

## **Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "BSZ an der Alp"**

(2. Februar 1993)

Revision 28.7.2015

Artikel 4 ergänzt  
Artikel 5 ergänzt

**EINGANG**

**19. Aug. 2015**

BEZIRK EINSIEDELN  
Planen Bauen Umwelt  
und Energie

## 1 Allgemeines

### Art. 1

**Zweck**                   <sup>1</sup>Der Gestaltungsplan "BSZ an der Alp" bezweckt die Erstellung der rechtlichen Grundlagen für das geplante Bauvorhaben der Stiftung Behindertenbetriebe im Kanton Schwyz (Behindertenwerkstatt und Behindertenwohnheim) auf dem Areal der Möbelfabrik Kuriger AG an der Fabrikstrasse in Einsiedeln.

**Wirkungsbereich**                   <sup>2</sup>Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan "BSZ an der Alp" speziell bezeichneten Gebiete.

<sup>3</sup>Inhalt der Gestaltungsplanung:

- a) Sonderbauvorschriften, Datum 2. Februar 1993, Rev. 28.07.93
- b) Gestaltungsplan, Datum 1. Februar 1993, Plan-Nr. 479/5516
- c) Bericht, Datum 2. Februar 1993, Rev. 28.07.93

### Art. 2

**Stellung zur Grundordnung**                   Soweit die nachfolgenden Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes des Bezirkes Einsiedeln vom 3. August 1978.

### Art. 3

**Inhalt des Gestaltungsplanes**                   Im Gestaltungsplan wird verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baubereiche
- b) Baulinien mit Anbaupflicht
- c) Baulinien für Vorbauten
- d) Zu- und Wegfahrten für Parkierung, Anlieferung
- e) Firstrichtungen/Gebäudeausrichtung
- f) Der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellter Strassen- und Fussgängerbereich

## 2 Begriffe

### Art. 4

Die Baubereiche bestimmen den maximal umbaubaren Raum. Vorbauten können den Baubereich bis zu der im Gestaltungsplan festgesetzten "Baulinie für Vorbauten" überschreiten;

Vordächer bis zu der im Gestaltungsplan festgesetzten „Baulinie für Vordächer“

Baubereiche

### Art. 5

#### <sup>1</sup>Vorbauten:

Als Vorbaute gilt der gesamte Erdgeschossbereich, sofern dieser eine Gebäudehöhe von 6.00 m nicht überschreitet und in transparenter Form gestaltet ist, ebenso Fassadenelemente in Leichtbauweise, die sichtbar der Hauptfassade untergeordnet sind.

Vorbauten

<sup>2</sup>Vordächer: Für Vordächer gilt der gesamte Erdgeschossbereich zur Grotzenmühlestrasse hin, sofern sie 4.00 m nicht überschreiten und in transparenter Form gestaltet sind.

Vordächer

### Art. 6

Die Baulinien bilden die äussersten Begrenzungslinien der Gebäude. Sie dürfen nur mit den im Baureglement beschriebenen Dachvorsprüngen überschritten werden. Bei Baulinien mit Anbaupflicht ist das Hauptgebäude bzw. die Vorbaute auf diese Linie zu bauen. Im Baubereich A darf die Baulinie mit Tangentialpflicht mit einer Gebäudeecke gegen Südosten überschritten werden (Überschreitung max. 50 cm), sofern sich das Hauptgebäude zur Zürichstrasse hin ausrichtet.

Baulinien

## 3 Bau- und Gestaltungsvorschriften

### Art. 7

<sup>1</sup>Die gesamte Anlage der Ueberbauung ist als bauliche Einheit zu gestalten. Sie hat in ihrer Gestaltung eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Es ist eine moderne, zeitgerechte Bauweise anzustreben. Die typologischen Merkmale der Einsiedler Bauweise sind in der Gestaltung in geeigneter Weise miteinzubeziehen. Eine klare gestalterische Trennung zwischen Werkstätten und Wohnbereichen ist in der Architektursprache zum Ausdruck zu bringen.

Architektonische Gestaltung

Der Baubereich A ist in markanter, charakteristischer Form zu gestalten. Nord- und ostseits haben die Fassaden die Baulinie mit Tangentialpflicht

zu berühren. Das Erdgeschoss innerhalb der Baubereiche kann vollflächig ausgenutzt werden. In Baubereich B sind die Bauten über dem Erdgeschoss in offener Bauweise zu planen (Siehe Anhang II Silhouette).

Fassade

<sup>2</sup>Materialien und Farbgestaltung sind auf die Umgebung abzustimmen. In der Fassadengestaltung ist ein markanter Sockelbereich auszubilden.

Dachgestaltung

<sup>3</sup> Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind in den Plänen gekennzeichnet. Alle Dachflächen der Zwischenbereiche sind zu begrünen.

