



Kanton Schwyz
Gemeinde Schwyz

Mettivort / Mättivort / Mättivort					
GEMEINDERAT					
21. Okt. 2014					
Hb	Bs1	Bs2	Uw	Rd	Ba
Tb	Be1	Be2	Wd	Gä	

Gesamtkonzept Mättivort Schwyz

gemäss Baureglement der Gemeinde Schwyz vom 26. September 2010, Anhang 4.2

Vorschriften für das gesamte Gebiet Mättivort

17. Oktober 2014

Erlassen durch den Gemeinderat Schwyz mit Beschluss Nr. 1211 vom 14.10.14

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber



Gesuchsteller:

Baugesellschaft Mättivort, Lückenstrasse 34, 6430 Schwyz
p. Adr. SwissLegal (Zürich) AG, Alfred Ulrich-Strasse 2, 8702 Zollikon

Planer:

Elmiger Tschuppert Architekten GmbH
Pfungstweidstrasse 31a, 8005 Zürich
Neuland ArchitekturLandschaft GmbH
Bäckerstrasse 9, 8004 Zürich

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Ausgangslage	4
2.1	Planungsgegenstand	4
2.2	Gestaltungsplanpflicht, Gesamtkonzept und Gestaltungspläne	4
2.3	Planungskonzept/-idee	4
2.4	Zweck und Ziele des Gesamtkonzepts	5
2.5	Art und Mass der Nutzung	6
2.6	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Gesamtkonzept	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Überbauungskonzept	9
3.3	Freiräume und Quartiertreffpunkte	10
3.4	Verkehr, Zufahrten und öffentliche Wegrechte	13
3.5	Etappierung	14
3.6	Ver- und Entsorgung	14
3.7	Umwelt	15
4.	Bestandteile Gesamtkonzept	16
4.1	Planunterlagen	16

1. Einleitung

Sicherung der Planungsqualität

Die Bauherrschaft hat sich für die Durchführung eines Studienauftrages entschieden, um die bestmögliche Planungsqualität sicherzustellen. Das Evaluationsverfahren wurde durch namhafte Fachpersonen und unter Einbezug des Gestaltungsbeirats der Gemeinde Schwyz, Herrn Albi Nussbaumer, dipl. Arch ETH/BSA/SIA, geleitet, wobei das erstplatzierte Projekt die Grundlage des vorliegenden Gesamtkonzepts sowie der für das Gebiet Mättivor zu erarbeitenden Gestaltungspläne bildet.

Bebauungsstruktur

Durch die gewählte Bebauungsstruktur mit vier dicht bebauten Wohnclustern verbleibt dazwischen viel unbebaute Grünfläche, die freie Durchblicke durch die gesamte Tiefe des Areals belässt und so die Grosszügigkeit der Überbauung unterstützt.

2. Ausgangslage

2.1 Planungsgegenstand

Grundstück KTN 389	Planungsgegenstand ist das Grundstück KTN 389, Gemeinde Schwyz. Dieses umfasst eine Fläche von 53'669 m ² und befindet sich in der Wohnzone W2L und in den beiden Freihaltezonen F a) und F d).
Anrechenbare Grundstückfläche	Die beiden Freihaltezonen sowie die Wald- und Bachfläche reduzieren die anrechenbare Grundstücksfläche auf 41'174 m ² .

2.2 Gestaltungsplanpflicht, Gesamtkonzept und Gestaltungspläne

Gestaltungsplanpflicht	<p>Es liegt eine Gestaltungsplanpflicht vor. Vorbehältlich der ausstehenden Genehmigungen der Gestaltungspläne durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz</p> <ul style="list-style-type: none"> – kann im Gestaltungsplanperimeter ein Bonus von 10% auf die Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden; – ist es im Gestaltungsplanperimeter zulässig, die Geschosszahl um ein Vollgeschoss zu erhöhen; – beträgt im Gestaltungsplanperimeter die maximale Gebäudehöhe 10 m (Art. 26 und Art. 47 Baureglement der Gemeinde Schwyz).
Gesamtkonzept und Gestaltungspläne für die verschiedenen Cluster	Die Bebauung des Grundstücks KTN 389, Gemeinde Schwyz, soll auf vier verschiedenen Clustern erfolgen (Cluster A bis D). Es erweist sich daher als zweckmässig, für das Grundstück ein Gesamtkonzept zu erstellen und zudem für jeden Cluster einen separaten Gestaltungsplan zu erlassen.

