



Kanton Schwyz
Bezirk Gersau



Gestaltungsplan «Sägerei», Gersau

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften Situationsplan Mst. 1:500

Datum: 01. Juli 2019

Öffentliche Auflage vom 20.9.2019 bis 10.10.2019

Erlassen durch den Bezirk Gersau mit Beschluss Nr. 20-050 vom 3.4.2020

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirkskammann

Der Landschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 446 vom 9.6.2020

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber



Antrag des Grundeigentümers:

KTN 57/59/1095

Urs Thaddey AG / Urs Thaddey
Seestr. 53
6442 Gersau


.....
Urs Thaddey

Projektverfasser:

BSS ARCHITEKTEN AG

Palais Friedberg
Herrengasse 42
6430 Schwyz


.....
Michael Broggi

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	6
C	Gestaltung und Etappierung	8
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	10
E	Aussenraum	11
F	Ver- und Entsorgung	13
G	Umwelt	14
H	Schlussbestimmungen	15

A Allgemeine Bestimmungen

Der Bezirksrat Gersau erlässt, gestützt auf § 24 und § 30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 61 ff Baureglement des Bezirkes Gersau (BauR) vom 10. November 2000 den Gestaltungsplan «*Sägerei*» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan «*Sägerei*» bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums «*Vierwaldstättersee*»;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise;
- Ökologische Aufwertung des Seeuferbereichs.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen, alle datiert 01. Juli 2019:

- Situationsplan Gestaltungsplan „Sägerei“ Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

² Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan
- Richtprojekt

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Sägerei» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Bezirkes Gersau.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

¹ Der Gestaltungsplan «Sägerei» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Reduktion der internen Grenz- und Gebäudeabstände auf minimal 7m
- Erhöhung der Geschosszahl um ein zusätzliches Vollgeschoss
- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe auf 12 m und 15 m
- Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 0.75
- Reduktion des Gewässerabstands zum Wasserbecken (bisherige gewerbliche Nutzung) auf 15 m

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche, Höhen und Mantelbaulinien

¹ Die minimalen Grenzabstände und maximal zulässigen Abmessungen von Hauptgebäuden werden durch die im Situationsplan Mst. 1:500 festgelegten Baubereiche, die nachstehenden Höhenkoten, Gebäudehöhen und Anzahl Vollgeschosse bestimmt. Die Baubereiche und die jeweiligen Höhenkoten bilden die Mantelbaulinien.

² Es sind sowohl die Gebäudehöhe als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten.

³ Es gelten folgende Vollgeschosszahlen und Höhen:

	max. Vollge- schosse	max. Gebäude- höhe [m]	max. Höhenkote Gebäude [m ü.M.]	Max. Höhenkote Attika/First- höhe* [m ü.M.]
Baubereich A	4	12	448.08	451.08
Baubereich B	4	12	447.50	450.50
Baubereich C	4	12	447.58	450.58

*kein Vollgeschoss gemäss Art. 38 BR

⁴ Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, haben über die Fassade vorspringende Gebäudeteile den Gewässerraum nach der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201, GSchV) einzuhalten. Auch Nebenbauten und unterirdische Bauten sind innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig.

⁵ Zum bestehenden Wasserbecken ist ein Gewässerraum, respektive ein Gewässerabstand von 15 m einzuhalten. In den übrigen Bereichen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

⁶ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die Mantellinien überschreiten.

⁷ Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind, unter Berücksichtigung des Gewässerraums gemäss Art. 5 Abs.

4 und Art. 5 Abs. 5, innerhalb und ausserhalb der festgelegten Mantellinien zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

⁸ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss der Festsetzung der Baubereiche unterschritten werden. Durch die Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Zwischen den Hochbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 7 m einzuhalten. Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.

Art. 6 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Büro- und Dienstleistungen;

² Mässig störende Betriebe wie z.B. Kleingewerbe, Büros udgl. sind nur im Erdgeschoss der Baubereiche zulässig.

³ BGF Berechnung:

Anrechenbare Landfläche 3799 m²

AZ (Gestaltungsplan WG3) 0.75

Zulässige BGF: 3799 m² x 0.75 = 2849.25 m²

⁴ Die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 2849 m² verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	max. BGF
A	862 m ²
B	862 m ²
C	1125 m ²
Total	2849 m²

⁵ Der Transfer von Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige BGF um mehr als 10 % erhöht wird.

C

Gestaltung und Etappierung

Art. 7 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten soll hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung, Beleuchtung sowie der Ökologie ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel haben.

² Der Bereich zwischen der Kantonsstrasse und dem Sockelgeschoss ist, mit Ausnahme der Fahrzeug- und Fussgängererschliessung, parkartig zu gestalten und öffentlich zugänglich zu machen. Es sind Möblierungen (Sitzbänke etc.) vorzusehen. Dieser ist im Gestaltungsplan als ebenfalls öffentlicher Bereich mit privater Unterhaltungspflicht festgelegt. Die detaillierte Gestaltung ist im Baugesuch darzustellen.