### Art. 8

Baupolizeiliche Bestimmungen

| Baubereiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A                  | B             | C            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------|
| Lärmempfindlichkeitsstufe<br>(Art. 43, 44 LSV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | III                | III           | III          |
| Mass der Nutzung<br>. Max. BGF Werkstattbereich<br>. Max. BGF Wohnbereich<br>. Ueberdeckte Anlieferung                                                                                                                                                                                                                                              | 4300 m2<br>4130 m2 |               | 1)           |
| Dachgestaltung 2)<br>Max. Gebäudehöhe 6)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3)<br>15.00 m      | 4)<br>15.00 m | 5)<br>6.00 m |
| Anzahl Geschosse<br>inkl. DG, exkl. UG                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5                  | 5             | 1            |
| 1) Bestandesgarantie bis zum Ausbau der geplanten Grotzenmühlestrasse<br>2) Dachgestaltung (Messweise siehe Anhang I)<br>3) Satteldach, Walmdach, Tonnen- oder Halbtonnendach<br>4) Flachdach, Satteldach, Walmdach, Tonnen- oder Halbtonnendach<br>Liftaufbauten gestattet (Höhe max. 1-Vollgeschoss)<br>5) dito 4), inkl. geschwungene Dachformen |                    |               |              |
| 6) Gebäudehöhe gerechnet ab gew. Terrain <del>Grotzenmühlestrasse</del><br>horizontale Oberkante des Erdgeschoss-Bodens<br>der Jethalle (882.5 m.ü.M.)                                                                                                                                                                                              |                    |               |              |

#### **Art. 9**

Der massgebliche Strassen- und Gewässerabstand richtet sich nach den im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichsgrenzen.

Strassen- und  
Gewässerab-  
stände

#### **Art. 10**

In jeder Ausbauphase muss eine Betriebsnutzung im Ausmass von min. 51 % der gesamten Nutzfläche gewährleistet sein.

Mass der  
Nutzung

#### **Art. 11**

Es können nur Wohnungen erstellt werden, die Bestandteil der BSZ-Wohnheimnutzung sind. Zur Wohnheimnutzung werden alle dem Wohnheim angegliederten Nutzungsansprüche gerechnet. Es sind dies die Wohn- und Begegnungsräume, Räume zur medizinischen Betreuung und angemessene Teile der Restaurationsflächen, Abwart- und Verwalterwohnungen.

Wohnen

#### **Art. 12**

In den im Gestaltungsplan als der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellte Fussgänger- und Strassenbereiche gekennzeichneten Flächen sind keine baulichen und planerischen Massnahmen gestattet, die den Zielen des Verkehrsrichtplanes Einsiedeln entgegenstehen.

Fussgänger-  
und Strassen-  
bereiche

#### **Art. 13**

Für das geplante Bauvorhaben sind 58 Parkplätze zu erstellen. 45 Parkplätze sind mit dem Ausbau der 1. Bauetappe zu realisieren, wovon 30 als gedeckte Parkplätze auszubilden sind. Die terminliche Festlegung der restlichen Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Festlegung der Anzahl Parkplätze basiert auf den Grundlagen des beiliegenden Berichtes. Bei Änderungen der Verhältnisse insbesondere bezüglich dem Mass der Nutzung ist die Anzahl der Parkplätze entsprechend anzupassen.

Parkierung

#### **Art. 14**

|             |                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bepflanzung | Eingeschossige Bauteile zwischen Hauptgebäuden sind auf ihren Dachflächen zu begrünen. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Art. 15**

|         |                                                                                                                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie | Für die gesamte Anlage ist eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen. Die rationelle Nutzung der Energie ist mit einem entsprechenden Energiekonzept zu fördern. |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **4 Schlussbestimmungen**

#### **Art. 16**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Etapplierung/<br>Baubewilligungsverfahren | Die Ueberbauung kann in mehreren Etappen zur Baubewilligung eingereicht werden. Die jeweiligen Bauetappen sind als Bestandteil einer Gesamtüberbauung auszuweisen, deren Konzept mit dem ersten Baubewilligungsgesuch einzureichen ist. |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

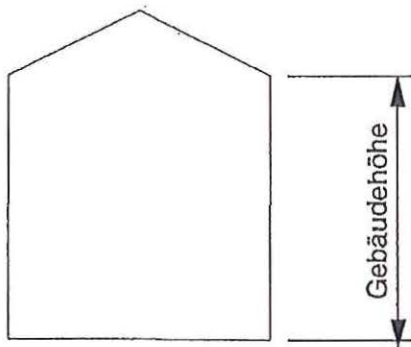
#### **Art. 17**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inkrafttreten | <p><sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates gemäss § 28 Abs. 2 des Schwyzerischen Planungs- und Baugesetzes in Kraft.</p> <p><sup>2</sup> Der Gestaltungsplan wird nur rechtswirksam, sofern die im Wirkungsbereich liegenden Grundstücke von der Stiftung für Behindertenbetriebe käuflich erworben werden.</p> |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