2.3 Planungskonzept/-idee

Ausgangslage	Die Planung basiert auf den vorgefundenen räumlichen Qualitäten, welche die Herrensitze im Bezug zur Dorfstruktur und zur Landschaft bilden.
Interpretation	Die Herrensitze werden als grosse Cluster in der Wiese interpretiert. Durch die konzentrierte Bauweise können grosse Grünflächen erhal-

ten werden. Die grossen Grünflächen bilden ein wichtiges Merkmal im Ortshintergrund von Schwyz. Die Anordnung der Wohncluster über die Diagonale, analog der Farbanordnung eines Schachbretts bei der sich nur die Ecken nicht aber die Längsseiten direkt gegenüberstehen, lässt unter konzentrierter Bebauung spannende Bezüge und Durchblicke zu. Diese Anordnung steht in direkter Referenz zur Anordnung der beiden Herrenhäuser im «unteren Feldli». Die durch diese Anordnung entstehenden räumlichen Qualitäten sind im «unteren Feldli» bei einem Spaziergang über den Feldliweg gut ersichtlich.

Die Freihaltezonen werden mit den weiteren Freiflächen verbunden und führen zu einem attraktiven Netz des Grünraumes.

Wohncluster

Die Wohncluster nehmen auf die räumlichen Hauptmerkmale der Herrenhäuser Bezug. Als Inspiration für die Planung dienten einerseits die vertikalen Elemente der Wohngebäude der Herrenhäuser und andererseits die mit Mauern umgebenen terrassierten Gärten als horizontale Elemente.

2.4 Zweck und Ziele des Gesamtkonzepts

Zweck

Das vorliegende Gesamtkonzept Mättivor Schwyz bezweckt, eine gesamthaft konzipierte Bebauung mit hoher architektonischer Qualität sicherzustellen, die sich gut in die Umgebung einfügt.

Ziele

Mit dem Gesamtkonzept werden folgende Ziele verfolgt:

- Eine auf die Umgebung abgestimmte Planung;
- Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität, die ein gutes Gesamtbild abgibt und sich gut in die Umgebung einfügt;
- richtungsweisende Definition der Bauten bezüglich Lage, Volumen und Gestaltung;
- Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Freiräumen von hoher Qualität für Erholung, Begegnung und Spiel, unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums;

- Sicherstellung einer rationellen, landsparenden (konzentrierten) und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gesamtkonzept-Perimeters für den öffentlichen Fuss- und Fahrradweg, den öffentlichen Trampelpfad und den öffentlichen Fahrweg (Riedstrasse) gemäss den Dienstbarkeitsverträgen zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz bzw. Sicherstellung eines dichten und durchgehenden Fuss- und Velowegnetzes längs und quer zum Hang;
- konzentrierte/verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

2.5 Art und Mass der Nutzung

Zulässige BGF

Vorbehältlich der ausstehenden Genehmigungen der Gestaltungspläne durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz berechnet sich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem gesamten Grundstück Mättivor KTN 389, Gemeinde Schwyz, wie folgt:

KTN	Landfläche	nicht anrechenbar	zul. AZ	zul. BGF
389	53'669 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - 4'443 m² (Freihaltezone F a)) - 5'614 m² (Freihaltezone F d)) - 2'438 m² (Wald - und Bach-/Gewässerfläche) - 150 m² (Einfahrt Tiefgarage Cluster B) 	0.385 %	15'794.24 m ²

2.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer

Eigentümer des Grundstücks KTN 389, Gemeinde Schwyz:

Baptist Reichmuth, geb. 1. März 1959, von Schwyz, Landwirt, Lückenstrasse, 6430 Schwyz

3. Gesamtkonzept

3.1 Allgemeines

Verhältnis zwischen Gesamtkonzept und den Gestaltungsplänen

Das vorliegende Gesamtkonzept Mättivor bildet die rechtsverbindliche Grundlage der folgenden, noch nicht erlassenen Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Cluster A;
- Gestaltungsplan Cluster B;
- Gestaltungsplan Cluster C;
- Gestaltungsplan Cluster D.

