

Gestaltungsplan

Kur- und Seminarhotel Feusisgarten, Feusisberg

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

24. Oktober 2024



Projektverfasser

Christian Eck Architektur GmbH
Seestrasse 73

CHRISTIAN ECK ARCHITEKTUR

SEESTRASSE 73B
8820 WÄDENSWIL

0041 (0) 41 545 88 00
OFFICE@ECK-ARCHITEKTUR.CH
WWW.ECK-ARCHITEKTUR.CH

8820 Wädenswil

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Zweck und Ziel des Gestaltungsplans.....	5
1.3. Eigentumsverhältnisse.....	5
1.4. Planungsrechtliche Rahmbedingungen.....	5
1.5. Städtebauliches Konzept – topografische Einordnung.....	9
2. Erläuterung Sonderbauvorschriften	12
2.1. Allgemeine Bestimmungen.....	12
2.2. Bau- und Nutzungsvorschriften.....	12
2.2.1. Baubereiche und Baugeschosszahl (BGZ).....	12
2.2.2. Nutzung.....	14
2.2.3. Abstände.....	15
2.3. Gestaltung.....	16
2.4. Verkehrserschliessung/Parkierung.....	18
2.4.1. Erschliessung motorisierter Verkehr/ Fussgänger.....	18
2.4.2. Abstellflächen/ Parkplatzberechnung.....	18
2.5. Aussenraum / Umgebung.....	18
2.6. Ver- und Entsorgung.....	19
2.7. Umwelt.....	19
3. Ausnahmen	19
3.1. Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise.....	19
3.2. Wesentliche Vorteile.....	20
3.3. Vorteilmachweis; Abwägung der Vorteile und Ausnahmen.....	21
4. Richtprojekt	21
4.1. Allgemeines.....	21
4.2. Resultate Studienauftrag mit anschliessendem Workshopverfahren.....	21
4.3. Projektbeschreibung.....	22
4.4. Aussenraum / Umgebung.....	25
5. Erschliessung	28
6. Umwelt	30
6.1. Naturgefahren.....	30
6.2. Lärm.....	31
6.3. Grundwasser.....	31
6.4. Altlasten.....	31
6.5. Energie.....	32
7. Ver- und Entsorgung	33
7.1. Kanalisation, Wasser.....	33

7.2. Elektrizität	34
8. Brandschutz	34
9. Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht	35
10. Interessenabwägung nach Art. 3 RPV	35

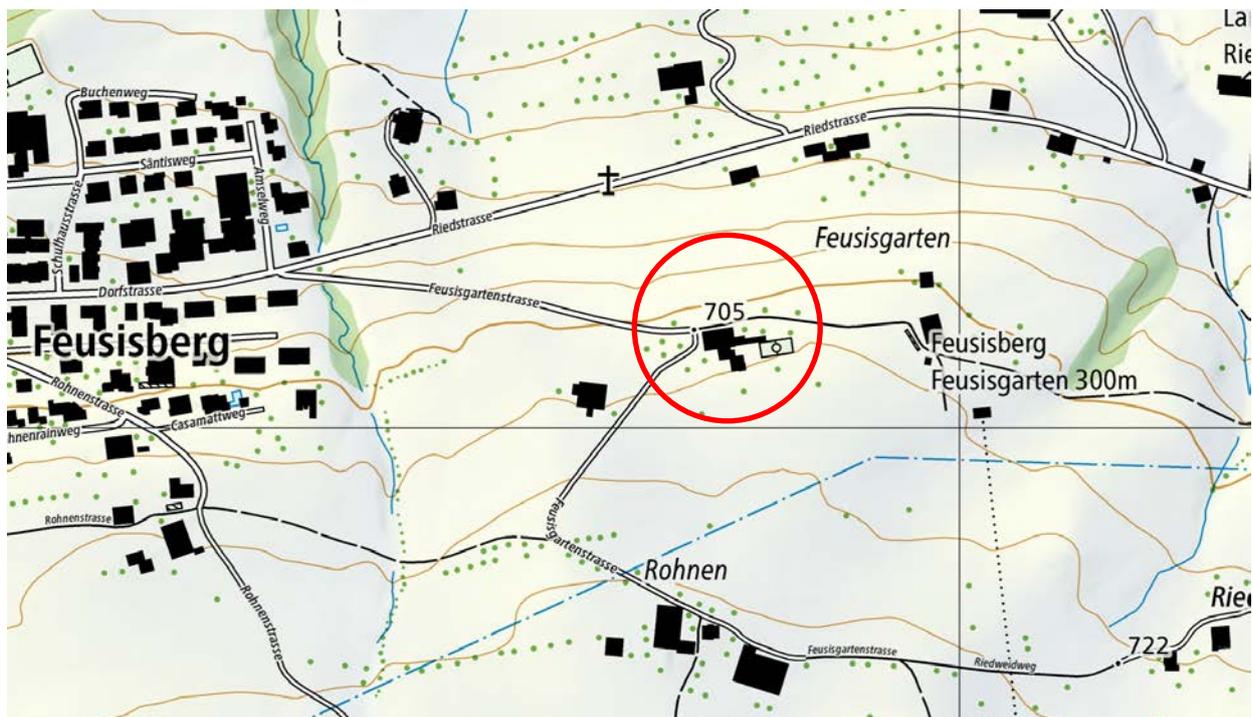
1. Einführung

1.1. Ausgangslage

Das Gestaltungsplanareal „Kur- und Seminarhotel Feusisgarten“ befindet sich abseits des Dorfkerns von Feusisberg, in etwa 250m Entfernung vom Zentrum. Der Standort auf ca. 700m Höhe bietet eine unverbaute Panoramansicht über das gesamte Zürichseebecken und auf die Berge. Auf dem Grundstück befindet sich das historische ehemalige Kurhaus Feusisgarten. Eingebettet ist das Areal in eine Hügellandschaft mit Streusiedlungscharakter.

Das Projekt „Kur- und Seminarhotel Feusisgarten“ beabsichtigt die Erstellung von fünf Neubauten und die Sanierung des erhaltenen historischen Gebäudes „Feusisgarten“. Die Eigentümerin der Parzelle, die Korporation Wollerau, hat der Bauherrschaft, der Feusisgarten AG, ein Baurecht für 99 Jahre (2019) zur Umsetzung des Projekts eingeräumt. Die Neubauten sowie der Bestandsbau werden zonenkonformen Nutzungen zugeordnet.

Vorgesehen ist ein Kur- und Seminarhotel mit einem Anteil von Wohnappartements mit angeschlossenen Hotelzimmern, Restaurants, ein Tagungszentrum mit zugehörigen Büros und Co-Working Space, Therapieräumen und Arztpraxen, sowie einem Spa & Fitnesscenter. Der privilegierten Lage des Grundstückes, inmitten der Natur und mit Sicht auf den Zürichsee, wird mit einer naturnahen Gestaltung des Aussenraums und hochwertiger Architektur Rechnung getragen.



Lage des Grundstücks (Kartenausschnitt © swisstopo 2015 WebGIS Kanton Schwyz)

1.2. Zweck und Ziel des Gestaltungsplans

Ziel des Gestaltungsplans ist es, eine gesamtheitlich konzipierte Bebauung mit hoher baulicher und architektonischer Qualität am Standort zu sichern und eine optimale Einbettung der Bauten in das Orts- respektive Landschaftsbild zu gewährleisten. Der vorliegende Gestaltungsplan wird die bau-rechtliche Grundlage zur Entwicklung des Standorts und zur Sanierung, zum Erhalt und zur Unter-schutzstellung des historischen Kurhauses bilden. Der Gestaltungsplan regelt die Überbauungs- und Nutzungsvorschriften und stellt die Zonenkonformität sicher. Im Übrigen wird auf die detaillierte Zweckbestimmung in Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) verwiesen.

1.3. Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft Nr. 8193 ist ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf der Liegenschaft Nr. Nr. 1360 im Halte von ca. 8'100m². Die Liegenschaft Nr. 1360 gehört der Korporation Wollerau. Die Baurechtsliegenschaft gehört der Feusisgarten AG. Das Baurecht wurde 2019 für 99 Jahre begrün-det.

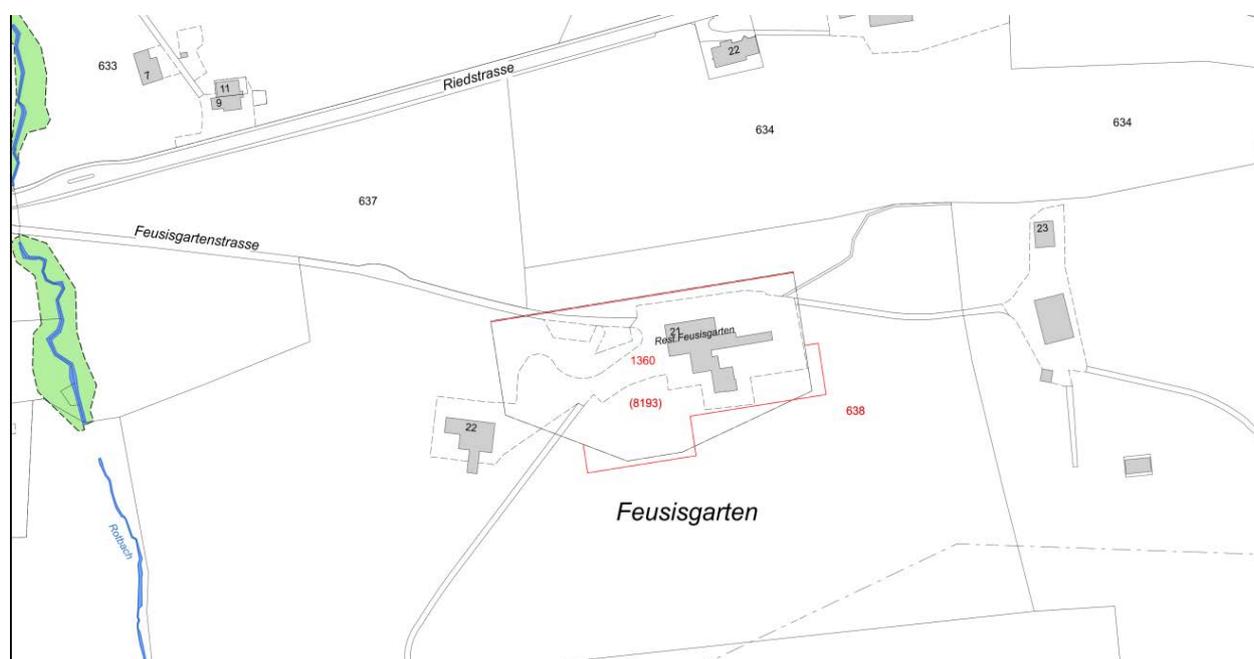
Liegenschaft Nr.: 8193

Bauzone Spezialzone für Hotel und Touristik Sz 8'096.00 m²

Landwirtschaftszone Lw 4.00 m²

BAUPERIMETER

Gesamtfläche 8'100 m²

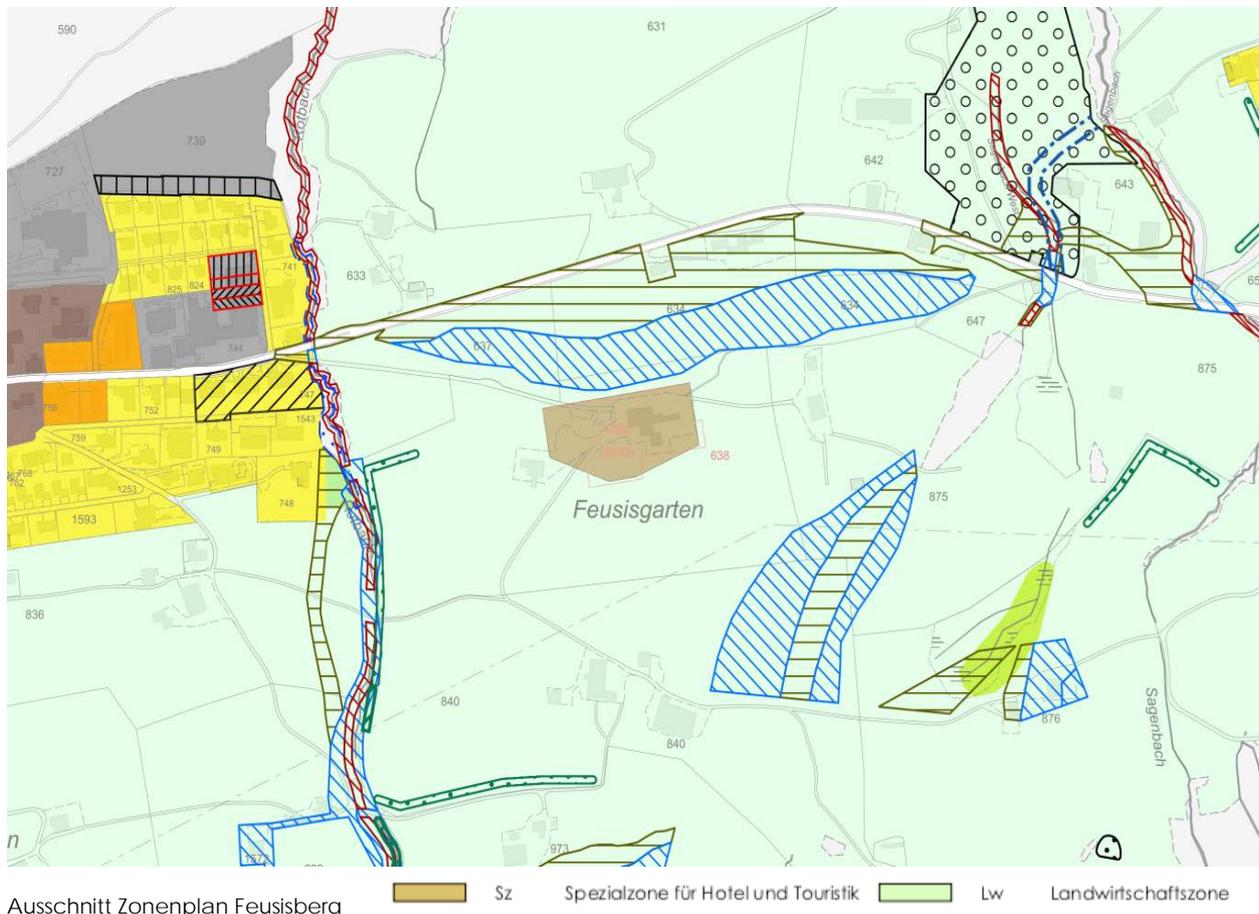


Grundstücksperimeter © swisstopo WebGIS Kanton Schwyz)

1.4. Planungsrechtliche Rahmbedingungen

Der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Feusisberg (nachfolgend "BauR") sehen eine Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück vor. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Grundstück Nr. 8193 in der "Spezialzone für Hotel und Touristik (Sz)". Diese Spezialzone, sie wird in Art. 48 BauR als "Spezialzonen Biberbrugg, Feusisgarten, Panorama" bezeichnet, dient gemäss Art.

48 BauR der touristischen Nutzung und sieht unter anderem Hotels, Apparthotels, Restaurants und Tagungslokalitäten sowie angegliederte Büros vor. Gestützt auf das Baureglement ist in dieser Zone für Neubauten, tiefgreifende Zweckänderungen und grosse Umbauten die Erstellung eines Gestaltungsplans zwingend. Der Gestaltungsplan hat die Überbauungs- und Nutzungsvorschriften zu enthalten.



