

207 A Quartiergestaltungsplan Under Schmitten, Schwyz

Schwyz:

- 8. JULI 2014

Eigentümer: Bovesta AG

Victorinox AG

Ausgleichskasse Kt. SZ

E. Jumbühl
Carl Elsener
Muntz

EINGEGANGEN 16. Juli 2014

Schwyz:

H. H. S.

GEMEINDE SCHWYZ

Gemeinderat:

[Signature]
[Signature]

14-116

Schwyz: Der Landammann:

Regierungsrat: Der Staatschreiber:

REB Nr. 1099/2014

[Signature]

HOCHBAU



I. Sonderbauvorschriften

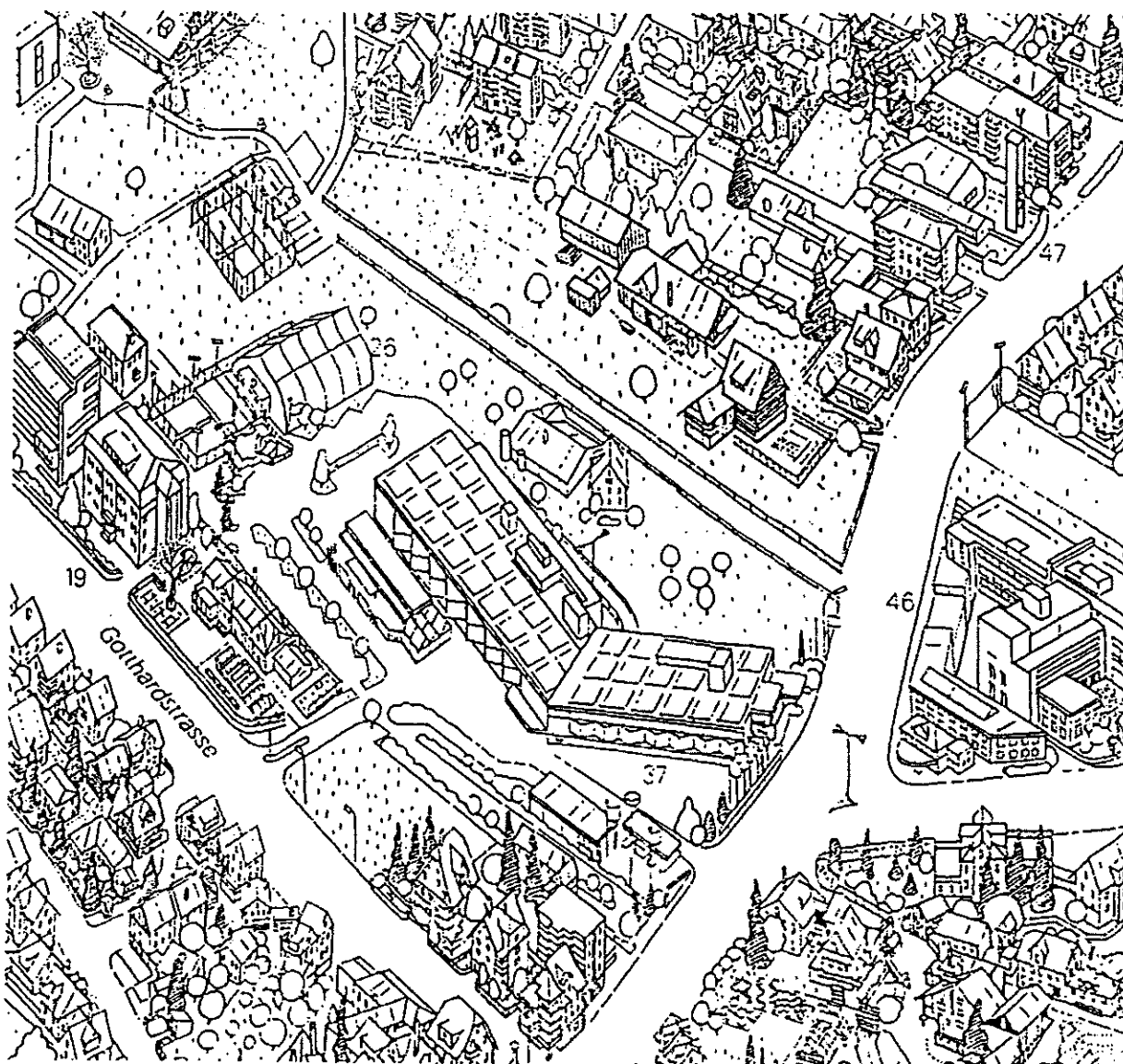
II. Schema Bruttogeschossfläche

GP genehmigt: 24. August 1989
Änderung: 18. April 1991 (AHV bedingt)
Änderung: 16. Juni 2014 (Parkplätze Zone A)

