



Kanton Schwyz
Gemeinde Wollerau

Genehmigungsexemplar

**Gestaltungsplan „BZW“
Sonderbauvorschriften**

20 Tage öffentlich aufgelegt vom 13. Mai 2016 bis am 2. Juni 2016

Vom Bezirksrat erlassen am 5. Dez. 2016

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinderat

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 515 / 2017 genehmigt
am 4. Juli 2017

Der Landammann

Der Staatsschreiber

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



511-45
25. April 2016*



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ☎ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ✉ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ 🌐 www.rkplaner.ch

Inhaltsverzeichnis

Bestimmungen	3
Art. 1. Rechtsgrundlage	3
Art. 2. Geltungsbereich	3
Art. 3. Bestandteile	3
Art. 4. Zweck	3
Art. 5. Bauvorschriften bestehende Gebäude	4
Art. 6. Bauvorschriften Baufeld A	4
Art. 7. Bauvorschriften Baufeld A1	4
Art. 8. Allgemeine Bauvorschriften	4
Art. 9. Gestaltung	5
Art. 10. Nebenbauten/ Unterirdische Bauten	5
Art. 11. Multifunktionsplatz	5
Art. 12. Umgebung	5
Art. 13. Erschliessung	6
Art. 14. Energie	6
Art. 15. Ver- und Entsorgung	6
Art. 16. Abweichung von der Normalbauweise	6
Art. 17. Vorteile	6
Art. 18. Inkrafttreten	7

Bestimmungen

Art. 1. Rechtsgrundlage

Erlass Der Gemeinderat Wollerau erlässt, gestützt auf den § 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf Art. 60. des Baureglements Wollerau (BauR) (genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1069/2010 am 19.10.2010) den Gestaltungsplan „BZW“.

Art. 2. Geltungsbereich

- Perimeter ¹ Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.
- Übriges Recht ² Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen des Baureglements Wollerau sowie des übergeordneten Rechts.

Art. 3. Bestandteile

- Verbindlich Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:
- a) Verbindliche Bestandteile:
- Sonderbauvorschriften (SBV)
 - Situationsplan 1:500
- b) Richtungsweisende Bestandteile:
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, mit Richtprojekt
Das Richtprojekt umfasst folgende Bestandteile:
 - Situation vom 31.03.2016
 - Grundriss EG vom 31.03.2016
 - Grundriss OG/UG/TP vom 31.03.2016
 - Schnitte/Fassaden vom 31.03.2016

Art. 4. Zweck

- Zielsetzung Der Gestaltungsplan hat folgenden Zweck:
- Das Land der gesamten Schulanlage haushälterisch zu nutzen.
 - Die Voraussetzung für eine Erweiterung bzw. Neubau der bestehenden Schulanlagen Runggelmatt zu schaffen, die sich gut in die Umgebung einfügt.
 - Räumlichkeiten für verschiedene öffentliche Nutzungen wie Schule, Hort, Bibliothek, Lernschwimmbecken zu schaffen.
 - Die Aussenräume der Schulanlagen für die notwendigen schulischen Zwecke (Pause und Spielflächen, Sportplatz etc.) zu sichern. Des Weiteren sollen die Flächen auch für ausserschulische, kulturelle und sportliche Aktivitäten genutzt werden können.

Art. 5. Bauvorschriften bestehende Gebäude

- Erhalt der beiden Schulhäuser
- ¹ Die bestehenden Gebäude (Schulhaus Dorfmat, Schulhaus Runggelmatt, Mehrzweckgebäude sowie der Kindergarten an der Runggelmatt) besitzen eine Bestandesgarantie in Bezug auf Standort, Nutzung, Geschossfläche, Volumen und Erscheinungsbild. Teilabbrüche, Erweiterungen sowie Sanierungen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche erlaubt. Innerhalb des bestehenden Volumens sind auch Umnutzungen zulässig, sofern sie den Zonenzweck der öffentlichen Zone entsprechen und mit dem Schulbetrieb verträglich sind.
- ² Das Schulhaus Dorfmat ist als schützenswürdige Baute im KIGBO des Kantons Schwyz enthalten. Das Gebäude darf in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Es sind sämtliche bauliche Massnahmen mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Abbruch
- ³ Die im Situationsplan speziell bezeichneten Gebäude dürfen für den Neubau im Baufeld A abgebrochen werden.

Art. 6. Bauvorschriften Baufeld A

- Abmessungen
- ¹ Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Das Richtprojekt ist für die Stellung, Dimensionierung und die architektonische Gestaltung der Bauten richtungsweisend.
- ² Innerhalb des Baufelds A gelten folgende Grundmasse:

Gebäudelänge max:	47 m
Gebäudehöhe max.	15 m
Anzahl Vollgeschosse	3 Vollgeschosse

Art. 7. Bauvorschriften Baufeld A1

- Abmessungen
- ¹ Zulässig sind Bauten welche unter dem Niveau des Schulhausplatzes (beim Schulhaus Dorfmat) liegen.

Art. 8. Allgemeine Bauvorschriften

- Technische Dachaufbauten
- ¹ Liftüberfahrten dürfen unabhängig vom bezeichneten Bereich über das Dach hinaus erstellt werden.
- ² Technische Dachaufbauten wie Bsp. einzelne untergeordnete Monoblöcke sind zulässig. Diese sind gestalterisch auf der Dachfläche einzugliedern und gut zu integrieren.
- ³ Die Dachaufbauten müssen vom Dachrand mindestens um Ihre Höhe zurückversetzt sein.
- Abstände
- ⁴ Die Gebäudeabstände werden durch die Begrenzung der Baufelder definiert.
- Ausnützungsziffer
- ⁵ Im Gestaltungsplanperimeter gilt eine Ausnützungsziffer von 1.0. Diese darf frei auf die im Gestaltungsplan liegenden Baufelder verteilt werden.