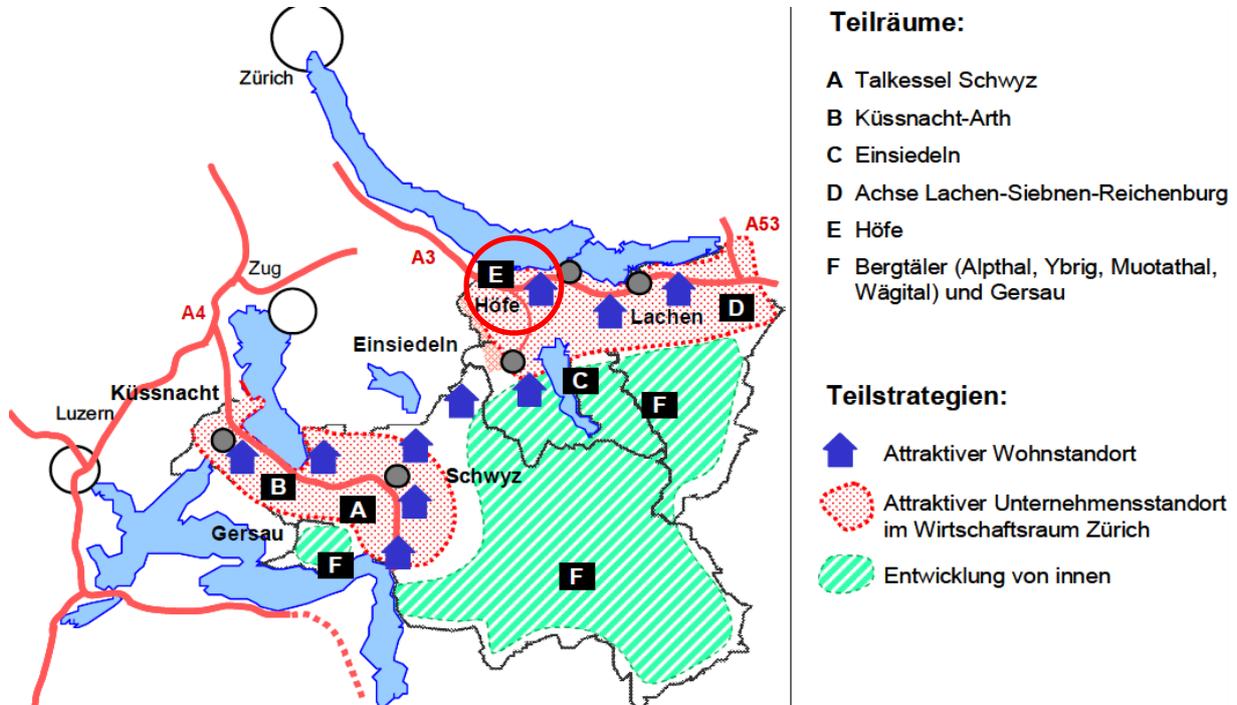
Die Spezialzone (Sz) ist eine „Bauzone“ im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Sie wird aber bei den raumplanerischen Auslastungsberechnungen und der Frage, wie gross die Bauzone einer Gemeinde sein darf (Bauzonendimensionierung), nicht mitgerechnet, weil sie nicht als Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) klassiert ist.

Die Bauliegenschaft (entsprechend dem Gestaltungsplanperimeter) ist allseitig von der Landwirtschaftszone umgeben. Unterhalb und oberhalb des Grundstückes, deutlich ausserhalb, befinden sich Gefahrenzonen mittlerer und geringer Gefährdung.

Richtplan Kanton Schwyz

Im kantonalen Richtplan Schwyz sind übergeordnete Entwicklungsziele, insbesondere die anzustrebende Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Versorgung und Entsorgung aufgeführt. Der Kanton definiert in seinem Richtplan diverse Strategien, welche die bestehenden Siedlungsentwicklungen fördern sollen. Die sogenannte Strategie «Wirtschaft und Wohnen» nennt Eckpunkte für die Entwicklung in Bezug auf Wohnungsangebot und Wirtschaftsentwicklung. Relevant für den vorliegenden Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Entwicklungsziele:

- Stärkung des Unternehmensstandortes Kanton Schwyz
- Ausweisung des Bezirks Höfe als attraktiver Wohnstandort



Schema Richtplan Kanton Schwyz – Regionale Schwerpunkte der Umsetzung der Teilstrategien

Gemeindestrategie zum Richtplan Kanton Schwyz

Die Gemeinde Feusisberg als Trägerin der Ortsplanung macht in ihrer räumlichen Strategie Aussagen zur mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsicht. Der kommunale Richtplan und der Erläuterungsbericht zum kommunalen Richtplan (vom Regierungsrat genehmigt am 17. April 2018) machen aber keine konkreten Aussagen zu den Vorstellungen der Gemeinde hinsichtlich der Art der Hotellerie- und Tourismusentwicklung in der Spezialzone Sz.

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wird für die konkrete räumliche Definition in der ausgewiesenen Fläche die Erarbeitung von Grundlagen gefordert. Dieser Forderung kommt der vorliegende Gestaltungsplan nach.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird der Perimeter des Grundstücks unter Beibehaltung des bestehenden Kurhauses als beliebtes Ausflugsziel entwickelt. Die charakteristische Landschaft mit Hochstammbäumen soll sich bis und durch das Areal ausdehnen können. Das Richtprojekt Feusisgarten trägt zur geplanten Zielsetzung „Infrastruktur für Naherholende“ bei.

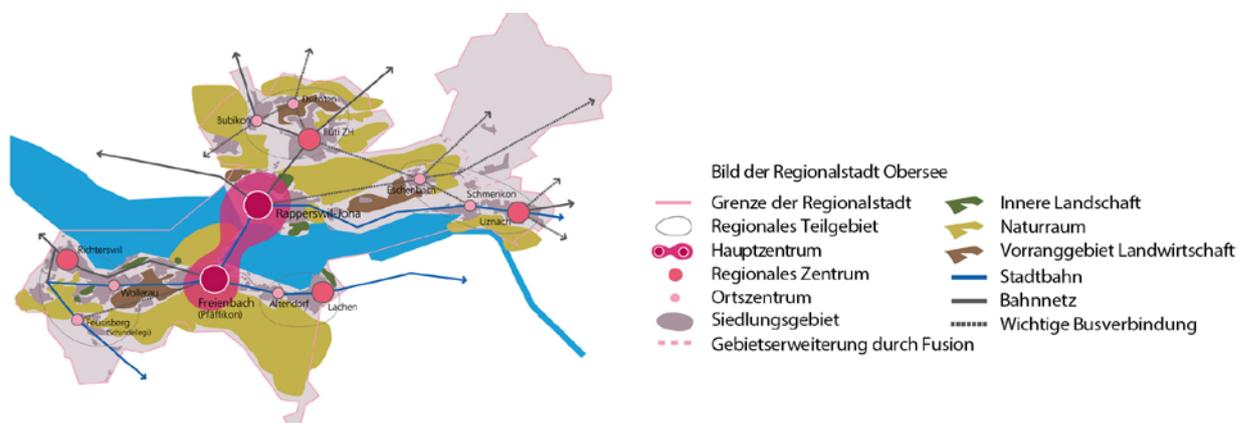


Gebiet Feusisgarten im Siedlungstrenngürtel (grüne Markierung), Ausschnitt Richtplan Kanton Schwyz

Weitere Zielsetzungen in der kommunalen Richtplanung und Entwicklungsstrategie der Gemeinde sehen vor, dass im Durchschnitt das Wohnbevölkerungswachstum pro Jahr nicht über 0.77% liegen sollte. Der Anteil Beschäftigter, also die Anzahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde, soll erhöht werden. Dazu kann das vorliegende Projekt beitragen, indem Stellen für Fachkräfte und Lehrlinge in den Hotellerie-, Gastronomie-, Wellness-, Medizintherapie- und Freizeitsektoren geschaffen werden.

Agglomerationsprogramm Obersee 3. Generation

Im Agglomerationsprogramm ist Feusisberg als Ortszentrum gekennzeichnet. Es liegt am äusseren Rand des Gebiets. Umgeben ist das Siedlungsgebiet von Naturraum. Diese Naturräume sollen laut Agglomerationsprogramm aktiv gefördert werden. Sie bieten Zugang zur vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft der Oberseeregion und stellen wertvolle Erholungsflächen für die regionale- und überregionale Bevölkerung dar. Das vorliegende Richtprojekt stärkt die Attraktivität von Feusisberg und der Perimeter wird sich zum wichtigen Ausgangspunkt für Ausflüge von Tages- und Übernachtungsgästen entwickeln. Feusisberg ist mit direkter Busverbindung auch mit Pfäffikon als regionalem Hauptzentrum verbunden.



Regionalstadt Obersee, Schema Agglomerationsprogramm 3. Generation: Prinzipskizze mit wesentlichen Raumstrukturen

Denkmalschutz

Die kantonale Denkmalpflege im Amt für Kultur des Bildungsdepartements des Kanton Schwyz hat nach umfangreichen Abklärungen festgestellt, dass das ehemalige Kurhaus Feusisgarten (ohne die Anbauten auf der Süd- und Westseite) die Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss Denkmalschutzgesetz (DSG) und Denkmalschutzverordnung (DSV) erfüllt und mit Schutzziel III ins Kantonale Schutzinventar (KSI) aufgenommen werden soll. Das Verfahren zur Unterschutzstellung ist im Gange. Die Unterschutzstellung verpflichtet die Bauherrschaft zum Erhalt des Charakters des Gebäudes.



Der „Feusisgarten“, Foto 2021 © la-vista.ch



Der historische „Feusisgarten Ansichtskarte 1941 © IG Pro Feusisgarten; Ansichtskarte 1920

Grundwasserschutzzone

Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte liegt der Projektperimeter im Gewässerschutzbereich „Au“. Hierbei handelt es sich um periodisch auftretendes Kluft-, Schicht- oder Hangwasser, welches durch die Errichtung von 2 Untergeschossen nicht beeinträchtigt wird.

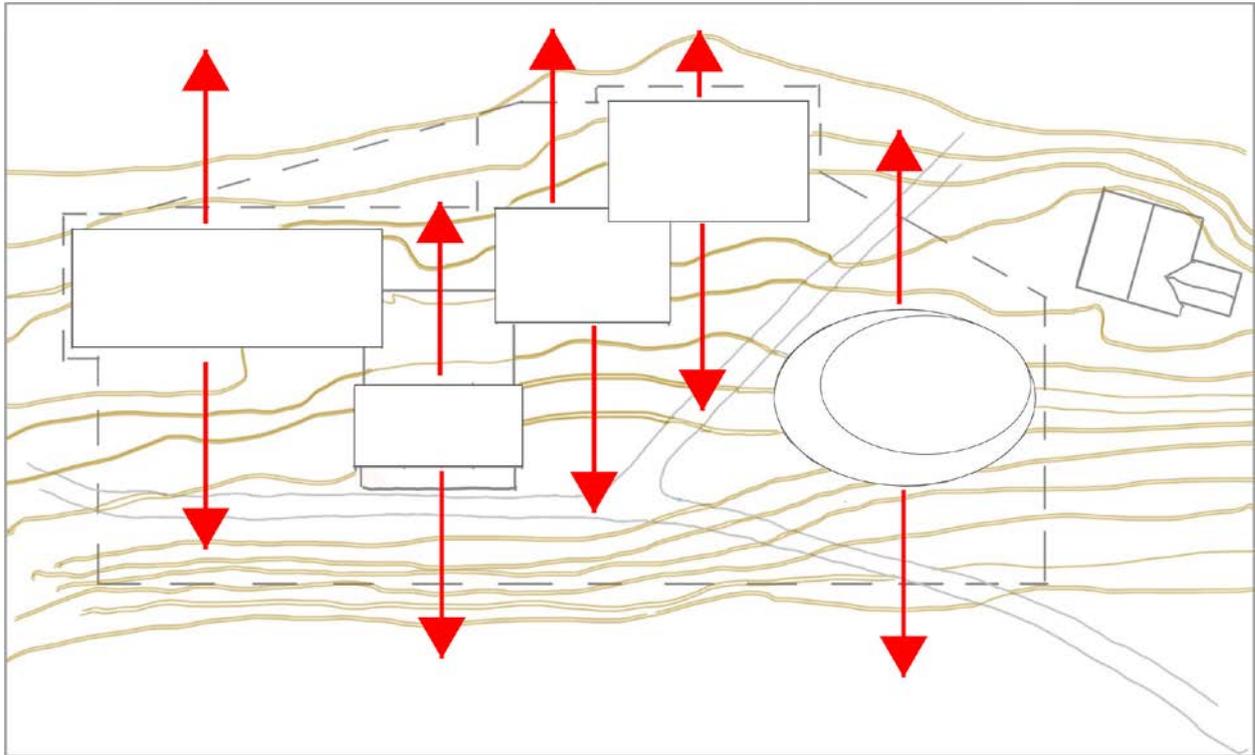
1.5. Städtebauliches Konzept – topografische Einordnung

Das Areal befindet sich in Hanglage, zwischen den beiden Bauzonen des Dorfes und dem Wohnquartier Ruostel. Hangaufwärts liegt die Kuppe des Etzels, hangabwärts liegt der Zürichsee.

Der Dorfkern und die Kernzone von Feusisberg weisen eine sehr heterogene Struktur auf.

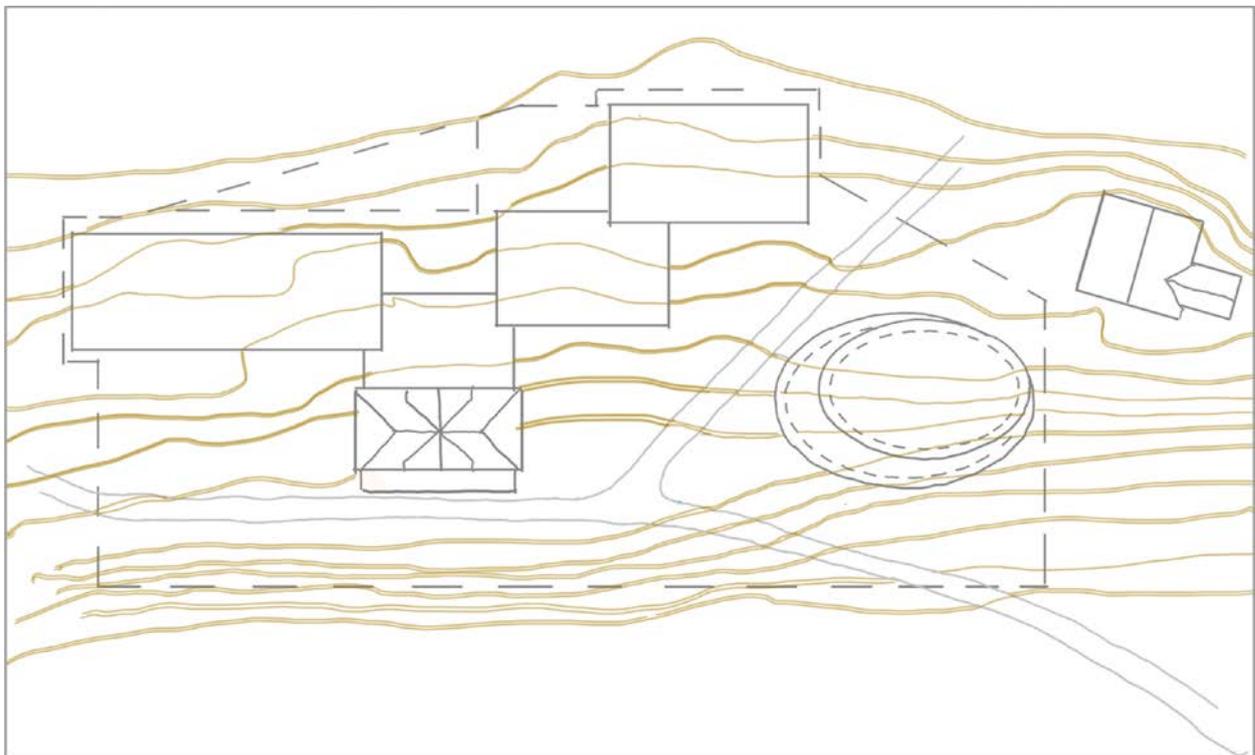
Ausserhalb des Ortskerns entstanden in der Historie oft Hofsituationen durch Gebäudeensemble. Die ursprüngliche Architektur in der Umgebung ist an die Topografie angepasst.