Beim Erlass dieser Gestaltungspläne sind die im vorliegenden Gesamtkonzept Mättivor vorgesehenen Planvorgaben, Vorschriften und Richtlinien in Bezug auf das jeweilige Gestaltungsplangebiet direkt oder mittels Verweis auf das Gesamtkonzept Mättivor zu übernehmen bzw. – soweit das Gesamtkonzept orientierenden Charakter hat – im Geist des Gesamtkonzepts zu konkretisieren und zu definieren.

Konkretisierung des Gesamtkonzepts in der Baueingabe

Soweit das vorliegende Gesamtkonzept nicht schon in den Gestaltungsplänen, sondern erst in einer Baueingabe konkretisiert und definiert wird, sind bei oberirdischen Bauten und Flächen, welche auf mehreren Gestaltungsplangebieten zu liegen kommen, die später bewilligten Bauten und Flächen analog auszuführen wie die bereits erstellten bzw. bewilligten Bauten und Flächen.

Eine solche Pflicht zur analogen Ausführung gilt insbesondere für die folgenden Bauten und Flächen (vorausgesetzt, dass diese auf mehreren Gestaltungsplangebieten liegen):

- Fuss- und Velowege;
- Strassen und Plätze;
- zusammenhängende Bepflanzung.

Nachweise bei der
ersten Baueingabe

Mit der ersten Baueingabe, welche gestützt auf einen der hiervor genannten Gestaltungspläne erfolgt, ist gegenüber der Baubewilligungsbehörde der Nachweis zu erbringen, dass die verpflichtenden Inhalte des vorliegenden Gesamtkonzepts Mättivor den Grundeigentümern der verschiedenen Gestaltungsplanperimeter mittels obligatorischen und – soweit möglich und zweckdienlich – dinglichen Rechten bzw. Lasten überbunden wurden.

Anlässlich der ersten Baueingabe ist insbesondere ein Vertrag zwischen den Eigentümern der Cluster A, B, C und D vorzulegen, welcher die Erstellung, Kostentragung, Benützung und Unterhalt von Bauten regelt, die den Eigentümern mehrerer Gestaltungsplanperimeter dienen (namentlich die Brücke über den Nietenbach, die Parkgarageneinfahrten und die Durchfahrten in die hinteren Parkgaragen, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Plätze, Strassen und Wege).

Zudem ist anlässlich der ersten Baueingabe mit einem Vertrag zwischen den Eigentümern der Cluster A, B, C und D nachzuweisen, dass die Bewohner aller Cluster gegenseitig zur Benützung der Freiflächen und Begegnungszonen gemäss Ziff. 3.3 hiernach berechtigt sind, und inwieweit die Eigentümer der verschiedenen Cluster zur Koordination hinsichtlich des Unterhalts der Freiflächen verpflichtet sind.

Eingliederung

Das Gesamtkonzept soll auf dem Grundstück Mättivor eine Überbauung sicherstellen, welche sich an der historischen Siedlungsstruktur, insbesondere der Herrensitze und deren Beziehung zum Ort orientiert. Diese Orientierung bezieht sich auf die Hauptmerkmale der Herrenhäuser, nämlich einerseits auf die Herrenhäuser als vertikale Elemente und andererseits auf mit Mauern umgebenen terrassierten Gärten als horizontale Elemente.

3.2 Überbauungskonzept

Bebauung

Das Überbauungskonzept sieht auf dem Grundstück KTN 389, Gemeinde Schwyz, vier Baufelder für vier Wohncluster sowie grosszügige Freiräume vor. Pro Baufeld sollen je zwei unterschiedliche Bautypologien und eine Begegnungszone realisiert werden sollen.

Die räumliche Anordnung und Einpassung der Bauten sowie deren mögliche Gestaltung ergeben sich aus dem Modell (orientierend) und den für die einzelnen Cluster zu erstellenden Richtprojekten (orientierend).

