

3-443 GESTALTUNGSPLAN

WEIDHUOBLI „NORD“ SCHWYZ

KANTON

- Reglement mit Sonderbestimmungen
- Erläuterungsbericht
- Berechnungen
- Ausnahmen

EINGEGANGEN 24. Sep. 1996

BAUVERWALTUNG

94 - 45 -

GEMEINDE SCHWYZ

3-443 GESTALTUNGSPLAN WEIDHUOBLI „NORD“, SCHWYZ

Genossame Schwyz
Studenmatt 2
6438 Ibach

Schwyz, Januar 1994 / Rev. 4. März 1994 / Rev. 20. September 1996

Bauherrschaften:

Genossame Schwyz:

D. Wündt
P. L. L.
.....
.....
.....

Architekt:

K. Schönbächler:

K. Schönbächler
.....

ERLASS

Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom 17. Oktober 1996

(Nr. 05.11)

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegemeinschaft:

i. V. J. Ryt

Mingler



GENEHMIGUNG

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss vom

(Nr.)

Der Regierungsrat:



Genehmigt mit RRB Nr. 2074 vom 10. Dez. 1996

Regierungsrat des Kantons Schwyz

Der Landammann:

Mingler

Der Staatsschreiber:

Friedman

1. SONDERBESTIMMUNGEN

Art. 1

RECHTSGRUNDLAGEN:

1

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 24 und §30 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Schwyz und auf das Baureglement der Gemeinde Schwyz, sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Sonderbestimmungen zum Gestaltungsplan 'WEIDHUOBLI NORD' in Schwyz.

Art. 2

GELTUNGSBEREICH:

1

Die Sonderbestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan 'WEIDHUOBLI NORD', Situation Nr. 3-433-1 vom Januar 1994, revidiert im September 1996, schwarz-weiss umrandete Gebiet.

Art. 3

ZWECK:

Der Gestaltungsplan will:

1

Eine gesamthaft konzipierte Bebauung erlangen, die sich vorteilhaft in die Landschaft einfügt, und insbesondere mit der bereits bestehenden Ueberbauung in der Mangelegg ortsbaulich und architektonisch harmonisiert.

2

Die Bauten bezüglich Lage und Grösse, sowie der generellen Gestaltung definieren, um damit eine qualitätsvolle und auf Geschlossenheit ausgelegte Besiedlung zu erreichen.

3

Die planerischen Rahmenbedingungen für preisgünstigen Wohnraum (z. B. auf der Basis von WEG) schaffen.

4

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

5

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

Art. 4

PLANUNGSMITTEL:

Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

- a) verbindliche Planungsmittel und
- b) richtungsweisende Angaben

1

Verbindliche:

Gestaltungsplan mit Situation und Schnitten, Mantel- und Höhenbegrenzungslinien, Mst. 1:500 Plan, Nr. 3-443-1
Reglement mit Sonderbestimmungen

2

Richtungsweisende Pläne mit Angaben:

Richtprojekt Mst. 1:200/1:500, Nr. 3-443-2

Angaben zur Ver- und Entsorgung, 'Technischer Bericht/
Geologie'

Modell Mst. 1:500

Art. 5

LAGE UND ANORDNUNG, BAUMASSE:

1

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

Art. 6

MANTELLINIEN NEBENBAUTEN:

1

Mantellinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Hochbauten. Ausgenommen sind Balkone, offene Hauseingänge sowie Vordächer bis zu einer Ausladung von maximal 2.5 Meter.

2

Nebengebäude, ausgenommen Garagen und gedeckte Auto-unterstände sowie unterirdische Bauten dürfen ausserhalb der Baubegrenzungslinien erstellt werden, sofern sie sich vom Standort und der Höhenlage her gut einpassen.

Art. 7

HOEHENBEGREN- ZUNGSLINIEN:

1

Die Höhengrenzung im Dachgeschoss richtet sich nach der maximalen Gebäudehöhe T im Zusammenhang mit der Dachneigung, welche zwischen 16° und maximal 35° zu liegen hat. Die Gebäudehöhe T beträgt maximal 9.0 Meter.