³ Die Fassaden zur Kantonsstrasse sind als offene und strukturierte Fassaden zu gestalten. Durch die Fassadengestaltung darf nicht der Eindruck einer «Hinterhofsituation» entstehen. Dies ist mit gestalterischen Elementen sowie einer guten Befensterung sicher zu stellen. Die Gestaltung der Fassaden ist zu gliedern. Die vorgesehenen Bauvolumen sind durch eine geschickte Gestaltung soweit zu optimieren, sodass in der Wahrnehmung ein strukturiertes Strassenbild entsteht.

⁴ Vom See her darf keine homogen in Erscheinung tretende Fassade sichtbar sein. Die Fassade ist mittels Knicken, Rücksprüngen oder Loggien strukturiert und gegliedert zu gestalten. Zur Verstärkung der Gliederung und Brechung der Sichtbarkeit sind zwischen See und Gebäude mehrere Hochstammbäume zu pflanzen.

⁵ Die Materialisierung hat in unauffälligen Farbtönen zu erfolgen. Reflektierende oder glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

⁶ Bezüglich Bebauungs- und Freiraumgestaltung gilt das Richtprojekt (vgl. *Erläuterungsbericht, dat. 01. Juli 2019*) als wegleitend. Abweichungen vom Richtprojekt im Rahmen des Baubewilligungsverfah-

rens sind in begründeten Fällen zulässig, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern mindestens eine gleichwertige Gestaltungsqualität erzielt und nachgewiesen wird.

Art. 8 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 9 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner muss die gestaltungskonforme Überbauung und Erschließung des gesamten Areals gewährleistet bleiben.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 10 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- ² Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche. Es sind Notzufahrten (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Umzüge) vorzusehen.
- ³ Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente, wie sorgfältige Oberflächengestaltungen und dgl., zu strukturieren und zu gestalten.

Art. 11 Parkierung

- ¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder gelten die Bestimmungen des Baureglements des Bezirkes Gersau. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- ² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu mindestens 70 % innerhalb der Hochbauten (Einstellhalle oder Parkierungsanlage) anzuordnen. Oberirdisch sind Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze), Behinderten-Parkplätze und Car-Sharing-Parkplätze innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs zulässig.

E

Aussenraum

Art. 12 Spiel- und Erholungsflächen / öffentlicher Seezugang

- ¹ Die Spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- ² Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen.
- ³ Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- ⁴ Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- ⁵ Der öffentliche Seezugang ist ab der Kantonsstrasse mit einem behindertengerechten Weg von mindestens 2.5 m Breite und privater Unterhaltspflicht sicherzustellen. Der Weg zum See darf nicht mit einer Einfriedung und / oder einem Tor versehen werden. Der Platzbereich beim See muss mindestens 120 m² gross sein. Der direkte Seeanstoss hat mindestens auf einer Breite von 12 m zu erfolgen. Im Bereich des Seeanstosses ist ein direkter Zugang zum See zu gewährleisten (z.B. Leiter). Der öffentliche Seezugang ist mittels Dienstbarkeitsvertrag sicherzustellen.

Art. 13 Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Die ökologische Aufwertung des Grundstücks im Seeuferbereich erfolgt gemäss Richtprojekt „Aussenraum“.

F Ver- und Entsorgung

Art. 14 Leitungen

¹ Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan «Technische Erschliessung».

Art. 15 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, Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerungsfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll oberirdisch in den See geleitet werden und / oder zur Bewässerung der Aussenanlagen benutzt werden.

Art. 16 Abfälle

Für die Abfallentsorgung ist eine gemeinsame Entsorgungssammelstelle gemäss Eintrag im Situationsplan vorzusehen. Die Sammelstelle ist so anzuordnen und zu gestalten, dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

Art. 17 Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Für das Richtprojekt ist ein Lärmgutachten vorliegend.

Art. 18 Energie

Die Bebauung hat im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erfolgen. (Pflicht für Wohnbauten gemäss § 24 Abs. 2 PBG)

Art. 19 Naturgefahren

¹ Vom Vierwaldstättersee her ist das Areal im Einflussbereich des Hochwassers mit geringer und teilweise erheblicher Gefährdung. Die Bauten sind dergestalt zu positionieren, dass die Oberkante Fertig Boden Sockelgeschoss über der Kote von 435.00 m ü.M. zu liegen kommt. Ausnahmen bilden Technikräume, die Grubenvertiefungen der halbautomatischen Parkieranlage und technische Unterbauten.

² Kantonsstrassenseitig ist das Areal gegen den Murgang des Auserdorfbaches zu sichern (mittlere Gefährdung).

³ Diesbezügliche Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen und nachzuweisen.

H Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.