

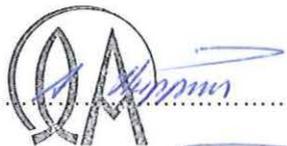
Kanton Schwyz

Bau und Umwelt

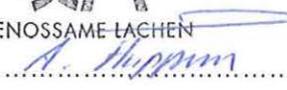
Gemeinde Lachen

Änderung und Erweiterung Gestaltungsplan „Seeblick“ Lachen  
Sonderbauvorschriften

Der Grundeigentümer KTN 1114, 8853 Lachen, Datum

14.07.14 

Der Gesuchsteller, 8853 Lachen, Datum

14.07.14   
GENOSSAME LACHEN

Vom Gemeinderat erlassen am

11. November 2014 (GRB Nr. 278)

Der Gemeindepräsident, 8853 Lachen, Datum

11. November 2014 

Der Gemeindeschreiber, 8853 Lachen, Datum

11. November 2014 

Öffentlich aufgelegt

vom 15.8.14 bis 4.9.14

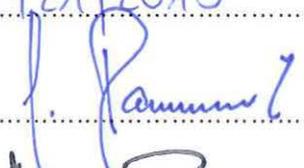
Vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt am

12. Mai 2015

RRB Nr.

421/2015

Der Landammann, Ort, Datum



Der Staatsschreiber, Ort, Datum





Lachen, 23.06.2014

## **Sonderbauvorschriften**

Gestaltungsplanperimeter: Teilfläche Parzelle KTN 1114 im Ausmass von 37'146 m<sup>2</sup>  
(Gesamtfläche Parzelle KTN 1114 = 58'587 m<sup>2</sup>)

Grundeigentümer: Genossame Lachen, Aastrasse 12 / 14, 8853 Lachen SZ

Gesuchsteller: Genossame Lachen, Aastrasse 12 / 14, 8853 Lachen SZ

### **1 Allgemeine Vorschriften**

#### Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Lachen erlässt, gestützt auf § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) sowie auf Ziff. 4 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (PBR) vom 29. September 1995 die folgenden Vorschriften zur Änderung und Erweiterung des Gestaltungsplans „Seeblick“.

#### Art. 2 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend und im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Planungs- und Baureglements (PBR) der Gemeinde Lachen sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Die folgende Plangrundlage sowie alle in der Legende zum Plan als "Verbindlicher Inhalt" bezeichneten Planelemente sind verbindlich:

- „Gestaltungsplan“, Mst. 1:500/1:2500, Pl. Nr. GSS0AZ1001/P, Dat. 23. Juni 2014  
Das Richtprojekt ist wegleitend. Die übrigen Planelemente des Gestaltungsplans, namentlich das Modell 1 : 500 und die Berechnungen, sind orientierend.  
*Geändert laut RRB Nr. 421/2015 Beschluss Ziff. 4  
26.05.2015, ARE*

#### Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- ein zonenkonformes Baukonzept mit einem durchlässigen und engmaschigen Fusswegnetz innerhalb des Siedlungsgebietes Seeblick.
- die häusliche Nutzung des Bodens durch eine verdichtete Bauweise unter gleichzeitiger Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.
- die Schaffung besonders grosszügiger Aussenräume innerhalb der Überbauung, die von Verkehrsanlagen freigehalten werden.
- die Sicherstellung einer architektonisch anspruchsvollen Bebauung unter Beachtung der ortsplanerischen und topografischen Begebenheiten.

### **2 Bauvorschriften**

#### Art. 4 Lage, Stellung und Ausmasse der Gebäude

Die Lage, Stellung und Ausmasse der Gebäude wird durch die Baubereiche bestimmt. Das Richtprojekt ist wegleitend.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein Untergeschoss zulässig. Technische Bauteile wie z.B. Liftunterfahrten etc. können partiell tiefer liegen.