Art. 9. Gestaltung

Abstände Das Richtprojekt ist für die Gestaltung der Bauten in Form und Erscheinung massgebend.

Art. 10. Nebenbauten/ Unterirdische Bauten

Abstände ¹ Nebenbauten gemäss §61 PBG sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets zulässig. Die ordentlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Gestaltungsplaninternen Abstände können unterschritten werden.

Unterirdische Bauten ² Unterirdische Bauten gemäss §61 PBG sind im gesamten Gestaltungsplangebiet zulässig. Die ordentlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Art. 11. Multifunktionsplatz

¹ Der Multifunktionsplatz ist für die Nutzung als Pausenplatz und Veranstaltungsplatz (beispielsweise der Chilbi) vorgesehen.

² Nebenbauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als dass sie etablierte Veranstaltungen (Chilbi/Fasnacht) nicht behindern.

Art. 12. Umgebung

Gesamte Umgebung ¹ Die Umgebungsflächen sind als attraktive, differenzierte Aussenräume auszugestalten. Es ist auf eine kindgerechte Gestaltung und Möblierung zu achten. Die Flächen sind soweit möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Bereich Sportanlage ² Der Bereich Sportanlage ist für eine Schulsportanlage vorgesehen. Zulässig sind beispielsweise Rasenplätze, Hartplätze, Leichtathletikanlagen und Volleyballfelder.

³ Im Bereich Sportanlage sind keine Hauptbauten zulässig. Nebenbauten, welche für die Sportanlage benötigt werden, sind zulässig.

Bereich Aussenanlagen BZW ⁴ Der Bereich Aussenanlagen BZW ist für die beim Schulhausneubau im Bau-feld A benötigten Aussenanlagen reserviert.

⁵ Zulässig sind Aussenanlagen wie beispielsweise Pausenplätze, Schulgärten, Aufenthaltsbereiche sowie weitere Anlagen welche dem Unterricht bzw. dem Aufenthalt in Pausen dient.

⁶ Die Aussenflächen für den Kinderhort sind auf deren Bedürfnisse abzustimmen und entsprechend zu möblieren. Hierbei sind auch abgeschlossene Aussenanlagen zulässig.

Umgebungsplan ⁷ Die Gestaltung der Umgebungsflächen einschliesslich der Wege und Plätze ist in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit der Baueingabe einzureichen. Richtungsweisend ist der Umgebungsplan des Wettbewerbsprojekts.

Überdachte Schulhausverbindung	⁸ Zwischen dem Schulhaus Runggelmatt, dem Schulhaus Dorfmatte und dem BZW darf ein gedeckter Zugang erstellt werden.
Retentionsmassnahmen	⁹ Retentionsmassnahmen wie Gallerien, Becken etc. sind innerhalb des gesamten Gestaltungsplangebiets zulässig wenn diese in die Gestaltung der Schulanlage integriert werden.

Art. 13. Erschliessung

Erschliessung	¹ Für die Anlagen der Erschliessung gelten die Festlegungen im Situationsplan. Zwischen den Verbindungspunkten Langsamverkehr ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu erstellen.
MIV	² Die Zufahrt zum Areal für Anlieferungen findet an den im Gestaltungsplan festgelegten Punkten statt. Die Parkierung erfolgt im angrenzenden Parkhaus der Gemeinde Wollerau oder im dafür bezeichneten Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanareals.
Veloabstellplätze	³ In unmittelbarer Nähe zu den Schulhäusern sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen.

Art. 14. Energie

Minergiestandard	¹ Neubauten müssen mindestens im Minergiestandard erstellt werden. ² Bauten und Anlagen für die Energieversorgung sind in allen Bereichen des Gestaltungsplans zulässig, sofern sie die Hauptnutzung der Schulanlage nicht behindern. ³ Im Rahmen der Sanierung der bestehenden Schulhäuser Dorfmatte, Runggelmatt und der Mehrzweckhalle sind energetische Verbesserungen anzustreben und umzusetzen, soweit diese technisch zweckmässig und wirtschaftlich tragbar sind.
------------------	---

Art. 15. Ver- und Entsorgung

Sonnenkollektoren	Sonnenkollektoren sind unabhängig von der Gebäudehöhe zulässig.
-------------------	---

Art. 16. Abweichung von der Normalbauweise

Gebäudehöhe	Die zulässige Gebäudehöhe von 10.0 m wird auf 15.0 m erhöht.
Firsthöhe	Die zulässige Firsthöhe von 13.0 m wird auf 15.0 m erhöht.
Gebäudelänge	Die zulässige Gebäudelänge wird von 40.0 m auf 47.0 m erhöht.
Gebäudeabstände (intern)	Die internen Gebäudeabstände können innerhalb des Gestaltungsplanperimeters unterschritten werden.

Art. 17. Vorteile

Der Gestaltungsplan sichert mit seinen Festlegungen folgende Vorteile:

Architektur	¹ Hohe architektonische Qualität aufgrund der Gesamtkonzeption (Richtprojekt ist als Siegerprojekt aus einem Projektwettbewerbs hervorgegangen).
Aufenthaltsqualität	² Hohe Aufenthaltsqualität der Aussenräume durch Gesamtkonzeption (Richtprojekt und Wettbewerb).
Fortbestand Schulanlage	³ Sicherung des Fortbestands der Schulanlage, an welchem ein hohes öffentliches Interesse besteht.
Öffentliche Infrastruktur	⁴ Realisierung von öffentlicher Infrastruktur, welche im öffentlichen Interesse steht.

Art. 18. Inkrafttreten

Genehmigung durch Regierungsrat	Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
---------------------------------	---