

Baukonsortium Bättigmatte
c/o BSS ARCHITEKTEN
Palais Friedberg
Herrengasse 42
6430 Schwyz
Tel. 041 819 37 77

Josef Reichmuth
Schaukäserei Schwyzerland
6423 Seewen
Tel. 041 811 61 61

Architekt:
BSS ARCHITEKTEN
Palais Friedberg
Herrengasse 42
6430 Schwyz

Mutation zum bewilligten Gestaltungsplan Bättigmatte, Seewen-Schwyz

Genehmigt vom Gemeinderat Schwyz
20. Mai 94 / 6. Oktober 94 / 13. Juni 96
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Schwyz
30. August 94, RRB Nr. 1597 / 6. August 96, RRB Nr. 1357

Schwyz 14. Juli 1993 KS/sp / Gestaltungsplan-1
Rev. 30. Mai 1994 AS/sp / Gestaltungsplan-2
Geändert am 15. Dezember 1999/AS

EINGEGANGEN - 6. Sep. 2007

BAUVERWALTUNG

06 - 101

GEMEINDE SCHWYZ

769 GESTALTUNGSPLAN

BÄTTIGMATTE, SEEWEN-SCHWYZ

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Reglement mit Sonderbau-bestimmungen SBV- Erläuterungsbericht- Berechnungen- Ausnahmen |
|--|

Die neuen GP-Änderungen sind im Text *kursiv und fett* geschrieben.

Schwyz, 4. Juli 2006

Schwyz, 14. Juli 1993

1. Mutation, 30. April 1996

2. Mutation, 15. Dezember 1999

3. Mutation: 4. Juli 2006

Schwyz, den
Bauherrschaften:
Architekt

[Handwritten signature in blue and green ink]

Öffentliche Auflage vom

Erlass

Gemeinderatsbeschluss vom
Der Gemeinderat

Genehmigung
Regierungsratsbeschluss vom
Der Regierungsrat

21. Sep. 2007

[Handwritten signature in blue ink]

RRB Nr. 1462 vom 6.11.2007

[Handwritten signature in blue ink]

Der Landammann

Der Staatsschreiber



1. REGLEMENT MIT SONDERBESTIMMUNGEN

Art. 1

RECHTSGRUNDLAGEN:

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf die § 24 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und auf die kommunalen Bauvorschriften der Gemeinde Schwyz, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan „BÄTTIGMATTE IN SEEWEN-SCHWYZ“.

Art. 2

GELTUNGSBEREICH:

Die Sonderbaubestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan „Bättigmatte“, **Situation Nr. 769-1, vom 4.7.2006**, schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

ZWECK:

Die vorliegende Gestaltungsplanung will:

1

Eine gesamthaft konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Umgebung einfügt, und insbesondere mit der bereits bestehenden Überbauung in Unterseewen ortsbaulich und architektonisch harmoniert.

2

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie der generellen Gestaltung definieren, um damit eine qualitätsvolle und auf Geschlossenheit angelegte Besiedlung zu erreichen, welche den Ansprüchen der verdichteten Bauweise Rechnung trägt und den vorhandenen Immissionen möglichst optimal begegnet.

3

Die planerischen Rahmenbedingungen für einen preisgünstigen Wohnraum (z.B. auf der Basis von WEG), sowie für die vorgesehene Durchmischung der Nutzung zu schaffen.

4

Die generelle Anordnung und zweckmässige Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen aufzeigen. (Aussenraumgestaltung).

5

Den Fussgänger- und Fahrverkehr sicher und verkehrsberuhigt lösen, sowie die Anzahl und die Anordnung der Autoabstellplätze generell regeln.

Art. 4

PLANUNGSMITTEL:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel: **mit folgenden neuen Plannummern. Dabei wird unterschieden in:**

- a) verbindliche Planungsmittel und
- b) richtungsweisende **Pläne** und Angaben

1

Verbindliche:

Gestaltungsplan mit Situation und Schnitten, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500 Plan, **Nr. 769-1/3/4 vom 4.7.2006 insbesondere die Änderungen der Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in den Zeilen D und E.**

Reglement mit Sonderbaubestimmungen vom **4.7.2006.**

2

Richtungsweisende Pläne, **Angaben:**

Richtprojekt Grundriss Untergeschoss / Parkierung / Erschliessung, Mst. 1:500, Nr. **769-2 vom 4.7.2006**

Richtprojekt Mst. 1:333 / 1:500 / 1:1000 vom 4.7.2006

Modell Mst. 1:500

3

Die Gestaltungsplanänderungen vom 4. Juli 2006 sind auf den beiliegenden Informationsplänen mit der Bezeichnung Gestaltungsplanänderung festgehalten. Sie haben dieselbe Nummerierung und Datierung wie der Gestaltungsplan.

Art. 5

LAGE UND ANORDNUNG, BAUMASSE:

Lage, Anordnung und Baumasse der Hochbauten sind mittels Mantel- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert.

