



## Gestaltungsplan

„Seidenweberei“ Wangen

# Sonderbauvorschriften

Vom Grundeigentümer aufgestellt am: 01. August 2010

Revidiert am 28. März 2012:

Verfinanz AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug

vertreten durch:

Franz Mattig, Sonnenplätzli 5b, 6430 Schwyz und

Arthur Bühler, Am Bach 7, Paradies, 8252 Schlatt

Ausgearbeitet von:

p-4 AG, Industriestrasse 22, 6302 Zug

vertreten durch:

Bernhard Sprenger und Philipp Peikert

öffentlich aufgelegt von 20.04.12 bis 10.05.12

Vom Gemeinderat Wangen erlassen am: 05.07.12 (RRB 12.345)

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat des Kanton Schwyz genehmigt am: 28.5.2013

mit RRB Nr. 470/2013

Namens des Regierungsrates

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:



**p-4 AG**

Industriestrasse 22

6302 Zug

Tel. 041 726 66 11

Fax 041 726 67 67

## Inhalt

|                                                |   |
|------------------------------------------------|---|
| Sonderbauvorschriften                          | 3 |
| Art. 1 Rechtsgrundlagen                        | 3 |
| Art. 2 Geltungsbereich                         | 3 |
| Art. 3 Zweck                                   | 3 |
| Art. 4 Planungsmittel                          | 4 |
| Art. 5 Lage, Anordnung und Baumasse            | 4 |
| Art. 6 Gebäudehöhe und Geschosszahl            | 4 |
| Art. 7 Abstände                                | 4 |
| Art. 8 Gestaltung und Materialisierung         | 5 |
| Art. 9 Ausnützung                              | 5 |
| Art. 10 Umgebungsgestaltung                    | 5 |
| Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung   | 6 |
| Art. 12 Kinderspiel- und Gemeinschaftsbereiche | 6 |
| Art. 13 Ver- und Entsorgung                    | 6 |
| Art. 14 Energie                                | 7 |
| Art. 15 Ausnahmen von der Regelbauweise        | 7 |
| Art. 16 Inkrafttreten                          | 7 |

# Sonderbauvorschriften

## Art. 1 Rechtsgrundlagen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und auf Art 62 bis 65 des Baureglements der Gemeinde Wangen (BauR), sowie auf Antrag des Grundeigentümers, folgende Vorschriften mit den Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „Areal Seidenweberei Wangen“, nachstehend Sonderbauvorschriften genannt.

## Art. 2 Geltungsbereich

GP-Perimeter

- <sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Dok. Nr. 01 des Gestaltungsplanes „Areal Seidenweberei Wangen“ im Gestaltungsplan-Perimeter eingegrenzten Flächen.

## Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan will:

Konzept

- <sup>1</sup> Eine gesamthaft konzipierte Wohnüberbauung erlangen, die sich in hohem Mass ins gewachsene Landschaftsbild einfügt, und durch verdichtete Bauweise den haushälterischen Umgang mit Landfläche unterstützt.

Gebäude

- <sup>2</sup> Die bestehenden Gewerbegebäude durch Gebäude mit hoher architektonischer Qualität in sich und starkem Bezug zum Quartier bezüglich Materialisierung, Volumetrie und räumlicher Beziehung ersetzen.

Aussenräume

- <sup>3</sup> Grosszügige und vielfältige gemeinschaftliche Aussenräume schaffen und diese mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verbinden. Durch naturnahe Gartengestaltung und den Einsatz regionaler Vegetation einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Nutzungen

- <sup>4</sup> Wirtschaftlichen Wohnraum schaffen für eine Durchmischung von Haushaltsformen. Insbesondere soll der Wohnraum Familien-, behinderten- und altersgerecht sein.

Erschliessung

- <sup>5</sup> Den motorisierten Verkehr auf dem Gelände durch eine Tiefgarage für sämtliche Pflichtparkplätze mit Einfahrt in unmittelbarer Nähe der Geländezufahrt minimieren. Für den Langsamverkehr eine grosszügige Wohnstrasse zur Verfügung stellen.

Energie

- <sup>6</sup> Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches entsprechen müssen.

## Art. 4 Planungsmittel

Der Gestaltungsplan umfasst folgende Planungsmittel:

Rechtsverbindliche  
Planungsmittel

1. Rechtsverbindliche Planungsmittel
  - <sup>1</sup> Gestaltungsplan, Dok. Nr. 01, vom 28. März 2012
  - <sup>2</sup> Sonderbauvorschriften, Dok. Nr. 02, vom 28. März 2012

Orientierende  
Planungsmittel

2. Orientierende Planungsmittel
  - <sup>1</sup> Erläuterungsbericht, Dok. Nr. 03, vom 28. März 2012

## Art. 5 Lage, Anordnung und Bau- masse

Abmessungen

- <sup>1</sup> Lage und Anordnung der Hochbauten sind mittels Baufeldern im Situationsplan definiert.

