

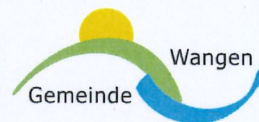
geändert am 16. JUNI 2026

GEMEINDERAT WANGEN SZ

Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

Ch. Kuhn *U. Langmeyer*

NAMENS GEMEINDERAT SCHÜBELBACH



Der Präsident:

[Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Sonderbauvorschriften (SBV) Gestaltungsplan "Kapellhof"

~~Öffentliche Auflage~~ **Genehmigung**

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

P2473-14
17. Mai 2024

Öffentliche Auflage vom 28.06.24 bis 18.07.2024

Erlassen durch den Gemeinderat Schübelbach mit Beschluss Nr. 621/2025 vom 01. APR. 2025

Im Namen des Gemeinderates von Schübelbach

Gemeindepräsident

[Signature]

Gemeinderschreiber

[Signature]



Erlassen durch den Gemeinderat Wangen mit Beschluss Nr. 611/2025 vom 03. APR. 2025

Im Namen des Gemeinderates von Wangen

Gemeindepräsident

[Signature]

Gemeinderschreiberin

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 345 vom 12.5.2026

Im Namen des Regierungsrates

Landammann

[Signature]

Staatsschreiber

[Signature]



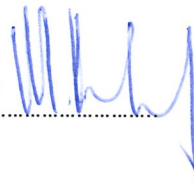
Grundeigentümerschaften, Antragstellende

Grundstück-Nr. 541

Herr und Frau Halef (1'681 m²)

Wiesenweg 1

8854 Siebnen

24.5.2024 
Datum / Unterschrift

24.5.24 ex-Halef
Datum / Unterschrift

Grundstück-Nr. 1024, 1433, 1032

Atelier 19 Immobilien AG (2'434 m²)

Wädenswilerstrasse 13

8824 Schönenberg

24.5.2024 
Datum / Unterschrift

Grundstück-Nr. 5, 2344, 20, 21

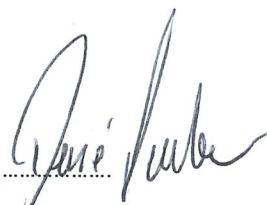
Erbengemeinschaft Deuber (1'975 m²)

Vertreten durch:

René Deuber

Mathias Deuber

Hedwig Bruhin

7. Juni 2024 
Datum / Unterschrift

7. Juni 2024 
Datum / Unterschrift

7.6.24 
Datum / Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich	5
Art. 4	Ausnahmen	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Pflichtbaulinie	6
Art. 7	Nutzung	7
Art. 8	Abstände	7
Art. 9	Etappierung	7
C	Gestaltung	7
Art. 10	Architektonische Gestaltung	7
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	8
Art. 11	Erschliessungsbereich	8
Art. 12	Verbreiterung Fahrbahn	8
Art. 13	Wege	9
Art. 14	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	9
E	Aussenraum	10
Art. 15	Freiraumgestaltung	10
Art. 16	Spiel- und Erholungsflächen	10
Art. 17	Öffentlicher Platzbereich	11
F	Ver- und Entsorgung	11
Art. 18	Entwässerung	11
Art. 19	Abfälle	11
G	Umwelt	11
Art. 20	Lärmschutz	11
Art. 21	Energie	11
H	Schlussbestimmungen	12
Art. 22	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	12

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat von Schübelbach und der Gemeinderat von Wangen erlassen gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sowie gestützt auf Art. 2 Abs. 4 und Art 47 ff. Baureglement (BauR) der Gemeinde Schübelbach (letzte Änderung vom 06. September 2016) bzw. gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 68 ff. Baureglement (BauR) der Gemeinde Wangen (letzte Änderung vom 15. April 2014) den Gestaltungsplan "Kapellhof" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in das ISOS und das sensible Ortsbild in unmittelbarer Nähe zu den Schutzobjekten (KSI 22.001 und 22.002) 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;
- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung und Parkierung;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise im Minergie®-P-Standard.

