



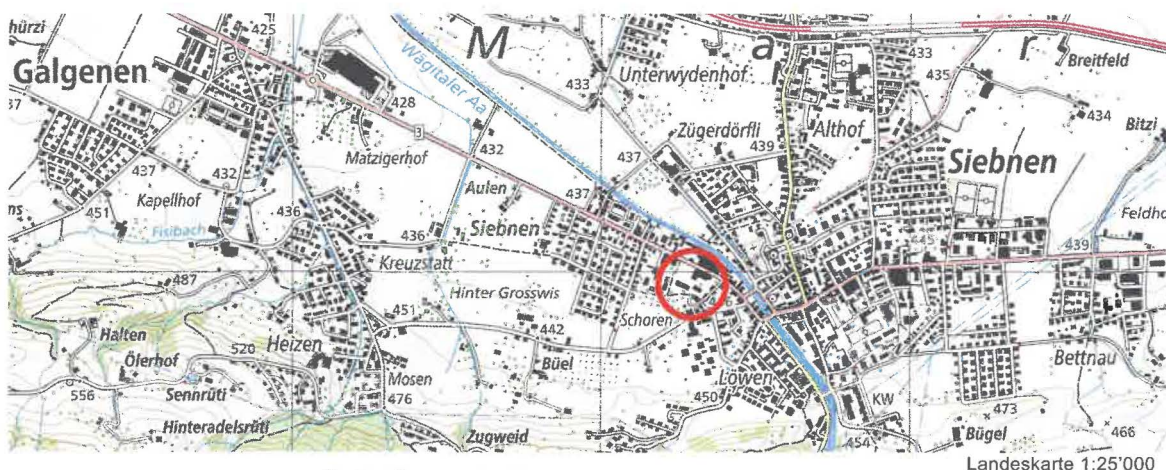
Kanton Schwyz
Gemeinde Galgenen

Gestaltungsplan „Rüttimann-Areal Süd“

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

10. September 2020, rev. 11. Mai 2021 (gemäss RRB 125/2021)



25. Sep. 2020

Öffentliche Auflage vom bis 15. Okt. 2020

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 208 vom 30. Nov. 2020
und mit Ergänzung gemäss Beschluss Nr. 53 vom 19. April 2021

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 531 vom 24.8.2021

Der Landamman

Der Staatsschreiber



GRUNDEIGENTÜMERIN / ANTRAGSTELLERIN

Grundstücke

KTN 87, 88 (Teilfläche), 1317, 1566 und 1567

Rüttimann Immobilien AG

Aubrigstrasse 5

8854 Siebnen

Datum:

14.9.2020

Unterschriften:

U. Egenschwiler

Urs Egenschwiler

Susanne Rüegg-Egenschwiler



INHALT

Präambel	4
A Allgemeine Bestimmungen	4
B Bau- und Nutzungsvorschriften	5
C Gestaltung und Etappierung	8
D Verkehr und Parkierung	10
E Aussenraum	11
F Ver- und Entsorgung / Umwelt	13
G Schlussbestimmungen	14

PRÄAMBEL

Es wird eine gesamtheitliche Betrachtung des „Rüttimann-Areals“ sowohl nördlich als auch südlich der Zürcherstrasse angestrebt. Die vorliegenden Sonderbauvorschriften gelten für den südlichen Arealteil.

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung der aus dem Studienauftrag vom 2017/18 hervorgegangenen, gesamtheitlich konzipierten Bebauung, welche eine hohe architektonische Qualität aufweist und sich gut in die Umgebung einfügt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität.
- b) Transformation der aus ortsbaulicher Sicht wichtigen Zeitzeugen der ehemaligen industriellen Nutzung unter Wahrung der historisch gewachsenen industriellen Identität sowie Weiterentwicklung und Erneuerung zu einem attraktiven Ortskern.
- c) Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen.
- d) Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung und zweckmässigen Parkierung.
- e) Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für Fussgänger.
- f) Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Die verbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Situationsplan 1:500, *dat. 10. September 2020¹*;
- Sonderbauvorschriften (SBV), *dat. 10. September 2020, rev. 11. Mai 2021¹*.

² Die begleitenden Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, *dat. 10. September 2020¹*;
- Richtprojekt (Überbauungs- und Aussenraumkonzept), *dat. 10. September 2020¹*.

