



Kanton Schwyz
Gemeinde Altendorf

Genehmigung

Teilnutzungsplanung Stoglen

ERGÄNZUNGEN DES BAUREGLEMENTS

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind ROT dargestellt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 6.5.2016 bis 6.6.2016

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen
am 21.11.2018

An der Urnenabstimmung vom 10.2.2019 angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber


.....


.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 148 / 2022 genehmigt
am 27.02.2022

Der Landammann

Der Staatsschreiber


.....


.....



301-31
11. Februar 2019



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

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

G. Preisgünstiger Wohnraum

Art. 34a

- Preisgünstiger Wohnraum**
- 1 Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft entweder eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WfV) vom 26. November 2003 ist oder sich die Bauherrschaft für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG), vom 21. März 2003 verpflichtet. Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WFG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten.
 - 2 Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt. Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Der Gemeinderat kann mit den Baugesuchsunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.
 - 3 Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Bruttogeschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
 - 4 Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, worin die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen definiert werden.

Art. 38

- 3. Wohn- und Gewerbezone WG3, WG4**
- 1 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet.
 - 2 Der anrechenbare Wohnanteil darf bis zu 70% der jeweiligen Ausnützungsziffer betragen.
 - 3 **Im Gestaltungsplangebiet Stoglen ist in der WG3 und WG4 vom anrechenbaren Wohnanteil zwingend mindestens 20% als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.**

Anhang Baureglement

Gestaltungsplan-Richtlinien Gebiet „Stoglen“

Die nachstehenden Richtlinien sind behördenverbindlich und haben wegleitenden Charakter.

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet „Stoglen“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:

A) Ortsbauliche Situation:

Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die Sicht auf den Zürichsee von der Kantonsstrasse aus teilweise erhalten bleibt. Dazu sind verschiedene Möglichkeiten der Gebäudeanordnung und -ausrichtung zu prüfen – unter Berücksichtigung der lärmschutzbezogenen Anforderungen.

B) Erschliessung:

Das Gestaltungsplangebiet ist von der Zürcherstrasse her konzentriert über den bestehenden Linksabbieger für den motorisierten Verkehr zu erschliessen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist der Nachweis für die hinreichende Erschliessung zu erbringen.

C) Fusswegverbindungen:

Zwischen der Bushaltestelle „Stoglen“ und dem Bahnhof Altendorf ist eine möglichst direkte und attraktiv gestaltete öffentliche Fusswegverbindung zu schaffen. Sie ist vom motorisierten Verkehr getrennt zu führen. Des Weiteren ist auf der gesamten nördlichen Länge des Gestaltungsplangebiets entlang der Bahngleise ein öffentlicher Fussweg zu erstellen, der auch für Unterhaltsfahrzeuge Trafostation/Pumpstation benutzt werden kann.

D) P+R-Anlage für PW und Veloabstellanlage:

Im Bereich des Bahnhofs (KTN 229 und KTN 64) ist eine P+R-Anlage mit mindestens 20 Parkplätzen zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt von der Bahnhofstrasse her. Zudem ist eine Veloabstellanlage für mindestens 40 Velos in Bahnhofsnähe auf KTN 229 zu realisieren.

E) Zugang ARA-Pumpstation/EW-Trafostation:

Der Zugang und der Vorplatz zum Gebäude mit der ARA-Pumpstation und der EW-Trafostation sind sicherzustellen. Der dazu notwendige Erschliessungsbereich (Vorplatz) ist ausreichend zu dimensionieren.

F) Strassen- und Bahnlärm:

Gegenüber der Zürcherstrasse sowie der Bahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

G) Nichtionisierende Strahlung:

Im Gestaltungsplan ist für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) der Anlagegrenzwert von 1 mT (Mikrotesla) ab der 132 kV Übertragungsleitung einzuhalten. Der erforderliche Abstand für die Einhaltung des Anlagegrenzwertes 1 Mikrotesla ist im Rahmen des Gestaltungsplanes abzuklären.

H) Anrechenbare Landfläche:

Die erforderlichen Landflächen für die Fusswegverbindungen, den Zugang zur ARA-Pumpstation/EW-Trafostation und für die P+R-Anlage sowie für die Veloabstellanlage, bleiben bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer weiterhin als anrechenbare Landfläche ausnutzungsberechtigt.

I) Preisgünstiger Wohnraum Stoglen

Basis für die Ermittlung der Kostenlimite gemäss Wohnraumförderungsverordnung (WFV), bildet die Realisierung von Bauten ohne allfällige Sanierung von Altlasten und ohne allfällige ausserordentliche Baugrundmassnahmen (z.B. Pfählungen etc.).