GESTALTUNGSPLANUNG
UNTER SCHMITTEN SCHWYZ

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

II. SCHEMA BRUTTOGESCHOSSFLAECHE



BSS ARCHITEKTEN, HIRSCHISTR. 15, 6430 SCHWYZ 21.08.1989 KS/mm

Bisig Hans, dipl. Arch. ETH; Suter Alfred, Architekt; Schönbächler Karl, dipl. Arch. ETH/SIA, Heussi Hermann, Arch. HTL

GESTALTUNGSPLANUNG 'UNDER SCHMITTEN', SCHWYZ

TONI ZUMBUEHL - BOLFING

RICKENBACHSTRASSE 105, 6432 RICKENBACH

SCHWYZ,

21.8.89.....

DIE BAUHERREN: TONI ZUMBUEHL

Zumbuehl.....

THEODOR APPERT

Theo Appert.....

THOMAS WERNER

Th. Werner.....

SABINE WERNER

S. Werner.....

ERWIN KOLLER

E. Koller.....

ALFONS KOLLER

A. Koller.....

DER ARCHITEKT: KARL SCHOENBAECHLER

K. Schoenbaechler.....

I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Art. 1

Rechtsgrundlagen: Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf Paragraph 30 des Plaungs- und Baugesetzes (PBG) und die kommunale Bauordnung (BauO) sowie auf Antrag der Grundeigentümer folgende Vorschriften zum Gestaltungsplan 'Under Schmitten'.

Art. 2

Geltungsbereich: Die Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan 'Under Schmitten', Situation Nr. 207 A-01 vom 11.05.1988 schwarz-weiss umrandete Gebiet ().

Art. 3

Zweck:

Die Gestaltungsplanung will:

1
eine geordnete Bebauung mit städtebaulich klarer Konzeption erlangen.

2
die adäquaten Nutzungen vorschreiben.

3
Bauten bezüglich Dimension, Situierung und ihrer generellen Gestaltung festlegen.

4
die generelle Anordnung und Gestaltung der Aussenräume (Strassen, Wege und Plätze) bestimmen.

5
die Verkehrs- und Parkierungssituation innerhalb des Gestaltungsplangebietes regeln.

Art. 4

Planungsmittel: Der Gestaltungsplan (GP) umfasst folgende Planungsmittel:

1

Pläne:

Situation Mst. 1:500 Plan Nr. 207 A-01

Schnitte Mst. 1:500 Plan Nr. 207 A-02

2

Sonderbauvorschriften

3

Angaben mit Richtliniencharakter:

Infrastruktur Mst. 1:500 Plan Nr. 207 A-03

Richtprojekt,

Situation Mst. 1:500 Plan Nr. 207 A-04

Generelle

Grundrisse Mst. 1:200 Plan Nr. 207 A-05

Lärmtechnische Bericht des Ingenieurbüros

Abklärungen CES vom 11. März 1988

Erläuterungsbe-

richt Architekt vom 11. Mai 1988

Art. 5

Gestaltungszonen Das GP-Konzept sieht 5 Gestaltungszonen vor:
Nutzungen

Art der Bauten:

A Wohnzone

B Gewerbe- und Dienstleistungszone

C Gewerbeerweiterung

D Altliegenschaften Appert

E Sicht - Schutzzone

1 Zone A

Diese Zone umfasst im wesentlichen Mehrfamilienhäuser.

Bei Gebäuden entlang der Rubiswilstrasse sind auch Dienstleistungsnutzungen möglich.

2 Zone B

Diese Zone ist für neue Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen.

In den Obergeschossen sind Wohnungen möglich.

3 Zone C

Diese Zone bietet den bestehenden Gewerben die Möglichkeit, ihre Erweiterungsabsichten zu verwirklichen.

Die bestehenden Gebäude auf Kat. Nr. 1323 / 1324, ohne den eingeschossigen Anbau auf Kat. Nr. 1324, dürfen nur im Rahmen von Paragraph 72 Abs. 3 PBG ~~überbaut~~ ^{erweitert} werden.

4 Zone D

Diese Zone umfasst die Altliegenschaften des Theodor Appert. Heute sind sie gewerblich genutzt, zukünftig sollen sie eher der Gewerbe- oder Wohnnutzung zugeführt werden.

5 Zone E

Diese Gestaltungszone sichert die freie Sicht auf das Bauernhaus Appert und gewährt diesem den nötigen Freiraum zur Schmiedgasse hin.