¹ Ergänzung Art. 2 (Daten Planunterlagen) gemäss RRB 125/2021 vom 23. Februar 2021

Art. 3 Geltungsbereich und geltendes Recht

- ¹ Der Gestaltungsplan „Rüttimann-Areal Süd“ gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Galgenen zum Erlasszeitpunkt des Gestaltungsplans.
- ³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise gemäss Baureglement ab:

- Freigabe der Vollgeschosse unter Einhaltung der Gebäudehöhe;
- Vergrösserung der Gebäudehöhe im Baubereich C1 und D von 15,0 m auf bis zu 18,5 m und im Baubereich C2 von 13,0 m auf 16,9 m;
- Reduktion der gestaltungsplaninternen Grenzabstände und Reduktion der gestaltungsplaninternen Gebäudeabstände;
- Unterschreitung Strassenabstand durch Aufstockung der Bestandesbaute.
- Aufhebung Wohnanteilbeschränkung in Wohn- und Gewerbezone WG4.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Die maximal zulässigen Abmessungen der Hauptgebäude werden durch die im Situationsplan festgelegten Baubereiche bestimmt.
- ² Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Minimalabstände, dürfen in den Baubereiche E, F und G vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone und Erker usw. die Baubereiche um maximal 1,50 m überschreiten.
- ³ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpolizeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Durch Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig. Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über die Perimetergrenze des Gestaltungsplans hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.

⁴ Nebenbauten sind unter Einhaltung der externen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Davon ausgenommen ist der Strassenabstandsbereich der Zürcherstrasse.

⁵ Unterirdische Bauten sind innerhalb des im Situationsplan dargestellten Baubereichs zulässig.

Art. 6 Höhenvorgaben

¹ Die Gebäude- und Firsthöhen werden wie folgt festgelegt:

Höhenbereich	Gebäudehöhe	Firsthöhe
C1.1	18,5 m	–
C1.2	5,8 m	–
C1.3	15,1 m	–
C1.4	5,5 m	–
C1.5	11,9 m	–
C1.6	6,0 m	–
C1.7	16,3 m	–
C1.8	6,0 m	–
C2	16,3 m	–
C3	11,9 m	–
D.1	17,4 m	–
D.2	6,0 m	–
D.3	17,5 m	–
D.4	11,3 m	–
E	13,0 m	17,0 m
F	13,0 m	17,0 m
G	13,0 m	17,0 m

² Die im Situationsplan festgelegten Abgrenzungen der Höhenbereiche dürfen um maximal 1,0 m parallel verschoben werden.

³ In den Baubereichen C1, C2, C3 und D sind keine Dach- und Attikageschosse zulässig. Davon ausgenommen sind geschlossene Dachaufgänge.

⁴ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, geschlossene Dachaufgänge, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

⁵ Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

¹ In den Baubereiche C1, C2, C3 und D sind Wohn-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsnutzungen zugelassen. Davon ausgenommen ist im Baubereich C1.8 keine Wohnnutzung zugelassen. In den Baubereichen E, F und G sind Wohnen und Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2'400 m² betragen. In den Baubereichen E, F und G ist der Wohnanteil frei.

³ Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt total 20'231 m² und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)
C1	max. 5'800 m ²
C2 + C3	max. 1'090 m ²
D	max. 5'400 m ²
E	max. 2'320 m ²
F	max. 3'570 m ²
G	max. 2'051 m ²

⁴ Die anrechenbare Bruttogeschossflächen der innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG4 liegenden Baubereiche (C2, C3, E, F und G) dürfen insgesamt die Ausnützungsziffer von 1,0 nicht übersteigen.

⁵ Der Transfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt, sofern in keinem Baubereich die maximal zulässige anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) um mehr als einen Zehntel erhöht wird. Dabei gilt es zu beachten, dass Transfers zwischen der Kernzone K (Baubereiche C1 und D) und der Wohn- und Gewerbezone WG4 (Baubereiche C2, C3, E, F und G) nicht zulässig sind.

⁶ Für Nebengebäude sind insgesamt maximal 400 m² Gebäudegrundfläche zulässig.

C GESTALTUNG UND ETAPPIERUNG

Art. 8 Generelle Gestaltungsvorgaben

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 hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.

² Das Richtprojekt und der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV gelten für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung als wegleitend. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile gemäss Richtprojekt nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige oder bessere Gestaltungsqualität erzielt werden kann.

³ Bei sämtlichen baulichen Veränderungen der historischen Fassaden ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig zu informieren und beratend beizuziehen.