Das Projekt folgt diesen zuvor genannten typischen Strukturen. Den wichtigen Blickbeziehungen mit Panoramablick über den gesamten Zürichsee sowie auf den Etzel wird durch eine geschickte Anordnung der Baukörper Rechnung getragen.



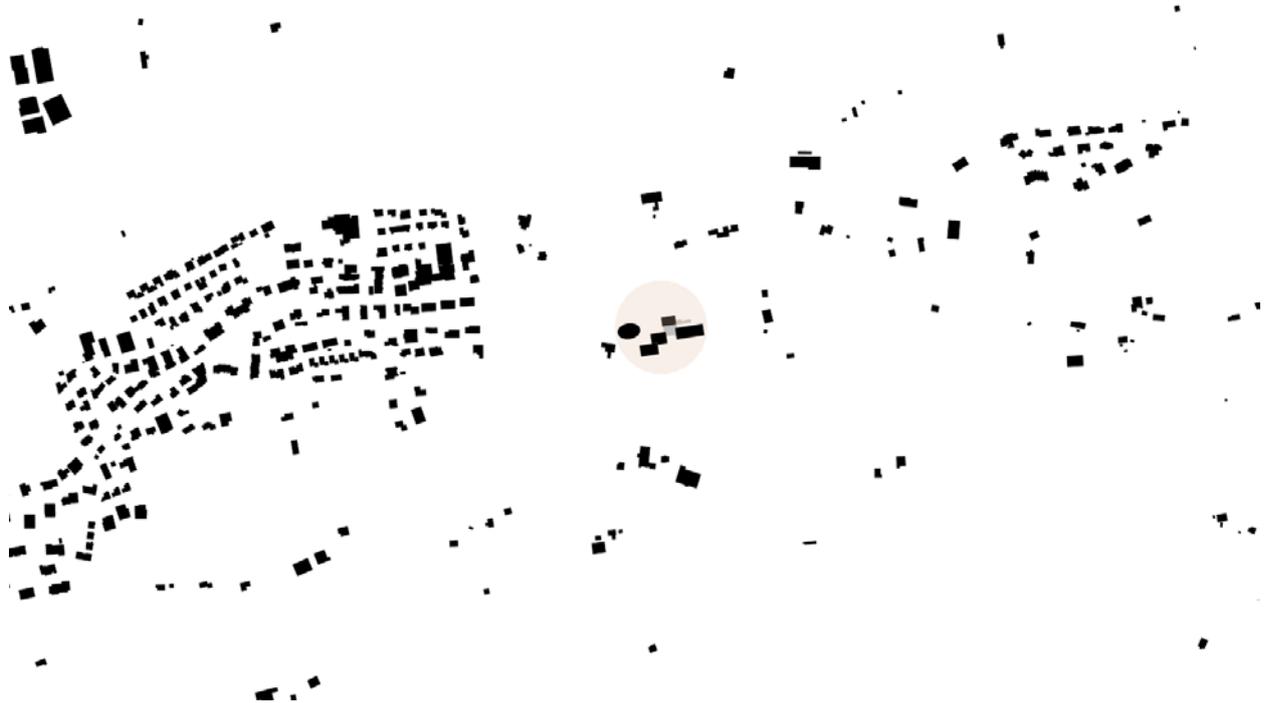
Wichtige Blickbeziehungen werden für alle Gebäude erhalten

Die neuen Baukörper sind in der Lage versetzt angeordnet und erscheinen dadurch in der Höhe gestaffelt. Sie stellen sich nicht gegen die natürliche Topografie, sondern fügen sich wie selbstverständlich in diese ein.



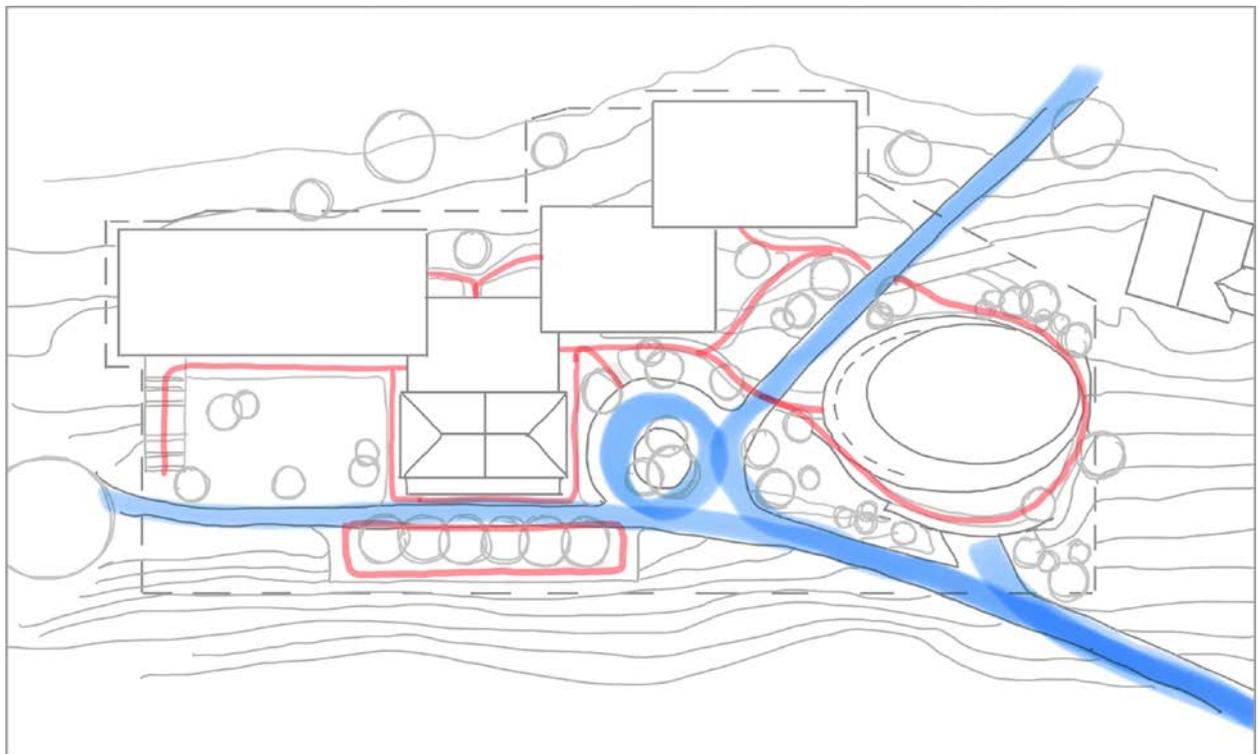
Die Baukörper entwickeln sich entlang der Topografie

Die Gruppierung der Neubauten auf dem Areal widerspiegelt die historisch gewachsenen Hofsituationen der Umgebung. Die Struktur des Ensembles fügt sich in die Körnung der umgebenden Bebauung gut ein.



Die Körnung des Projektes widerspiegelt die Körnung der Umgebung

Die bestehende und gewachsene Wegeführung auf dem Areal wird beibehalten. Die Nachbarschaft wird nicht ausgegrenzt, sondern mit in die Bebauung einbezogen. Ausserdem entsteht durch die Y-Form der Hauptwege eine natürliche Zonierung in 3 Bereiche, die sich in der Gestaltung und Funktion widerspiegelt.



Die bestehende und gewachsene Wegeführung wird beibehalten

Die Bauten sind so gestaltet und angeordnet, dass auch langfristig unterschiedliche Nutzungen untergebracht werden können und zwischen den einzelnen Baukörpern Synergieeffekte hergestellt werden können.

Generell wird auf eine nachhaltige Architektur grossen Wert gelegt, unter anderem durch den Einsatz von Wärmepumpen für Heizung und Warmwasseraufbereitung, Dachbegrünung, Einsatz von PV-Anlagen für die Gewinnung von elektrischer Energie sowie Regenwasserspeicherung für die Bewässerung der Umgebung.

2. Erläuterung Sonderbauvorschriften

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Die Sonderbauvorschriften bestimmen die im Gestaltungsplangebiet geltenden Bauregeln. Die hier gesetzten Vorgaben regeln für das Areal die notwendigen Planungsparameter und die massgebliche Nutzung. Die Qualität der Überbauung, Nutzung, Arealerschliessung, Freiraumgestaltung etc., sowie der Bezug zum Orts-, respektive Landschaftsbild, wird somit definiert. Wo die Sonderbauvorschriften keine Regel vorsehen, gilt die aktuelle Bauordnung der Gemeinde und des Kantons.

Der Gestaltungsplan „Kur- und Seminarhotel Feusisgarten“ bezweckt, neben dem Erhalt des bestehenden Kurhauses, die Erstellung einer Kur- und Seminarhotel -Anlage mit Hotellerie- und Gastronomiebetrieb, einem Tagungszentrum mit zugehörigen Büroflächen und Co-Working Space, Therapiebereichen und Arztpraxen, einem Spa- und Fitnesscenter, sowie einen Anteil von 20% für Appartements. Diese speziellen Nutzungen verlangen eine entsprechende räumliche und architektonische Ausgestaltung

2.2. Bau- und Nutzungsvorschriften

In den Bau- und Nutzungsvorschriften werden die Rahmenbedingungen im Detail definiert und die Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche definieren die maximale horizontale und vertikale Ausdehnung der Bauten. Die Baubereiche sind im Situationsplan und den Sonderbauvorschriften verbindlich geregelt und werden im Absatz 2.2.1 erläutert.

2.2.1. Baubereiche und Baugeschosszahl (BGZ)

Der Grundstückperimeter liegt vollumfänglich in der Spezialzone Sz.

Die horizontale und vertikale Ausdehnung der neuen Bauvolumen ist im Situationsplan ersichtlich. Die Baubereiche und die Mantellinie der Untergeschosse werden nicht überschritten.

Die Gebäude A, C und D sind vertikal und horizontal gestaffelt und in den Untergeschossen sowie im Erdgeschoss miteinander verbunden. Die vertikale Staffelung wird durch die unterschiedliche Geschossigkeit der Bauten A und C, sowie durch die horizontale Staffelung auf Grund der natürlichen Topografie höheren Lage von Gebäude D erreicht. Die jeweils westlich (D) und östlich (A) vom Kurhaus (F) gelegenen Gebäude A und D besitzen 4 Vollgeschosse, das südlich – hinter - dem Altbau (F) gelegene Haus C tritt mit 3 Vollgeschossen deutlich hinter dem historischen Gebäude in den Hintergrund. Das Kurhaus (F) mit seinem markanten Giebelwalmdach wird von Neubauten mit Flachdach umrahmt. Damit soll ein bewusster Kontrast geschaffen werden. Beim Kurhaus (F) bleibt es bei der bestehenden Gebäude- und Gesamthöhe, die Verbindung zu den dahinter gelegenen Baukörpern A, C und D erfolgt über einen deutlich unter der Traufhöhe des bestehenden Altbaus bleibenden eingeschossigen Baukörper B – als Lobby mit überhoher Geschoss-

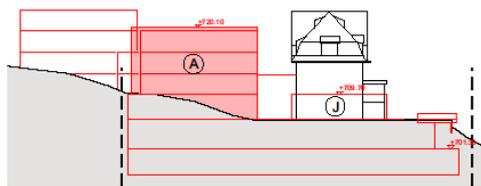
höhe. Der Baubereich E wird durch einen formell und räumlich von den vorher genannten Bereichen losgelösten zweigeschossigen Baukörper gebildet, welcher sich nicht nur durch seinen ellipfenförmigen Grundriss, sondern auch durch seine attikaförmige Staffelung der beiden Geschosse von den übrigen Gebäuden abhebt. Auch das Gebäude E erhält - wie alle Neubauten - ein Flachdach. Der Baubereich G bezeichnet den hauptsächlich unter Terrain befindlichen eingeschossigen Verbindungstrakt zwischen dem Bereichen E und D.

Die zwei Baubereiche J und K geben die maximal zulässigen Abmessungen für Vordächer am Baukörper B vor.

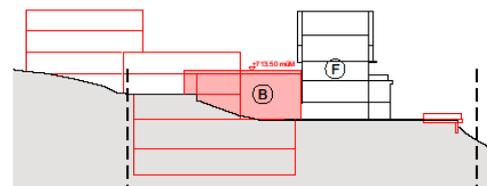
Mit dem Baubereich H wird ein Bereich festgelegt, innerhalb dessen ein eingeschossiger Gartenpavillon mit einem Durchmesser von maximal 9.00 m und einer maximalen Höhe analog zum EG Baubereich A dauerhaft installiert werden kann.

In den unterirdischen Baubereichen sind innerhalb der Mantellinien auch Hauptnutzungen für den temporären Aufenthalt vorgesehen, wie ein Fitnessbereich und Therapieräume. Den Grossteil der Untergeschosse beanspruchen Tiefgaragen, Lager-, Technik-, Schutz- und weitere Nebenräume.

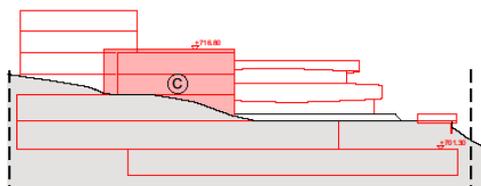
Überschreitungen der Mantellinie sind nur für Ausnahmen wie unterirdische Bauteile zur Baugrubensicherung gestattet. Unterschreitungen sind gestattet, sofern sie das angestrebte Gesamtbild nicht negativ beeinflussen.



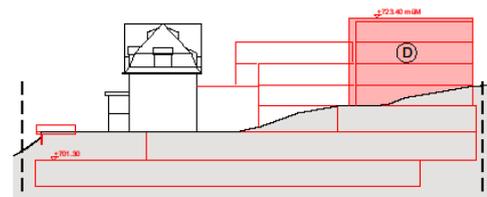
Schemaschnitt A-A 1:500



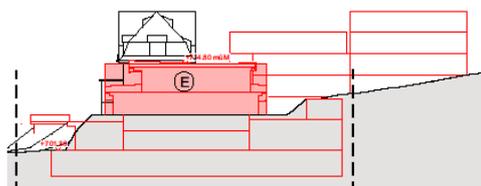
Schemaschnitt B-B 1:500



Schemaschnitt C-C 1:500



Schemaschnitt D-D 1:500



Schemaschnitt E-E 1:500

Ausschnitt Richtprojekt Schemaschnitt

als beliebtes Ausflugs- und Erholungsziel für Nah und Fern in neuem Glanz erstrahlen kann. Das Kur- und Seminarhotel mit Hotelzimmern- und Appartements, Tagungszentrum, Restaurant sowie angrenzendem Wellness- und Spa-Bereich wird zusätzliche Übernachtungsgäste nach Feusisberg bringen. Neben der Höfner Bevölkerung und Ausflugstouristen werden Kur-, Seminar- und Tagungsgäste sowie die Bewohner der Appartements dem Restaurant, insbesondere auch in der Zwischen- und Tiefsaison, die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendigen Frequenzen generieren.

