

## **Ergänzende Checkliste für Gestaltungspläne, 8. Februar 2022**

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat eine Planungshilfe über den Gestaltungsplan im Kanton Schwyz erarbeitet. Damit steht den Planungs- und Architekturbüros ein Leitfaden zur Verfügung, welcher das Gestaltungsplanverfahren und die Beurteilungspraxis im Kanton Schwyz mit anschaulichen Beispielen erläutert. Die Planungskommission der Gemeinde Schwyz empfiehlt bei der Erarbeitung oder Änderung von Gestaltungsplänen die kantonale Planungshilfe und die Muster im Anhang als Grundlage zu verwenden. Sie können über den Link [www.sz.ch/are/planungshilfen](http://www.sz.ch/are/planungshilfen) im PDF-Format heruntergeladen werden.

Im Gestaltungsplanverfahren muss die Gemeinde eine hohe Bebauungs- und Gestaltungsqualität verlangen, welche die Regelbauweise übertrifft. Nur so können Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise geltend gemacht werden. Dazu ist auch eine Auseinandersetzung mit den lokalen Gegebenheiten erforderlich. Nachfolgend wird die Checkliste aus Anhang A der kantonalen Planungshilfe aufgeführt, welche präzisiert und mit weiteren Punkten ergänzt ist. Sie zeigt, worauf die Planungskommission bei der Beurteilung zusätzlich achtet, damit die Anforderungen an einen Gestaltungsplan in der Gemeinde Schwyz erreicht werden kann. Die Inhalte sind nicht abschliessend.

Die Checkliste dient den Projektierenden, die Vollständigkeit des Gestaltungsplandossiers zu überprüfen und abzuschätzen, ob die Eingabe in materieller Hinsicht die wesentlichen Qualitätsmerkmale erfüllt.

### **A.1 Dokumente**

#### **A.1.1 Wesentliche Bestandteile / Dokumente**

- Sonderbauvorschriften mit Unterschriften
- Situationsplan 1:500 und Schemaschnitte 1:500 mit Unterschriften
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt 1:200 mit Umgebungsplan
- Lärmschutznachweis
- Katasterplan des Gestaltungsplanperimeters (durch den Geometer beglaubigt)
- aktuelle (Teil-)Grundbuchauszüge aller Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter

#### **A.1.2 Anzahl Dokumente**

- Kantonale Vorprüfung: 3 Exemplare (für Kanton, Gemeinde und Gesuchsteller)
- Öffentliche Auflage: 2 Exemplare (für die Auflage und die Dokumentation)
- Genehmigung: 3 Exemplare (für Kanton, Gemeinde und Gesuchsteller) inkl. Gestaltungsplanperimeter als Interlisdatei
- alle Dokumente gebunden/geheftet
- alle Dokumente digital als PDF-Datei

# Planungskommission

Herrengasse 23, Postfach 34, 6431 Schwyz

## A.2 Inhalte

### A.2.1 Allgemeines

- Sind Zweck und Ziele des Gestaltungsplans im Erläuterungsbericht umschrieben und in den SBV geregelt?
- Ist bei allen Elementen die Verbindlichkeit richtig zugeordnet (verbindlich / wegleitend / orientierend / hinweisend)?
- Ist eine allfällige Etappierung geregelt?

### A.2.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

- Ist die zulässige Nutzung für alle verbindlichen und richtungsweisenden Planinhalte (Rubriken in der Legende) explizit geregelt?
- Sind die Nutzungsmasse für jeden Baubereich festgelegt?
- Sind allfällige Nutzungstransfers geregelt?
- Sind die maximalen Abmessungen der Baubereiche mit einem allseitigen Projektierungsspielraum von ca. 0,5 – 1,0 m (je nach Detaillierungsgrad des Richtprojekts) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert?
- Sind die unterirdischen Baubereiche auf das nötigste beschränkt?
- Verbleibt ein hinreichender Projektierungsspielraum für die Umsetzung?
- Sind die Baubereiche und Abstände lückenlos vermasst (bzw. die Eckpunkte mit Koordinaten fixiert)?

### A.2.3 Gestaltung, Aussenraum

- Weist das Richtprojekt eine architektonische Grundidee auf? Werden die Qualitäten in den verbindlichen Dokumenten gesichert?
- Wird auf die gebaute Umgebung Rücksicht genommen? Entstehen durch die Setzung der Bauvolumen Zwischenräume von hoher gestalterischer und räumlicher Qualität?
- Wird auf die vorhandenen topografischen Verhältnisse Rücksicht genommen? Sind Terrainveränderungen, Anböschungen und Aufschüttungen auf ein notwendiges Minimum reduziert?