## Art. 5 Baubereiche

Baubereiche	1a	1b	2	3a	3b
Nutzungszweck	Wohnen				
Volumen Gebäudekörper	Einzelgebäude Punktbauten Quadratähnlich		Einzelgebäude Längsbauten	Einzelgebäude Längsbauten / L-Bauten	Einzelgebäude L-Bauten / Z-Bauten
Vollgeschosse	4	5	5	5 bei Längsbauten 4 bei L-Bauten	5
Attikageschoss	Zulässig			Bei L-Bauten zulässig Bei Längsbauten nicht zulässig	Zulässig
Untergeschoss	max. 1 zulässig				
Dachform (Hauptgebäude + Attika)	Flachdach				
Ausrichtung Hauptwohnräume	Süden / Westen		Westen <sup>1</sup>	Süden / Westen <sup>1</sup>	
Max. Flächennutzungsziffer (FNZ)	0.40				
Max. Flächennutzungsziffer (FNZ) für sichtbare Baukörper über gestaltetem Terrain	0.20		0.26	0.23	
Max. zulässige Höhenkote exkl. Attikageschoss <sup>2</sup>	421.20 m.ü.M	424.70 m.ü.M	424.90 m.ü.M	425.40 m.ü.M	425.40 m.ü.M
Max. zulässige Höhenkote inkl. Attikageschoss <sup>3</sup>	424.20 m.ü.M	427.70 m.ü.M	427.90 m.ü.M	425.40 m.ü.M	428.40 m.ü.M
Max. zulässige Höhenkote Tiefgarage <sup>4</sup>	404.60 m.ü.M				
Max. Gebäudelänge	20 m	22 m	54 m	60 m	
Gebäudeabstand mindestens	12 m		15 m		
Nebengebäude	Möglich				

<sup>1</sup> Längsseiten

<sup>2</sup> Gemessen bis zur Oberkante Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Technisch notwendige Aufbauten wie z. Bsp. Kamine, Liftaufbauten, Dunstrohre etc. dürfen die maximal zulässige Höhenkote um das technisch bedingte Mass überragen.

<sup>3</sup> Gemessen bis zur Oberkante Dachabschluss des Attikageschosses. Technisch notwendige Aufbauten wie z. Bsp. Kamine, Liftaufbauten, Dunstrohre etc. dürfen die maximal zulässige Höhenkote um das technisch bedingte Mass überragen.

<sup>4</sup> Gemessen bis zur Unterkante der Bodenplatte. Technisch notwendige Unterbauten wie z. Bsp. Liftunterfahrten, Pumpenschächte etc. dürfen die maximal zulässige Höhenkote um das technisch bedingte Mass unterschreiten.

## Art. 6 Stellung der Punktbauten

Die Punktbauten in den Baubereichen 1a und 1b sind um den Winkel von mindestens 30° bis maximal 40° im Uhrzeigersinn von Norden abzuwinkeln.

## Art. 7 Stellung der Längsbauten

Im Baubereich 2 ist ein Unterschied der Gebäudekörper in Lage und Wohntypologie zwingend. Die Gebäudekörper sind untereinander um mindestens 8 m zu versetzen, damit keine fluchtbüdige Ausrichtung zweier direkt angrenzender Gebäude entsteht. Dabei sind zudem mindestens zwei unterschiedliche Wohntypologien zu integrieren (Z.B. Geschosswohnungen und Maisonettewohnungen), die sich in der Volumen- und Fassadengestaltung klar absetzen.

## Art. 8 Attikageschosse

Attikageschosse sind gestalterisch mit dem entsprechenden Hauptgebäudekörper abzustimmen. Insbesondere sind in den Baubereichen 3a und 3b die Attikageschosse und Hauptgebäudekörper gleichartig auszugestalten.

## Art. 9 Untergeschosse

Untergeschosse dürfen die innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gekennzeichneten Freiraumkorridore durchqueren. Mit Ausnahme der im Gestaltungsplan festgelegten Tiefgaragenzufahrten und der entlang der Seefeldstrasse angeordneten Besucherparkplatzbereiche sind Untergeschossbauten innerhalb der Freihaltefläche nicht zulässig.

## Art. 10 Nebenbauten

Nebenbauten sind in allen Baubereichen und in den zwei Nord-Süd-Freiraumkorridoren zulässig und sind als Flachdachbauten in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Die Anordnung hat konzentriert bei den Hauszugängen zu erfolgen.

