

Kanton Schwyz

Privater Gestaltungsplan «Lederi»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN



Im Auftrag der Grundeigentümerin

Kat.-Nr. 425

Cuero AG

T. Bilimacki

Öffentliche Auflage vom 25. APR. 2025

bis 15. MAI 2025

Vom Gemeinderat erlassen am 26. AUG. 2025

Beschluss Nr. 174

Gemeindepräsident/in:

A. J.

Gemeindeschreiber/in:

M. M.

Vom Regierungsrat genehmigt am 12. M. 25

Beschluss Nr. 868

Landammann/in:

M. Schürch

Staatsschreiber/in:

K. B.



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skvw.ch

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. 47 ff Baureglement der Gemeinde Schübelbach (BauR) vom 6. September 2016; den Gestaltungsplan «Lederi» 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 Voraussetzung für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Aussenräumen von hoher Qualität;
- Sicherstellung einer effizienten und verkehrssicheren Erschliessung und Parkierung, attraktiven Durchwegung, sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan «Lederi» besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, Massstab 1:500 vom 31. März 2025
- Sonderbauvorschriften, SBV vom 31. März 2025

² Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:

- Erläuternder Bericht vom 31. März 2025
- Richtprojekt vom 25. März 2025

Art. 3 Perimeter und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Lederi» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die zum Erlasszeitpunkt gültigen Bau- und Zonenvorschriften des Baureglements der Gemeinde Schübelbach.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 4 Vorteile und Ausnahmen Vorteile

¹ Der Gestaltungsplan «Lederi» sichert die folgenden Vorteile im öffentlichen Interesse:

- Mit Art. 12 wird sichergestellt, dass Bauten und Anlagen insgesamt eine besonders gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreichen.
- Mit Art. 13 wird sichergestellt, dass Verkehrsflächen minimal und die Siedlung weitgehend verkehrsfrei gehalten werden kann und die Parkierung grossmehrheitlich unterirdisch erfolgt.

Art. 17
gemäss RRB Nr. 868/2025

Ausnahmen

- Mit der direkten Ein- und Ausfahrt ab der Kantonsstrasse (Art. 13 Abs. 2) für die Baubereiche A bis C wird das bestehende Wohnquartier entlang der alten Landstrasse zu einem wesentlichen Teil vom Verkehr der neuen Überbauung entlastet.
- Erstellung einer neuen öffentlichen Fusswegverbindung zwischen alte Landstrasse und Kantonsstrasse, die – inklusive des Nutzungsrechts für den Lift – im Grundbuch einzutragen ist (Art. 14)
- Sicherung von zusätzlichen Erholungsflächen (Spiel- und Sitzgelegenheiten) im Ausmass von min. 184 m² gegenüber den Anforderungen gemäss Art. 7 Abs. 3 Baureglement. Damit liegt die Fläche um 10% über dem Mindestmass gemäss Baureglement.
- Durch die vergrösserte Erholungsfläche ergeben sich weniger versiegelte Flächen. Nicht versiegelte Fläche erwärmen sich weniger stark, speichern dadurch weniger Wärmeenergie und geben nachts entsprechend weniger Wärme ab. Dies trägt zur Minderung des Wärmeinseleffekts bei und verbessert das Mikroklima.
- Die Anzahl der Pflichtparkplätze für die Wohnnutzung wird gemäss Art. 18 auf das Mass gemäss Messweise der VSS-Norm 40 281 reduziert. Die Reduktion erfolgt, damit möglichst wenig unterbaute Flächen resultieren, damit Baumpflanzungen vorgenommen werden können und die Umwelt weniger belastet wird.
- Gemäss Art. 30 ist die Überbauung im Minergie-P-Standard oder einer besseren energetischen Qualität zu erstellen.