Oberirdische Bauten

- <sup>2</sup> Die Baufelder der oberirdischen Bauten bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht. Ausgenommen davon sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG sowie Balkone, offene Hauseingänge und Vordächer bis zu einer Ausladung von maximal 1.50 m.

## Art. 6 Gebäudehöhe und Geschosszahl

Gebäudehöhen  
Firsthöhen

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe beträgt max. 12m, die Firsthöhe max. 15m. Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgelegte Gebäudehöhe überragen. Im Baufeld A sind 3 Vollgeschosse zulässig, im Baufeld B 4 Vollgeschosse.

Anlage zur Gewinnung er-  
neuerbarer Energie

- <sup>2</sup> Auf den Dachflächen dürfen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie montiert werden. Diese dürfen die max. Firsthöhe um höchstens 1.5m überragen, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt sind.

## Art. 7 Abstände

Grenzabstand

- <sup>1</sup> Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters müssen sämtliche Bauten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59 ff. des PBG sowie des Art. 31 ff. des BauR einhalten.

Gewässerabstand

- <sup>2</sup> Gegenüber dem offen geführten Mühlebachkanal haben Gebäude und Anlagen einen Gewässerabstand gemäss Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ab der Sohlenkante einzuhalten. Gegenüber eingedohnten Gewässern ist gemäss § 34 Abs. 3 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (VVzPBG) ein Abstand von drei Metern gegenüber der Mittelachse der Eindolung einzuhalten.

## Art. 8 Gestaltung und Materialisierung

- |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konzept        | <sup>1</sup> Die Gebäude im Gestaltungsplan-Perimeter haben in sich eine gestalterische Einheit zu bilden und gleichzeitig mit den direkt benachbarten Gebäuden am Mühlebach ein Gebäudeensemble bilden sowie Bezug nehmen auf die umliegenden landwirtschaftlichen Gebäude. Die Neubauten müssen in ortsüblicher Materialisierung erstellt werden. Die Gestaltung des Richtprojekts ist wegleitend. |
| Fassaden       | <sup>2</sup> Die Hauptfassaden müssen mit Holz in Erdfarbtönen verkleidet sein. Die Eingangsbereiche, Garagenwände sowie Umgebungsmauern sind in Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk in Graufarbtönen auszubilden. Die Fassaden sollen vertikal strukturiert werden.                                                                                                                                |
| Volumetrie     | <sup>3</sup> Die Gebäudevolumen sind durch Vor- und Rücksprünge z.B. durch Erker und, oder unterschiedliche Oberflächen zu strukturieren.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Attikageschoss | <sup>4</sup> Das Attikageschoss soll vom Hauptvolumen differenziert werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Art. 9 Ausnützung

- |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltungsplan mit erhöhter Anforderung | <sup>1</sup> Es gilt eine max. Ausnützungsziffer von 0,90 für Bauten mit minimal 1/3 Gewerbeanteil und max. 0.70 für Wohnbauten mit weniger als 1/3 Gewerbeanteil.                                                                                                                                          |
| Erhöhte Anforderungen                    | <sup>2</sup> Die Bebauung hat namentlich eine sowohl städtebaulich wie architektonisch hochwertige Einordnung in die Umgebung aufzuweisen, durch Verdichtung wenig Land verbrauchen, eine hohe Aussenraumqualität von Gemeinschaftsräumen anbieten und über ein umweltfreundliches Energiekonzept verfügen. |

## Art. 10 Umgebungsgestaltung

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestaltung   | <sup>1</sup> Der Aussenraum im Gestaltungsplan-Perimeter hat die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner durch ein vielfältiges Angebot an Spiel-, Begegnungs- und Erholungsflächen abzudecken. Die Gestaltung des Richtprojekts ist wegleitend.                                                                                             |
| Bestandteile | <sup>2</sup> Durch die Gebäudestellung müssen hochwertige Aussenräume gebildet werden. Namentlich eine Wohnstrasse als kommunikativer Verbindungsraum zwischen den Gebäuden und ein Gemeinschaftshof mit einem Gemeinschaftspavillon als Zentrum. Die Übergangstreifen zur Landwirtschaftszone sind deren Oberfläche entsprechend zu gestalten. |