Die Grundfläche beträgt maximal je 30 m<sup>2</sup>, die Gebäudehöhe maximal 3.0 m.

## Art. 11 Besonderes Baubereiche 1a und 1b

Die Gebäudekörper im Baubereich 1a sind entlang der Seestrasse an die zwingende Anbaulinie anzugliedern. Zwischen den Gebäudekörpern sind sowohl im Baubereich 1a als auch im Baubereich 1b jeweils mindestens vier durchlässige Freiraumkorridore von je mindestens 15 m Breite zu schaffen, die sowohl eine Sichtverbindung als auch eine interne Erschliessung in ost-westlicher Richtung gewährleisten. Zwischen den Baubereichen 1b und 2 ist ein durchlässiger Freiraumkorridor von mindestens 10 m Breite zu schaffen, der sowohl eine Sichtverbindung als auch eine interne Erschliessung in nord-südlicher Richtung von der Seefeldstrasse ins Gestaltungsplangebiet gewährleistet. Zwischen den Baubereichen 1a und 1b sind mindestens zwei Freiflächen als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen zu schaffen. Zudem sind zwischen den Baubereichen 1b und 2 mindestens zwei Freiflächen als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen zu schaffen.

## Art. 12 Besonderes Baubereich 2

Zwischen den Gebäudekörpern sind mindestens zwei durchlässige Freiraumkorridore von je mindestens 15 m Breite zu schaffen, die eine Sicht- und Wegverbindung in ost-westlicher Richtung gewährleisten. Zwischen den Baubereichen 2 und 3 ist ein durchlässiger Freiraumkorridor von mindestens 10 m Breite zu schaffen, der sowohl eine Sichtverbindung als auch eine interne Erschliessung in nord-südlicher Richtung von der Seefeldstrasse ins Gestaltungsplangebiet gewährleistet. Zwischen den Baubereichen 2 und 3 ist mindestens eine Freifläche als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsfläche zu schaffen.

## Art. 13 Besonderes Baubereiche 3a und 3b

Zwischen den Gebäudekörpern sind mindestens 2 durchlässige Freiraumkorridore von je mindestens 13 m Breite zu schaffen, die eine Sicht- und Wegverbindung in ost-westlicher Richtung gewährleisten. Bei Gebäudekörpern entlang der Seefeldstrasse ist mindestens ein durchlässiger Freiraumkorridor von mindestens 15 m Breite zu schaffen, der eine Sichtverbindung ins Gestaltungsplangebiet gewährleistet. Innerhalb des Baubereichs 3a bzw. 3b sind mindestens jeweils eine Freifläche als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsfläche zu schaffen. Mindestens 40% aller in den Baubereichen 3a und 3b geplanten Wohnungen sind für preisgünstige Wohnungen in diesen Baubereichen vorgesehen. Die durchschnittlichen Nettomieten dieser Wohnungen sollen ca. 25 % unter den durchschnittlichen Nettomieten in der Gemeinde Lachen SZ liegen.

## Art. 14 Grenz-, Strassen- und Gewässerabstand

Gegenüber den angrenzenden Parzellen auf der Nord-, West- und Südseite sind die ordentlichen Grenz- und Strassenabstände gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz sowie dem Planungs- und Baureglement (PBR) der Gemeinde Lachen einzuhalten. Gegenüber dem nordseitigen Fliessgewässer (Chli Aa) ist die Gewässerraumlinie massgebend.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen die ordentlichen Grenzabstände unterschritten werden.

## Art. 15 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung erzielt wird. Der architektonischen Ausbildung und Qualität der Fassadenstrukturen und Konstruktionen ist grosse Bedeutung beizumessen.

Für die Baubereiche 1a, 1b, 2, 3a und 3b ist das Richtprojekt wegleitend. Es gelten folgende Anforderungen:

- Klar strukturierte und gut proportionierte Gebäudekörper und Freiräume.
- Einheitliche Gestaltungsgrundsätze für die Fassaden pro Baubereich.
- Abgestimmtes Material- und Farbkonzept für die Gebäudekörper und Freiräume.