Art. 6

MANTELLINIEN:

1

Mantellinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Hochbauten. Davon ausgenommen sind Nebenbauten gemäss § 61 PBG und Balkone, offene Hauseingänge, *Treppenhausteile*, Vordächer bis zu einer Ausladung von 2.5 Metern.

2

Die Lage der Tiefgarage richtet sich nach den Angaben des Richtprojektes **vom 4. Juli 2006.**

3

Die im Gestaltungsplan mit Mantellinien „Sewernstrasse“ aufgeführten Mantellinien dürfen abweichend von § 60 Abs. 1 PBG überbaut werden, falls eine rechtskräftige Bewilligung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden im Sinne von § 76 Abs. 3 PGB vorliegt.

Art. 7

HÖHENBEGRENZUNGS- LINIEN:

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhengrenzung der Bauten. **Für die Zeilen D und E sind sie neu festgelegt.**

2

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Überbauung eingliedern.

Art. 8

ABSTÄNDE:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan **Nr. 769-1 vom 4.7.2006** unterschritten werden.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

Art. 9

GLIEDERUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN:

1

Die Gestaltung der Bauten hat generell unter Berücksichtigung der Angaben des Richtprojektes zu erfolgen.

2

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere haben die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung der Bauten nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen.

3

Über die Gesamtüberbauung muss ein einheitliches Farb- und Materialkonzept Anwendung finden.

4

Konstruktionen, die der Energienutzung dienen (aktive oder passive Sonnenenergie), sind möglich und können auch eine abweichende Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich aussehensmässig ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

Art. 10

AUSNÜTZUNG:

1

Für das Gestaltungsplangebiet gilt heute das festgelegte Ausnützungsmass des geltenden Zonenplanes gemäss Art. 25 und Art. 29 des kommunalen Baureglementes zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 10% infolge Gestaltungsplan. Die Bruttogeschossfläche beträgt nach heutiger Berechnung: $12'524 \text{ m}^2 \times 0.75 + 10\% = 10'332.30 \text{ m}^2$.

2

Für jedes Bauvorhaben ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen.

3

Ausnützungstransporte sind in der gleichen Zone möglich.

Art. 11

UMGEBUNGS- GESTALTUNG, SPIELFLÄCHEN:

1

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan einzureichen, aus dem Platzgestaltung, Spielbereiche, Bepflanzung und Umgebungsbauten ersichtlich sind.

2

Die Freiräume sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten, wobei der aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante darstellt. Die definitive Gestaltung ist im Bauprojekt darzustellen.

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

3

Innerhalb des GP-Gebietes sind Kinderspiel- bzw. Erholungsflächen (Hart- und Grünplätze) einzurichten. Ihre Fläche muss mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen betragen.

Art. 12

VERKEHRSERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG-ORDNUNG:

1

Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Seewernstrasse.

2

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestanzahl Abstellplätze für Wohnungen kann um 15% reduziert werden.

3

Für Wohnungen und Wohnräume, die ausschliesslich von Menschen mit geistigen und psychischen Behinderungen bewohnt werden, kann auf die Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise verzichtet werden.

Für Alterswohnungen genügt 1 Parkplatz pro Wohnung. Für das Schulhaus genügen insgesamt 8. Parkplätze bei der Zufahrt, sowie weitere Parkplätze bei der neuen Tiefgarage für Lehrpersonen. Die Parkplätze werden bewirtschaftet.

Art. 13

ABFALL: (WIEDERVERWERTUNG) IMMISSIONEN:

1

Für die kompostierbaren Siedlungsabfälle sind geeignete Kompostierplätze zu schaffen.

2

Der Nachweis für die Erbringung eines genügenden Lärmschutzes hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Art. 14

AUSNAHMEN VON DEN BAUVORSCHRIFTEN:

Folgende Abweichungen sind vorgesehen:

- a) Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes gemäss Situationsplan **Nr. 769/1 vom 4. Juli 2006**
- b) Erhöhung der Ausnutzung um 10%

- c) Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze für Wohnbauten **und Alterswohnungen**
- d) Ganze oder teilweise Befreiung von der Erstellungspflicht von Pflichtparkplätzen für von Menschen mit psychischen oder geistigen Behinderungen bewohnten Wohnungen und Wohnräumen.

Art. 15

AUSSENANTENNEN

Die Errichtung von Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern andere technische Einrichtungen gleichartige Empfangsmöglichkeiten bieten.

Art. 16

INKRAFTTRETUNG:

Diese Vorschriften treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT (Ergänzungen)

2.1. AUSGANGSLAGE

Auf der Liegenschaft BÄTTIGMATTE in Seewen besteht ein bewilligter Gestaltungsplan. Das ursprüngliche Ziel, eine zweckmässige und gut gestaltete Gesamtüberbauung **zu schaffen** ist mit den ersten Etappen bestimmt erreicht und gilt ebenso für die weitere geplante Bebauung.

