



Kanton Schwyz
Bezirk Gersau



Gestaltungsplan Wohnüberbauung "Buochhölzli"

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

23. Juni 2025



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 11.07.2025 bis 31.07.2025

Erlassen durch den Bezirksrat mit Beschluss Nr. 25-153

vom 26.08.2025

Im Namen des Bezirksrates

Bezirksamman/in

Landschreiber/in

S. Hander

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 944

vom 25.11.2025

Im Namen des Regierungsrates

Landammann

Staatsschreiber

M. Stühli

[Signature]

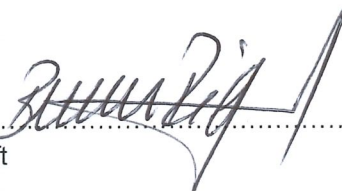


Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN 434

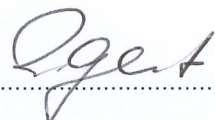
Erbengemeinschaft Rigert César
Rigert Silvia
Buochhölzli
6442 Gersau

27.6.25 
Datum/Unterschrift

27.06.2025 
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN 607/ 784/ 785

Rigert Silvia, 1959
Seestrasse 74
6442 Gersau

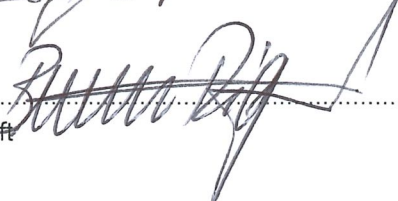
27.6.25 
Datum/Unterschrift

Rigert Bernhard, 1966
Breitgasse 30
6415 Arth

27.06.2025 
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN 785

StWE Buochhölzli (GB 8071-8077)
Buochhölzli
6442 Gersau

27.6.25 
27.06.2025 
Datum/Unterschrift

Projektverfasser:

BSS Architekten AG
Michael Broggi
Palais Friedberg
Herrengasse 42
6430 Schwyz

27.6.2025 
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
	Ingress	3
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 2	Bestandteile	3
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	3
Art. 4	Ausnahmen	3
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Abstände	4
Art. 7	Art der Nutzung	5
Art. 8	Nutzungsmass	5
Art. 9	Etappierung	5
Art. 10	Öffentlich-rechtliche Verträge	5
C	Gestaltung	6
Art. 11	Gestaltung	6
Art. 12	Dachbegrünung	6
Art. 13	Gestaltung der Erschliessungsbereiche	6
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	7
Art. 14	Verkehrerschliessung	7
Art. 15	Fusswegverbindung	7
Art. 16	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	7
Art. 17	Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen	7
E	Aussenraum	8
Art. 18	Spiel- und Erholungsflächen	8
Art. 19	Grünflächen	8
Art. 20	Terraingestaltung	8
F	Ver- und Entsorgung	8
Art. 21	Leitungen	8
Art. 22	Entwässerung	8
Art. 23	Abfälle	8
G	Umwelt	9
Art. 24	Lärmschutz	9
Art. 25	Energie	9
Art. 26	Naturgefahren	9
H	Schlussbestimmungen	9
Art. 27	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	9

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Bezirksrat Gersau erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 54, Art. 55 und Art. 56 ff. Baureglement des Bezirkes Gersau (BauR) vom 14. Dezember 2022; den Gestaltungsplan "Buochhölzli" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan 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 besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums "Südhang der Rigi";
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
 - Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fusswege;
 - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.
- 3 Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Bezirksrat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Buochhölzli" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan Gestaltungsplan "Buochhölzli" Nr. 1155.GP.01, Massstab 1:500 vom 23.06.2025
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 23.06.2025
- 2 Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:
 - Planungsbericht vom 23.06.2025;
 - Richtprojekt "Überbauung Buochhölzli", Massstab 1:250 vom 23.06.2025

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan "Buochhölzli" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften des Bezirkes Gersau.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan "Buochhölzli" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Erhöhung der Vollgeschosszahl bei den Terrassenbauten von 4 auf 5 Geschosse (Baubereich A, B und C);
 - Erhöhung der Vollgeschosszahl von 2 auf 3 Geschosse (Baubereich D und E);
 - Erhöhung der Gebäudehöhe um 2 m auf 10 m (Baubereich D und E);
 - Erhöhung der Firsthöhe von 10 m auf 12 m (Baubereich D und E);
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.5 auf 0.6;
 - Reduktion der internen Gebäudeabstände auf 5 m. Wegfall interner Grenzabstände.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- 1 Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse, Gebäudelängen und -höhen aufweisen.

Baubereich	Vollgeschosse	Gebäudelängen	Gebäudehöhen	Firsthöhen
A	max. 5 VG	max. 30 m	max. 8 m	-
B	max. 5 VG	max. 30 m	max. 8 m	-
C	max. 5 VG	max. 30 m	max. 8 m	-
D	max. 3 VG	max. 30 m	max. 10 m	max. 12 m
E	max. 3 VG	max. 20 m	max. 10 m	max. 12 m

- 2 Es besteht eine Pflicht zum Bau von Terrassenhäusern in den Baubereichen A, B und C.
- 3 In den Baubereichen D und E sind Attikageschosse unter Einhaltung der Firsthöhen gemäss Art. 49 Bau-reglement des Bezirks Gersau zulässig.
- 4 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
- 5 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereichen zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Pro Baubereich ist eine Nebenbaute mit einer maximalen Grundfläche von 30m² möglich. Externe Abstände sind einzuhalten.
- 6 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Abstände

- 1 Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.
- 2 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche um maximal 1.5 m überschreiten. Zwischen den Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- 3 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenzabstände gemäss der Festsetzung der Baubereiche unterschritten werden. Durch die Grundstücksunterteilung resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig.

