der analysierten Objekte im Ortsteil Schindellegi



### Nutzungsdichten in der Kernzone A des Ortsteils Feusisberg

Gebäude	Anteil über- baute GF „ÜZ“	Anteil Nutzfläche an GF „AZ“
Dorfstrasse 5 West	35%	108%
Dorfstrasse 5 Ost	20%	46%
Dorfstrasse 7	18%	40%
Dorfstrasse 8	31%	128%
Dorfstrasse 9	35%	142%
Dorfstrasse 10	49%	129%
Dorfstrasse 12	25%	67%
Dorfstrasse 23	17%	60%
Dorfstrasse 25	25%	81%
Dorfstrasse 27	12%	34%
Dorfstrasse 31/33	14%	34%
Dorfstrasse 31/33 bewilligtes Projekt „Frohe Aussicht“	22%	94%
Dorfstrasse 40	11%	41%
Dorfstrasse 41	4%	14%
Dorfstrasse 43	22%	45%
Dorfstrasse 44	13%	34%
Dorfstrasse 45	11%	27%
Dorfstrasse 47	32%	76%

**Nutzungsdichten in der Kernzone B des Ortsteils Feusisberg**

<b>Gebäude</b>	<b>Anteil über- baute GF „ÜZ“</b>	<b>Anteil Nutzfläche an GF „AZ“</b>
Dorfstrasse 26	60%	153%
Dorfstrasse 28/30	15%	72%
Dorfstrasse 32/34	19%	81%
Dorfstrasse 36	11%	57%
Mossgässli 1	33%	137%
Rohnenrainweg 12 / 14	27%	113%

### Plan der analysierten Objekte im Ortsteil Feusisberg



### Nutzungsdichten in der Kernzone A des Ortsteils Schindellegi

Gebäude	Anteil über- baute GF „ÜZ“	Anteil Nutzfläche an GF „AZ“
Dorfstrasse 1	33%	90%
Dorfstrasse 2	36%	153%
Dorfstrasse 3	89%	234%
Dorfstrasse 4	58%	167%
Dorfstrasse 5	29%	82%
Dorfstrasse 7	22%	66%
Dorfstrasse 8	19%	56%
Dorfstrasse 9	24%	71%
Dorfstrasse 10	27%	139%
Dorfstrasse 11	66%	202%
Dorfstrasse 12	39%	139%
Dorfstrasse 14 (in Bau)	in Bau	in Bau
Dorfstrasse 16	27%	94%
Dorfstrasse 18	17%	36%
Dorfstrasse 20	21%	69%
Dorfstrasse 23	24%	66%
Dorfstrasse 24	32%	64%
Dorfstrasse 25	28%	92%
Dorfstrasse 26	36%	129%
Dorfstrasse 27	29%	121%
Dorfstrasse 28	25%	76%
Einsiedlerstrasse 2	39%	136%

Gebäude	Anteil über- baute GF „ÜZ“	Anteil Nutzfläche an GF „AZ“
Einsiedlerstrasse 4	40%	106%
Einsiedlerstrasse 6	70%	148%
Einsiedlerstrasse 8	63%	140%
Riedbödelistrasse 1	12%	44%
Riedbödelistrasse 2	52%	145%
Etzelstrasse 1 / Pfäffikerstrasse 2	44%	97%
Etzelstrasse 2	50%	84%
Etzelstrasse 4	48%	122%
Etzelstrasse 6	15%	44%
Etzelstrasse 7	11%	33%
Etzelstrasse 10/12	21%	59%
Etzelstrasse 13/Pfäffikerstrasse 10	27%	69%
Etzelstrasse 15	25%	66%
Etzelstrasse 17	21%	65%
Pfäffikerstrasse 4	21%	68%
Pfäffikerstrasse 8	44%	124%
Pfäffikerstrasse 12	43%	86%
Schulhausstrasse 2	28%	84%
Schulhausstrasse 4	16%	44%
Schulhausstrasse 6	23%	60%

### Plan der analysierten Objekte im Ortsteil Schindellegi