Art. 2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan "Kapellhof" umfasst die folgenden Bestandteile:

- a) Verbindliche Bestandteile:
 - Gestaltungsplan "Kapellhof", Situationsplan Mst. 1: 500 vom 17.05.2024
 - Sonderbauvorschriften (SBV) vom 17.05.2024
- b) Orientierender Bestandteil:
 - Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan vom 17.05.2024
- c) Wegleitender Bestandteil:
 - Richtprojekt "Siebten Kapellhof" vom 14.12.2022, rev. 17.05.2024

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan "Kapellhof" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter innerhalb der Gemeinden Schübelbach und Wangen.

² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes festlegen, gelten die Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan "Kapellhof" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) in der Wohnzone W2 von 0.45 auf 0.60 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG3 von 0.75 auf 0.90 (Wangen);
- Umverteilung von Ausnützung im Umfang von max. 450 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche ab den Grundstücken in den Kernzonen (Schübelbach und Wangen) innerhalb des Gestaltungsplanareals;
- Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse in den Baubereichen A1, B2, B3 und B4 um je ein Vollgeschoss (Wangen);
- Erhöhung der Gebäudehöhe im Baubereich A1 um +1 m sowie in den Baubereichen B2, B3 und B4 je um +1 m (Wangen);
- Erhöhung der Firsthöhe im Baubereich A1 um +2 m sowie in den Baubereichen B2, B3 und B4 je um +2 m (Wangen);
- Reduktion der Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanareals gemäss den Baubereichen sowie Verzicht auf den Mehrlängenzuschlag zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung (Schübelbach und Wangen);
- Über die Fassade vorspringende Balkone dürfen im Baubereich A3 einen Drittel der Fassadenlänge überschreiten;
- Reduktion der Anzahl erforderlicher Autoabstellplätze für die Wohnnutzung auf den Pflichtbedarf gemäss VSS-Norm 40 281 (Schübelbach und Wangen).

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

¹ Die Lage und Ausdehnung der Hauptbauten wird durch die im Plan festgelegten Baubereiche bestimmt. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge oder Balkone dürfen den Baubereich max. um 2.5 m überragen.

² In den Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Haus	Baubereich	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF*)
1	A1	4	max. 11.0 m	max. 15.0 m	max. 870 m ²
2	A2	3	max. 11.0 m	max. 16.0 m	max. 690 m ²
3	A3	3	max. 11.0 m	max. 16.0 m	max. 690 m ²
4	B1	4	max. 13.0 m	max. 16.0 m	max. 1800 m ²
5	B2	3	max. 9.0 m	max. 12.0 m	max. 600 m ²
6	B3	3	max. 9.0 m	max. 12.0 m	max. 600 m ²
7	B4	3	max. 9.0 m	max. 12.0 m	max. 1010 m ²
-	C	1	max. 4.0 m	max. 4.0 m	max. 60 m ²
-	D	1	max. 3.5 m	max. 4.5 m	0 m ²

*unter Hinweis auf Art. 16 Abs. 3 Bst. i BauR Schübelbach bzw. Art. 27 Abs. 3 BauR Wangen

³ Der Transfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist im Umfang von jeweils max. 20 m² erlaubt.

⁴ Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen um das technisch notwendige Mass überschreiten. Lüftungsanlagen sind auf Flachdächern nur erlaubt, sofern sie eingehaust, um ihre Höhe vom Dachrand zurückversetzt sowie auf das Material- und Farbkonzept abgestimmt werden. Ihre Höhe ist auf 1.5 m ab Dachrand beschränkt.

⁵ Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind im Gestaltungsplanareal, mit Ausnahme je eines Velounterstandes bei den Hauseingängen, nicht gestattet.

⁶ Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig. Im Bereich der Hochstammbäume sind im Untergeschoss genügend grosse Baumgruben auszusparen.

Art. 6 Pflichtbaulinie

Oberirdische Bauten müssen auf die im Situationsplan festgelegten Pflichtbaulinien oder max. 0.2 m dahinter gestellt werden.