Baufelder

Die Definition der Baufelder folgt der Absicht, die der Herrenhäuser zugrundeliegenden Qualitäten, nämlich eines starken vertikalen Elements (Haupthaus) und des starken horizontalen Elementes (Umgebungsmauern), zu stärken.

Vorbehältlich der ausstehenden Genehmigungen der Gestaltungspläne durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz dürfen Bauten errichtet werden, welche gegenüber dem Zonenplan über ein zusätzliches Vollgeschoss verfügen und eine Gebäudehöhe von maximal 10 m aufweisen (Art. 26 und Art. 47 Baureglement der Gemeinde Schwyz).

Gemäss Überbauungskonzept sind je Baufeld folgende Elemente geplant:

a. Erdverbundene Bautypologie 1 (horizontales Element)

Durch eine Höhenbegrenzungslinie von 9 m über dem natürlich gewachsenen Terrain soll in der Bautypologie 1 erdverbundenes Wohnen mit grosszügigen Aussenflächen ermöglicht werden.

b. Mehrgeschossige Bautypologie 2 (vertikales Element)

In der Bautypologie 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m vorgesehen, um mehrgeschossiges Wohnen zu ermöglichen. Zudem ist bei dieser Bautypologie die Errichtung eines Attikageschosses zulässig (§ 60 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz).

c. Begegnungszonen

In jedem Cluster wird zwischen den beiden Baufeldern eine attraktiv gestaltete Begegnungszone errichtet.

Nebenbauten und
unterirdische Bauten

Nebenbauten im Sinne von § 61 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz sind ausserhalb der Baufelder nur für Erschliessungsanlagen (z.B. Tiefgarageneinfahrten, Parkierung, Ver- und Entsorgungsvorrichtungen etc.) zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sichergestellt wird und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen.

Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz dürfen im gesamten Planungsperimeter errichtet werden.

Ausnützung,
Nutzungstransfer und
Mehrnutzung

Innerhalb der einzelnen Baufelder ist ein Transfer von 10% der Bruttogeschossfläche (BGF) zwischen den Baubereichen «Erdverbundene Bautypologie 1» und «Mehrgeschossige Bautypologie 2» zulässig.

Die Massenverteilung und Position der jeweiligen Bautypologien sowie der Begegnungszone werden in den Gestaltungsplänen für die einzelne Cluster verbindlich festgelegt.

Nachdem die Gestaltungspläne für die Cluster A und B zeitgleich mit dem vorliegenden Gesamtkonzept eingereicht werden, sind für Lage und Grösse der Bauten sowie für Art und Mass der Nutzung im Gestaltungsplanperimeter dieser beiden Cluster ausschliesslich die entsprechenden Gestaltungspläne massgeblich.

Bei den im Plan GK_01 Situation Umgebung enthaltenen Angaben zur Verteilung der zulässigen Bruttogeschossfläche auf die Cluster C und D handelt es sich um Richtgrössen. Im Zuge einer möglichen späteren Verschiebung der gemeinsamen Grenze der beiden Gestaltungsplanperimeter sind Überträge von maximal 20% der Bruttogeschossfläche innerhalb dieser beiden Cluster erlaubt.

Sollte durch das Inkrafttreten einer Zonenplanänderung eine dichtere Bauweise ermöglicht werden („Mehrnutzung“), kann in jedem Cluster die auf diesen Cluster entfallende Mehrnutzung realisiert werden. Ein Transfer der Mehrnutzung von einem Cluster auf einen anderen Cluster ist nicht zulässig.