² Der Gestaltungsplan «Lederi» weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss der Tabelle der Grundmasse in Art. 37 BauR
- Erhöhung der Gebäudehöhe gemäss der Tabelle der Grundmasse in Art. 37 BauR
- Erhöhung der Geschosszahl in den Baubereichen A2 und B1 um ein Geschoss
- Festlegung der Parkplatzzahl nach VSS-Norm 40 281 (Fassung vom 1.12.2013). Die Abweichungen sehen wie folgt aus:
 - Bewohner und Besucher gemäss Baureglement: 176 PP
 - Bewohner und Besucher gemäss VSS 40 281: 107 PP
 - Bewohner und Besucher gemäss Richtprojekt: 120 PP
 - Beschäftigte und Kunden gemäss VSS 40 281: 19 - 31 PP
 - Beschäftigte und Kunden gemäss Richtprojekt: 23 PP
- Unterschreitung der internen Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen A2 + B1, B1/B2 + C, C + D, D + E, E + F sowie A1/A2 + F

B BAU- & NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Rückbau bestehender Gebäude

Das bestehende Gebäude (alte Fabrik) muss rückgebaut werden.

Art. 6 Baubereiche Hauptbauten

¹ Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen je Baubereich maximal die folgenden anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF), die maximal zulässige Höhenkoten sowie Anzahl Geschosse aufweisen:

Baubereich	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)	Minimaler Gewerbeanteil der realisierten anrechenbaren Bruttogeschossfläche	Maximal zulässige Höhenkote (m ü. M.)	Vollgeschosse	Attikageschosse
A1	2'838 m ²	20%	431.50	4	-
A2			434.50	5	-
A3			422.20	1	-
B1	1'679 m ²	20%	434.50	5	-
B2			431.50	4	-
C	1'173 m ²		434.50	3	1
D	1'173 m ²		435.00	3	1
E	1'173 m ²		435.65	3	1
F	1'173 m ²		435.00	3	1
Total	9'209 m ²				

² Innerhalb der unter Art. 6 Abs. 1 festgelegten, maximal zulässigen Höhenkoten sind die maximalen Gebäudehöhen gemäss Art. 37 BauR einzuhalten.

³ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximal zulässige Höhenkote überschreiten, müssen jedoch mindestens um ihre Höhe vom Dachrand zurückversetzt angeordnet werden.

⁴ Der Transfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereich zulässige BGF darf durch den internen Transfer um maximal 5 % erhöht werden. Insgesamt darf die zulässige Summe der Bruttogeschossfläche von 9'209 m² nicht überschritten werden.

⁵ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG, insbesondere Fluchttreppen inkl. Einhausungen, Unterstände, Briefkastenanlagen und Packstationen sowie Einfriedungen und Lärmschutzwände sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann, sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen und sie eine maximale Fläche von 10m² pro Nebenbaute nicht überschreiten. Pro Erdgeschosswohnung ist maximal eine Nebenbaute zulässig. Sämtliche Nebenbauten haben eine einheitliche Gestaltung aufzuweisen.

⁶ Für unterirdische Bauten, die das gewachsene Terrain im Sinne von § 61 PBG um maximal 1.0 m überragen, sind die Baubereichsbegrenzungen nicht massgebend und es sind die Grenzabstände gemäss § 61 PBG einzuhalten.

⁷ Innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereichs A3 ist eine Baute zulässig, welche das gewachsene Terrain um mehr als 1.0 m überragt. Die Baute innerhalb des Baubereichs A1 darf das gestaltete Terrain jedoch nicht überragen und nur für mässig störende Betriebe und Nebenräume genutzt werden.

A3
gemäss RRB Nr. 868 / 2025

Art. 7 Baubereich Nebenbauten

Innerhalb des im Situationsplan festgelegten Baubereichs K ist eine geschlossene, überdachte und nicht beheizte Nebenbaute im Sinne von § 61 PBG zulässig. Im Baubereich G kann eine Nebenbaute im Sinne von § 61 PBG für eine neue Trafostation erstellt werden. Innerhalb der Baubereiche K und G sind nur Nebenbauten mit Flachdach zulässig.