Art. 7 Nutzung

¹ In den Baubereichen A1, A2, A3 und B1 sind gemischte Nutzungen zulässig, sofern diese maximal mässig störend sind. In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind die Erdgeschosse strassenseitig gewerblich zu nutzen. Diese müssen Richtung Bahnhofstrasse orientiert sein. Die übrigen Flächen können Wohn- oder gemeinschaftlichen Zwecken dienen.

² In den Baubereichen B2, B3 und B4 sind ausschliesslich Wohnnutzungen oder nicht publikumsorientierte Dienstleistungen zulässig.

³ Der Baubereich C ist für gemeinschaftliche Nutzungen der Bewohnenden und/oder für publikumsorientierte Gewerbenutzungen vorbehalten.

⁴ Der Baubereich D ist für den Pavillon (Gemeinschaftsraum) und für die Überdachung der Tiefgaragen-Rampe bestimmt.

Art. 8 Abstände

¹ Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unter Einhaltung der Baubereiche unterschritten werden. Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.

² Auf den Mehrlängenzuschlag zwischen den Gebäuden innerhalb der Überbauung wird verzichtet.

Art. 9 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Die Etappierung ist gemäss Situationsplan vorzunehmen.

² Mit jeder Bauetappe sind die Anlagen der Erschliessung, Parkierung, Umgebungsgestaltung, Spiel- und Erholungsflächen und dergleichen, soweit sie für die jeweilige Etappe notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren.

C Gestaltung

Art. 10 Architektonische Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und ausseräumliche Gesamtwirkung erreicht wird.

² In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind ausschliesslich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung orientiert sich am Richtprojekt. Die Firstrichtung ist gemäss Gestaltungsplan auszuführen.

³ Die Breite der Gibelfassaden in den Baubereichen A1, A2 und A3 muss einheitlich sein. Das Richtprojekt ist wegleitend.

⁴ Im Baubereich A3 dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Balkone den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.50 m unterschreiten, sofern sie die Hälfte der Fassadenlänge nicht überschreiten.

⁵ In sämtlichen Baubereichen sind die Balkone dauerhaft als offene Bauteile auszubilden und dürfen nicht verglast oder anderweitig eingehaust werden.

⁶ In den Baubereichen B1 bis B4 sind extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachflächen soweit sie zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Die Attikadächer dürfen nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

⁷ Das Richtprojekt ist hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung wegleitend. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 11 Erschliessungsbereich

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt primär innerhalb des Erschliessungsbereichs, über die Bahnhofstrasse bzw. den Wiesenweg, direkt in die Sammelgarage.

² Der Wiesenweg sowie die Rössliwiese-Strasse dienen der Erschliessung der Kunden- und Besucherparkplätze.

³ Die Tiefgaragen-Rampe kann überdacht werden.

Art. 12 Verbreiterung Fahrbahn

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist die Fahrbahn der Bahnhofstrasse auf 7.00 m zu verbreitern, gemessen ab dem ostseitigen Fahrbahnrand ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

² Der Einfahrtsbereich des Wiesenwegs ist bis und mit Einfahrt Sammelgarage auf eine Breite von 5.5 m auszubauen.

³ Entlang der Bahnhofstrasse ist im Falle der Realisierung von Längsparkplätzen ein mindestens 2.0 m breites Trottoir hinter den Parkplätzen zur Verfügung zu stellen. Die Unterhaltungspflicht obliegt der Grundeigentümerschaft.

Art. 13 Wege

¹ Zwischen den Richtungspunkten öffentliche Fuss- und Radwegverbindung bzw. auf dem Mettlenhöfliweg ist eine rollstuhlgängige Fuss- und Radwegverbindung mit einer Breite von mind. 2.0 m auszuführen und dauernd zu diesem Zweck auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu unterhalten.

² Die privaten Fusswegverbindungen sind mit einer Breite von mind. 1.5 m rollstuhlgängig auszuführen.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Die erforderliche Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge für die Wohnnutzung richtet sich nach der VSS-Norm 40 281 (Ausgabe 2019-03), wobei für Besucher 20 % der Pflichtparkplätze auszuweisen sind.

