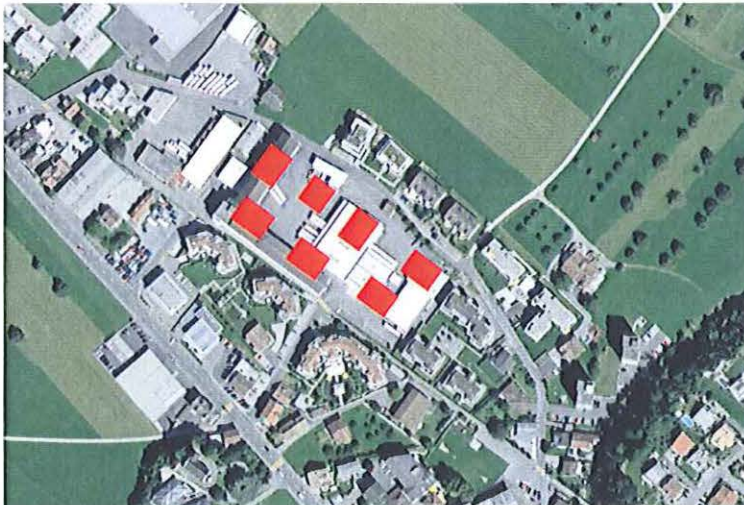


Gestaltungsplan „Tramweg“, Oberarth / Gemeinde Arth

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften

12. November 2014



Öffentliche Auflage vom 29.8.2014 bis zum 18.9.2014
 Erlassen durch den Gemeinderat Arth mit Beschluss Nr. 604 vom 15. Dez. 2014
 Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

[Signature]

Der Gemeindeschreiber

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 210/2015 vom 10.3.2015
 Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



Ort, Datum Luzern, 12.11.2014

Grundeigentümer / Bauherrschaft:

PKG Pensionskasse
 Zürichstrasse 16
 6000 Luzern 6

[Signature]

ProCons GmbH
 Luzernerstrasse 1
 6343 Rotkreuz

[Signature]

Architekt

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen.....	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Geltungsbereich.....	5
Art. 3	Ergänzendes Recht	5
Art. 4	Bestandteile	5
B	Planungs- und Baubestimmungen	5
Art. 5	Lage und Grösse der Bauten.....	5
Art. 6	Gestaltung	6
Art. 7	Art und Mass der Nutzung	7
Art. 8	Etappierung	7
C	Verkehr	7
Art. 9	Verkehrerschliessung	7
Art. 10	Grundbuchrechte.....	8
Art. 11	Parkierung	8
D	Freiraum	8
Art. 12	Erholungs- und Freiflächen.....	8
Art. 13	Einpassung ins Gelände.....	9

E	Ver- und Entsorgung	9
Art. 14	Leitungen	9
Art. 15	Entwässerung	9
Art. 16	Abfälle	9
F	Umwelt.....	10
Art. 17	Dachbegrünung	10
Art. 18	Energie	10
G	Schlussbestimmungen	10
Art. 19	Inkrafttreten.....	10
Art. 20	Änderung, Aufhebung.....	10
Art. 21	Ausnahmen.....	10
Art. 22	Begründung.....	11

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen Der Gemeinderat Arth erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 44 und Art. 46 des Baureglements der Gemeinde Arth (BauR) vom 24. Juni 2008 im Gebiet «*Tramweg*» 6415 *Oberarth* folgenden Gestaltungsplan mit nachstehenden Sonderbauvorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck der Planung ¹ Der Gestaltungsplan «*Tramweg*» bezweckt eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit **hoher architektonischer Qualität** zu schaffen, die sich **gut in die Umgebung einfügt**.

Ziele der Planung ² Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Eine auf die Umgebung abgestimmte Planung
- Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
- Definition der Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Frei- und Erholungsräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauzonen.
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise

Definition Qualität ³ Bezeichnend für die Qualität der Planung sind obige Kriterien, welche mit dem Überbauungs- und Freiraumkonzept aufgezeigt werden.