2

Technisch bedingte Dachaufbauten sowie pro Hausteil eine Lukarne von maximal 1/4 der Fassadenlänge dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten, sofern sie sich gestalterisch gut ins Gesamtbild der Ueberbauung eingliedern.

Art. 8

ABSTÄNDE:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 59ff des PBG einhalten. Der Gewässerabstand zum neuen Bächli sowie der Strassenabstand zur Würzstrasse müssen nicht eingehalten werden.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können die Abstände gemäss Gestaltungsplan Nr. 3-443-1 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 Plan Nr. 3-443-2 zu erfolgen, welches wegweisenden Charakter besitzt.

2

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

3

Die Dachneigung für die Häuser muss zwischen 16–35° liegen. Die Dächer für hauserterne Parkplätze/Sitzplätze müssen flach sein.

4

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

5

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 das festgelegte Ausnutzungsmass des geltenden Zonenplanes gemäss Art 25 und Art 29 des kommunalen Baureglements zuzüglich einem Ausnutzungsbonus von 10 Prozent infolge Gestaltungsplan.

Die Bruttogeschossfläche beträgt:

$$5'468 \text{ m}^2 \times 0.35 + 10\% = 2'105 \text{ m}^2$$

2

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

Art. 11

UMGEBUNGSGESTALTUNG, SPIELFLÄCHEN:

1

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

2

Die Gestaltung des Strassenraumes ist so auszugestalten, dass sich die Vorplatzbereiche bezüglich der Materialisierung von der 3.5 Meter breiten Fahrgasse unterscheiden.

3

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.

4

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

VERKEHRSERSCHLISSUNG, PARKIERUNGSORDNUNG:

1

Der Anschluss ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Würzstrasse.

2

Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Schwyz. Die Hälfte der Abstellplätze sind gedeckt anzulegen.

3

Die Anordnung der Abstellplätze richtet sich nach dem Richtprojekt.

4

Die Ausfahrt der Garageplätze ist mindestens 6.0 Meter hinter die Flucht der gegenüberliegenden Wehrsteinreihe zu setzen.

Art. 13

ABFALL:
(WIEDERVERWERTUNG,

Die Kompostierung kann pro Wohneinheit individuell erfolgen. An der Würzstrasse ist stichstrassenweise ein Sammelplatz vorzusehen.

Art. 14

AUSNAHMEN VON DER
REGELBAUWEISE:

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird teilweise von der Regelbauweise abgewichen. Folgende Abweichungen sind geplant:

- a) Unterschreitung der Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplangebietes gemäss Situationsplan 3-443-1.
- b) Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 Prozent.
- c) Erhöhung der Geschosshöhe um ein Geschoss mit entsprechender Anpassung der Gebäudehöhe.
- d) Unterschreitung des Gewässerabstandes gegenüber dem Bach entlang der Würzstrasse.
- e) Unterschreitung der Strassenabstände gegenüber der Würzstrasse und den internen Erschliessungsstrassen.

Art. 15

AUSSENANTENNEN

Die Errichtung von Aussenantennen (Satelitenantennen udgl.) ist nicht gestattet, sofern andere technische Einrichtungen Empfangsmöglichkeiten gewährleisten.

Art. 16

INKRAFTTRETUNG:

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

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 Ausgangslage

Auf der vorliegenden Liegenschaft im WEIDHUOBLI NORD ob Schwyz besteht Gestaltungsplanpflicht. Die Genossame Schwyz als Grundeigentümerin beabsichtigt, eine zweckmässige und gutgestaltete Gesamtüberbauung zu erstellen. Aus verschiedenen Nutzungsstudien und unter besonderer Berücksichtigung der topografischen und geologischen Bedingungen ergab sich das vorliegende Ueberbauungskonzept, welches nun in der Form des Gestaltungsplanes "WEIDHUOBLI NORD" vorliegt. Die Arealfäche beträgt ca. 5'900 m². Das Grundstück liegt in der W2-L-Zone. (AZ = 0.35)

2.2 Nutzungskonzept der Bauherrschaften

Die Bauherrschaft beabsichtigt, preisgünstigen Wohnraum vorallem für Familien zu erstellen, welcher sich am WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderung des Staates) orientiert. Die Bebauungskonzeption will einer angemessen verdichteten Bauweise Rechnung tragen.