2.2.3. Abstände

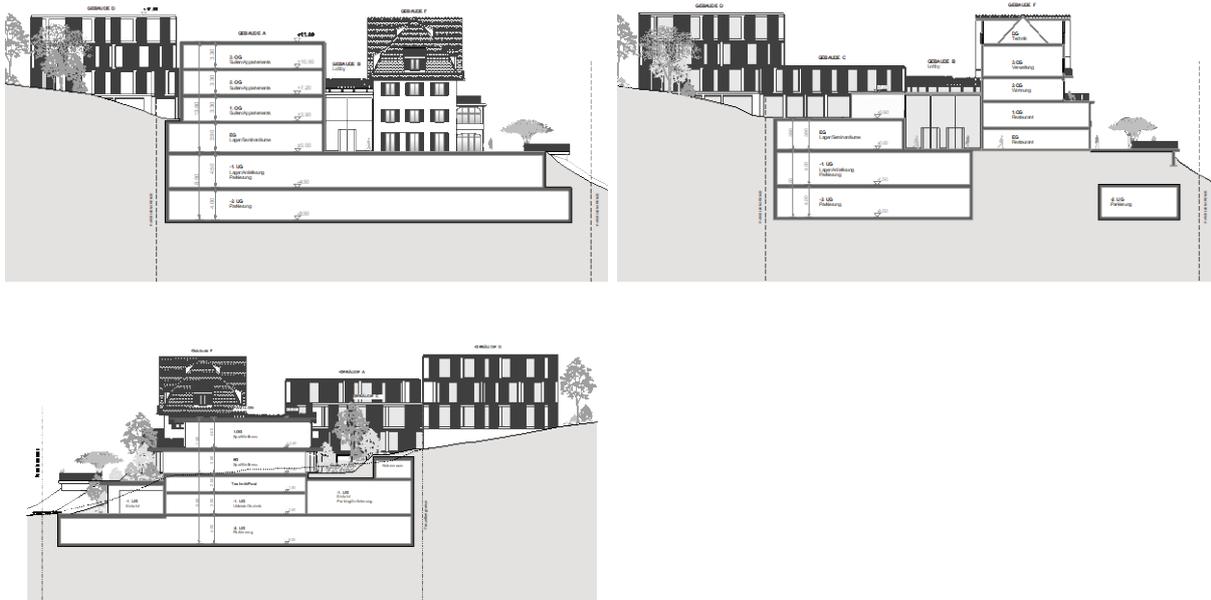
Der Gestaltungsplanperimeter ist von der Landwirtschaftszone umgeben. Gegen diese Zone hin sind die Bauten so weit zurück zu versetzen, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr hat (Entscheid Bundesgericht 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018). Gegenüber der Landwirtschaftszone wird ein Zonenabstand von 1.50 m eingehalten. Die Grenzabstände werden gemäss § 62 PBG mittels eines Dienstbarkeitsvertrages ungleich verteilt.

Auf einen Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 34 BauR wird bei allen Gebäuden verzichtet. Die geplanten Gebäudelängen sind vertretbar, da sich die Neubauten einerseits auf Grund ihrer Lage gegenüber dem Altbau zurückhalten und andererseits durch die Fassadengestaltung eine Kleinteiligkeit der Gebäude erzeugt wird.

Zum erhaltenswerten und in Zukunft unter Schutz gestellten Bestandsbau sind die Neubauten deutlich zurück versetzt. Die unter Terrain gelegene Küche der Gastronomie schliesst an der östlichen Giebelseite an den Bestandsbau an. Über Terrain schliesst lediglich die Hotellobby an die südliche Fassade des bestehenden Kurhotels an, bleibt dabei aber deutlich unter der Traufe des Walmdaches und tritt optisch durch ihre Glasstruktur und die von aussen nach innen durchgehende Umgebung (Pflanzen, Wegeführung) hinter dem bestehenden Gebäude zurück.



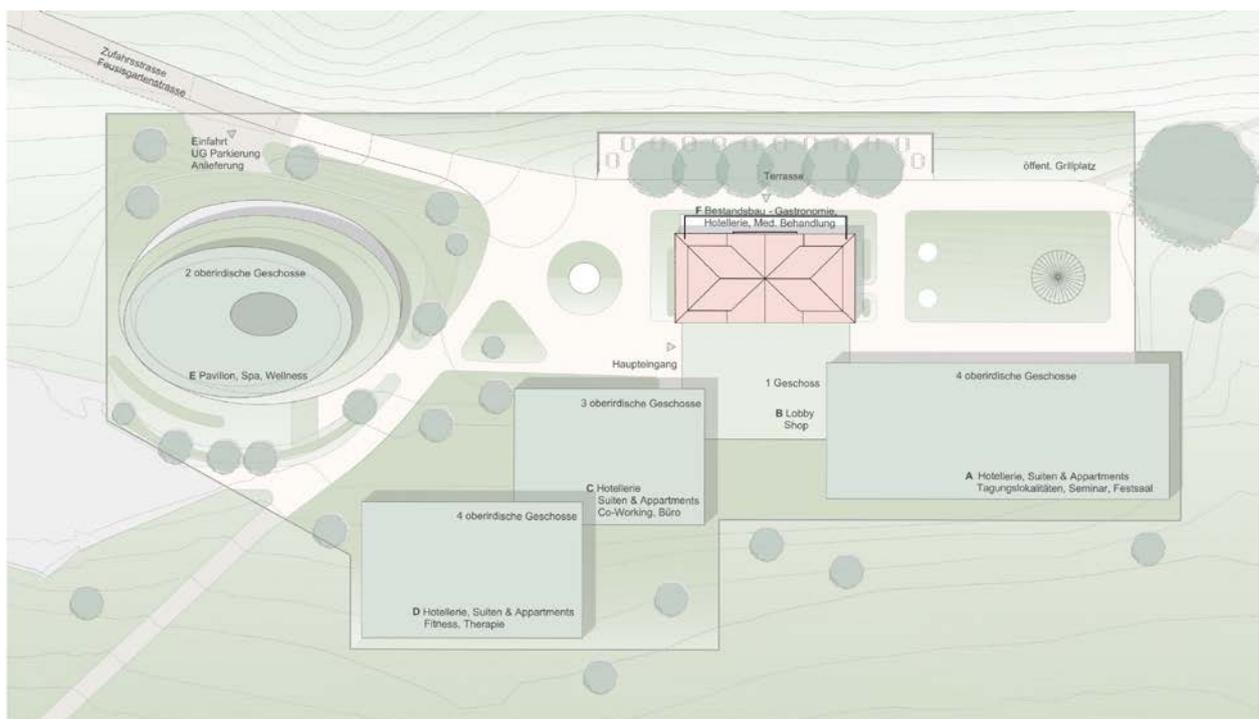
Übersicht Gesamtareal



Schnitte Richtprojekt

2.3. Gestaltung

Das Areal „Kur- und Seminarhotel Feusisgarten“ befindet sich ausserhalb des Dorfkerns von Feusisberg. Der Standort bietet eine unverbaute Panoramansicht über das gesamte Zürichseebecken. Hangaufwärts befindet sich die Kuppe des Etzels. Auf dem Bauperimeter bleibt das historische Gebäude, mit seiner langen Geschichte als Kurhaus, erhalten. Die Bebauungsstruktur des Perimeters ordnet sich dem denkmalgeschützten Gebäude im Heimatstil unter. Die neuen Bauten setzen sich in ihrer Materialität und Formensprache bewusst vom Erscheinungsbild des Kurhauses ab. Das Konzept der Baurechtnehmerin sieht fünf Neubauten und die Sanierung des Bestandsbaus vor. Die Überbauung wird sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.



Lageplan Richtprojekt: Baukörper Volumen Richtprojekt

Der Ausdruck der neuen Flachdach-Baukörper untereinander ist nuanciert. Dazu tragen neben der Formgebung der Bauvolumen vor allem die Fassaden mit ihren verschiebbaren Sonnen- und Sichtschutzelementen bei. Durch die Verschiebbarkeit der Elemente entsteht ein weiterer, bewusst angestrebter Effekt: Die grossen Fassadenflächen werden in ihren Dimensionen gebrochen und erhalten ein spielerisch wechselndes Erscheinungsbild.

Im Rahmen der Sanierung wird der Bestandsbau von seinen störenden Anbauten auf der Süd- und Ostseite befreit. Er setzt sich von den neuen Bauten ab und ist mit seiner hellen, in den Obergeschossen mit Holzschindeln bekleideten, Fassade und seinem Mansardwalmdach als historisches Gebäude prägnant und erkennbar. Die Gebäudekörper A, B, C und D, hinter dem erhaltenswerten Bestand, nehmen sich zurück, die Volumen sind schlicht. Der Gebäudekörper E mit seinem ovalen Grundriss folgt der Weggabelung und setzt sich nicht nur durch seine räumliche Trennung, sondern auch durch seine Architektur formal von den anderen Bauten ab. Er bildet einen bewussten Kontrast, ohne zum Bestandsbau (F) in Konkurrenz zu treten. Auf Schrägdächer wird bei den Neubauten bewusst verzichtet. Die Flachdächer setzen sich klar von der historischen Dachform des Bestands ab. Die moderne Formensprache der Gebäude bildet die bewusste Herstellung eines Kontrasts.

Die architektonische Prägung der neuen Überbauung ist dem Orts- und Landschaftsbild von Feusisberg angemessen. Die bestehende Bebauungsstruktur des Hanges wird berücksichtigt. Einzelbauten dominieren in der Nachbarschaft und prägen die Landschaft ausserhalb des Dorfes. Die Gruppierung der bestehenden Bauten und deren Bezug zueinander ist auch relevant für die Überbauung, die diese Struktur ebenfalls aufnimmt. Die Einbettung ins Landschaftsbild wird unterstützt durch die Verwendung von langlebigen und lokalen Materialien. Zusätzlich folgt die Bauweise einer nachhaltigen Architektur.



Visualisierung Aussenraum Terrasse Restaurant Richtprojekt

2.4. Verkehrserschliessung/Parkierung

2.4.1. Erschliessung motorisierter Verkehr/ Fussgänger

Die Parzelle ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit Individualverkehr erreichbar. Dabei nutzen Velos und Fahrzeuge die Feusisgartenstrasse. Auch Fussgänger nutzen diese Strasse. Die Strasse führt durch die Landwirtschaftszone und ab Perimetergrenze führt sie direkt durch das Grundstück Nr. 8193.

Für die Realisierung des Richtprojekts ist das Areal mit der bestehenden Zufahrtsstrasse gemäss Bericht Basler & Hofmann vom 16.9.2024 genügend erschlossen. Die Breite der bestehenden Strasse genügt bei reduzierter Geschwindigkeit den Anforderungen für die Erschliessung. Trotzdem wird die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Optimierung prüfen und – soweit möglich – auf eigene Kosten umsetzen.

Die Parkierung im Bauperimeter erfolgt unterirdisch in der Tiefgarage mit Stellplätzen im UG1 und einer grossen Parkebene im UG2.

Notwendige oberirdische Parkierungsflächen für das Ein- und Aussteigen sowie Veloabstellplätze werden im Zuge des Baugesuchs detailliert ausgewiesen.

2.4.2. Abstellflächen/ Parkplatzberechnung

Der gesamte Parkplatzbedarf wird nach VSS 40 281 ermittelt. Die Ermittlung der Veloabstellplätze richtet sich nach VSS 40 065 und 40 066.

Für Motorfahrzeuge werden 185 Parkplätze erstellt. Für Velos sind 126 Stellplätze geplant. Eine detaillierte Park- und Stellplatzberechnung befindet sich in den Beilagen.

Offene Veloabstellplätze sind seitlich der Terrasse des Restaurants vorgesehen und neben der Einfahrt zur Tiefgarage. Gedeckte Abstellplätze befinden sich an mehreren Standorten im 1. Untergeschoss.

2.5. Aussenraum / Umgebung

Das ehemalige, in Zukunft unter Schutz gestellte Kurhaus Feusisgarten liegt sehr exponiert an einer markanten Hangkante im Osten des Dorfes Feusisberg. Die Qualität der Lage des Feusisgartens ist ausserordentlich hoch. Der „Feusisgarten“ thront auf mehr als 700m Höhe über dem Meer am Hang, unterhalb der Kuppe des Etzels. Die Lage hat eine prägnante Fernwirkung und einen freien, absolut unverbauten Blick auf den Zürichsee. Das Areal ist sowohl von der nördlich verlaufenden Riedstrasse (Verlängerung Dorfstrasse), als Hauptachse des Dorfkerns, wie auch vom Zürichsee her gut ersichtlich. Das bestehende Gebäude ist für das Landschaftsbild prägend und sticht markant hervor. Es liegt inmitten der Landschaft, die baulich von locker verteilten Höfen und Hofgruppen besiedelt und geprägt ist. Feusisberg liegt in einem typischen Streusiedlungsgebiet, das noch immer durch viele Obstbaumkulturen charakterisiert wird. Auch ober- und unterhalb des Grundstückperimeters befinden sich Obstbaumkulturen. Für die Umgebungsgestaltung werden einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet. Strassen, Wege und Plätze werden mit aufeinander abgestimmten Materialien ausgeführt.

Die differenzierte Ausgestaltung des Aussenraums unterstützt den architektonischen Ausdruck und prägt die erholsame Atmosphäre des Areals. Für Besucher, Hotelgäste, Seminarteilnehmer, Bewohner und Mitarbeiter entstehen vielfältige öffentliche Erholungsflächen. Die öffentliche Zu-

gänglichkeit wird u.a. auch durch das Angebot eines öffentlichen Grillplatzes (ohne Konsumationszwang) und zugehörigen WC-Anlagen unterstrichen. Die umgebende Landwirtschaftszone mitsamt dem bestehenden Wanderwegnetz wird von Gästen und Bewohnern für Spaziergänge und Wanderungen genutzt werden.

Terrainveränderungen werden möglichst gering gehalten und nach Art. 13a BauR ausgeführt.

Für die Umgebungsgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:100 eingereicht. Dort werden im Detail Angaben über die Endgestaltung der Freiflächen, Veloabstellplätze etc. gemacht werden.

2.6. Ver- und Entsorgung

Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss § 37 PBG erschlossen. Die erforderlichen Wasser-, Energie-, sowie Abwasserleitungen sind vorhanden. Ein Anschluss ist möglich. Die Abfälle werden in separaten Räumen im Untergeschoss gesammelt.

2.7. Umwelt

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb des Dorfkerns Feusisberg. Themen wie Grundwasser werden nach den Anforderungen des Amtes für Umwelt und Energie des Kantons Schwyz geplant.