Art. 9 Kubische Gestaltung für die Baubereiche C1, C2, C3 und D

¹ Neubauten in den Baubereichen C1, C2, C3 und D müssen – im Sinne des Richtprojekts und unter Anlehnung an die Vorgaben des ISOS – aus mehreren, in der Höhe gestaffelten und untereinander versetzten rechtwinkligen Bauvolumen bestehen.

² Es sind nur quaderförmige Bauvolumen zulässig.

³ Attikaartige Rücksprünge sind nicht zulässig. Alle Dächer sind als Flachdächer zu gestalten.

⁴ Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Vordächer über Hauszugänge und Überdachungen von Verlade- und Zufahrtsrampen.

Art. 10 Dachgestaltung für die Baubereiche C1, C2, C3 und D

¹ Dachaufbauten müssen örtlich zusammengefasst, verkleidet, einheitlich gestaltet und nach Möglichkeit auf dem höchstgelegenen Dach je Baubereich angeordnet werden. Sie dürfen eine Höhe über der Dachfläche von maximal 3,5 m aufweisen und müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sein. Durch Dachaufbauten darf maximal 15 % der Dachfläche überstellt werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie. Es gelten die generellen Gestaltungsvorgaben gemäss Art. 8.

² Horizontale Dachflächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen sowie Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

³ Dachterrassen und deren Möblierung dürfen die Dachlandschaften nicht beeinträchtigen. Es gelten die generellen Gestaltungsvorgaben gemäss Art. 8. Kubisch wirkende Anlagen und Einrichtungen wie Pergolas, Markiesen usw. müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sein.

Art. 11 Historische Fassaden

¹ Die im Situationsplan dargestellten, für die industrielle Identität des Orts wichtigen historischen Fassaden sind zu erhalten.

² Ist der Erhalt dieser Fassaden aus technischen Gründen nicht zumutbar, so sind sie in Absprache mit der Denkmalpflege und unter Wahrung des heutigen Erscheinungsbildes wieder herzustellen.

³ Im Baubereich D sind Aufstockungen auf historische Fassaden zulässig.

⁴ Die bestehende Passerelle ist zu erhalten oder in Absprache mit der Denkmalpflege an der im Situationsplan eingetragenen Lage durch eine zeitgemässe Interpretation einer Passerelle zu ersetzen.

Art. 12 Etappierung

Die etappenweise Ausführung ist zulässig, sofern eine ortsbaulich überzeugende Teilüberbauung realisiert kann. Mit jeder einzelnen Etappe müssen die jeweils notwendigen Anlagen wie Parkierungsanlagen, Erholungs- und Kinderspielflächen, Fusswege oder Feuerwehruzufahrten realisiert werden.

D VERKEHR UND PARKIERUNG

Art. 13 Strassenbereich Kantonsstrasse

¹ Bei Neugestaltung der Zürcherstrasse sind die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Strassengesetzes (StrG) mitsamt dazugehöriger Strassenverordnung (StrVO) massgebend.

² An der im Situationsplan schematisch eingetragenen Lage ist unter der Zürcherstrasse in Absprache mit dem Tiefbauamt eine unterirdische Verbindung der Sammelgaragen zulässig.

Art. 14 Verkehrserschliessung

¹ An den im Situationsplan eingetragenen Lagen sind Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr zulässig. Sie dienen der oberirdischen Arealerschliessung (Anlieferung), der Erschliessung der bestehenden oberirdischen Parkieranlagen oder der Erschliessung der unterirdischen Sammelgaragen.

² Die Verkehrsflächen sind prioritär für die Verkehrserschliessung vorgesehen.

³ Die Strassenabstandsfläche wird begrenzt durch den Strassenabstand. Die Nutzung der Strassenabstandsfläche richtet sich nach den Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung.

⁴ Temporäre Anlieferungen, Zubringerdienste und Notzufahrten sind im gesamten Perimeter zulässig. Notzufahrten für die Feuerwehr und weitere Rettungsdienste müssen zwingend erstellt werden.

⁵ Im Bereich Lärmschutz darf über der Einfahrt zur Tiefgarage eine Lärmschutzbaute erstellt werden, welche nicht mehr als 3,5 m Gebäudehöhe, 4,5 m Firsthöhe und 60 m² Grundfläche aufweist. Diese Lärmschutzbaute ist nicht an Art. 7 Abs. 6 anrechenbar.

Art. 15 Fusswege

¹ Öffentliche und interne Fusswege sind sicher zu gestalten, gut in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft frei zu halten.