Art. 8 Abstände

Externe Abstände sind einzuhalten. Innerhalb des Perimeters können Grenz- und Gebäudeabstände sowie Mehrlängenzuschläge unterschritten werden, sofern die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

Art. 9 Art der Nutzung

¹ In den Baubereichen A und B sind in den Erdgeschossen und in den 1. Obergeschossen maximal mässig störende Betriebe anzuordnen. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig.

² In den Baubereichen C bis F sind Wohnnutzungen zulässig.

Art. 10 Etappierung

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.

Art. 11 Zivilschutz

Im Gestaltungsplanperimeter besteht die Pflicht zum Erstellen von Zivilschutzräumen. Die Anzahl der zu erstellenden Schutzraumplätze richtet sich nach der jeweils geltenden Gesetzgebung. Die Pflicht

entfällt mit der Aufhebung auf übergeordneter Gesetzesstufe oder durch eine mögliche Abgeltung durch Ersatzbeiträge.

C GESTALTUNG

Art. 12 Gestaltung

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 von ASA AG und Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH vom 25. März 2025 ist begleitend 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.

³ Es sind nur Flachdächer zulässig.

⁴ Die Fassaden sind überwiegend mit einem verputzten Mauerwerk zu gestalten. Es sind zurückhaltende warme Farbtöne mit einer subtilen Differenzierung zu wählen.

⁵ Signalisationen und Beleuchtungen sind unter Berücksichtigung von Art. 31 entlang von Wegen, Plätzen und Strassen zulässig, sofern sie sich gut in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen.

⁶ Die Erschliessungsflächen sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

D VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 13 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen über die Kantonsstrasse und die Alte Landstrasse.

² Die Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung hat an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ab der Kantonsstrasse zu erfolgen.

² Für die Baubereiche A bis C hat die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ab der Kantonsstrasse zu erfolgen. Für die Baubereiche D bis F hat die Zufahrt zu den unterirdischen Parkplätzen an der im Situationsplan bezeichneten Stelle ab der Alte Landstrasse zu erfolgen.

³ Die Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Besucher-Parkplätzen hat ab der Alte Landstrasse zu erfolgen.

⁴ Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste sind Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen.

Art. 14 Öffentlich zugängliche Fusswegverbindung

¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist eine mindestens 1.5 m breite öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zu schaffen. Die öffentlich zugängliche Fusswegverbindung ist gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft freizuhalten.

² Die öffentlich zugängliche Fusswegverbindung verbleibt im Eigentum des Grundeigentümers, welcher auch den Unterhalt trägt.

³ Die Vereinbarungen für das öffentlich zugängliche Fusswegrecht sowie das Nutzungsrecht für den Lift im Baubereich A gemäss Art. 26 und allfällig weitere Rechte zugunsten der Öffentlichkeit sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln. Diese öffentlich-rechtlichen Verträge müssen der Gemeinde spätestens vor Baufreigabe vorgelegt und im Grundbuch eingetragen werden.

Art. 15 Trottoirausbau Kantonsstrasse

Entlang der Kantonsstrasse ist für den normgemässen Ausbau des bestehenden Trottoirs ein 2.0m breiter Streifen ab Fahrbahnrand freizuhalten und zur Verfügung zu stellen.

Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Art. 16 Strassen- und Trottoir- ausbau Alte Landstrasse

Entlang der Alten Landstrasse ist eine Fläche von 80 cm ab Parzellengrenze für den Ausbau der Strassenfläche und des Trottoirs zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche ist in einem separaten Verfahren abzutreten.

Art. 17 Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Bemessung der massgebenden Parkplatzzahl erfolgt nach der VSS-Norm 40 281.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch dürfen nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs maximal 6 Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besuchende angeordnet werden.

³ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS-Norm SN 40 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen (Stand 31.3.2019) unter Berücksichtigung der Anzahl ganzer Zimmer anzuwenden.

⁴ Die Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind mehrheitlich in geschlossenen Räumen ober- und unterirdisch nahe den Hauseingängen und fahrend erreichbar bereitzustellen.