Im Baubewilligungsverfahren für die Realisierung des ersten Baubereichs wird ein Masterplan „Gestaltung, Material und Farbe“ für den gesamten Gestaltungsplanperimeter erarbeitet. Die endgültige Material-, Struktur- und Farbgebung der sichtbaren Fassaden- und Dachbauteile (inkl. Fenster und Sonnenschutz) bedarf der Zustimmung der Baubehörde. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden gestützt auf den Masterplan „Gestaltung, Material und Farbe“ entsprechende Gestaltungs-, Material- und Farbkonzepte eingereicht.

#### Art. 16 Etappierung

Es ist vorgesehen das Grundstück in höchstens 5 Etappen, von Südosten im Uhrzeigersinn, beginnend mit Baubereich 3a, im Zeitraum von ungefähr 2020 bis 2044 zu bebauen.

### **3 Umgebung und Bepflanzung**

#### Art. 17 Umgebungsflächen, Terraingestaltung

Für die Gestaltung der Umgebung ist das Richtprojekt wegleitend. Bei der Terraingestaltung ist dafür zu sorgen, dass eine sanfte und fließende Einbindung an die angrenzenden Umgebungsflächen gewährleistet ist.

Um einen nahtlosen Übergang zwischen der Überbauung und der Grün- und Naherholungszone zu schaffen muss der Grenzbereich entlang der „Chli Aa“ unter Berücksichtigung des Gewässerraumes naturnah gestaltet werden. Ein Spazierweg ist in diesem Bereich zulässig, sofern dieser natürlich gestaltet und durchlässig (sickerfähig) ausgeführt wird sowie den Mindestabstand zwischen Weg und Böschungsoberkante von mindestens 3.0 m einhält.

Die Flachdächer über den Attikageschossen sind als Retentionsflächen auszugestalten und extensiv zu begrünen.

Die Umgebungsgestaltung hat in der gesamten Anlage einheitlich zu erfolgen. Die Aussenbereiche sind so zu gestalten, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten (von privat bis halböffentlich) klar ersichtlich sind.

#### Art. 18 Freiflächen (Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen)

Es sind in Anzahl und Grösse genügende Freiflächen als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen vorzusehen. Diese sollen von allen Wohnbauten aus gut erreichbar sein.

Das Ausmass der Freiflächen als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen hat mindestens 20 % der anrechenbaren Landfläche zu betragen.

Bei der Gestaltung und Ausstattung (Spielgeräte) der Spielplätze sind die Sicherheitsbestimmungen der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) einzuhalten.

#### Art. 19 Bepflanzung

Das Bepflanzungskonzept hat nach einheitlichen Grundsätzen und zu 100 % mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der Sichtverbindungen in die angrenzenden Freiräume gilt für die Bepflanzung der Freiraumkorridore ein Baumkronenbeginn von mindestens 2.50 m ab Terrain.

#### Art. 20 Entsorgung

Im Baubewilligungsverfahren für die Realisierung des ersten Baubereichs ist der Gemeinde ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Für den Hauskehricht soll an zentraler Stelle eine Unterflur-Containeranlage eingesetzt werden. Für Grünabfälle wird eine genügende Anzahl Grünbehälter an zentraler Stelle bereitgestellt. Dabei ist auch auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität des öffentlichen Strassenraums Rücksicht zu nehmen.

## 4 Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung

### Art. 21 Erschliessung

Für die Erschliessung ist das Richtprojekt begleitend. Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebietes hat über die Seefeldstrasse zu erfolgen. Die Ein-/ Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

Zwischen den im Gestaltungsplan festgelegten Richtungspunkten sind Fuss- und Velowege sicherzustellen, welche auch die Freiflächen als Spiel-, Erholungs- und Begegnungsflächen erschliessen.

Die einzelnen Baubereiche innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind durch ein öffentlich zugängliches durchlässiges Wegnetz untereinander und mit dem übergeordneten Wegnetz zu verbinden. Im Falle einer Realisierung von Wohneigentum bzw. Festlegung von Stockwerkeigentümergeinschaften sind die entsprechenden Benutzungsrechte zu sichern.

Die Ausgestaltung des Wegnetzes hat behindertengerecht zu erfolgen. Es gelten die entsprechenden Richtlinien der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen.