Die Neubauten A, B, C, D und E werden in nachhaltiger Bauweise (Minergie) umgesetzt. Der Bestandsbau F wird nach der Sanierung die Vorgaben nach MuKE 2014 erfüllen.

Erneuerbare Energiequellen werden gefördert. Geplant sind die Installationen von Erdsonden-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, die einen wertvollen Beitrag zum Stromverbrauch des Grundstücks und seiner Bauten liefern. Die Regenwassernutzung sorgt zudem für die Deckung des Bedarfs für Reinigungsarbeiten und der Bewässerung von Pflanzen. Nähere Erläuterungen hierzu befinden sich im Kapitel 7.1.

3. Ausnahmen

3.1. Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise

- Bei Bauten mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m ist gemäss Art. 34 BauR ein Mehrlängenzuschlag erforderlich. Das Richtprojekt sieht den arealinternen Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag vor.

- Maximal 20% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche darf für Wohnungen mit Erstwohnsitznahme verwendet werden. Dies entspricht auch dem im Gestaltungsplan "Hotel Panorama" in der gleichen Zone festgelegten Erstwohnsitzanteil (Art. 5a Abs. 1 SBV vom 15.10.2020). Dieser Anteil für dauerhaftes Wohnen ist auch für das vorliegende Projekt erforderlich, damit der aufwendige Erhalt des Bestandsgebäudes wirtschaftlich tragbar ist. Zweck und Charakter der Spezialzone für touristische Zwecke werden damit nicht gefährdet. Die Zulässigkeit eines Wohnanteils von 20% in dieser Zone soll überdies im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision ausdrücklich im Baureglement verankert werden (neuer Art. 35 der Revisionsvorlage).

- In den Baubereichen der Neubauten werden die Dächer als Flachdächer ausgebildet. Art. 10 Abs. 1 BauR sieht vor, dass Bauten grundsätzlich mit Schrägdächern zu versehen sind, wobei aber gemäss Art. 10 Abs. 2 BauR auch andere Dachformen bewilligt werden können. Schrägdächer

wären für das Gesamtbild der Erscheinung nicht förderlich. Einerseits soll das markante Mansardwalmdach des Bestandsgebäudes nicht konkurrenziert werden, andererseits lassen sich die Flachdächer der Neubauten optimal zur Gewinnung erneuerbarer Energien mit PV-Anlagen nutzen.

3.2. Wesentliche Vorteile

- Die Stärkung der Attraktivität von Feusisberg als Unternehmens-Standort wird in der «Strategie Wirtschaft und Wohnen» im Richtplan des Kanton Schwyz als Ziel definiert. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Erreichung dieses Ziels gefördert.

- Auch die Stärkung der Attraktivität von Feusisberg als hochwertiger Wohnstandort wird in der «Strategie Wirtschaft und Wohnen» im Richtplan des Kanton Schwyz als Ziel definiert. Mit der Ermöglichung eines (bescheidenen) Anteils für Wohnungen mit Erstwohnsitznahme wird auch dieses Ziel gefördert.

- Weiter stärkt das Projekt die Attraktivität von Feusisberg als Fremdenverkehrsort. Die Gemeinde Feusisberg fühlt sich stark dem Fremdenverkehr verpflichtet. Davon zeugt auch das auf der Liegenschaft befindliche Kurhaus Feusisgarten. Mit dem Projekt steigt die Attraktivität der Gemeinde als Fremdenverkehrsort.

- Im Rahmen des Projektes wird das historische Kurhaus mit dem Schutzziel III saniert. Die störenden Anbauten werden entfernt.

- Die hohe gestalterische Qualität der Überbauung und ihre Integration ins Landschaftsbild sorgen für eine generelle Aufwertung des Grundstücks Feusisgarten.

- Die hohe Qualität der Architektur ermöglicht eine sehr gute Integration ins Landschaftsbild. Die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgt nach einem klaren architektonischen Konzept. Formensprache, Volumengliederung, Material- und Farbwahl der Neubauten werden sehr gut mit dem in Zukunft unter Schutz stehenden Bestandsgebäude abgestimmt. Das Farb- und Materialkonzept der Gebäudehüllen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.

- Das Projekt sieht die Mehrheit der Aussenbereiche öffentlich zugänglich vor und ermöglicht die Passierbarkeit des Gestaltungsplangebiets. Die öffentlichen Langsamverkehrswege werden erhalten und optimiert und es wird eine öffentliche Grillstelle für min. 10 Personen mit Sitzgelegenheiten und WC erstellt. Auch die Strasse für den Autoverkehr verläuft auf dem Areal des Grundstücks. Die allgemein zugänglichen Frei- und Erholungsflächen sind grosszügig.

- Das Richtprojekt des vorliegenden Gestaltungsplans schafft die wirtschaftliche Grundlage, um das Bestandsgebäude und das darin enthaltene Restaurant für die Öffentlichkeit zu erhalten und die verlorengegangene Beherbergung am Ort des traditionsreichen Kurhotels wieder einzuführen.

Das Bestandsgebäude ist höchst baufällig, da der nach Zahlung des Baurechtszinses verbleibende Ertrag in den letzten Jahrzehnten nicht ausreichte, um die notwendigen Unterhaltsinvestitionen zu decken. Der frühere Baurechtsnehmer lebte somit von der Substanz und auch der folgende Wirt konnte mit dem Betrieb des Restaurants „La Vista“ nicht genügend Einnahmen erwirtschaften, um wesentlich mehr als den unverändert hohen Baurechtszins an die Korporation abzudecken. Die getätigten Investitionen im Innenbereich musste er grösstenteils als Verlust abschreiben. Es ist klar, dass ein Erhalt, geschweige denn die notwendige Renovation des schützenswerten Bestandbaus, ohne dessen Eingliederung in ein umfassenderes Überbauungskonzept wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Das dem Bestandsgebäude angegliederte Kur- und Seminarhotel generiert für Restaurants zusätzlichen Umsatz. Die Hotelzimmer erlauben es auch Besuchern der dem Kurbetrieb angegliederten Arztpraxen und Therapieeinrichtungen, welche von weiter her anreisen, einen längeren Besuch zu ermöglichen - was ebenfalls Umsatz für Restaurants einbringt. Die Erhöhung der Besucherfrequenz ist insbesondere in den Wintermonaten und bei regnerischem Wetter sehr wichtig, da dann die Gästezahlen massiv sinken. Die starken Auslastungsschwankungen eines bis heute vorwiegend auf die Terrasse und Wochenendtouristen ausgerichteten Restaurants liessen sich mit qualifiziertem Personal nicht wirtschaftlich abdecken.

Die Wiederinstandstellung des Bestandsbaus unter den Auflagen des Denkmalschutzes führt zu Investitionen, welche von den erzielbaren Mieterträgen des Restaurantsge und der oberen Räume wirtschaftlich nicht getragen werden können. Auch die Ertragsaussichten eines Hotels in der weiteren Agglomeration von Zürich sind zu gering, um diese Investitionen quersubventionieren zu können. Somit ist die Bereitstellung von 20% Wohnungen zur Erstwohnsitznahme eine unabdingbare Stütze der Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzepts.

3.3. Vorteilmachweis; Abwägung der Vorteile und Ausnahmen

Die Ausnahmen gemäss Ziff. 3.1, wie zuvor beschrieben (arealinterner Verzicht auf Mehrlängenzuschlag mit Unterschreitung der internen Gebäudeabstände; 20% Wohnnutzung mit Erstwohnsitznahme; Flachdächer auf den Neubauten), stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den wie vorstehend in Ziff. 3.2 geschilderten wesentlichen Vorteilen. Als besonders grosser Vorteil ist dabei der Erhalt und die Unterschutzstellung des Kurhauses zu betrachten. Dieser Schutz ist ohne die beantragten Ausnahmen, insbesondere auch in Bezug auf die Wohnnutzung für Erstwohnsitznahme, wirtschaftlich nicht möglich. Wenn das Kurhaus nicht im Rahmen dieses Projektes saniert und geschützt werden kann, wird es verfallen.

4. Richtprojekt

4.1. Allgemeines

Das Richtprojekt weist eine architektonisch äusserst ansprechende und mit einem Fachgremium entwickelte Überbauung aus - mit einer landschaftsverträglichen und siedlungsgerechten Struktur. Das Richtprojekt nimmt Rücksicht auf die benachbarten Bauten und Anlagen, insbesondere auch auf das bestehende Kurhaus, und stimmt den architektonischen Ausdruck auf die Landschaft ab. Mit der natürlichen Gestaltung der Frei- und Aussenräume entstehen attraktive Flächen mit vielfältigen Aussichsmöglichkeiten.

Der architektonische Ausdruck des Richtprojekts wird durch die folgenden Faktoren beeinflusst und signifikant geprägt:

- die Lage inmitten der Landschaft am Hang,
- den markanten Bestandsbau,
- die heterogene Nutzung des Areals (innerhalb der Vorgaben der Spezialzone für Hotel und Touristik).

4.2. Resultate Studienauftrag mit anschliessendem Workshopverfahren

Nach einer von der Baurechtsnehmerin in Auftrag gegebenen Studie fiel der Entscheid für die Weiterentwicklung des Projekts. Für die Erarbeitung und Weiterbearbeitung der Studie wurde das Büro Christian Eck Architektur GmbH mit Sitz in Wädenswil ausgewählt. Zur Sicherung eines qualitativ hochstehenden Projekts wurde auf Empfehlung des Gemeinderats ein Workshopverfahren,

mit einer unabhängigen Fachjury aus mehreren Architekten, in Anlehnung an eine Testplanung gemäss Wegleitung zur Ordnung SIA 143, durchgeführt. Im Zuge der weiteren Planung des Projekts wurde vom ursprünglichen Vorhaben, den Bestandsbau abzureissen, abgesehen. Gestützt auf Abklärungen durch die Denkmalwerkstatt, Büro für Denkmalpflege und Baugeschichte (zwei Gutachten, beide vom 9.02.2021), erfüllt das ehemalige Kurhaus Feusisgarten die Kriterien für eine Schutzwürdigkeit gemäss § 3 Abs. 2 Bst. b DSG (SRSZ 720.100). Mit Schreiben vom 13.07.2021 bestätigt die kantonale Denkmalpflege die Aufnahme des Gebäudes in das Kantonale Schutzinventar (KSI), mit dem Schutzziel III «Pflicht zur Erhaltung des Charakters» (§ 5 Bst. c DSV, SRSZ 720.111). Das formelle Verfahren zur Unterschutzstellung ist im Gange. Infolgedessen wurde ein Projekt geplant, welches sich um den bestehenden Baukörper gruppiert. Im Rahmen von mehreren Studien wurde schliesslich die vorliegende Variante von der Jury gewählt: Das Kur- und Seminarhotel mit vier, untereinander und mit dem Bestandsgebäude interagierenden Körpern, flankiert das bestehende Kurhaus auf der Südseite. Ein weiteres, selbständig wirkendes, Gebäude für Spa und Wellness platziert sich mit der nötigen Distanz westlich der bestehenden Weggabelung auf dem Perimeter.

4.3. Projektbeschreibung

Die Herausforderung der Überbauung Feusisgarten besteht, nebst der Einbettung in das Landschaftsbild, auch darin, den schützenswerten Altbau in seiner bisherigen Alleinstellungsposition weiterhin gebührend hervorzuheben. Die Baukörper A, B, C und D, die sich hinter dem Bestandsgebäude positionieren, sind zurückhaltend. In direkter Nachbarschaft zum Bestandsgebäude F wird die Fassade mit klaren, einfachen geometrischen Formen ausgeführt. Das Bestandsgebäude soll seine Dominanz behalten. Die geplanten Fassadenelemente der Neubauten, in Form von verschiebbaren Sonnen- und Sichtschutzelementen, setzen das Konzept der Sicht- und Sonnenschutzläden des Bestandsbaues fort. Der Spa- und Wellnesspavillon (E), mit einer eigenen Formensprache, steht räumlich getrennt zum Ensemble der Kurhauserweiterung.

Allzu grosse, vor allem in der Fernwirkung sehr dominante, verglaste Fassadenflächen werden bei den rechteckigen Gebäudevolumen A, C und D vermieden. Die Erdgeschosszonen erhalten massive Lochfassaden aus Naturstein. Die Fassaden der Obergeschosse werden durch die verschiebbaren Elemente geprägt. Diese fungieren bei den Bauten als Filter und geben der Fassade, auf Grund ihrer Verschiebbarkeit, ein temporär wechselndes Erscheinungsbild. Die dahinter befindlichen grosszügigen Verglasungen treten in den Hintergrund. Das Gebäudevolumen B, als südlicher Anbau, tritt im Gegensatz dazu als komplett verglastes Volumen in Erscheinung – als Fortführung des Aussenraumes in die Lobby des Hotels. Die Landschaft und die bestehende Wegeführung auf dem Areal formen das Gebäudevolumen E, welches mit seiner ovalen Form im Kontrast zu den klar definierten rechteckigen Gebäudekörpern A, B, C, D und zum Bestandsbau steht. Dabei setzt der Spa- und Wellnessbereich zwar einen klaren Kontrast, tritt aber auf Grund seiner auch räumlichen Abtrennung zum übrigen Ensemble nicht in Konkurrenz zum bestehenden Altbau.



Bebauungsstruktur am Hang Feusisgarten



Bebauungsstruktur am Hang Feusisgarten © Google Maps

Funktion und Nutzung

Das bestehende ehemalige Kurhaus wird denkmalgerecht saniert.

Das Baubebauungs- und Raumkonzept lässt im aktuellen Projektstand vielfältige öffentliche, touristische Nutzungen zu. Die Nutzung als Kur- und Seminarhotel mit Wellness- und Seminarhotelbetrieb in Verbindung mit einem sehr flexiblen Raumkonzept (durch die Verbindungstüren zwischen den Suiten lassen sich z.B. temporäre Wohngemeinschaften schaffen) ermöglicht verschiedenste Nutzungen. Auf 20% der erstellten Flächen sollen Appartements mit Erstwohnsitznahme erstellt werden. Auch den Eigentümern dieser Appartements stehen die Dienstleistungen des übrigen Betriebs vollumfänglich zur Verfügung, wobei, je nach Ausrichtung des Betriebs, auch die Nutzung der Wohnungen für den Hotelbetrieb möglich sein soll.

Die Untergeschosse und die teils unter Terrain liegenden Erdgeschosse der Neubauten verbinden alle geplanten Baukörper und auch das ehemalige Kurhaus miteinander. Das Konzept der Bebauung verfolgt eine Durchmischung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen, wodurch unterschiedliche Synergien erzeugt werden können.

In den Untergeschossen, welche sich über alle Gebäude erstrecken, befinden sich die erforderlichen Auto- und ein Teil der erforderlichen Veloabstellplätze. Weiterhin befinden sich hier die Haustechnikräume, Lagerflächen und Nebenräume sowie Restaurantküche und Umkleideflächen für den Spa- und Wellnessbereich.

Die zentrale Lobby im Bauteil B bildet die Schnittstelle zwischen dem Bestandsbau und den rückseitig platzierten Neubauten.

- **Baubereich A:** Seminarbereich im EG, in den Obergeschossen Hotelzimmer- und Suiten; Appartements mit Wohnsitznahme.

- **Baubereich B:** Hotelloobby

- **Baubereich C:** Verwaltung und Co-Working Space im EG, in den Obergeschossen Hotelzimmer- und Suiten; Appartements mit Wohnsitznahme.