3.3 Freiräume und Quartiertreffpunkte

Definition der Freiräume	<p>Es werden die folgenden Freiräume geschaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Freiflächen, bestehend aus den Freihaltezonen F a) und F d), dem Wald zwischen Nietenbach und der Freihaltezone F d) sowie den Flächen ausserhalb der Baufelder in der Wohnzone W2L; – Begegnungszonen innerhalb der Baufelder.
Ziel	<p>Die weitgehend frei bespielbaren Freiräume inner- und ausserhalb der Baufelder sollen eine vielfältige, kreative Benutzung ermöglichen, ohne dass den Bewohnern starre Benutzungsvorgaben gemacht werden.</p>
Erholungsflächen	<p>Freiräume, bestehend aus Freiflächen und Begegnungszonen, sind zugleich Erholungsflächen. Für Freiräume bzw. Erholungsflächen muss in jedem Gestaltungsplanperimeter eine Fläche freigehalten werden, welche mindestens 80% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche entspricht.</p>
Gestaltung der Freiflächen	<p>Die Freiflächen, bestehend aus den Freihaltezonen F a) und F d), dem Wald zwischen Nietenbach und der Freihaltezone F d) sowie den Flächen ausserhalb der Baufelder in der Wohnzone W2L, werden als Wald (bestehende Waldbestockung) bzw. als naturbelassene landwirtschaftliche Wiesen (übrige Freiflächen) erhalten oder wiederhergestellt.</p> <p>Die ergänzende Baum- und Strauchbepflanzung orientiert sich am bestehenden Kontext. Parallel zum Bach sind einige vereinzelt Baumgruppen aus einheimischen hochstämmigen Laubbäumen wie Eschen, Birken oder Ahornen vorgesehen. Entlang des von Nordwest nach Südost verlaufenden Fussgängerwegs werden Obstbäume, wie sie typisch sind für landwirtschaftliche Wiesenlandschaften, gepflanzt. In den Erschliessungszonen der Cluster werden Strauchsarten gewählt, die mit diesen Baumpflanzungen verwandt sind, aber stilisiertere Wuchs- oder Blütenformen haben, wie z.B. der Pagodenhartriegel oder die Felsenbirne, und so zu prägenden Elementen dieser Erschliessungszonen der Cluster werden.</p>

Freiflächen als Freiräume	Die Freiflächen, bestehend aus den Freihaltezonen F a) und F d), dem Wald zwischen Nietenbach und der Freihaltezone F d) sowie den Flächen ausserhalb der Baufelder in der Wohnzone W2L, können zur Erholung oder für Spiel und Sport frei genutzt werden, insbesondere auch durch Kinder und Jugendliche.
Freiflächen zur ausschliesslichen Nutzung durch die Erdgeschoss-Stockwerkeigentümer	Ein Bereich der Freiflächen innerhalb der Wohnzone W2L von maximal 6 m ab der Gebäudeaussenhülle der mehrgeschossigen Bautypologie 2 kann zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschieden und den Eigentümer der angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugewiesen werden. Das genaue Ausmass der zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Freifläche wird in den Gestaltungsplänen definiert. Auf den zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Freiflächen dürfen keine festen Bauten oder Einrichtungen (auch keine Einfriedungen) erstellt werden. Die zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Freiflächen sind analog den angrenzenden Freiflächen zu gestalten, wobei in einem Bereich von maximal 3 m ab Gebäudehülle die Bodenfläche befestigt werden darf. Minimale Terrainveränderungen sind erlaubt.
Begegnungszonen als Freiräume	In jedem Baufeld wird eine Begegnungszone im Umfang von mindestens 700 m ² geschaffen. Diese Begegnungszonen dienen namentlich zur Erschliessung, zum Kommunizieren und zum Spiel. Davon profitieren insbesondere jüngere Kinder, welche sich – aufgrund der Lage der Begegnungszonen innerhalb der Baufelder und der damit verbundenen Aufsichtsmöglichkeit – in einem geschützten Rahmen selbständig bewegen und spielen können.
Quartiertreffpunkte	Jeder Cluster verfügt über einen Quartiertreffpunkt. Hinsichtlich der Lage der Quartiertreffpunkte wird auf den Plan GK_01 Situation Umgebung verwiesen. Sollte nach der Umsetzung aller Bauvorhaben in den vier Clustern neben den Begegnungszonen das Bedürfnis eines weiteren Quartiertreffpunktes entstehen, ist dieser durch die Bewohner in der Freihaltezone F a) zu errichten.

Erstellung, Benützung und Unterhalt der Freiflächen und Begegnungszonen, Umzonung der Freihaltezone F a)

Die Freiflächen und Begegnungszonen werden durch die Eigentümer der jeweiligen Cluster auf eigene Kosten erstellt und unterhalten.

Die Bewohner aller Cluster sind gegenseitig zur Benützung der Freiflächen und Begegnungszonen, mit Ausnahme der zur ausschliesslichen Nutzung ausgeschiedenen Freiflächen bei der mehrgeschossigen Bautypologie 2, berechtigt.