E AUSSENRAUM

Art. 18 Erschliessungsfläche

Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sind minimal zu halten.

Art. 19 Umgebungsfläche

Die Umgebung ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Altersgruppen erreicht und andererseits eine landschaftsökologisch wertvolle Nahumgebung mit standortgerechten und ökologisch wertvollen Pflanzenarten geschaffen wird. Der Übergang von privaten Sitz- und Gartenbereichen zu den allgemeinen Umgebungsbereichen hat fließend zu erfolgen.

Art. 20 Nicht unterbaubarer Bereich

In dem bezeichneten Bereich sind keine unterirdischen Gebäude zulässig.

Art. 21 Erholungsfläche

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind insgesamt mindestens 22 % der Bruttogeschossflächen als Erholungsflächen (Spiel- und Sitzgelegenheiten) gemäss Art. 7 BauR auszugestalten.

Art. 22 Lederiplatz

An der Kantonsstrasse ist gemäss Richtprojekt in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ein öffentlich zugänglicher Platz zu gestalten.

Art. 23 Spielplätze

Spielplätze sind an den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuordnen. Sie sind als attraktiv und vielseitig gestalteter und ausgerüsteter gemeinschaftlicher Begegnungsraum und vielseitig nutzbare Spielplätze auszugestalten.

Art. 24 Bepflanzung

¹ Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von invasiven und potenziell invasiven Pflanzen oder -teilen, welche im Anhang der jeweils aktuellen Publikation «Gebietsfremde Arten in der Schweiz» (BAFU) aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.

² An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Bäume unterschiedlicher Wuchsform (Höhe, Anzahl Stämme) zu pflanzen.

Art. 25 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen innerhalb des Perimeters sind zulässig. Wegleitend für die Terraingestaltung ist das Richtprojekt.

² Terrainveränderungen und Stützmauern haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

³ Stützmauern sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und dürfen maximal mit einer Höhe von 1.0 m in Erscheinung treten. Im

Bereich der Zufahrten zu den Sammelgaragen sind auch höhere Stützmauern zulässig.

Art. 26 Treppenanlage und Lift

An der im Situationsplan bezeichneten Lage ist eine Treppenanlage für die Bewältigung des Niveausprungs anzuordnen. Diese soll nicht nur der Erschliessung, sondern auch als Begegnungs- und Aufenthaltsort dienen. Zusätzlich ist im Baubereich A ein Lift zu erstellen, welcher ebenfalls von der Öffentlichkeit zur Bewältigung des Niveausprungs benutzt werden kann.

F VER- UND ENTSORGUNG

Art. 27 Entwässerung

¹ Die Liegenschaftsentwässerung muss den Vorgaben des jeweils rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) entsprechen.

² Meteorwasser ist soweit möglich versickern zu lassen, oder wenn dies nachweislich nicht möglich ist mit geeigneten Mitteln zu retendieren oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

³ Mit Ausnahme der Fahrbahnflächen sind die Oberflächen, soweit dies technisch möglich und mit der Barrierefreiheit vereinbar ist, sickertfähig auszuführen. Es sind geeignete Flächen für die Versickerung sowie zur Retention von nicht verschmutztem Abwasser vorzusehen.

Art. 28 Entsorgung

Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, unterirdische Entsorgungssammelstellen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen 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. Die Entsorgungssammelstelle an der Kantonsstrasse darf nur innerhalb des Gestaltungsplanperimeters entleert werden und nicht direkt ab der Kantonsstrasse.

G UMWELT

Art. 29 Lärmschutz

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) für die Baubereiche A und B nachzuweisen. Für die Baubereiche C, D, E und F gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II).

Art. 30 Energie

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

Art. 31 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen entsprechend der Vollzugshilfe des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vorzusehen.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 32 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.

³ Der Gestaltungsplan «Überbauung Cuero» vom Regierungsrat mit RRB Nr. 111 am 16.1.1996 genehmigt, wird mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes «Lederi» aufgehoben.