Notzufahrten für Ambulanz, Feuerwehr und Transporte sind im Bauprojekt auszuweisen. Die Befahrbarkeit ist durch eine den hohen Belastungen genügende Tragfähigkeit von Untergeschoss und Oberbau sicherzustellen.

### Art. 22 Parkierung

Sämtliche privaten, den Wohnungen zugeordneten Motorfahrzeugabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen und nach Möglichkeit mit Tageslicht zu belichten.

Besucherparkplätze sind zusammenzufassen und in konzentrierten Anlagen entlang der Seefeldstrasse anzuordnen. Oberirdische Anlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen und es ist auf das Erscheinungsbild und die Attraktivität des öffentlichen Strassenraumes Rücksicht zu nehmen. Unterirdische Anlagen sind nach Möglichkeit mit Tageslicht zu belichten.

### Art. 23 Energie

Die bauliche Umsetzung erfolgt nach dem MINERGIE®-Standard, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik im jeweiligen Baujahr entsprechen müssen.

### Art. 24 Einzelantennen und Satellitenschüsseln

Einzelantennen und Satellitenschüsseln ausserhalb der Fassadenhüllen und auf den Dächern sind nicht zulässig.

## 5 Besonderes

### Art. 25 Abweichungen von der Normalbauweise

- Der Mehrlängenzuschlag entfällt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.
- Reduktion des Abstandes zur Ostseitigen Gestaltungsplanperimeter-Begrenzung bis auf 4.0 m entlang des im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereichs. Die Regelung erfolgt gemäss § 62 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie gemäss Art. 7 des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen (PBR) mit entsprechender Dienstbarkeit im Grundbuch.
- Reduktion der internen Gebäudeabstände, innerhalb und zwischen den Baubereichen.
- Erhöhung der Geschoszahl:  
Im Baufeld 1a um 1 Vollgeschoss, in den Baufeldern 1b, 2 und 3 um 2 Vollgeschosse
- Erhöhung der FNZ um 0.1 (auf FNZ max. 0.40)
- Begrenzungsmaße und Gestaltung für Nebenbauten:  
Grundfläche max. je 30 m<sup>2</sup>, Gebäudehöhe max. 3.0 m, Flachdach

## Art. 26 Vorteile des Gestaltungsplanes

- Die Schaffung einer identitätsstiftenden Siedlung mit einem gesamtheitlichen Bebauungskonzept und einer klaren architektonischen Gliederung der Gesamtanlage unter Wahrung der vorhandenen Bebauungsstrukturen.
- Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Mindestens 40% aller in den Baubereichen 3a und 3b geplanten Wohnungen sind für preisgünstige Wohnungen in diesen Baubereichen vorgesehen. Die durchschnittlichen Nettomieten dieser Wohnungen sollen ca. 25 % unter den durchschnittlichen Nettomieten in der Gemeinde Lachen SZ liegen.
- Die Befreiung des oberirdischen Aussenraumes vom motorisierten Individualverkehr innerhalb des Gestaltungsplangebietes.
- Die Schaffung besonders grosszügiger und zweckmässiger Anlagen für Frei-, Spiel und Erholungsflächen mit einem Mindestausmass von 20 % der anrechenbaren Landfläche sowie die Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Wegverbindungen innerhalb der Überbauung. Anstelle einer Bebauung mit ca. 500 möglichen Wohnungen sind im Gestaltungsplangebiet ungefähr 299 Wohnungen vorgesehen. Dadurch kann die Realisierung einer Wohnüberbauung mit qualitativ hochwertigen und attraktiven Aussenräumen und Freiflächen gewährleistet werden.
- Sicherstellung der Gesamtwirkung durch einen Masterplan „Gestaltung, Material und Farbe“ zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens.

## **6 Schlussbestimmungen**

### Art. 27 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan „Seeblick“ inklusive der Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

### Art. 28 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes „Seeblick“ inklusive der Sonderbauvorschriften wird der Gestaltungsplan „Seeblick“, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1997 vom 17.11.1992, aufgehoben.

23.06.2014, ARGE CH Architekten AG / STÄHLI AG ARCHITEKTEN SIA