- **Baubereich D:** Reha-Zentrum, einschliesslich Arztpraxen und Therapieräumen, in den Obergeschossen Hotelzimmer- und Suiten; Appartements mit Wohnsitznahme.

- **Baubereich E:** Spa- und Wellnessbereich mit verschiedenen Poolanlagen, Saunabereich und Treatment-Bereich.

- **Bestandsbau F:** Öffentliches Restaurant, Verwaltungsräume und Wohnnutzung.

- **Baubereich G:** Verbindung zwischen Spa- und Wellnessbereich und den übrigen Bereichen sowie Therapieräume.

- **Baubereich H:** Gartenpavillon

- **Baubereiche J und K:** Vordächer für die Hotelloobby

- **Untergeschoss 1:** Umkleidebereich für den Spa- und Wellnessbereich; Küche für das Restaurant, Lager, Technik- und Werkstatträume; Entsorgung; Kurzzeitparking und Anlieferung

- **Untergeschoss 2:** Parking, Technik und Schutzraum für 50 Personen

In den Neubauten sind in den Obergeschossen die privaten Nutzungen wie Hotelzimmer, Appartements oder Suiten platziert. Durch die teils umlaufenden Loggien der Baukörper A, C und D entstehen hochwertige Aussenbereiche für die Hotelgäste und Bewohner der Residenzen.

Altbau Kurhaus „Feusisgarten“

Das bestehende Kurhaus, Liegenschaft Vers. Nr. 548 (Feusisgartenstrasse 21), ist aus bauhistorischer und städtebaulicher Sicht von Bedeutung, denn es handelt sich um das letzte noch erhaltene Kurhaus aus der Zeit, als Feusisberg noch ein renommierter Kurort war. Die Sanierung des historischen Denkmals wird unter Einhaltung und Beachtung des historischen Farb- und Materialkonzepts sichergestellt.

Der schlechte Zustand des prägnanten Bestandsgebäudes im sogenannten Heimatstil erfordert eine umfangreiche Sanierung. Ziel ist es, den Charakter des Gebäudes zu erhalten und das Gebäude äusserlich in einen denkmalgerechten Zustand zurückzuführen. Wichtige architektonische und gestalterische Merkmale des Baus werden wieder in Erscheinung treten und die baukulturelle Bedeutung des Heimatstils zum Vorschein bringen.

Das bedeutet auch den Abbruch der im Laufe der Jahre erstellten störenden Anbauten. In Zukunft beherbergt der „Feusisgarten“ das Restaurant mit Aussichtsterrasse. Typisch für die Architektursprache des Heimatstils sind das grosse Mansardwalmdach, die Quergiebel, die geschwungenen Formen, diversen Dachhäuser, Balkone und die Holzverschindelung der Fassade. Die betrieblichen Abläufe innerhalb des Gebäudes werden optimiert. Die Küche wird in das 1. UG, seitlich als Anbau, verlegt. Des Weiteren werden Verwaltungsräume des Hotels sowie Wohnnutzungen untergebracht.



heutige Ansicht des Restaurants „Feusisgarten“



historische Ansicht des Kurhauses „Feusisgarten“ ca. 1918



Visualisierung Feusisgarten, geplante Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustands

4.4. Aussenraum / Umgebung

Einordnung in die Landschaft

Der Bauperimeter des Richtprojekts befindet sich östlich der Gemeinde Feusisberg mit einer unverbauten Panoramansicht über das gesamte Zürichseebecken. Der Geländeverlauf steigt vom

See aus anfangs steil an und wird dann zunehmend flacher. Die umgebende Landschaft ist geprägt von Feldern und Wiesen mit vereinzelt Baumgruppen. Im Hintergrund erhebt sich der Etzel, umsäumt von geschlosseneren Waldflächen.

Die Architektur und Gestaltung der Anlage fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und berücksichtigt das voralpine Landschaftsbild mit einer naturnahen Gestaltung. Dabei wird das abfallende Terrain nur wenn nötig angepasst. Die Landschaft fliesst bis an die Baukörper heran. Die Topographie fliesst durch sie hindurch: der Hang verläuft weiterhin in seiner natürlichen Richtung. Stützmauern und massive Abgrabungen werden vermieden.

Freiräume und Innenhöfe

Zwischen den in den Hang gebetteten Gebäudekörpern entstehen ansprechende Freiflächen mit vielfältigen Aussichtsöglichkeiten, die als Bindeglied und wichtiger Bestandteil der Erschliessungsstruktur der gesamten Anlage dienen. Alle Garten- und landschaftlich gestalteten Flächen in Gebäudenähe sind öffentlich – es werden keine privaten Gartenbereiche ausgewiesen.

Von Westen her, aus dem Ort Feusisberg kommend, trifft man zunächst auf den Pavillon (E) und die Zufahrt zur Tiefgarage. Das Parkgeschoss verschwindet harmonisch im Hang. Die Zufahrt ist minimiert und tritt ebenfalls im natürlich modellierten und bepflanzten Gelände zurück.

Der Vorplatz ermöglicht Überblick und Orientierung innerhalb der neuen Baukörper. Ein Brunnen mit Wasserspiel akzentuiert den Ort. Wo es die Erschliessung zulässt, wird auf Belag verzichtet und Pflanzflächen «Patches» gestalten die Vorzonen der Gebäude (B, C, D, F).

In Richtung Riedweg lenkt die landschaftliche gestaltete Umgebung mit Obstbäumen den Blick in die Höhe.

Um den Pavillon (E) sind Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe zum Gebäude angeordnet. Hier bieten die Pflanzflächen Privatsphäre, indem sie mit etwas höheren Gräsern und Stauden bepflanzt sind. Gegen Westen werden sie natürlicher und binden in die Landschaft ein. Ein Erholungsbereich, der von natürlicher Schönheit geprägt ist.

Die historische Bausubstanz (F) gliedert das Plateau in den Hotelgarten im Osten und den Vorplatz im Westen. Rückwärtig schliesst die Gartenhalle/Lobby an. Obstspaliere begrünen künftig die übrigen Fassaden des Altbaus.

Die bestehende Panorama-Terrasse wird um 60 cm leicht erweitert. Das Geländer wird ersetzt, die Bodenfläche entsiegelt und mit einem Kiesbelag erneuert. Die moderaten Veränderungen fügen sich harmonisch in das Landschaftsbild ein und verbessern die Nutzbarkeit der Terrasse. Die schirmförmig geschnittenen Kastanien werden erhalten oder gleichwertig ersetzt/verjüngt. Die Terrasse bleibt weiterhin für alle Besucher offen.

Der Hotelgarten schliesst direkt an die Hanglage an. Er bietet Raum für besondere Anlässe sowie für Pausen im Freien und den Austausch für Seminarteilnehmer. In den übrigen Zeiten ist dieser Gartenteil ein Ort der Ruhe und des Weitblicks. Eine Pergola, abgerückt von der Hangkante, spendet Schatten und lädt zum Verweilen ein.

Die Pflanzflächen hier sind ansprechend und abwechslungsreich bepflanzt. Stauden, Kräuter und niedrige Strauch-Wolken rahmen den Garten und bieten eine Gartenterrasse entlang der Fassade, von der aus die Aussicht genossen werden kann.

Die Lobby (auch Gartenhalle) ist Dreh- und Angelpunkt der neuen Überbauung, Übergang von drinnen nach draussen und umgekehrt. Der Innenraum ist begrünt. Die Formensprache der «Patches» findet sich im Innern wieder.

An der Weggabelung östlich der Hotelanlage - bei der imposanten Linde - wird ein öffentlicher Erholungsort eingerichtet. Der Platz wird mit einer langen Aussichtsbank ausgestattet und bietet ganzjährig Gelegenheit für eine Pause mit Blick auf die Umgebung und den Zürichsee (ohne Konsumationszwang). Die Bank wird mit Punktfundamenten fixiert, die nach Sondierung des Wurzelsystems in Handarbeit zu erstellen sind.

Alle Gestaltungselemente und Belagsflächen sind schlicht und klar gehalten. Es werden ausschließlich hochwertige und langlebige Materialien verwendet, die sich harmonisch in das ländliche Umfeld einfügen.

Bepflanzung, Ökologie und Wasserhaushalt

Die Gestaltung der Aussenräume berücksichtigt ökologische Aspekte integral auf verschiedenen Ebenen. Das Areal wird vorrangig mit einheimischen Pflanzen und Bäumen bepflanzt. Die für die umliegende Kulturlandschaft und den Bezirk Höfe charakteristischen Hochstamm- und Niederstamm-Obstbäume betten die Gartenanlage in die Landschaft ein und schaffen wieder wertvolle Lebensräume für die heimische Flora und Fauna. Auch in der übrigen Pflanzenwahl liegt der Schwerpunkt auf der Verwendung einheimischer Pflanzen, die die Gartenanlage in die Landschaft integrieren. Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen dienen als Rückzugs-, Nist- und Nahrungsquellen für Kleintiere, Vögel und Insekten. Auf den Dächern der Gebäude A und D werden Nistkästen für Fledermäuse angebracht. Die Grünflächen am Rand des Areals gehen nahtlos in die umliegenden Wiesen über.

Die Dachflächen der Neubauten werden begrünt (15-30 cm Substrat) und mit Strukturelementen und Sandlinsen für Wildbienen bestückt. Regenwasser wird in der Begrünung gespeichert und nach und nach im Untergrund versickert. Überschüsse werden in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Gartenanlagen genutzt. Anfallendes Oberflächenwasser wird in Retentionen geleitet und zur Bewässerung der Aussenflächen genutzt bzw. gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet. .

Wertvolle bestehende Bäume werden erhalten und baulich nicht bedrängt: die Kastanien auf der Terrasse, die stattliche Linde in der nordöstlichen Ecke des Geländes.

Erschliessung, Durchwegung

Das öffentliche Wegenetz im Bereich der Parzelle bleibt im Grundsatz erhalten und wird, nur wo notwendig, geringfügig verbreitert. Die bestehenden Wanderwegverbindungen sind unverändert. Abstellplätze für Velos sind westlich des Restaurants in ausreichendem Mass (bei Bedarf erweiterbar) angeordnet. Im östlichen Teil des Neubaus wird eine öffentliche WC-Anlage integriert. Erschlossen ist sie über einen Weg am östlichen Rand des Hotelgartens.

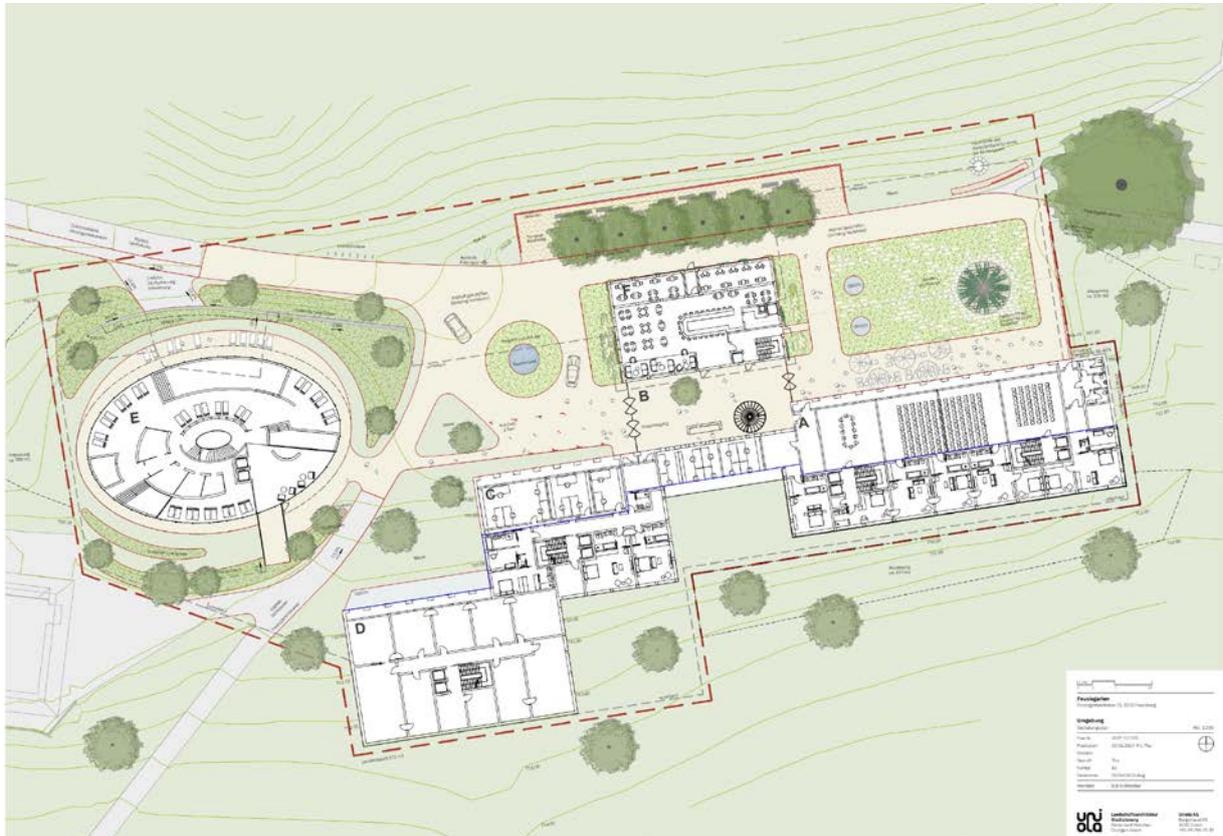
Die Bereiche mit halböffentlichem Charakter sind durch die raumbildende Setzung der Gebäude für den Besucher als solche ablesbar. Halböffentliche Wege zeichnen sich durch ihre geringere Breite und ihre Lage innerhalb von Gartenflächen oder in unmittelbarer Gebäudenähe aus. Die barrierefreie Erschliessung des öffentlichen Restaurants wie auch der Neubauten ist gewährleistet.

Beleuchtung und Sicherheit

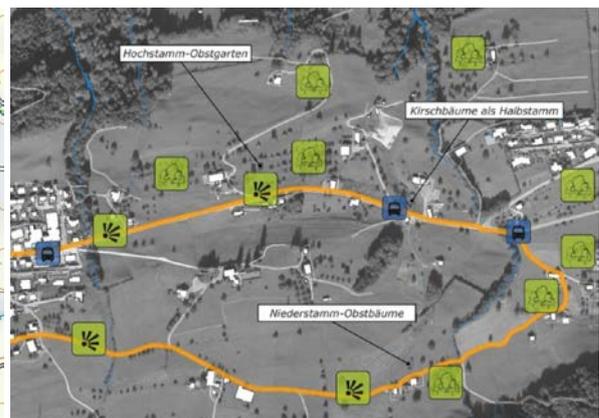
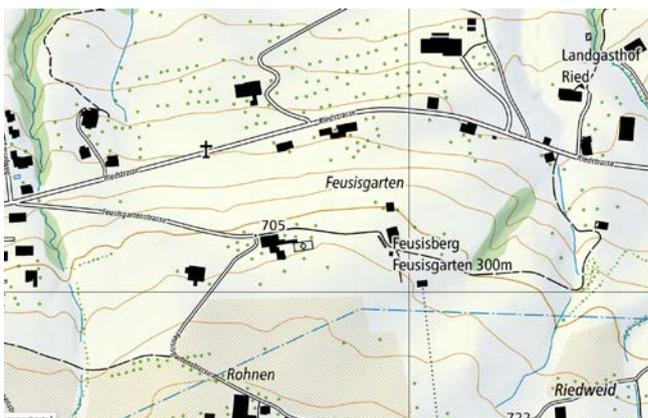
Die Eingänge werden von den Gebäuden her erhellt. Die Haupteerschliessungen werden dezent beleuchtet, so dass keine Angsträume entstehen. Die Wegbeleuchtung wird mit Bewegungsmeldern ausgestattet und während nicht genutzter Phasen auf das Minimum gedimmt (Dark Sky, Schutz von Insekten und Kleintieren).