² Die erforderliche Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung richtet sich nach der VSS-Norm 40 281 (Ausgabe 2019-03), unter Anwendung der ÖV-Standortreduktion.

³ Mindestens 80 % der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch zu verwirklichen. Gewerbliche Kundenparkplätze und sonstige Besucherparkplätze müssen oberirdisch, in den gekennzeichneten Bereichen, realisiert werden. Die Sichtweiten sind einzuhalten.

⁴ Entlang der Bahnhofstrasse sind im gekennzeichneten Bereich drei Längsparkplätze gestattet, sofern die Verbreiterung der Bahnhofstrasse im entsprechenden Abschnitt auf 7.00 m erfolgt.

⁵ In der Tiefgarage ist die Montage von Lademöglichkeiten für E-Motorfahrzeuge vorzusehen.

⁶ Die Gesamtanzahl der Veloabstellplätze richtet sich für das gesamte Gestaltungsplanareal nach dem Baureglement Wangen. In den ausgewiesenen Bereichen sind oberirdisch gemeinschaftliche Veloabstellanlagen zu errichten. Die Überdachung ist zulässig.

E Aussenraum

Art. 15 Freiraumgestaltung

¹ Die Freiräume sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nach einheitlichen Grundsätzen zu gestalten. Das Richtprojekt ist wegleitend. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

² Die im Situationsplan festgelegten Grünflächen sind grösstenteils mit Stauden und Ziergräsern zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind die Spiel- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Abstellplätze.

³ In den privaten Aussenbereichen sind trennende Hecken oder Einfriedungen untersagt.

⁴ Die im Gestaltungsplan festgelegten Hoch- und Niederstammbäume müssen im freien Gelände oder in einer Baumgrube mit einer Grundfläche von mind. 6 m² und einer Tiefe von mind. 2.0 m gepflanzt werden. Die Lage ist schematisch. Der Stammumfang im Pflanzenstadium hat mind. 25 cm zu betragen. Die Hochstammbäume sind bei Abgang zu ersetzen.

⁵ Der Baumhain besteht aus mehreren Hochstammbäumen und bildet eine lockere, kleine Baumgruppe. Er dient der Beschattung und fördert die Aufenthaltsqualität.

⁶ Es sind ausschliesslich standortgerechte und vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Pflanzen und Saatgut der «Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten der Schweiz» von InfoFlora sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter untersagt.

Art. 16 Spiel- und Erholungsflächen

¹ Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindestens 20 % der gesamthaft zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche zu umfassen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung aller Bewohnerinnen und Bewohner im Gestaltungsplanareal und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen. Interne Wegverbindungen (privat) und öffentliche Platzbereiche können angerechnet werden, soweit sie sich dazu eignen.

² Auf Grundstück-Nr. 541 ist innerhalb des Baubereichs D ein öffentlicher Gemeinschaftsraum zu erstellen (Pavillon). Seine Fläche darf nicht mehr als 60 m² betragen. Die Lage im Richtprojekt ist wegleitend.

Art. 17 Öffentlicher Platzbereich

¹ Der im Situationsplan bezeichnete öffentliche Platzbereich ist zusammenhängend und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden.

² Der Platz kann untergeordnet für angrenzende publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen als Aussenfläche genutzt und möbliert werden.

³ Der Unterhalt des Platzbereichs obliegt der Grundeigentümerschaft.

F Ver- und Entsorgung

Art. 18 Entwässerung

¹ Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Wege, Platzbereiche und dergleichen sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

² Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern, soweit es der Untergrund zulässt.

Art. 19 Abfälle

Im Bereich der bezeichneten Stelle sind Containerabstellplätze für Grüngut und Unterflurcontainer für Hauskehricht zu erstellen.

G Umwelt

Art. 20 Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 21 Energie

Sämtliche Bauten sind im Minergie®-P-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.

H Schlussbestimmungen

Art. 22 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.