Art. 7 Art der Nutzung

- 1 In den Baubereichen ist folgende Nutzung zulässig:
 - Wohnen.
 - Nicht störendes Gewerbe (z.B. Praxisräume, Coiffeursalons, Advokatbüro)
- 2 Es ist ein mindestens 30 m² grosser Mehrzweckraum zu erstellen, der von allen Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter genutzt werden darf.

Art. 8 Nutzungsmass

- 1 Die Ausnützungsziffer innerhalb des Gestaltungsplanperimeter beträgt: 0.6
- 2 In den einzelnen Baubereichen sind die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

Baubereich	Bruttogeschossfläche in der Wohnzone W2
A	max. 1'138 m ²
B	max. 1'137 m ²
C	max. 1'030 m ²
D	max. 971 m ²
E	max. 709 m ²
Total	4'985 m ²

- 3 Der Transfer von Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereichen zulässige BGF darf durch den internen Transfer um maximal einen Zehntel erhöht werden.

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 müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.
- 2 Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung ist während allen Bauphasen zu gewährleisten.

Art. 10 Öffentlich-rechtliche Verträge

- 1 Öffentlich-rechtliche Verträge müssen dem Bezirk spätestens bei der Eingabe des ersten Baugesuchs im Gestaltungsplanareal vorgelegt und im Grundbuch eingetragen werden.

C Gestaltung

Art. 11 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine besonders 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 Der bestehende Hang soll in seiner Gesamtwirkung bestehen bleiben (Südhang der Rigi). Veränderungen des gewachsenen Terrains sollen, soweit möglich, geringgehalten werden. Ausgenommen sind Anpassungen des Terrains an die Gebäudefassaden sowie die Erschliessungsbereiche. Die zwischen den Bauwerken liegenden Grünflächen sind natürlich zu gestalten und sollen, soweit technisch möglich, keine Stützmauern aufweisen. Ausnahmen gelten für Zugangsbereiche, Zufahrten zu den Wohngebäuden und der Tiefgarage sowie für Stellplätze der Feuerwehr.
- 3 Die Fassadengestaltung soll ein harmonisches Gesamtbild ergeben. Die Fassaden sind offen und strukturiert zu gestalten. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Glas- und Mauerwerksanteilen anzustreben. Absturzsicherungen in Glas sind nicht gestattet. Zur Verminderung der Kollisionsgefahr von Vögeln ist mittels geeigneter Markierungen, Materialien oder mittels konstruktiver Lösungen der Fenster Rechnung zu tragen. Die vorgesehenen Bauvolumen sind durch eine geschickte Gestaltung soweit zu optimieren, dass in der Wahrnehmung ein strukturiertes Gesamtbild entsteht.
- 4 Vom Tal her darf keine homogen in Erscheinung tretende Fassade sichtbar sein. Die Fassaden sind mittels Knicken, Vor- und Rücksprüngen oder Loggien strukturiert und gegliedert zu gestalten.
- 5 Die Materialisierung hat in natürlichen und unauffälligen Farbtönen zu erfolgen, welche sich am Kontext der angrenzenden Bauten und des Naturraumes orientieren (Natur- und Erdtöne). Reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- 6 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 12 Dachbegrünung

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

Art. 13 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

- 1 Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 14 Verkehrserschliessung

- 1 Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- 2 Die im Situationsplan bezeichnete Notzufahrt gewährleistet die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste und Umzüge sind geeignete Stellflächen mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen.

Art. 15 Fusswegverbindung

- 1 Entlang der Renggstrasse ist von der Einmündung zur Feinerschliessung bis zum Hauseingang des Baubereichs D ein 1.5m breiter Gehweg zu erstellen.
- 2 Entlang der Feinerschliessung ist eine von der Fahrbahn getrennte Fusswegverbindung zu erstellen. Diese darf eine Breite von 1.5m nicht unterschreiten.
- 3 Die im Situationsplan eingetragene öffentliche Fusswegverbindung ist gut und sicher zu gestalten und in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft freizuhalten.
- 4 Der öffentliche Fussweg verbleibt im Eigentum des jeweiligen Grundeigentümers, welcher auch den Unterhalt trägt.

Art. 16 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs maximal 4 Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher angeordnet werden.

Art. 17 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements sowie die Schweizer Norm VSS SN 640 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen».
- 2 Die Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind in geschlossenen Räumen nahe den Hauseingängen oder der Tiefgarage bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen fahrend erreichbar sein.

E Aussenraum

Art. 18 Spiel- und Erholungsflächen

- 1 Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindesten 10% der im Areal für die Wohnnutzung zulässigen anrechenbaren Geschossfläche zu umfassen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität ausulegen. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
- 2 Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der «Liste der invasiven Neophyten» sowie die «Liste der potenziell invasiven Neophyten» aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 3 Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter "Buochhölzli" zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.
- 4 Private Aussenräume sind innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten gestattet.

Art. 19 Grünflächen

- 1 Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen (Magerwiesen, Blumenwiesen) anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sie sind für alle Plangenossen zugänglich.

Art. 20 Terraingestaltung

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

F Ver- und Entsorgung

Art. 21 Leitungen

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Richtprojekt "Buochhölzli", Übersichtsplan Technische Erschliessung vom 23. Juni 2025.

Art. 22 Entwässerung

- 1 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- 2 Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern.

Art. 23 Abfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame und für Drittliegenschaften zugängliche Entsorgungssammelstellen an der im Situationsplan bezeichneten Lage 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.

G Umwelt

Art. 24 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 25 Energie

- 1 Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.

Art. 26 Naturgefahren

- 1 Allfällige Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren detailliert aufzuzeigen und nachzuweisen.

H Schlussbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.