- Wird der Gestaltung der Fassaden und Dächer besondere Beachtung geschenkt? Weisen die Sonderbauvorschriften konkrete Regelungen zu Variierung, Fassadengliederung, Farb- und Materialwahl, Balkon- und Dachgestaltung auf?
- Werden gestalterische Vorteile, wie beispielsweise Verzicht auf Auskragungen im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG, seitliche Attikavorstösse im Sinne von § 60 Abs. 3 lit c) PBG oder Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG in den Sonderbauvorschriften verbindlich gesichert?
- Lässt sich mit den Bauten, Anlagen und Aussenräumen eine gute landschaftliche, ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreichen?
- Sind grosszügige und für verschiedene Nutzergruppen geeignete Spiel- und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität abseits des motorisierten Verkehrs sichergestellt?
- Sind in dafür geeigneten Quartieren attraktive Gemeinschaftsräume oder EG-Nutzungen im öffentlichen Interesse sichergestellt?
- Sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge grösstenteils oder vollständig unterirdisch angeordnet?
- Sind Zufahrten zu Tiefgaragen in die Bebauung und Aussenraumgestaltung integriert?
- Sind für die Umgebungsgestaltung einheimische Bäume und Sträucher sowie Flächen mit einheimischer Flora vorgeschrieben?
- Sind neben den allgemein zugänglichen auch die privaten Aussenräume und deren Einfriedung verbindlich festgelegt?
- Wird auf kantonale/ kommunale Schutzobjekte Rücksicht genommen?
- Werden Massnahmen zugunsten der Klimaanpassung festgelegt? Vermeidung von Hitzeeinseln, Durchlüftung, geringe Versiegelung, viel Grünsubstanz bzw. grosszügige Grünräume, grosskronige Bäume, Beschattung und Wasser, Minimierung der unterbauten Flächen.

## Planungskommission

Herrengasse 23, Postfach 34, 6431 Schwyz

### A.2.4 Verkehrserschliessung

- Sind Fussgänger- und Fahrverkehr geregelt (Sicherheit, Verkehrsberuhigung)?
- Sind die Anschlusspunkte an das übergeordnete Strassennetz (mitsamt den Sichtweiten) festgelegt?
- Bedient das interne Wegenetz alle Wegbeziehungen (inkl. kurze Fusswege zur nächsten ÖV-Haltestelle)?
- Ist das öffentliche Fuss- und Radwegnetz verbindlich festgelegt\*? Werden vorhandene Netzlücken geschlossen und die Wegführung falls sinnvoll abseits vom motorisierten Verkehr geführt?
- Sind Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr umsetzbar?
- Wird die Anzahl der Abstellplätze bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gemäss VSS-Norm SN40281 reduziert? Die Anzahl Abstellplätze soll bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nicht über die in Art. 13 BauR erforderliche Mindestanzahl hinausgehen. Eine Unterschreitung der Mindestanzahl Abstellplätze nach Art. 13 Abs. 2 BauR ist bei den Ausnahmen aufzuführen.
- Sind behindertengerechte Abstellplätze realisierbar?
- Wird die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm SN40065 erreicht oder übertroffen? Sind die Veloabstellplätze gut zugänglich (z.B. in der Nähe der Hauseingänge) angeordnet? Sind die entsprechenden Flächen für die Veloabstellplätze im Richtprojekt nachgewiesen und im Gestaltungsplan sichergestellt?

### A.2.5 Ver- und Entsorgung, Umwelt

- Wird das Meteorwasser nach Möglichkeit versickert? Falls nein, sind Retentionsflächen eingeplant?

- Werden wo möglich versickerungsfähige Beläge und begrünte Dächer vorgesehen?
- Ist eine auch für die Gemeindedienste gut zugängliche Unterflur-Entsorgungssammelstelle vorgesehen?
- Ist die Einhaltung des Lärmbelastungsgrenzwerts nachgewiesen?
- Ist mindestens der Minergie-Standard einzuhalten? Werden weitere verbindliche Festlegungen, wie beispielsweise ein höherer Minergie-Standard, Verzicht auf fossile Brennstoffe, Einsatz von eco-zertifizierten Baustoffen, Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vorgesehen?
- Sind für einen wesentlichen Anteil der Abstellplätze Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes vorgesehen, bzw. sind die Abstellplätze mit entsprechenden Ausstattungen vorbereitet?
- Werden die Naturgefahren berücksichtigt?
- Sind Verlagerungen von Naturgefahren auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen?

### A.2.6 Ausnahmen und Vorteile

- Sind die beanspruchten Ausnahmen zulässig (vgl. Art. 47 Baureglement der Gemeinde Schwyz)?
- Bleibt der Zweck und Charakter der Grundordnung gewahrt?
- Sind die Ausnahmen klar deklariert und ist das Maximalmass der Ausnahmen festgelegt?
- Sind die wesentlichen Vorteile nachgewiesen und verbindlich festgelegt? Vorteile müssen einen Mehrwert für die Öffentlichkeit ergeben.
- Besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Vorteilen und den beanspruchten Ausnahmen?

\* Der Wortlaut für die Rechtssicherung von neuen öffentlichen Fuss- und Radwegen in den Sonderbauvorschriften von Gestaltungsplänen in der Gemeinde Schwyz soll lauten (vgl. Muster-SBV Art. 17 Abs. 4): *Die öffentlichen Fuss- und Radwege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer, welche auch sämtlichen Unterhalt tragen. Die Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos. Die Benützung der öffentlichen Fuss- und Radwege durch die Öffentlichkeit und der Unterhalt sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde vor Baubeginn zu regeln. Die Notariatskosten trägt der Grundeigentümer.*