2.3 Städtebauliches Konzept - Einfügung in die Umgebung

Die Anordnung der Bauten knüpft an zwei Bezugssysteme an:

1. die Topografie (Hangneigung, Hangrichtung) + geolog. Bedeutung/Best. Ing.
2. die angrenzende Ueberbauung (Mangelegg I)

Das Bebauungskonzept sieht vier hangparallele Häuserzeilen vor, welche jede auf einer künstlichen Geländeterrasse liegt. Aus Gründen der optimalen Reaktion auf den Hang wurde das hangparallele Langhaus als Bautypus gewählt, welches als Doppelhaus konzipiert ist. Damit wird die optimale Einpassung in den Hang ermöglicht und vorallem auch das Erscheinungsbild nicht übermässig durch zu massiv wirkende Bauten tangiert. Die gewählte Form des Doppelhauses scheint uns an dieser Lage angemessener zu sein als etwa Reihenhäuserzeilen. Zwei Hausreihen werden jeweils über die Erschliessungsgasse räumlich und funktionell zusammengefasst. Die von der Gasse abgekehrte Seite dient als privater Freiraum und Garten und stellt einen andersartigen Bereich dar. Diese Zonierung schafft, trotz dem einfachen Siedlungsaufbau, die notwendige Spannung. Die achsiale Versetzung der einzelnen Hausreihen zueinander unterstreicht diese Absicht und bringt zusätzlich eine gewisse Auflockerung ins Ganze. Vorallem aus der Fernsicht trägt dies einiges zur Lockerheit der Siedlung bei. Damit wird auf die vorliegende Exponiertheit der Lage angemessen reagiert, ohne dabei die formale Geschlossenheit der Siedlung zu tangieren.

2.4 Architektonisches Konzept - Gliederung und Gestaltung der Bauten

Den Grundtypus bildet das hangparallele Langhaus. Der grundrissliche Aufbau der Wohnhäuser ist klassisch einfach. Er lässt bewusst eine grosse Flexibilität in der Detailnutzung offen. Die gewählte Formensprache und der architektonische Ausdruck stimmen mit den Funktionen sowie den Bauformen der Umgebung überein. Geneigte Dächer werden mit Ziegel gedeckt.

2.5 Freiraumkonzept - Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen

Durch die Terrassierung der Anlage entsteht eine Grobgliederung. Durch die einfache und klare Anordnung der Bauten entstehen übersichtliche und qualitätsvolle Aussenräume in Form von kleinen schmalen aber länglichen Plätzen, von Gassen, Vorgärten, Gärten und anderen Grünzonen, innerhalb denen die erforderlichen Nutzungen gut und zweckmässig Platz finden. Die Freiräume besitzen eine hohe eher kleinmassstäbliche Raumqualität. Sämtliche Freiräume im Wohngebiet sind verkehrsberuhigt konzipiert.