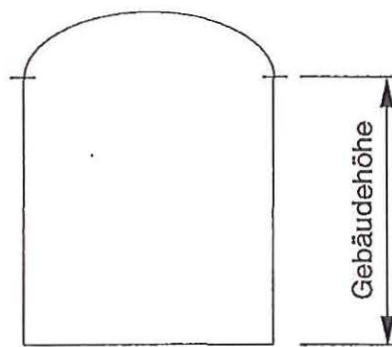
## ANHANG I

### 5 Bemessungsgrundlagen für die Gebäudehöhe

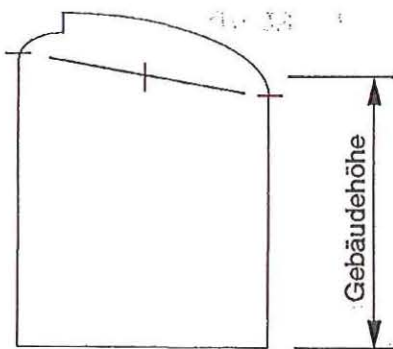
Die Gebäudehöhe wird ~~vom gewachsenen Terrain der Grotzenmühle~~  
~~gerechnet.~~ ab gewachsenem Terrain horizontale Oberkante des  
Erdgeschoss-Bodens der Jethalle gerechnet.



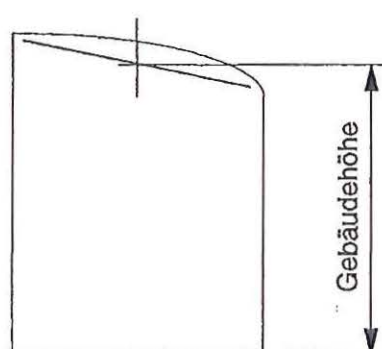
Sattel- und Walmdach



Symmetrisches Tonnendach



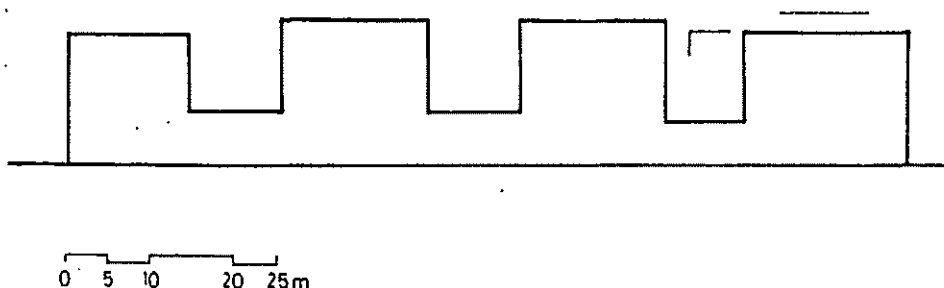
Assymetrisches Tonnendach



Halbtonnendach

## ANHANG II

### Silhouette gegen Westen



### GENEHMIGUNGSVERMERKE:

30 Tage öffentlich aufgelegt vom <sup>12. FEB. 1993</sup> bis <sup>15. MRZ. 1993</sup>

Vom Bezirksrat erlassen am <sup>12. AUG. 1993</sup>

Der Bezirksammann:

*Uman*

Der Landschreiber:

*Fuchs*

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. .... vom .....

Genehmigt mit RRB Nr. <sup>1958</sup> vom <sup>23. 11. 1993</sup>

Der Staatsschreiber:

Regierungsrat des Kantons Schwyz  
Landammann:

*N. Well-Föllin*  
Staatsschreiber:

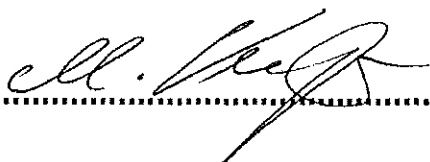
*Gerold*

**Einsiedeln, Februar 1993**

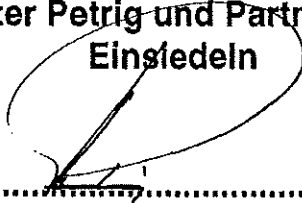
**Der Gesuchsteller:  
Stiftung Behindertenbetriebe,  
Schwyz**

.....

**Der Landeigentümer:  
Möbelfabrik Kuriger AG,  
Einsiedeln**

  
.....

**Der Planer:  
Walter Petrig und Partner AG,  
Einsiedeln**

  
.....

**Sonderbauvorschriften zum**

**Gestaltungsplan "BSZ an der Alp"**

**Revision 28.7.2015**

öffentlich aufgelegt

vom 28.8.15 bis 17.9.15

vom Bezirk erlassen

BRB Nr. 197 am: 4.11.2015

Der Bezirksamman



Der Landschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt

RRB Nr. 28 am: 12. Januar 2016

Der Landamman





Der Staatsschreiber:



Grundstückseigentümer  
(KTN 755)  
+ Gesuchsteller:

Ort, Datum



BSZ Stiftung  
Leo Dettling  
Hausmatt 9  
6423 Seewen

Planverfasser:

Ort, Datum



HPK Architekten AG  
Andrew Strickland  
Eisenbahnstrasse 19  
8840 Einsiedeln