2.2 NUTZUNGSKONZEPT DER BAUHERRSCHAFT

Für die Bauzeilen D und E wird eine Gestaltungsplanänderung beantragt. Diese wird verursacht durch die Veränderung des wirtschaftlichen Umfeldes der Schaukäserei Reichmuth. Die Bauzeile D war im Gestaltungsplan 1993/94 als Betriebserweiterung der Schaukäserei vorgesehen für Käsekellerei / Einstellhalle für Lastwagen sowie Betriebswohnungen. Auf Grund der schweizerischen Landwirtschaftspolitik haben sich die betrieblichen Rahmenbedingungen völlig verändert und die vorgesehenen Bauten wurden überflüssig.

Damit muss das Grundstück einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden. Auf Grund der zentralen, gut erschlossenen Lage sowie den Erfahrungen aus den ersten Bauetappen wird preisgünstiges Wohnen vorgesehen – wir nennen es Generationenwohnen – da die Wohnformen sowohl preisgünstige Wohnungen für Familien, für Singles aber auch für betagte Menschen zulassen. Entlang der Seewernstrasse – Bauzeile E – war Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Auf Grund der Anfrage der TAGS (Tagesschule) wird diese Bauzeile für Ausbildung und/oder Wohnen vorgesehen. Beide Nutzungen sind zur Belebung des Quartiers nur förderlich. Falls die TAGS nicht zustande kommt – wird in der Bauzeile nach wie vor alternativ Wohn- oder Wohngewerbenutzung möglich. Für beide Fälle werden jedoch die Mantel- und Höhenbegrenzungslinien angepasst.

2.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT – EINGLIEDERUNG DER VORHABEN IN DEN GESTALTUNGSPLAN

Der Zeilenbau bestimmt Form und Struktur des Gestaltungsplanes Bättigmatte. Die vorgeschlagenen Änderungen berücksichtigen diese Prämissen. Die beiden neuen Häuser führen das im Gestaltungsplan eingeschlagene Überbaumuster weiter: das Generationen-Wohnhaus entwickelt mit einer freieren Formgebung die Bauzeile D. Sie reagiert damit besser auf die heterogenen Nachbarbauten und lockert die orthogonale Strenge der ersten Bauetappen auf. Damit können gleichzeitig die wohnhygienischen Bedingungen verbessert und die Aussenraumgestaltung aufgewertet werden.

Das Bauvorhaben E schliesst die Baulücke zwischen Restaurant Schäfli und dem Bättighaus. Der niedrige Baukörper übernimmt die Bauhöhen der Nachbarhäuser und passt sich so ins Strassenbild. Durch seine – gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan – ruhigere Formgebung gewinnt das Strassenbild an Prägnanz und Qualität. Die Zurückversetzung von der Strasse und die vorgesehene Hofmauer entlang des Trottoirs klärt die räumliche Situation. Die neue Lösung kommt insbesondere auch der geplanten Entwicklungsachse Urmiberg entgegen.

Die beiden neuen Gebäude bilden so einen qualitätsvollen Abschluss des Gestaltungsplanes. Durch ihre Formgebung entwickeln und verbinden sie die verschiedenen „Generationen“ von Bauvorhaben: Alter Bestand – neuer Bestand – künftiger Baubestand – zu einem geschlossenen und zusammenhängenden Quartier.

2.4 AUSSENRAUMKONZEPT

Im ursprünglichen Gestaltungsplan waren nutzungsbedingt viele Aussenräume mit harten Belägen versehen. In der vorgesehenen Gestaltung werden die Freiräume vorwiegend zu Erholungsflächen aufgewertet und mehrheitlich begrünt.

2.5 SCHALLSCHUTZ

Gegenüber der Bahn wird das bewährte Schallschutzwandkonzept weiter geführt. Da der Grundeigentümer auch die Nachbarliegenschaft besitzt, wird – ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters – die Schallschutzwand zwischen Neu- und Altbauten ergänzt.

Entlang der Seewernstrasse wird analog der benachbarten Gartenmauer des „Bättighauses“ eine Hofmauer ans Trottoir erstellt, so dass auch hier ein guter Schallschutz gewährleistet wird. Die Nachweise der Schallschutzverbesserungen werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erbracht.

2.6 NUTZUNG

Der Nutzungsmix wird ergänzt und zu einer Erneuerung und Erweiterung des Kerngebietes Seewen positives beitragen.

2.7 ERSCHLIESSUNG

Das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Verkehrskonzept wird im ursprünglichen Sinn weiter geführt. Für das Wohnen werden unterirdische Parierungsanlagen geschaffen, ergänzt mit Aussenparkplätzen für die Besucher. Entlang der Seewernstrasse wird der Entwicklungsachse Urmiberg mittels eines Baustreifens Beachtung geschenkt.