Die notwendige Absturzsicherung oberhalb der Tiefgaragenabfahrt wird in die Strauchpflanzung integriert.

Die erweiterte Panoramaterrasse erhält ein neues Geländer.



Plan Aussenraum Richtprojekt



Fruchtfolgeflächen Bereich Feusisgarten und Obstbaumkulturen © swisstopo WebGIS Kanton Schwyz © Wanderkarten XX

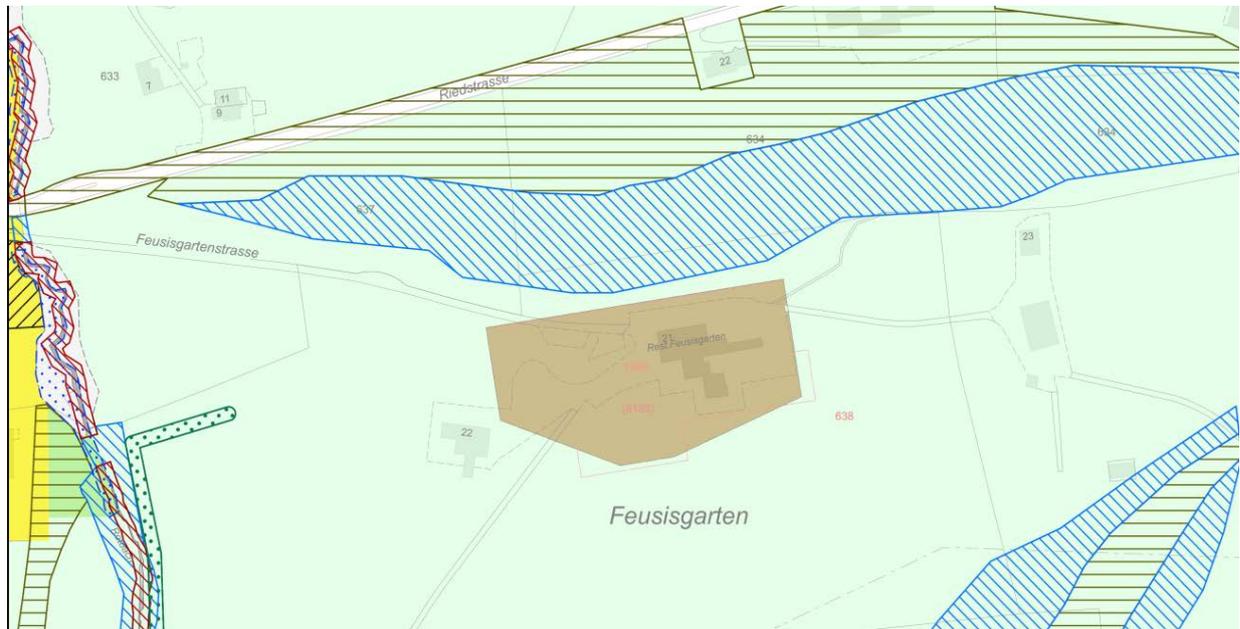
5. Erschliessung

5.1. Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung des Grundstücks 8193 und der Nachbarliegenschaften erfolgt über die bestehende Feusisgartenstrasse. Die Feusisgartenstrasse ist heute gemäss Grundbuchplan des

Kantons Schwyz ca. 3.2 m breit und liegt in einer Landwirtschaftszone. Das Grundstück Feusisgarten liegt in einer Spezialzone. Das Kreuzen von 2 Fahrzeugen ist am Knoten Riedstrasse und in der Spezialzone sowie an einer Ausweichstelle dazwischen möglich.

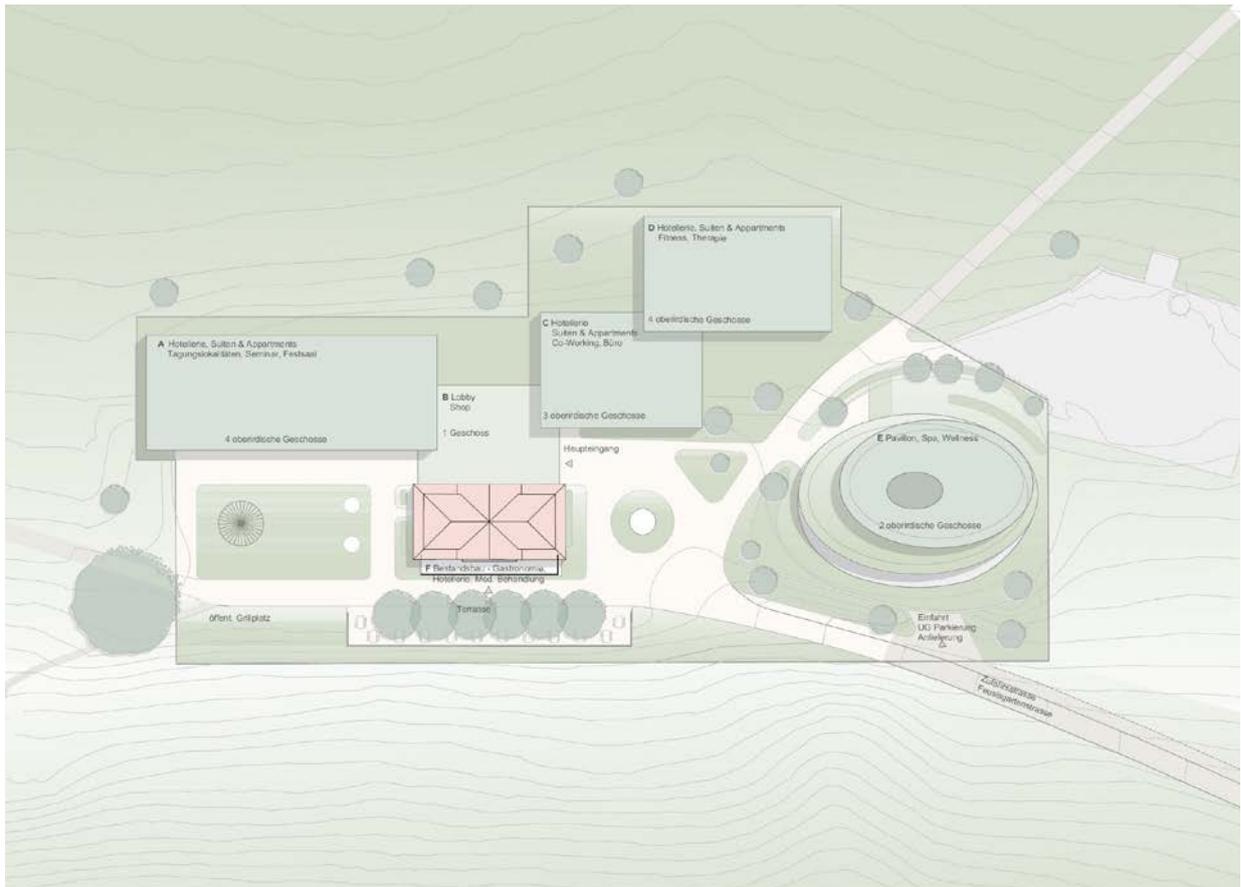
Wie bereits unter Pkt. 2.4.1 erwähnt, genügt gemäss Bericht Basler & Hofmann vom 16. September 2024 die bestehende Strasse bei reduzierter Geschwindigkeit für die Erschliessung. Die Bauherrschaft wird aber eine Optimierung der Erschliessung prüfen und – soweit möglich – auf eigene Kosten umsetzen.



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Feusisberg

Die Feusisgartenstrasse ist und bleibt auch mit der Umsetzung des Projekts eine Zufahrtsstrasse gemäss VSS 640 045. Zufahrtsstrassen müssen nicht zwingend 2 Fahrstreifen aufweisen und der Fussverkehr kann im Mischverkehr mit dem motorisierten Verkehr geführt werden.

Die Parkierung, Hauptanlieferung und Entsorgung erfolgen unterirdisch. Die Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage mit Anlieferzone liegt im 1. Untergeschoss.



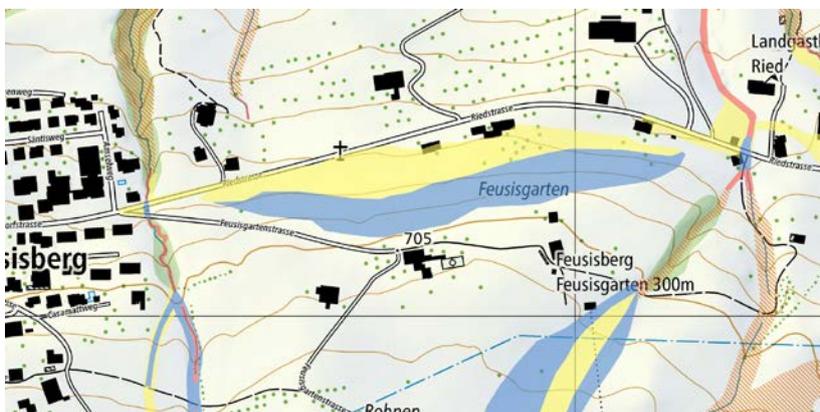
Lageplan

Der - vorgesehene Nutzungsmix erfordert gemäss Baureglement resp. VSS 40 281 ein Parkplatzangebot von 185 Parkplätzen (PP), davon sind 80 PP für Hotel und Restaurant (Personal/Gäste), 30 PP für die Apartments, je 12 für Praxen, Therapie und Wellness und 35 PP für die Seminar-/Konferenznutzungen.

6. Umwelt

6.1. Naturgefahren

Gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte besteht für die Parzelle 8193 keine Gefährdung.



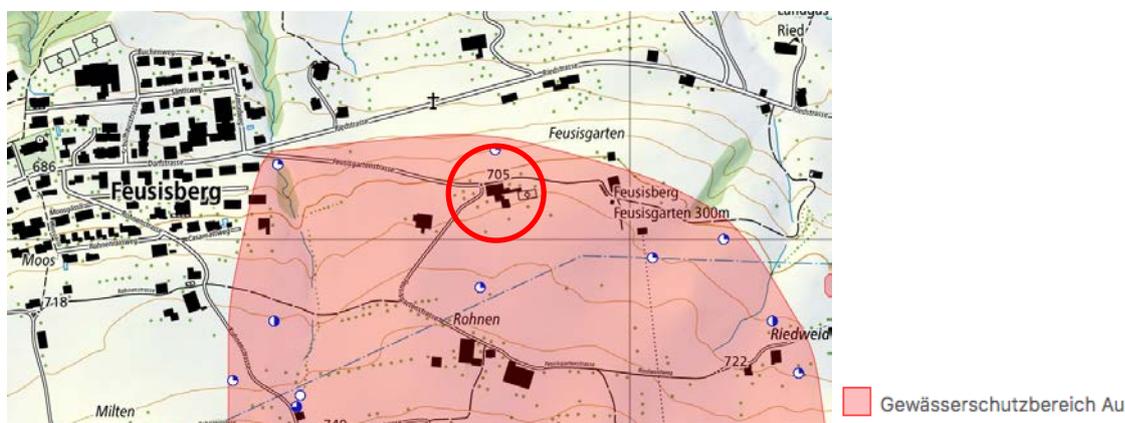
Ausschnitt Naturgefahrenkarte © swisstopo WebGIS Kanton Schwyz

6.2. Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Die ES III gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich im vorliegenden Richtprojekt für die Spezialzone Hotel und Touristik und die angrenzende Landwirtschaftszone.

6.3. Grundwasser

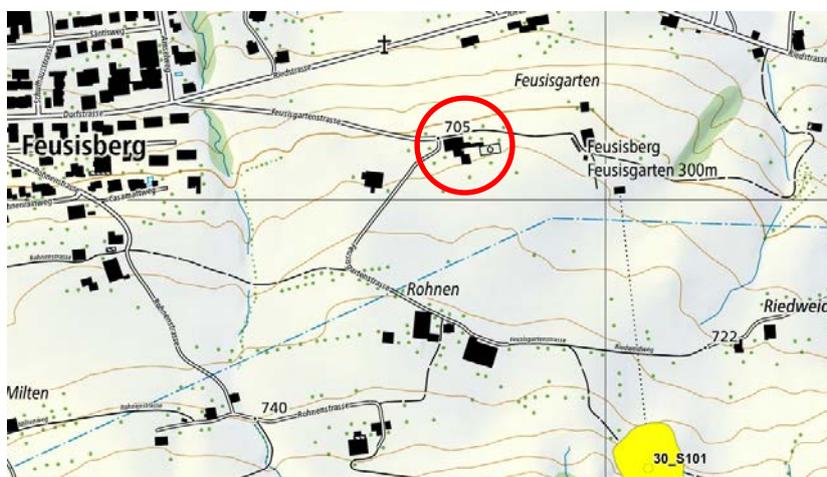
Gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte liegt der Projektperimeter im Gewässerschutzbereich „Au“ und somit in einem gewässerschutzrechtlich sensiblen Bereich. In der Hanglage ist kein Grundwasserkörper im eigentlichen Sinn ausgebildet. Dennoch kann Kluftwasser im Fels oder diffus verteiltes Schicht-/Hangwasser auftreten, das sich auf der Felsoberfläche oder in begrenzten Bahnen bzw. Horizonten sammelt. Für Bauten in den jeweiligen Gewässerschutzbereichen sind die jeweiligen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers einzuhalten.



Ausschnitt Gewässerschutzkarte © swisstopo WebGIS Kanton Schwyz

6.4. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Allfällig verschmutzte Aushubmaterialien werden gesetzeskonform wiederverwendet oder entsorgt. Das Vorgehen richtet sich nach der VVEA.