Art. 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan «Tramweg» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Ergänzendes Recht

- Ergänzendes Recht ¹ Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht. Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Arth.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Bestandteile

- Rechtsverbindliche Bestandteile ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
- Sonderbauvorschriften, vom 12. November 2014
 - Situationsplan, Schnitte, Massstab 1:500, vom 12. November 2014 (Plan- Nr: 960-1)
- Richtungsweisende Bestandteile ² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:
- Überbauungs- und Freiraumkonzept (Richtprojekt), vom 12. November 2014
- Orientierende Bestandteile ³ Folgende Bestandteile haben orientierenden Charakter:
- Planungsbericht / Richtprojektbroschüre, vom 12. November 2014

B Planungs- und Baubestimmungen

Art. 5 Lage und Grösse der Bauten

- Lage und Grösse der Bauten ¹ Die Lage, Grösse und Höhe der Bauten werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche und Höhenbegrenzungslinien bestimmt (Mantellinien).
- ² Hauptbauten sind nur innerhalb der festgelegten Mantellinien zulässig. Es sind maximal 4 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss zulässig.
- ³ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Balkone im Rahmen des Richtprojektes die festgelegten Mantel- und Höhenbegrenzungslinien um maximal 2.50m überschreiten. Die Überbauung soll volumetrisch klar definiert sein, Balkone und Auskragungen sind vorzugsweise seitlich zu fassen.

⁴ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantel- und Höhenbegrenzungslinien überschreiten. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie zulässig.

Nebenbauten,
unterirdische

⁵ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Mantellinien zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

Abstände

⁶ Gegenüber den Grundstücken ausserhalb und innerhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden (mit Ausnahme des Näherbaurechtes zu GB 1142). Das Näherbaurecht zu GB 96 / GB 3216 wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.

Art. 6 Gestaltung

Gestaltung

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 soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches, homogenes Erscheinungsbild zum Ziel haben.

Im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren wird das Gesamtbild, insb. die Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung präzisiert.

Dachgestaltung

² Die Dachlandschaft ist flach und zu begrünen.

Materialwahl,
Farbgebung

³ Die Materialisierung der Fassaden greift die Thematik der gewerblich-industriellen Vergangenheit auf. Die Fassaden werden deshalb ausdrucksstark in muraler Bauweise erstellt. Die Balkone werden kubisch gefasst, so dass ein skulpturales, lebendiges Erscheinungsbild resultiert, wie sie im Richtkonzept dargestellt und mehrheitlich über die ganze Überbauung einheitlich anzuwenden sind.

Richtkonzept

⁴ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtkonzept als begleitend. Abweichungen vom Richtkonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt wird.

Aussenraum

⁵ Mit der ersten Baueingabe ist ein Plan der Aussenraumgestaltung zur Bewilligung mit einzureichen.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

Haupt-
nutzungen

¹ Im Baubereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen / stilles Gewerbe

Zulässige BGF

² Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) im gesamten Gestaltungsplanperimeter berechnet sich wie folgt:

KTN	Anr. Landfläche	nicht anrechenbar	zul. AZ	zul. BGF
1'239	10'464 m ²	--	0.78	12'012 m ²
2'656	4'936 m ²	77 m ² (Schöntalweg)		
Total:	15'400 m ²	--		

Die BGF von total 12'012 m² darf nicht überschritten werden.

Nutzungstransfer

³ Der Transfer von Bruttogeschossflächen im Umfang von max. 10% ist zwischen den Baubereichen möglich.

Art. 8 Etappierung

Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen und des gesamten Areals voraus.

C

Verkehr

Art. 9 Verkehrserschliessung

Verkehrs-
erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.

² Die im Situationsplan bezeichneten Vorbereiche Erschliessung MIV gewährleisten die interne Erschliessungsverteilung. Die Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen, ebenso die Umgebungselemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächengestaltungen und dgl.

Art. 10 Grundbuchrechte

Grundbuch-
rechte

Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Pflichten bleiben bestehen oder werden neu begründet.

Art. 11 Parkierung

Anzahl
Abstellplätze

¹ Für die minimale Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten folgende Werte:

Nutzung	Anzahl PP Bewohner / Beschäftigte	Anzahl PP Besucher / Kunden
Wohnung	gemäss Art. 17 BauR Gde. Arth	inkl.

Anordnung
Abstellplätze

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 30% der anrechenbaren PP-Anzahl für Bewohner, Besucher (Kurzzeitparkplätze), Behinderten-Parkplätze / Car-Sharing-Parkplätze und zur externen Vermietung innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereiche zulässig (exklusiv 10 PP verpflichtet).

³ Die Abstellplätze für Motorräder sind mehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind maximal 20 Motorrad-Abstellplätze für Besucher innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereiche zulässig.