² Sofern technisch, betrieblich und wirtschaftlich zumutbar müssen die öffentlichen Fusswege bei Abschluss der ersten Neubaustappe fertiggestellt sein. ~~Die vertraglichen Regelungen mit der Gemeinde über Bau, Unterhalt, Grundbucheintrag und provisorische Wegführungen während der Bauphase usw. haben spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen. Spätestens im Baubewilligungsverfahren ist die öffentliche Nutzung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde~~

vertraglich sicherzustellen (Grundbucheintrag). Die internen Fusswege werden in Abhängigkeit der jeweiligen Bauetappe erstellt.²

Art. 16 Parkierung

¹ Für die Bemessung der Mindestanzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt Art. 14 BauR.

² Auf Antrag der Grundeigentümerschaft kann die Bewilligungsbehörde die Grundeigentümerschaft für einzelne Wohn-Nutzungen von der Pflicht, Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen, ganz oder teilweise befreien, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Art. 16 Abs. 1 erforderlichen Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren ~~oder durch eine Ersatzabgabe gemäss Art. 15 BauR abzugelten~~. Die Bewilligungsbehörde legt den Inhalt des Mobilitätskonzepts im Einzelfall fest.³

³ Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. An den im Situationsplan eingetragenen Lagen sind oberirdische Abstellplätze für Bewohner, Besucher und Kunden zulässig.

⁴ An geeigneten Lagen sind mindestens 5 Abstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten.

⁵ Es sind gut erreichbare Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen. Die Mindestanzahl Abstellplätze für Fahrräder wird nach der VSS-Norm 40 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen“ bestimmt.

E AUSSENRAUM

Art. 17 Frei- und Erholungsflächen

¹ Die Freiflächen dienen als siedlungsinterne Grünfläche oder als private Aussenflächen.

² Erholungsflächen gemäss Art. 10 BauR sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Lage zu erstellen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher

² Änderung Art. 15 Abs. 2 gemäss RRB 125/2021 vom 23. Februar 2021

³ Änderung Art. 16 Abs. 2 gemäss GRB vom 19. April 2021

Aufenthaltsqualität zu gestalten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen. Die Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

³ Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Wohnungen als Erholungsflächen im Sinne von Art. 10 BauR zu erstellen. Gemeinsam genutzte Dachflächen zählen als Erholungsfläche.

⁴ ~~Erholungsflächen, welche das Mindestmass von 25 % übersteigen, dürfen für Erholungsflächen von Wohnbauvorhaben im Gestaltungsplan „Rüttimann Areal Nord“ verwendet und angerechnet werden.~~⁴

⁵ An den im Situationsplan eingetragenen Lagen sind Kinderspielplätze zu erstellen.

⁶ An der im Situationsplan dargestellten Lage ist ein siedlungsinterner Gemeinschaftsplatz zu erstellen.

Art. 18 Bäume

¹ An der im Situationsplan eingetragenen Lage sind standortgerechte und überwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.

Art. 19 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind zulässig. Hinsichtlich der Terraingestaltung gilt das Richtprojekt als begleitend. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Die Höhenkurven des gewachsenen Bodens sind im Situationsplan eingetragen.

⁴ Streichung Art. 17 Abs. 4 gemäss GRB vom 30. November 2020

F VER- UND ENTSORGUNG / UMWELT

Art. 20 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe.

² Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dergleichen sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

³ Das verbleibende Meteorwasser soll nach Möglichkeit versickern.

Art. 21 Abfälle

Für die siedlungsinterne Abfallentsorgung sind an geeigneten Lagen gemeinsame Entsorgungssammelstellen zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

Art. 22 Lärmschutz

Die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 23 Energie

Es sind nachhaltige und energieeffiziente Neubauten zu erstellen. Die Wohnbauten sind im Minergie-Standard nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe zu erstellen.

Art. 24 Siedlungsökologie

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Bepflanzungskonzept zu erstellen, das die Siedlungsökologie und die Artenvielfalt fördert.

² Es sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive, gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) welche auf der schwarzen Liste oder auf der Beobachtungsliste (Watch List) von InfoFlora stehen, dürfen nicht gesät, gepflanzt oder ausgebracht werden.

G SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 25 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.
- ³ Mit Inkrafttreten dieses Gestaltungsplans wird der Gestaltungsplan „Wohn- und Gewerbepark Möbelfabrik, Siebnen“ (Genehmigung der Änderung vom 5. Juli 2005, RRB 916/2005) aufgehoben.