Ausschnitt Karte der belasteten Standorte, kein Eintrag © swisstopo WebGIS Kanton Schwyz

6.5. Energie

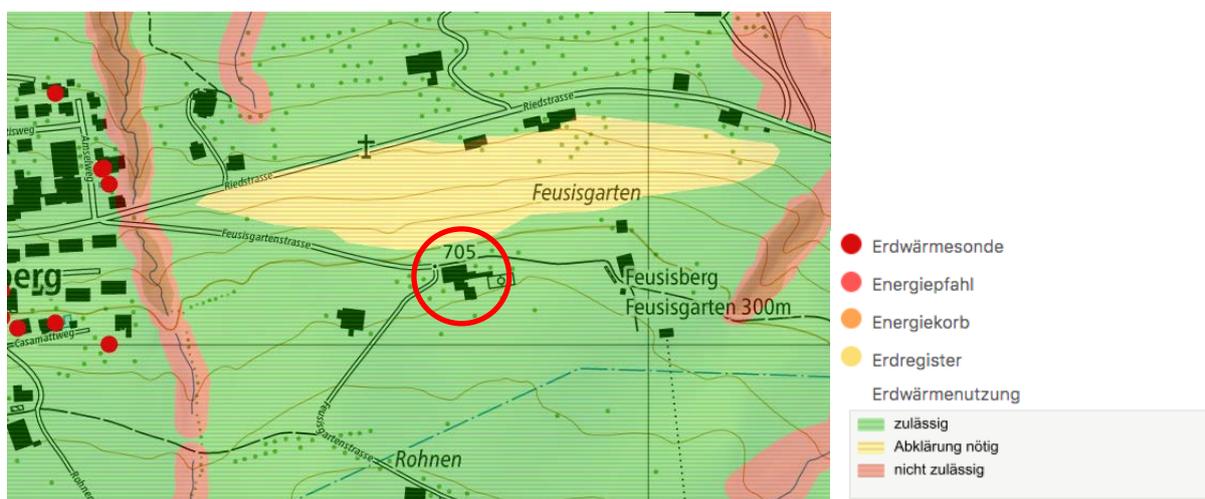
Die Neubauten des Areals Feusisgarten werden nachhaltig nach Minergie Standard geplant und erstellt. Der Bestandsbau F wird nach den aktuell geltenden Normen saniert und nach der Sanierung die MuKEn2014 Vorgaben erfüllen. Auf den Flachdächern der Neubauten A und D werden Photovoltaik-Anlagen installiert, um vor Ort Elektrizität zu generieren. Über ein Erdsondenfeld unter den neuen Bauten wird Erdwärme gewonnen. Gemäss der kantonalen Karte für Erdwärmennutzungen sind Erdwärmesonden zulässig. Im Dorf Feusisberg bestehen bereits mehrere Erdsonden. Die Gebäude werden mittels Erdsonden-Wärmepumpe mit Wärmeenergie versorgt. Die Wärmeenergie soll den Bedarf an Raumwärme decken und auch das Brauchwarmwasser bereitstellen. Weiter soll auch Kälteenergie für die Neubauten bereitgestellt werden. Hierzu werden die Gebäude „passiv“ über die Erdwärmesonden im Bedarfsfall konditioniert. Die Hauptnutzungsräume können zudem bei Bedarf noch über eine aktive Kühlung klimatisiert werden.

Grundsätzlich ist eine konventionelle Fussbodenheizung vorgesehen. Im Bestandsgebäude wird die Wärme wie bisher über Heizkörper abgegeben, die Vorlauftemperatur wird optimiert.

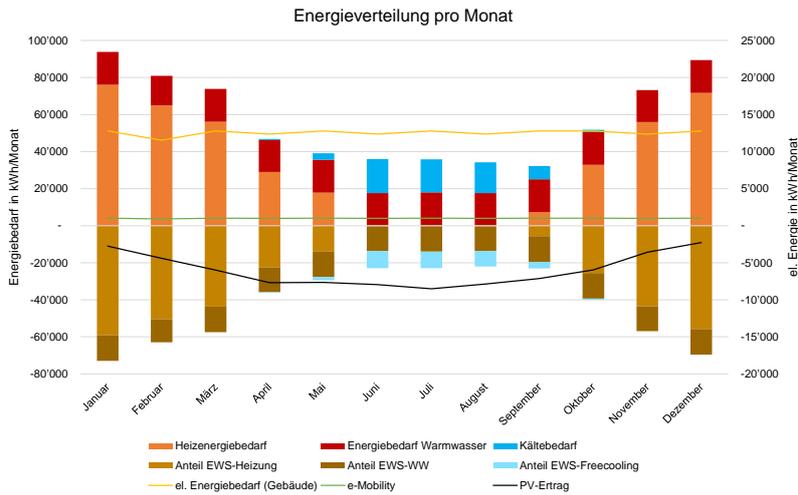
Durch die Aufteilung in verschiedene Heizzonen kann die Temperatur nutzungsgerecht einreguliert werden. Sämtliche Lüftungsanlagen verfügen über Luftheritzer- und Luftkühleranschlüsse, welche Temperaturkorrekturen in der Luftaufbereitung ermöglichen.

Ein Brauchwarmwasserspeicher je Gebäude versorgt Nutzer mit dem benötigten Tagesbedarf. Um geringe Ausstosszeiten und eine stetige Durchspülung der Warmwasserverteilungen zu gewährleisten, wird zusätzlich ein Zirkulationssystem vorgesehen. Die Bildung von Legionellen wird durch wöchentliches Hochfahren des Brauchwarmwassersystems auf 60°C verhindert. Die Speichergrösse an Brauchwarmwasser soll einen Tagesbedarf inkl. Verluste decken können.

Der Energieverbrauch und der Emissionsausstoss sollen so gering wie möglich gehalten werden. Unter dem Ziel, so viel erneuerbare Energie wie möglich vor Ort bereitstellen zu können.



Ausschnitt Karte Erdwärmennutzung © swisstopo WebGIS Kanton Schwyz



Monatlicher Energiebedarf mit berechnetem PV- Eintrag

Das detaillierte Energiekonzept (Stand 17. April 2024) befindet sich in den Beilagen.

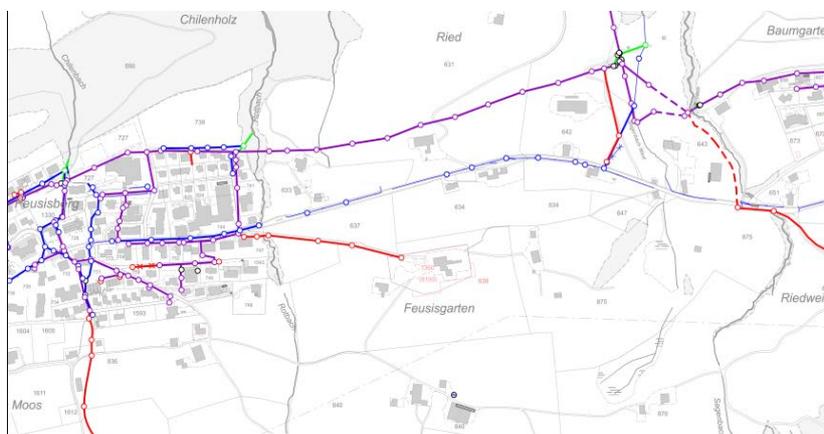
7. Ver- und Entsorgung

7.1. Kanalisation, Wasser

Das Gestaltungsplangebiet ist grundsätzlich erschlossen. Der Wasserbedarf wird primär durch den Versorgungsbetrieb der Korporation sichergestellt werden. Der Werkleitungs- und Kanalisationsplan bzw. Anpassungen werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens eingereicht.

Die Projektierung der Entwässerungsanlage geschieht im Einklang mit der Gesetzgebung und dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Feusisberg. Die ausgedehnten Flachdachflächen dienen dem Regenwasserrückhalt und werden extensiv begrünt, was einen ökologischen Gewinn darstellt. Gleichzeitig werden die Abflussspitzen markant gesenkt.

Das anfallende Regenwasser wird grossteils auf den Dächern zurückgehalten, um dann in Retentionsanlagen gesammelt und für die Bewirtschaftung der Umgebungsflächen genutzt bzw. gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet zu werden. Es wird kein zusätzliches Wasser in den Hang eingeleitet, um im unteren Hangbereich keine weiteren Wasserschichten zu erzeugen.



Ausschnitt Erschliessungsplan Feusisberg

7.2. Elektrizität

Die Starkstromversorgung erfolgt durch die EW Höfe AG auf der Netzebene 3. Durch Werkleitungen werden die Gebäude zentral erschlossen. Durch das gemeinsame Untergeschoss der Baukörper werden die vier Gebäude separat versorgt. Überschüssiger PV-Strom wird über den gleichen Anschluss ins Verteilnetz der EW-Höfe AG eingespeist.

Die Schwachstromerschliessung wird ebenfalls zentral in den Technikraum gespeist.

Die EW Höfe AG und die Swisscom werden das Gebäude erschliessen.

8. Brandschutz

Die geplanten Neubauten sind aus Sicht Brandschutz Gebäude mittlerer Höhe. Die neuen Gebäude sind in Massivbauweise mit einer Holzfassade geplant. Das bestehende Gebäude wird saniert und gemäss den aktuellen Brandschutzvorschriften ertüchtigt.

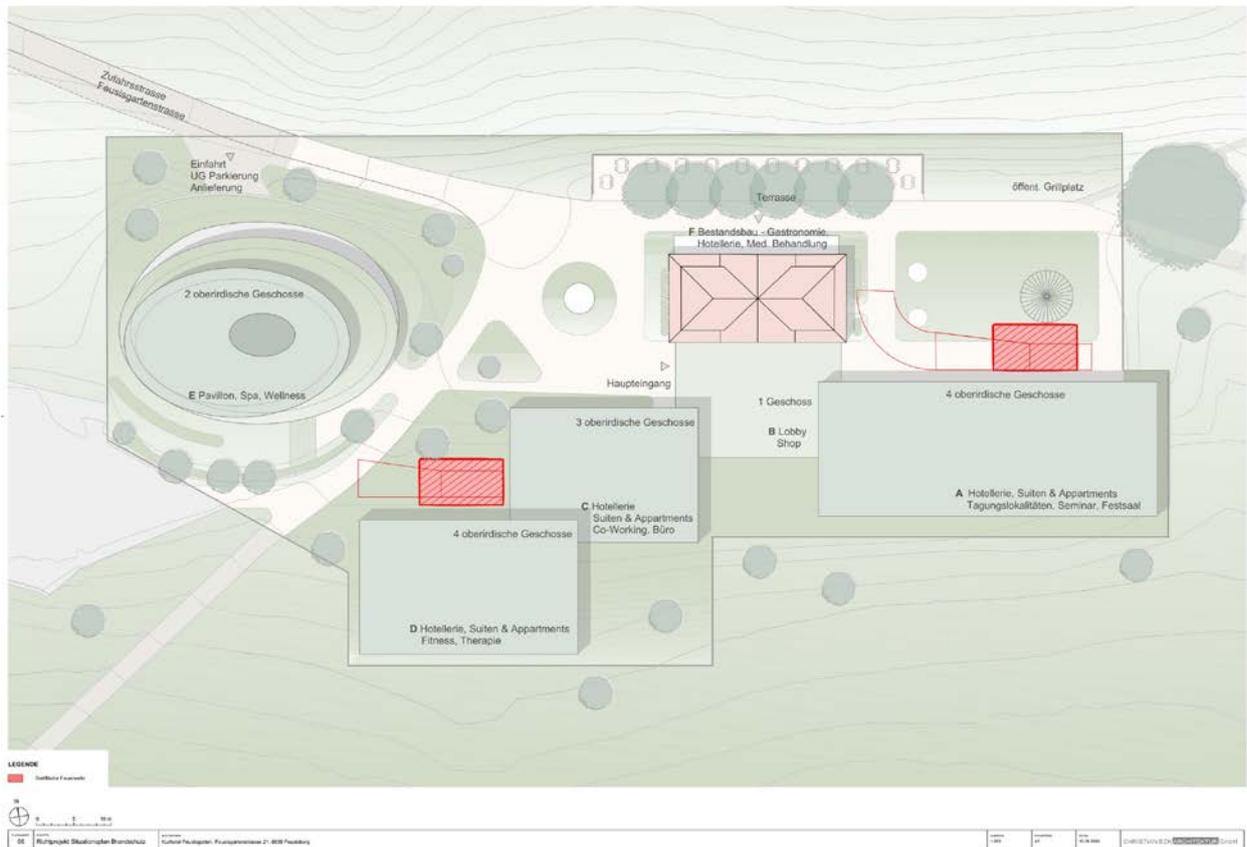
Die Parkingflächen in den Unterschossen werden geschossweise mittels Brandabschnitt getrennt. Für die Parkingflächen ist ein Sprinklerschutz und ein Rauch- und Wärmeabzugssystem vorgesehen. Die Fluchtwege führen innerhalb der zulässigen Distanz über Schleusen in die vertikalen Fluchtwege und anschliessend direkt ins Freie.

Die Gebäude A, C und D, sind als Hotelbetrieb / Beherbergungsbetrieb (b) vorgesehen. Die Fluchtwege führen innerhalb der zulässigen Distanz via horizontale Fluchtwege in den vertikalen Fluchtweg und anschliessend direkt ins Freie.

Technische Einrichtungen wie ein Blitzschutzsystem, eine Brandmeldeanlage Vollüberwachung, eine Evakuierungsanlage, Rauch- und Wärmeabzugssysteme für die vertikalen Fluchtwege und die Parkingflächen, Sprinklerschutz im Bereich Parking, sowie Sicherheitsbeleuchtungen für die Fluchtwege und den Bereich Parking sind vorgesehen. Detaillierte Brandschutzpläne sind im weiteren Projektverlauf zu erstellen.

Die Gebäude sind für die Feuerwehr über die bestehende Zufahrtsstrasse erreichbar. Die geplanten Stellflächen und Zufahrtswege sind als begrünte Flächen vorgesehen, die FKS- Richtlinien für Feuerwehruzufahrten sind dementsprechend zu berücksichtigen.

Die Pläne des Grobkonzepts Brandschutz befinden sich in den Beilagen.



Schemata Zufahrt und Stellflächen Feuerwehr Richtprojekt

9. Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht

Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100)

Vollzugsverordnung zum PBG SZ vom 2. Dezember 1997 (VVzPBG, SRSZ 400.111)

Richtplan Kanton Schwyz, Stand 26. Juni 2020

Richtplan Gemeinde Feusisberg vom 17. April 2018

Zonenplan der Gemeinde Feusisberg vom 6. August 2015

Baureglement der Gemeinde Feusisberg 2006 vom 17. März 2005, Stand 13. Februar 2022

Gewässerschutzverordnung (GSchV. SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Januar 2021).

10. Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

Wenn den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, hat eine Interessenabwägung zu erfolgen. Die verschiedenen Interessen sind zu ermitteln und zu beurteilen, wobei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

Beim hier zu beurteilenden Gestaltungsplan hat die Gesuchstellerin ein Interesse, das Areal zu entwickeln, zu überbauen und zu nutzen.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass das heute baufällige Kurhaus bestehen bleibt und in eine stimmige Umgebung eingebunden wird. Ausserdem soll das heute nicht mehr wirtschaftlich betreibbare Restaurant des Kurhauses der Öffentlichkeit weiterhin zugänglich bleiben. Aufgrund der stetig steigenden Lebenserwartung und des zunehmend aktiven Lebensstils im Alter ergibt sich ein erhöhter Bedarf an therapeutisch und medizinisch betreuten Kuraufenthalten. Im Gebiet Höfe/March besteht diesbezüglich zurzeit nur ein sehr beschränktes Angebot. Das Therapieangebot steht zudem der lokalen Bevölkerung auch ambulant zur Verfügung. Weiter ist die Gemeinde an der Erstellung neuer Arbeitsplätze im Plangebiet interessiert und an einem Einbezug des örtlichen Gewerbes in die Erstellung und den Betrieb der Anlage. Schliesslich soll das neue Angebot der Gemeinde auch in touristischer Hinsicht einen Mehrwert bringen.

Den Anliegen des Heimat-, Natur- und Umweltschutzes ist durch die Erhaltung des bestehenden Kurhauses, durch eine sorgfältige Gestaltung der übrigen Gebäude und der Umgebung sowie durch eine möglichst nachhaltige und energieeffiziente Erstellung und Betriebsführung Rechnung zu tragen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden sowohl die Interessen der Gesuchstellerin als auch die Interessen der Gemeinde und des Heimat-, Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt.