



GESTALTUNGSPLAN "HERTI PLUS", 6440 BRUNNEN

Gestaltungsplanänderung mit Perimeteranpassung

21.Juli 2009
rev. 31.07.2016 / 25.01.2017
/ 10.04.2017
868-10

Hertipark AG vertreten durch:

Markus Völkle

Karl Schönbächler

Schwyz den, 10.04.2017

Grundeigentümer /

Bauherrschaft

Architekt

öffentliche Auflage vom 23. September bis 13. Oktober 2016

Erlass / 8. Mai 2017

Gemeinderatsbeschluss vom

Der Gemeinderat

Genehmigung

Regierungsratsbeschluss vom

Der Regierungsrat

GRUNDEIGENTÜMER:

Hertipark AG, Gersauerstrasse 85, 6440 Brunnen

c/o ARGE BSS Architekten AG / MV - Architektur Herrengasse 42 6430 Schwyz Tel 041 819 37 77 mail@bss-architekten.ch

BAUHERRSCHAFT:

Hertipark AG, Gersauerstrasse 85, 6440 Brunnen

c/o ARGE BSS Architekten AG / MV - Architektur Herrengasse 42 6430 Schwyz Tel 041 819 37 77 mail@bss-architekten.ch

ARCHITEKTEN:

ARGE BSS Architekten AG / MV - Architektur

Herrengasse 42 6430 Schwyz Tel 041 819 37 77 mail@bss-architekten.ch

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Gemeinderat Ingenbohl

Der Präsident: *[Handwritten signature]*

Der Gemeindeschreiber: *[Handwritten signature]*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Genehmigt mit RRB Nr. 30

vom 16. Januar 2018

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

[Handwritten signature]

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]

1. **Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 868-10** vom 21.07.2009, rev. 10.04.2017
2. **Sonderbauvorschriften (SBV)** vom 21.07.2009, rev. 10.04.2017
3. Begründung der Ausnahmen von der Normalbauweise (Art. 17 Abs. 1 SBV und Art. 78 BR) und der Abstandsfestlegungen (Art. 17 Abs. 2 SBV und Art. 60 N2 BR) vom 12.12.2008
4. Katasterplan 1:1000, KTN 1402
5. Richtprojektdossier vom 21.07.2009, rev. 10.04.2017: gemäss separatem Dossier

2. Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 1 Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat Ingenbohl erlässt gestützt auf die §§ 24 und 30 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 77 ff. des Baureglements Ingenbohl (BauR) sowie gestützt auf den kantonalen Nutzungs- und Erschliessungsplan «Entwicklungssachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord» vom 12.5.2016 (KNP) mit der zugehörigen Verordnung (Vo KNP) den Gestaltungsplan „Herti Plus“.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan „Herti Plus“ besteht aus folgenden Teilen:

a) verbindlichen Planungsmittel

- verbindliche Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 868-10
- Sonderbauvorschriften

b) orientierende bzw. richtungsweisende Planungsmittel:

- richtungsweisende bzw. orientierende Planinhalte des Gestaltungsplanes 1:500, Plan-Nr. 868-10
- Katasterplan 1:1000 (orientierend)
- Richtprojektdossier (richtungsweisend)
- Begründung der Abweichung von der Normalbauweise und für Lärmschutzerleichterungen (orientierend)
- Umweltbericht (richtungsweisend)
- Aufzeichnung der möglichen Feinerschliessung der angrenzenden Gebiete. (richtungsweisend)

Art. 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan „Herti Plus“ gilt für das Grundstück KTN 1402 Ingenbohl mit einer Fläche von 31'724 m².

Art. 4 Zweck

Der Gestaltungsplan „Herti Plus“ bezweckt:

- a) Umstrukturierung des Areals der ehemaligen SBB-Lagerhallen für neue Nutzungen gemäss den Vorgaben und Vorschriften des KNP;
- b) Festlegung von Lage und Grösse der zugelassenen Baukörper und der Nutzungsschwerpunkte;
- c) Gewährleistung einer zusammenhängend konzipierten Bebauung, die sich durch eine gute Architektur auszeichnet und vorteilhaft in die Umgebung und den örtlichen Kontext einfügt (städtebauliches Konzept);
- d) Aufzeigung der internen Verkehrserschliessung und der Anschlüsse an die Grob- und Basiserschliessung, sowie der möglichen Feinerschliessung der angrenzenden Gebiete (§ 7 Abs. 4 Vo KNP);
- e) Regelung der Parkierung;
- f) Ausscheidung eines öffentlich zugänglichen Platzes mit entsprechender Platzgestaltung;

Art. 5 Planbereiche

Der Gestaltungsplan „Herti Plus“ enthält folgende Planbereiche:

- a) Baubereich Hochbauten (Art. 6 SBV) mit Nutzungsschwerpunkten «Gewerbe», «Wohnen» und «Mischnutzung».
- b) Baubereich Erschliessung/Zufahrten/Plätze (Art. 8 SBV)
- c) Zone für Verkehrsanlagen 2 (Groberschliessung) (§ 10 Vo KNP).

Art. 6 Baubereich Hochbauten

- 1 Die rote Begrenzungslinie des Baubereiches Hochbauten bestimmt die äusserst zulässige Fassadenflucht von Hochbauten.

Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG dürfen den Baubereich um bis zu 1.50 m überragen.

Nebenbauten und unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG können auch ausserhalb des «Baubereiches Hochbauten» ausgeführt werden, haben jedoch die externen Grenzabstände gemäss Art. 11 Abs. 1 SBV einzuhalten.

- 2 Die maximale Gebäude- und Firsthöhe beträgt 23.50 m. Funktionell bedingte Aufbauten, wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Technikräume, Kamine, Lüftungsrohre, Lichtdeckel, Sonnenkollektoren und dgl. sowie zurückversetzte offene Absturzsicherungen dürfen die zulässige Gebäude- und Firsthöhe um das notwendige Mass überschreiten.
- 3 Im südwestlichen Planbereich sind die Bauten mit Ausnahme des Parking/Kellergeschosses in zwei Bauzeilen aufzuteilen, nämlich in eine Bauzeile mit Schwerpunkt «Mischnutzung» entlang der Bahnlinie und in eine Bauzeile mit Schwerpunkt «Wohnen» entlang der Industriestrasse.

Die Zeile entlang der Bahnlinie ist geschlossen oder mehrheitlich geschlossen, diejenige entlang der Industriestrasse aufgelockert auszuführen. Davon ausgenommen ist das Sockelgeschoss, welches als geschlossener oder halbgeschlossener Baukörper ausgebildet werden kann.

Die Bauten im nordöstlichen Planbereich mit Nutzungsschwerpunkt «Gewerbe» können als zusammenhängende Baukörper ohne Zwischenräume ausgeführt werden.
- 4 Aus Gewässerschutzgründen ist grundsätzlich nur ein einziges Untergeschoss gestattet. Bauten unterhalb dieses Geschosses sind zugelassen, soweit eine technische Notwendigkeit besteht und die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 zur Gewässerschutzverordnung, SR 814.201). Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 7 Zone für Verkehrsanlagen 2

- 1 Die Zone für Verkehrsanlagen 2 (ZV2) dient der Groberschliessung. Sie ist im KNP ausgeschieden und geregelt.
- 2 Im Gestaltungsplan sind mögliche Ein- und Ausfahrten dargestellt.
Die zulässigen Areal-Ein- und Ausfahrten sind im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt. Die definitive Lage wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 8 Baubereich Erschliessung / Zufahrten / Plätze

- 1 Der Baubereich Erschliessung/Zufahrten/Plätze ist für Verkehrsbauten und Verkehrsflächen, für oberirdische Parkieranlagen sowie für Frei- und Erholungsflächen, Grünbereiche und Platzanlagen bestimmt.
- 2 Zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen wie z.B. Tempo 30 / Begegnungszonen oder dgl. vorzusehen.

Art. 9 Nutzung der Bauten

- 1 Die mögliche Nutzung der Bauten bestimmt sich nach dem KNP mit der zugehörigen Verordnung.
- 2 Nach dem bei Einreichung des Gestaltungsplanes geltenden Baureglement der Gemeinde Ingenbohl (§ 4 Vo KNP) kann im Gestaltungsplangebiet eine BGF von 49'750 m² realisiert werden.
- 3 Mit jedem Baugesuch ist eine Nutzungsbilanz vorzulegen, welche die bereits konsumierte und die vom Bauvorhaben beanspruchte Bruttogeschossfläche (BGF) sowie die Wohn- und Gewerbeanteile gemäss § 20 f. Vo KNP ausweist. Die bereits konsumierten Anteile sind für das ganze Gestaltungsplangebiet auszuweisen.
- 4 Bei der Berechnung der BGF für das Hochregallager wird nur die zweifache Grundfläche als anrechenbare Fläche berechnet.
- 5 Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen mit Auflagen bzgl. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum in Sinne von §6 der kantonalen Verordnung verknüpfen.

Art. 10 Gliederung und Gestaltung der Bauten

- 1 Alle Hochbauten sind unter Berücksichtigung des Richtprojektes als architektonische Einheit zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen.
- 2 Über die Gesamtbebauung muss ein kohärentes Farb- und Materialkonzept angewendet werden.
- 3 Konstruktionen, die der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, können eine abweichende Materialisierung aufweisen, haben sich jedoch ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.
- 4 Die Gestaltung der Bauten hat sich am Richtprojekt zu orientieren. Abweichungen sind möglich, wenn die vorstehenden Gestaltungsgrundsätze eingehalten sind.

Art. 11 Abstände

- 1 Die externen Grenzabstände von Hochbauten bestimmen sich nach § 59 Abs. 1 PBG. Dies gilt auch bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m. Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird der Grenzabstand für die einzelnen Gebäudekörper gesondert ermittelt. Die externen Grenzabstände von Hochbauten betragen 50% der Gebäudehöhe.

Für unterirdische Bauten und Nebenbauten bestimmt sich der externe Grenzabstand nach § 61 PBG. Wo der KNP eine Raumsicherung für eine allfällige «pneumatische Anlage (unterirdisch)» vorsieht, ist auf KTN 1402 auch von unterirdischen Bauten ein externer Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.

- 2 Der minimale Abstand zur neuen Groberschliessungsstrasse wird durch die Baulinien 1 und 2 gemäss KNP bestimmt.
- 3 Bei Einhaltung der feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Anforderungen können die internen Gebäudeabstände im Baubereich mit Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ bis auf 10 m reduziert werden. Im Baubereich mit dem Nutzungsschwerpunkt «Mischnutzung» ist eine Herabsetzung bis auf 7.5m möglich. Die entsprechenden Voraussetzungen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 12 Erschliessung

- 1 Die Groberschliessung ist im KNP und in § 10 der zugehörigen Verordnung festgelegt.
- 2 Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren anordnen, dass Haltestellen für den öffentlichen Busverkehr vorzusehen sind.
- 3 Die Detailausführung der in § 8 Vo KNP verlangten und im Gestaltungsplan schematisch dargestellten Fussgänger- und Radwegverbindungen ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 13 Parkierung

- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind maximal 480 Parkplätze zulässig. Der Parkplatznachweis wird im Richtprojektossier und im Umweltbericht erbracht.
- 2 Die Parkplätze sind mindestens zu 60 % unterirdisch oder gedeckt anzuordnen.
- 3 Die minimale Anzahl von Veloabstellplätzen und deren Standort wird im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 065 (Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) festgelegt.

Art. 14 Technische Erschliessung / Versickerung / Minergie / Lärmschutz

- 1 Die technische Erschliessung mit sämtlichen Werkleitungen erfolgt ab den öffentlichen und privaten Werkleitungen des Baugebiets. Nicht verschmutztes Abwasser (Meteorwasser) wird über die bestehende Entwässerung ins Leewasser abgeführt.

- 2 Wenig beanspruchte und nicht unterbaute Verkehrsflächen und Parkplatzflächen sind möglichst mit einem sickerfähigen Belag auszuführen. Zur Retention des Regenwassers sind die Dachflächen oder Teile davon als begrünte Flächen auszubilden und an geeigneten Stellen Rückhaltebecken vorzusehen. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 3 Bauten für Wohn- und Mischnutzungen müssen Minergiestandard aufweisen und mit einer kontrollierten Belüftung (KWL) versehen sein. Massgeblich ist der jeweils aktuelle Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- 4 Die Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzanforderungen gemäss § 14 Abs. 1 lit. a Vo KNP werden im Umweltbericht aufgezeigt. Der Umweltbericht ist bezüglich Lärmschutz verbindlich.

Art. 15 Freiräume und Erholungsflächen / Quartierplatz

- 1 In den Freiräumen zwischen den beiden Bauzeilen nach Art. 6 Abs. 3 SBV sind Vegetationsinseln mit Bäumen und Buschwerken zu realisieren. Wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht erlauben, können grossformatige Pflanzentröge Verwendung finden.
- 2 Der Quartierplatz im südwestlichen Plangebiet wird höhenmässig abgestuft. Er ist als städtebauliches Bindeglied zwischen Bahnhofareal und Brunnen Nord auszugestalten, muss deutlich als Platz erkennbar sein und hat eine attraktive Platzgestaltung aufzuweisen. Umfang, Fläche und Platzgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die minimale Fläche beträgt 500m². Der Gemeinderat ist berechtigt, eine Auflage betreffend öffentliche Zugänglichkeit des Platzes in die Baubewilligung aufzunehmen.

Die vorgelagerten Parkplatzflächen sind nicht Bestandteil des Quartierplatzes und bleiben bei der Flächenermittlung ausser Betracht.
- 3 Die Dachflächen der Hauptbauten können als Dachgärten genutzt werden.
- 4 Aussenräume, die nicht zwingend für Erschliessungs- und/oder Parkierzwecke freigehalten werden müssen, sollen begrünt und als Erholungs- oder Begegnungsflächen ausgestaltet werden.
- 5 Die Frei- und Erholungsflächen sowie die Grünbereiche und Dachgärten müssen zusammen im Endausbau ein Ausmass von mindestens 10% der beanspruchten BGF-Fläche (Wohnen und Arbeiten) aufweisen.
- 6 Die konkrete Gestaltung der Frei- und Erholungsflächen sowie der Grünbereiche erfolgt im Baubewilligungsverfahren in einem Umgebungsplan.
Für die erstmalige Erstellung sowie für spätere Änderungen und Anpassungen der Aussenräume ist das vom Gemeinderat erlassene Gestaltungskonzept zu beachten.

Es enthält Richtlinien, mit denen gestaltungsplanübergreifend für die Zonen BNA, BNB und BNC des KNP Brunnen Nord ein einheitliches Erscheinungsbild von Plätzen, Strassen, Wegen und Grünbereichen sowie von Möblierungen, Beleuchtungen und Beschilderungen sichergestellt wird.

Art. 16 Ausnahmen

Mit dem Erlass des Gestaltungsplanes „Herti Plus“ werden folgende Ausnahmegewilligungen erteilt:

- a) Reduktion der internen Gebäudeabstände im Sinne von Art. 11 Abs. 2 SBV
- b) ~~Dispensierung von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber der Bahnlinie im Sinne von Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (SR 814.41).~~ 1)

Die Fenster von Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen, bei denen die massgebenden Grenzwerte trotz den getroffenen baulichen und gestalterischen Massnahmen nicht eingehalten werden können, sind im Richtprojekt bzw. Umweltbericht bezeichnet.

Art. 17 Subsidiäres Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften keine besonderen Bestimmungen enthalten, gelten die Bestimmungen des kantonalen und kommunalen Rechts für die Normalbauweise.

Art. 18 Inkrafttreten

Der geänderte Gestaltungsplan „Herti Plus“ mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

1) Von der Genehmigung ausgenommen

PRB 30/2018 vom 16.1.2018, Pisp. Ziff. 3

3. Begründung für die angebehrten Ausnahmen

Der Gestaltungsplan «Herti Plus» wurde vom Regierungsrat im Jahre 2009 genehmigt. Er soll nun den Vorgaben und Vorstellungen des kantonalen Nutzungs- und Erschliessungsplanes «Entwicklungssachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord» vom 12.5.2016 (KNP) mit der zugehörigen Verordnung (Vo KNP) angepasst werden. Die Revisionsunterlagen sehen lediglich zwei Ausnahmen von der Normalordnung vor, nämlich eine Reduktion der internen Gebäudeabstände und Lärmschutzerleichterungen.

Reduktion der internen Gebäudeabstände

Die städtebauliche Konzeption des Gestaltungsplanes «Herti Plus» beinhaltet entlang der Industriestrasse einen lärmgeschützten Nutzungsschwerpunkt «Wohnen» und eine Auflockerung der ehemals geschlossenen Bauweise. Damit können einerseits die innenräumlichen Bezüge und andererseits die bauhygienischen Verhältnisse des GP nach innen als auch nach aussen, zu den Drittparzellen, optimiert werden, was einer städtebaulichen Aufwertung von Brunnen Nord insgesamt zu Gute kommt.

Entlang der gebündelten Erschliessungswerke, Groberschliessungsstrasse und Bahn wird hingegen aus Schallschutzgründen mehrheitlich an der geschlossenen Bauweise festgehalten. Hier werden denn auch Nutzungsschwerpunkte mit Mischnutzung und Gewerbe angesiedelt.

Zwischen den Bauzeilen gelten ebenfalls ein Gebäudeabstand von 10 Metern. Durch die geschickte Anordnung von Sichtachsen / Visualien, Höhensprünge der Baukörper wird eine an Altstädte / Kleinstädte erinnernde Räumlichkeit und Atmosphäre geschaffen. Die Wohnhygiene (Licht / Luft / Sicht) wird hingegen allorts respektiert. Die Reduktion der internen Gebäudeabstände erfolgt auch als teilweiser Ausgleich für die wegen dem Baubereich neue Groberschliessungsstrasse erforderliche Verschiebung und Konzentrierung der Bauten im restlichen Gestaltungsplangebiet.

Lärmschutzerleichterungen

Im Baubereich mit Schwerpunktnutzung Mischnutzung wird der Lärmschutz zusätzlich zu den baulichen und gestalterischen Massnahmen mit Einrichtungen zur kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL) unterstützt. Damit wird ein effizienter Lärmschutz gewährleistet und so ein hoher Wohnkomfort erreicht. Aus diesem Grund soll hier im sehr begrenzten Anwendungsfall die KWL als alleinige Lüftungsart allseitige Basis bilden. Da die massgebenden Grenzwerte nicht überall eingehalten werden können, braucht es für eine begrenzte Anzahl von Fenstern eine Ausnahme von den LSV-Vorschriften. Damit kann ein hochwertiges immissionsgeschütztes Wohnen, in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und mitten im Dorf sichergestellt werden. Ebenso kann so das hochwertige städtebauliche Konzept im Rahmen der inneren Verdichtungs-idee stringent umgesetzt werden.

Voraussetzung für eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 31 Absatz 2 LS ist ein überwiegendes öffentliches Interesse. Dieses ist vorliegend offensichtlich gegeben. Die Ziele des Raumplanungsgesetzes werden erfüllt, z.B. eine haushälterische Nutzung des Bodens mit Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine Neunutzung von Industriebrachen.

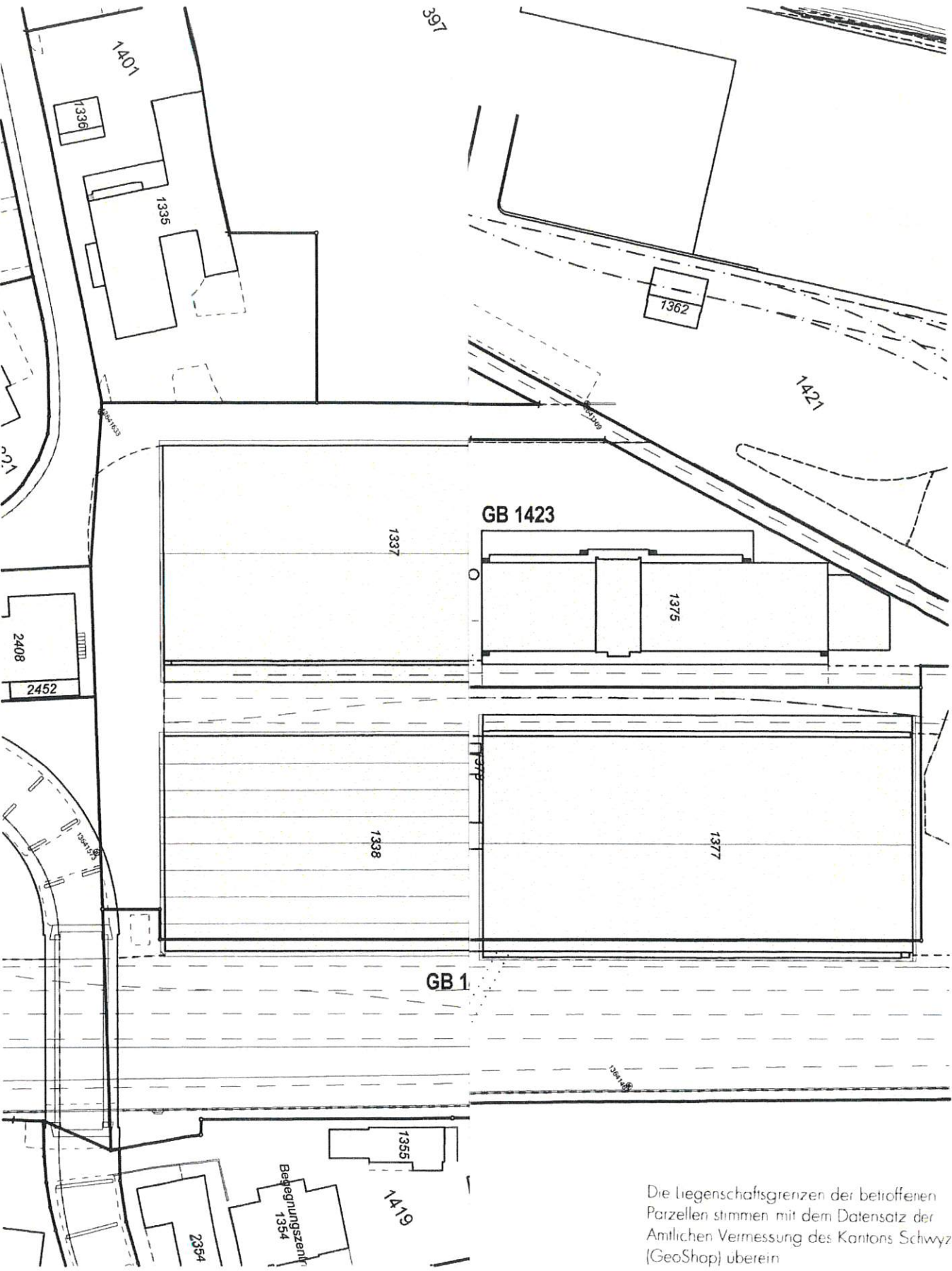
Vorteile gegenüber der Normalordnung

Der Gestaltungsplan „Herti Plus“ beinhaltet mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise, so etwa:

- Freihaltung der Zone für Verkehrsanlagen 2 von eigenen Bauten und Anlagen und damit Ermöglichung einer künftigen neuen Groberschliessungsstrasse
- Schaffung von zusätzlichen neuen Arbeitsmöglichkeiten
- Variables und flexibles Nutzungskonzept
- Mindestens 60 % unterirdische oder überdeckte Parkierung, dies mit grundsätzlicher Beschränkung auf ein Untergeschoss (Gewässerschutz)
- Autofreie und immissionsgeschützte Plätze und Bereiche für Fussgänger und Radfahrer in den Freiräumen zwischen den beiden Bauzeilen innerhalb des Gestaltungsplanes
- Ruhige und immissionsgeschützte Wohn- und Arbeitsbereiche und Aussenplätze mit hoher Aufenthaltsqualität
- Grosszügige und zweckmässige Grün- und Erholungsflächen
- Begrünte Dachflächen
- Meteorwasser-Retention auf dem Areal, dadurch kleinere hydraulische Belastung der Gewässer
- Verdichtetes Bauen mit Reduktion des Landverschleisses
- Hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept
- Gutes Gesamtbild der Bauten mit Einpassung in die bauliche Umgebung
- Lärmschutz für Nachbarquartiere dank Bündelung von Strasse und Bahn und dazwischenliegenden neuen Hochbauten des Gestaltungsplanes
- Ermöglichen der Erschliessung von Brunnen Nord durch die Schaffung des Verkehrsprovisorium „Pinsellösung“
- Ermöglichen der Gesamterschliessung von Brunnen Nord durch die Bereitstellung von grossen Landflächen zu Gunsten der Allgemeinheit.
- Aufzeigen von möglichen Feinerschliessungen für die angrenzenden GP-Areale
- Ermöglichen der Verschiebung des Freiverlades.

Fazit

Das Gleichgewicht von Ausnahmen und Mehrleistungen ist mehr als nur gewahrt. Die Vorteile sind zahlreich und gross. Die Abweichungen von der Normbauordnung sind nur zwei und klein. Zudem werden weder öffentliche noch nachbarlichen Interessen beeinträchtigt.



Situation 1:1000



Die Liegenschaftsgrenzen der betroffenen
Parzellen stimmen mit dem Datensatz der
Amtlichen Vermessung des Kantons Schwyz
(GeoShop) überein

HSK Ingenieur AG

Datum 16.09.2016
F. Fajla