⁴ Die Abstellplätze für Velos sind in der Einstellhalle in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen. Zusätzliche allgemeine Velo-Abstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.

D

Freiraum

Art. 12 Erholungs- und Freiflächen

Erholungs- und
Freiflächen

¹ Die Erholungs- und Freiflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Geschlechter sind zu berücksichtigen.

³ Die gemeinschaftlichen Erholungs- und Freiflächen sind abwechslungsreich zu gestalten, u.a. mit Terrainmodulation, Geräten, Sitzgelegenheiten, etc sowie einer angemessen vielfältigen Bepflanzung mit Büschen, Hecken und speziell hochstämmigen Bäumen.

⁴ Mindestens eine Fläche von 1'802 m² der Erholungs- und Freiflächen sind für eine gemeinschaftliche Nutzung / Kinderspielflächen auszuweisen (15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen).

Art. 13 Einpassung ins Gelände

Einpassung ins
Gelände

¹ Das Projekt ist im Einklang mit dem bestehenden Terrain zu konzipieren, bzw. richtet sich nach dem Richtprojekt.

² Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu optimieren und den Geologischen Gegebenheiten anzupassen. Böschungen sind nach Möglichkeit zu begrünen.

³ Das Richtprojekt ist wegleitend.

E

Ver- und Entsorgung

Art. 14 Leitungen

Leitungen

Die Werkleitungen sind im Kanalisationsplan mit dem ersten Baugesuch einzuzeichnen (vgl. auch Art. 18).

Art. 15 Entwässerung

Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

Art. 16 Abfälle

Abfälle

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame Entsorgungssammelstellen gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

F Umwelt

Art. 17 Dachbegrünung

Dachbegrünung

Horizontale Dachflächen des Dachgeschosses sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind. Die Dachgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren detailliert anzuzeigen.

Art. 18 Energie

Massnahmen zur
Steigerung der
Energieeffizienz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Minergie-Standard nachzuweisen.

G Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 20 Änderung, Aufhebung

Änderung,
Aufhebung

Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

Art. 21 Ausnahmen / bzw. Abweichungen von der Regelbauweise (BR Art. 44)

- Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 20 Prozent.
- Erhöhung der Geschosshöhe um ein Geschoss und der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 2.70 m bzw. 13.70 m Gebäudehöhe (GH) und 16.70 m Firsthöhe (FH).
- Erhöhung der Gebäudelänge um maximal 30% (40 m + 30% = 52 m).

Art. 22 Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise

Der vorliegende Gestaltungsplan sieht eine bessere Nutzung und Gestaltung vor:

- a) Die neue Bebauung gliedert sich städtebaulich in die umliegende Streubauweise ein und führt weitgehend deren Körnung weiter. Die offene Bauweise ermöglicht den Durchblick und die Vernetzung der Bauten und Aussenräume über die Parzellengrenzen hinweg. Die murale Gestaltung (Klinker oder Verputz) trägt wesentlich zur Integration des neuen Ensembles in die Umgebung bei.
- b) Der von der Bauherrschaft (Pensionskasse PKG) vorgesehene Wohnungsmix und die Grundrissgestaltung sind zweckmässig und wirtschaftlich ausgelegt und ermöglichen preisgünstigen Wohnraum für Familien und Einzelstehende.
- c) Die Wohnhygiene wird durch grosszügige Raumdimensionen und grosse Gebäudeabstände sowie einer guten Befensterung gewährleistet.
- d) Die Kinderspielflächen betragen mindestens 1'802 m² (15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen).
- e) Die Erschliessung der Siedlung erfolgt dezentral über zwei eigene Strassenstücke (Fabrikstrassen) direkt in zwei getrennte Tiefgaragen. Damit werden die Verkehrsmengen beruhigt und verträglich moduliert und die Erschliessungswege sicher.
- f) Die Abstellflächen für Motorfahrzeuge liegen zu mindestens 70 Prozent unter Terrain, so dass die ganze Bebauung möglichst verkehrsfrei wird (exklusiv 10 PP verpflichtet).
- g) Die Verkehrsfreiheit wertet die Wohnanlage auf und ermöglicht eine grosszügige, zweckmässige und sichere Umgebung. Eine dezent gewählte Bepflanzung strukturiert den Aussenraum.
- h) Die Abfallentsorgung wird an mindestens zwei bezeichneten Orten angeordnet.