2.6 Verkehrskonzept - Sichere, verkehrsberuhigte Erschliessung

Der Plan sieht eine einfache Verkehrserschliessung vor. Auf kürzestem Weg wird die Wohnüberbauung ab der Würzstrasse mittels zwei hangparallel verlaufenden Hauszufahrten erschlossen. Der Ausbau der Hauszufahrten erfolgt verkehrsberuhigt und nutzungsorientiert. Die Häuser werden einzeln erschlossen und besitzen direkt zugewiesene Autoabstellflächen. Die Erschliessungskonzeption hat sich aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse als zweckmässig und angemessen herausgestellt und überdies für die Funktionstüchtigkeit der Siedlung als äusserst geeignet erwiesen, kann doch die Erschliessung jedes Hauses individuell gelöst werden. Eine zentrale Tiefgarage hätte den Hang mit gewaltigen Einschnitten zu stark tangiert und könnte die Gefahr von Hangschiebungen zur Folge haben. Zudem wäre die interne Siedlungserschliessung angesichts der Steilheit der Geländes sowieso nicht ohne aufwendiges internes Weg- (Strassen)-Netz ausgekommen. Aus diesen Überlegungen resultierte folgerichtig die vorgesehene Erschliessung, welche eine Synthese aus allen relevanten Gesichtspunkten darstellt.

3. BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zone	W2 L
Ausnützung (AZ)	0.35 + 10% (Bonus Gestaltungsplan)
Bruttogeschossfläche (BGF)	5'868 m2 Arealfläche abzüglich Erschliessungsanteil und Gewässeranteil
Parkplätze (PP)	Pro Wohnung 1.5 PP plus 1/4 Besucher-PP Parkplatznachweis erforderlich
Vollgeschosse (VG)	2 VG + 1 VG (Gestaltungsplan) = 3 VG
Gebäudelänge	gemäss Gestaltungsplan
Gebäudehöhe	7.0 m + 1 Geschoss (Gestaltungsplan) = 10.0 m gemäss Beschränkung durch den Gemeinderat 9.0 m
Spielplätze	15% von BGF
Flächennachweis	erforderlich

4. BERECHNUNGEN

4.1 Anrechenbare Bruttogeschossflächen

- 4.1.1 Vom Gestaltungsplan
erfasste Grundstücksfläche
(Teile von GB Nr. 1947) 5'868 m²
- 4.1.2 Zone W2 L
- 4.1.3 Ausnützungsziffer $0.35 + 10\% = 0.385$
- 4.1.4 Für hinreichende Erschliessung
notwendige Fahrbahnfläche
Obere Zufahrt $101 \text{ m} \times 3.5 \text{ m} = 353.5 \text{ m}^2$
- 4.1.5 Gewässer $0.5 \text{ m} \times 92 \text{ m} = 46.0 \text{ m}^2$
- 4.1.6 Anrechenbare Landfläche
- | | |
|-----------|------------------------|
| | 5'868.0 m ² |
| abzüglich | 46.0 m ² |
| abzüglich | 353.5 m ² |
| | <hr/> |
| | 5'468.5 m ² |
- 4.1.7 Bruttogeschossfläche verfügbar $5'468.5 \text{ m}^2 \times 0.385 = 2'105 \text{ m}^2$
- 4.1.8. Grunddienstbarkeit für BGF-Transfer ab Gestaltungsplangebiet Weidhuobli Süd für
Zufahrt 1 ($52 \text{ m}^2 \times 0.35 \times 1.1$)

4.2 Projektierte Bruttogeschossflächen

- 4.2.1 $6.9 \times 9.6 = 66.24 \text{ m}^2$ pro Ebene und Hausteil
 $17 \text{ Häuser} \times 2 \text{ Ebenen} \times 66.24 \text{ m}^2 =$ 2'252.16 m²
 $\therefore 15\% \text{ BGF gemäss Art 17.k (Baureglement)} =$ 337.82 m²

 $1'914.34 \text{ m}^2$
- 4.2.2 Bilanz ($2'105 \text{ m}^2$ verfügbar – $1'914 \text{ m}^2$ projektiert) + 191 m²

4.3 Pflichtparkplatz Bedarf (Minimaler Bedarf)

		geplant	Bedarf
4.3.1	Parkplatzbedarf Häuserzeile A		
	2 Häuser à 1.5 PP	=	3 PP
	geplant:		
	2 Unterstände + 2 Abstellplätze	= 4 PP	
4.3.2	Parkplatzbedarf Häuserzeile B		
	4 Häuser à 1.5 PP	=	6 PP
	geplant:		
	8 Unterstände + 4 Garagen (ohne Tore)	= 12 PP	
4.3.3	Parkplatzbedarf Häuserzeile C		
	5 Häuser à 1.5 PP	=	7.5 PP
	geplant:		
	5 Unterstände + 5 Abstellplätze	= 10 PP	
4.3.4	Parkplatzbedarf Häuserzeile D		
	6 Häuser à 1.5 PP	=	9 PP
	geplant:		
	12 Unterstände + 6 Garagen (ohne Tore)	= 18 PP	
4.3.5	Besucherparkplätze 1/4 x 25.5 PP	= integr.	6.5 PP
4.3.6	Bilanz:		
	Pflichtparkplatzbedarf	=	32 PP
	geplante Parkplätze	44 PP	
	Reserve		12 PP

4.4 Spielplatz-Bedarf

BGF = 2'105 m2 x 15%	=	316 m2
vorhanden:		
Spielplatz 1	=	220 m2
Spielplatz 2	=	195 m2
ca. total	=	415 m2

5. BEGRÜNDUNG DER BEANSPRUCHTEN AUSNAHMEN VON DER REGELBAUWEISE

5.1 Unterschreitung der internen Gebäudeabstände

Grundsätzlich wird versucht, die minimalen Gebäudeabstände soweit als möglich einzuhalten, mit Ausnahme der Garagierung. Aufgrund der unterschiedlichen Topografieverhältnisse und geologisch bedingten Einpassungen von Erschliessungswegen und Häusern, welche im heutigen Zeitpunkt noch nicht exakt definierbar sind, können jedoch minimale Unterschreitungen vorkommen. Diese schaffen jedoch keine wohnhygienischen Nachteile,

- a) da sämtliche Häuserzeilen stark terrassiert und gegeneinander versetzt angelegt sind und Besonnung sowie Aussicht gewährleistet bleibt
- b) da sämtliche Schlaf- und Wohnräume gegen die Besonnungsseite (Südwest) ausgerichtet sind.

Der Umfang der Ausnahme sowie der Nachweis für die Unbedenklichkeit von allfälligen Unterabständen ist im ordentlichen Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. (Nach Feststehen der detaillierten Erschliessungsplanung sowie der konkreten Höhenlage der Häuser etc.)

5.2 Erhöhung der Ausnützungsziffer

Die maximale Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10% ergibt sich aus folgenden Vorteilen, welche mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erlangt werden:

- Verdichtete Bauweise bei guter "Ausnützung" des Bodens
- Förderung des preisgünstigen Wohnungsangebots für Familien
- Zweckmässige Frei- und Spielflächen
- Ortsbauliche Einfügung der neuen Siedlung in die Umgebung
- Gute Gestaltung / geschlossenes Erscheinungsbild

Damit ist eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise gegeben.

5.3 Erhöhung der Geschosszahl, sowie der First- und Gebäudehöhen

Die Erhöhung um 1 Vollgeschoss gegenüber der Normbauweise wird beansprucht. Theoretisch wäre damit eine Gebäudehöhe von 10.0 Meter verbunden. Der Gemeinderat hat auf Grund der Exponiertheit einer Erhöhung um max. 9.0 Meter zugestimmt, auf Grund der guten Siedlungskonzeption.

5.4 Unterschreitung des Gewässerabstandes

Der heutige Bach wird über grosse Längen verbreitert und in die Siedlung integriert. Diese Mehrleistung kann mit einem Minderabstand kompensiert werden.

5.5 Unterschreitung des Strassenabstandes

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und aufgrund der verkehrsberuhigten Quartierserschliessung mit Vorplatz- und Fahrgassenbereich rechtfertigt sich eine engere, gassenartige Bebauung, bei welcher die Verkehrssicherheit auch bei Unterschreitung des Strassenabstandes gewährleistet bleibt.