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflanzen    | 3 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden. Pflanzenarten gemäss der schwarzen Liste und der Beobachtungsliste der SKEW sind nicht zulässig. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten, die neue Bepflanzung soll den bestehenden Charakter des Standorts, nämlich den fließenden Übergang zwischen Siedlungsraum und Landwirtschaftsraum, ergänzen. |
| Oberflächen | 4 Die Erschliessungsflächen dürfen geschlossene Beläge aufweisen. Ansonsten sind nur sickerfähige Oberflächen erlaubt.                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Art. 11 Verkehrserschliessung und Parkierung

- |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschliessung        | 1 Die Verkehrsflächen für motorisierten Verkehr und Langsamverkehr sind mit entsprechenden Massnahmen zu beruhen. Die Strassenflächen zwischen den Neubauten sind primär als Fussgänger Verbindung im Sinne einer Wohnstrasse auszubilden. Über diese Hartfläche sind ebenfalls die Besucherparkplätze zu erschliessen. Die Gestaltung des Richtprojekts ist wegleitend. |
| Anzahl Abstellplätze | 2 Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gilt folgende Regelung: 2 Parkplätze pro Wohnung. Zusätzlich sind $\frac{1}{4}$ der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen. 80% der Parkplätze müssen als Einstellplätze in der Tiefgarage angeordnet sein.                                                                                   |

## Art. 12 Kinderspiel- und Gemeinschaftsbereiche

- |                                      |                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begegnungsbereiche                   | 1 Gestaltungsplan-Perimeter sind grosszügige Anlagen für Gemeinschaftsbereiche und Kinderspielflächen für die gemeinsame Nutzung vorzusehen. Die Gestaltung des Richtprojekts ist wegleitend. |
| Kinderspiel- und Gemeinschaftsfläche | 2 Für die Kinderspielflächen ist eine Fläche von mindestens 23% der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Bruttogeschossfläche erforderlich.                                                 |
| Geschlossene Gemeinschaftsräume      | 3 20% der Kinderspiel- und Gemeinschaftsflächen müssen in geschlossenen Gemeinschaftsräumen liegen.                                                                                           |

## Art. 13 Ver- und Entsorgung

- |           |                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Container | 1 Der Container-Standort für die Kehr- und Grünabfälle ist im Bereich der Zufahrt zur Überbauung anzuordnen. Die entsprechenden Standorte sind im Gestaltungsplan mit C bezeichnet. |
|           | 2 Die Lage und Ausführung dieser Anlagen ist mit dem Tiefbauamt und dem Elektrizitätswerk Wangen abzusprechen.                                                                      |

## Art. 14 Energie

### Energiekonzept

- <sup>1</sup> Die Bebauung hat im Minergie®-Standard zu erfolgen, wobei die Anforderungen dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches entsprechen müssen.
- <sup>2</sup> Die Fensteröffnungen sind hauptsächlich nach Süden und Westen auszurichten. Die Volumetrie der Gebäude soll kompakt sein.
- <sup>3</sup> Für die ganze Überbauung ist eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen. Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung muss mit einem Anteil von mindestens 20% erneuerbarer Energie erfolgen.

## Art. 15 Ausnahmen von der Regelbauweise

### Ausnahmen

- <sup>1</sup> Im Rahmen des Gestaltungsplanes „Areal Seidenweberei Wangen“ werden folgende Ausnahmen von der Regelbauweise festgelegt:

### Erhöhung Ausnutzung

- <sup>2</sup> Um eine verdichtete Bauweise mit einer entsprechend höheren Bebauungsqualität zu ermöglichen, wird gemäss BauR Art. 53 im Rahmen des Gestaltungsplanes mit erhöhter Anforderung die Ausnützung für Wohnnutzung auf max. 0.70 erhöht, für Wohnen mit mindestens 1/3 Gewerbeanteil auf max. 0.90.

### Erhöhung Gebäude- und Firsthöhen und Geschosshöhe

- <sup>3</sup> Um grosszügige Aussenräume zu gewährleisten wird gemäss BauR Art. 53 die Gebäude- und Firsthöhe in Baufeld A und B erhöht sowie die Geschosshöhe im Baufeld B um ein Geschoss erhöht.

### Reduktion Anzahl Pflichtparkplätze

Siehe Anhang 1: Erläuterungsbericht Kapitel 7

- <sup>4</sup> Aufgrund der grossen Bruttogeschossfläche pro Wohnung wird die Regelung für freistehende Einfamilienhäuser BauR Art. 21 Abs. 2a) angewendet. Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze gilt daher folgende Regelung: 2 Parkplätze pro Wohnung, zusätzlich ¼ für Besucher.

## Art. 16 Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Kraft.