Art. 6

1

Bauweise, Lage und Anordnung der Bauten: Die Bauweise erfolgt gemäss Gestaltungsplan.

2

Lage und Anordnung der Bauten sind in den Zonen A, B und C mittels Bauflucht, Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien in Grundriss und Schnitt maximal definiert. In den Zonen D und E sind sie vorderhand offen gelassen.

3

Bei der Ueberbauung der Zone D sind vor der Bauprojekteingabe durch den GP-Verfasser Baufluchtlinien, Bau- und Höhenbegrenzungslinien nach dem GP-Verfahren zu bestimmen, wobei die angrenzenden GP-Liegenschaften zwingend in die Planung miteinbezogen werden müssen und Rechte und Pflichten dieser Sonderbauvorschriften möglichst Anwendung finden, damit die Einheitlichkeit des GP gewährleistet bleibt.

Art. 7

Baufluchtlinien,
Baubegrenzungs-
linien:

1

Die Baufluchtlinien bestimmen die gestalterisch wichtigen Baufluchten. Die Hauptbaukörper sind mit ihren Fassaden auf die Baufluchtlinie zu stellen.

2

Die Baubegrenzungslinien bestimmen die äusserste zulässige Fassadenflucht für alle Geschosse von Baukörpern. Ausnahme bilden Veranden, Wintergärten, Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker, Balkone und Liftschächte.

3

Treppenhäuser, Vordächer, Kamine, Erker und Liftschächte dürfen die Baubegrenzungslinien bei Wohnbauten um 2.00 m - bei Gewerbebauten um 3.00 m - überragen.

4

Nicht dauernd bewohnte Veranden, Balkone und Wintergärten dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge höchstens 2.50 m über die Baubegrenzungslinien hinausragen.

Art. 8

Höhenbegrenzungslinien,
Gebäudehöhen:

1

Die Höhenbegrenzungslinien bezeichnen die grösstmögliche Höhenausdehnung der Bauten unter Angabe der max. First- und Traufhöhen in Metern über Meer. Für die Bemessung gilt der Schnittpunkt der Fassaden- mit der Dachflucht bzw. der Dachfluchten. Bei Flachdächern gilt Oberkant fertige Dachfläche.

Art. 9

Grenz- und
Gebäudeabstände,
Dachvorsprünge,
Strassenabstände:

1

Gegenüber den Grundstücken ausserhalb des GP-Gebietes müssen sämtliche Bauteile die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Planungs- und Baugesetz einhalten.

2

Innerhalb des GP-Gebietes können in den Zonen A, B und C die Abstände im Rahmen der eingetragenen Werte gemäss Situationsplan Nr. 207 A-01 unterschritten werden. Dasselbe gilt für die Zonen D und E, sofern sie zur Ueberbauung gelangen und gemäss Art. 6 verfahren wird.

Art. 10

Gestaltung:

1

Alle Teile sind gut zu gestalten, aufeinander abzustimmen und sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Insbesondere hat die Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in allen Zonen nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen zu erfolgen, namentlich bezüglich der Materialisierung, dem Einsatz der Gestaltungsmittel und der Farbgebung.

2

In den Baueingabeplänen sind zudem über folgende Elemente Gestaltungsangaben zu liefern:

Strassen, Wege, Rampen, Containerstandplätze, Garagen, Ein- und Ausfahrten, Parkplätze, Garagenvorplätze, Spielplätze, Grünflächen, Gartenanlagen, Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern, Pflanzen und Bäume.

Art. 11

Baukörper-
gliederung:

1

Die Baukörper haben entlang der Baufluchtlinien klare Fluchten zu bilden unter Berücksichtigung von Art. 7.

Art. 12

Dachgeschossaus-
bau und Dachge-
staltung:

1

Bei Dachgeschossausbauten sind Höhenbegrenzungslinien, externe Grenzabstände und die zulässige Ausnützung einzuhalten.

2

In sämtlichen Gestaltungszonen sind die Bauten mit geneigten Dächern und in Kombination mit Flachdachteilen im Rahmen des Richtprojektes Situation Nr. 207-A-4 auszuführen. Flachdachteile sind als Dachgärten auszubilden und soweit wie möglich zu begrünen.

3

Geneigte Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Sie haben gleichmässige Formen aufzuweisen mit einer Dachneigung von 16° bis 40°. Sie sind mit Dachvorsprüngen (max. 1.00 m) auszubilden. Bei Gewerbebauten sind Oblichtaufbauten im Rahmen der Höhenbegrenzungslinien erlaubt.

4

Dachaufbauten für Wohn- oder Arbeitszwecke dürfen die Höhenbegrenzungslinien überschreiten und sind in Form von Lukarnen auszubilden. Die Gesamtlänge der Lukarnen darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen. Technische Dachaufbauten wie Kamine und Liftaufbauten haben sich gut in die Dachlandschaft einzugliedern.

5

Bei flachen Dächern bzw. begehbaren Dachterrassen sind offene Dachaufbauten zulässig. Sie sind pergolaartig auszubilden.

6

Eingeschossige Flachdachbauten wie z.B. Unterflurgaragen sind zu begrünen und begehbar zu machen.

Art. 13

Fassaden-
gestaltung:

1
Der Detailgestaltung der Fassaden kommt eine grosse Bedeutung zu.

2
Die Fassaden der Hauptbauten sind mehrheitlich mural auszubilden. Eingangspartien, Treppenhäuser, Vorbauten, Anbauten, Balkone, Erker, Veranden sollen hingegen feingliedrig erscheinen. Sie dürfen farblich stärker in Erscheinung treten und eine passende Materialisierung aufweisen.

3
Konstruktionen an Süd-, Ost- und Westpartien, die der Energienutzung dienen (passive Sonnenenergie) sind möglich und können auch eine spezifische Materialisierung aufweisen. Solche Konstruktionen haben sich aussehensmässig ins Gesamtbild der Siedlung zu integrieren.

4
Es sind auch grosse Fensterpartien zulässig. Mehrere Oeffnungen können zu grösseren, ablesbaren Einheiten zusammengefasst werden. Feingliederungen in den Oeffnungen, wie Sprossen, sind wünschenswert.

Art. 14

Siedlungscharakter
Schützenswerte
Bauobjekte:

1
Das Richtprojekt Plan-Nummer 207-A-04 vom 11. Mai 1988, der BSS Architekten, Schwyz, zeigt die Grundidee der Anlage auf und ist wegweisend. (revidiert 16.06.2014)

2
Die freie Sicht auf das Apperthaus ist gemäss Situationsplan, Plan-Nummer 207-A-01 zu erhalten.

Art. 15

Ausnützung:

1
Die Ausnützungsausschöpfung erfolgt gemäss beiliegendem Bruttogeschossflächenschema vom 21. August 1989 und etappiert, d.h. im Rahmen der geltenden, und unter Berücksichtigung der zukünftigen kommunalen Bauordnung und Nutzungsplanung zuzüglich einem Ausnützungsbonus von 10 %. Insgesamt darf die Bruttogeschossfläche (BGF) die nach beiliegendem Bruttogeschossflächenschema vom 11. Mai 1988 festgelegten Werte nicht überschreiten.

2
Für jedes Bauvorhaben ist als Bestandteil des Auflageprojektes die beanspruchte Bruttogeschossfläche auszuweisen und die verbleibende Bruttogeschossfläche für die restlichen Zonen festzulegen (Ausnützungsbuchhaltung). Der Gemeinderat teilt der Bauherrschaft im Rahmen der Baubewilligung allfällige Abweichungen mit.

Geringe Ausnützungsabweichungen in den einzelnen Gestaltungszonen gegenüber dem Bruttogeschossflächenschema sind indes möglich, sofern die belasteten Grundeigentümer damit einverstanden sind.

3
Zur Berechnung der Bruttogeschossflächen sind die jeweils geltenden Formulierungen der Gemeinde Schwyz anzuwenden.

Art. 16

Aussenraumgestaltung, Umgebungsgestaltung:

1
Sämtliche Bauten und Anlagen sind so ins Gelände einzupassen, dass die Umgebungspassungen möglichst gering ausfallen.

2

Die Parkplätze sind mit Baumgruppen, wie sie im Richtprojekt angedeutet sind, auszugestalten. Der im Richtprojekt aufgezeigte Bepflanzungsvorschlag stellt lediglich eine mögliche Gestaltungsvariante dar. Die definitive Bepflanzung ist im Bauprojekt darzustellen.

3

Für die Rahmenbepflanzung sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

4

Die Umgebungsgestaltung ist in den Plänen der Baubewilligungsgesuche genau darzustellen.

Art. 17

1

Kinderspielplätze: Innerhalb des GP-Gebietes sind für die Mehrfamilienhäuser an den dafür verbindlich bezeichneten Standorten Kinderspielplätze (Hart- und Grünplätze) einzurichten.

2

Ihre Fläche muss mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche betragen.

Art. 18

1

Verkehrerschließung, Parkierungsordnung: Die Rubiswilstrasse gilt als Groberschließungsstrasse (Sammelstrasse), die das Gestaltungsplangebiet über zwei neue Ein- und Ausfahrten erschliesst.

Die Liegenschaften Werner, Koller und Appert Theodor (Stammliegenschaften 1324, 1323 und 2771) werden wie bisher über die Schmiedgasse erschlossen. Die Parzelle 2770 wird über die neue Zufahrt ab der Rubiswilstrasse erschlossen.

2

Die technische Lösung der Strasseneinfahrten ab der Schmiedgasse haben in Absprache mit der Abteilung Strassenunterhalt des Baudepartementes des Kantons Schwyz zu erfolgen.

3

Pro Wohnung sind in der Regel 1.5 Autoabstellmöglichkeiten verlangt, die zu 62 Prozent unterirdisch anzulegen sind (Zone A und D).

4

Für gewerblich genutzte Räume bilden die VSS-Normen die Berechnungsgrundlage. Die Parkplätze sind zu einem Drittel unterirdisch auszuführen (Zone B).
In der Zone C sind Abweichungen von dieser Regelung möglich.

Art. 19

Aussenantennen:

Die Errichtung von Aussenantennen ist nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind.

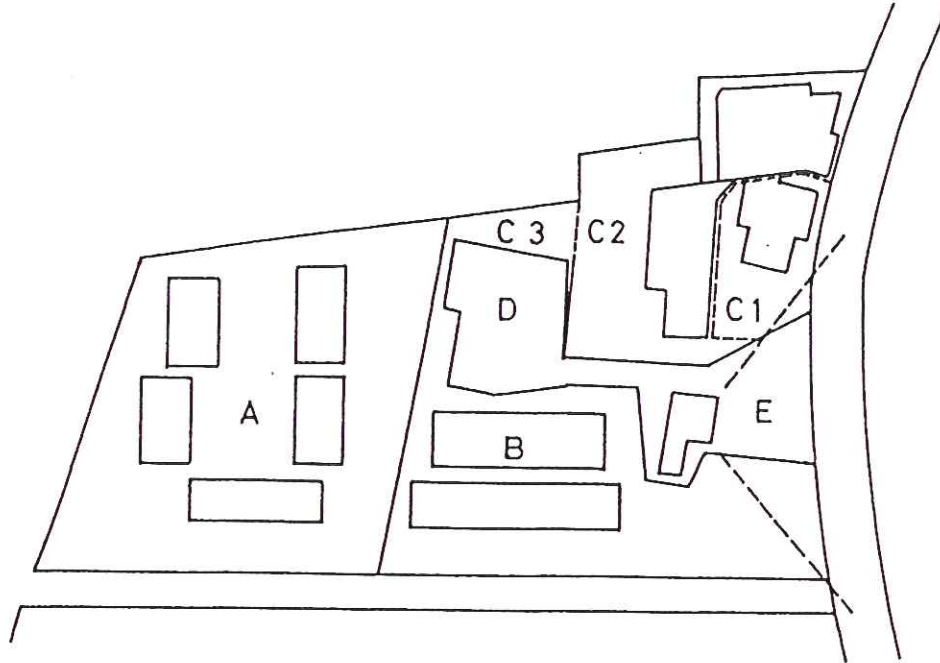
Art. 20

Inkrafttreten:

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

Schwyz, 11.12.1987 KS/ag
rev. 26.04.1988 KS/ag
rev. 29.04.1988 KS/ag
rev. 11.05.1988 KS/ag
rev. 21.08.1989 KS/mm
rev. 16.06.2014 HH/sc

II. SCHEMA BRUTTOGESCHOSSFLAECHE



Quartier zonen	Parzellennummern	Ausbaustappe 1 GKP (m ² BGF)	Ausbaustappe 2 Bauordnung (m ² BGF)
A	1325	4600	5600
B	3979	2700	3000
C			
C1 Werner	1324/3978	1000 *1	1115 *3
C2 Koller	1323/3978/3237	1325 *2 + 1490*	1440 *4 + 1490*
C3 Zumbühl	3978	345	225
D/E	2770/2771/(3977)	1140	1337
Total		11110 m²	12717 m²
		12600 m² *	14207 m² *
*1	650 + (527 × 0.66)	=	1000
*2	(1691 × 0.66) + (380 × 0.55)	=	1325
*3	650 + (527 × 0.88)	=	1113.7 1115
*4	(1370 × 0.66 + (321 × 0.88) + (380 × 0.66)	=	1437.5 1440

* zusätzlich Altbau; Änderung
Justizdepartement / 30.8.89