Innere Erschliessung für Fussgänger und Velos

Die Hupterschliessungsachse für Velos und Fussgänger, welche von der neu zu erstellenden Brücke über den Nietenbach in östliche Richtung quer zum Hang zwischen den Baufeldern der Cluster A/C und B/D hindurch bis zur Riedstrasse führt, hält die Cluster zusammen. Diese Achse wird gekreuzt von Erschliessungswegen, die in Hangrichtung die einzelnen Wohneinheiten der Cluster erschliessen.

An der Kreuzung der zentralen Hupterschliessungsachse mit den quer dazu verlaufenden Erschliessungswegen zu den Clustern entstehen gemeinschaftliche Plätze, welche die Freiflächen zusätzlich aufwerten und ebenfalls eine multifunktionale Nutzung ermöglichen, z.B. zum Spielen und Kommunizieren.

Im Zuge der Realisierung der Cluster A und B ist der in diesen Clustern liegende Teil der Hupterschliessungsachse zu asphaltieren, während der in den Clustern C und D liegende Teil der Hupterschliessungsachse vorerst als Kiesweg auszubilden ist. Mit Abschluss der Realisierung der Cluster C und D ist auch der in diesen Clustern liegende Teil der Hupterschliessungsachse zu asphaltieren.

3.4 Verkehr, Zufahrten und öffentliche Wegrechte

Verkehrerschliessung und Parkierung
Planverweis
Plan GK_01

Hinsichtlich der Verkehrerschliessung und Parkierung wird auf GK_01 Situation Umgebung verwiesen.

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ausschliesslich mittels einer neu zu erstellenden Brücke über den Nietenbach. Eine angemessene Anzahl oberirdischer Parkplätze für Besucher (Kurzzeitparkplätze), Behinderte und für das Car-Sharing werden gleich nach der Brücke platziert. Die restlichen Besucherparkplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.

Die Tiefgarageneinfahrten sollen so angeordnet werden, dass das Grundstück grösstmöglich verkehrsfrei gehalten werden kann; folglich

Anmerkung: Die Wortlaute aus den Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Gemeinde und der Gesuchstellerin gehen dem Wortlaut von Kapitel 3.4 vor (vgl. GRB 1211 vom 14.11.2014, Erwägungen Ziffer 4)

	<p>ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorzugsweise im Bereich zwischen Brücke und Garageneinfahrten zu platzieren.</p> <p>Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die hier-nach erwähnte Bushaltestelle an der Riedstrasse.</p>
Baurecht Ausbau Riedstrasse (Trottoir und Bushaltestelle)	<p>Die Eigentümerschaft des Grundstücks KTN 389, Gemeinde Schwyz, verpflichtet sich, der Gemeinde Schwyz zu Lasten des Grundstücks KTN 389 für 100 Jahre unentgeltlich ein selbständiges und dauern-des Baurecht längs der Riedstrasse für den Ausbau der Riedstrasse (1.5 m breites Trottoir und Bushaltestelle) einzuräumen. Die Lage der baurechtsbelasteten Fläche ergibt sich aus Plan GK_01 Situation Umgebung.</p>
Öffentlicher Fuss- und Fahrradweg	<p>Die Haupteerschliessungsachse für Fahrräder und Fussgänger, wel-che von der neu zu erstellenden Brücke über den Nietenbach in östliche Richtung quer zum Hang zwischen den Baufeldern der Clus-ter A/C und B/D hindurch bis zur Riedstrasse führt, ist öffentlich. Massgebend ist der Dienstbarkeitsvertrag zwischen Baptist Reich-muth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 (öf-fentliches Fuss- und Fahrradwegrecht).</p>
Öffentlicher Trampelpfad	<p>Ein öffentlicher Trampelpfad für Wanderer führt von der Riedstrasse in südlicher Richtung längs zum Hang zwischen den Baufeldern der Cluster A/B und C/D hindurch bis südlichen Grundstücksgrenze und dann weiter in östlicher Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Lärchenweg. Massgebend ist der Dienstbarkeitsver-trag zwischen Baptist Reichmuth und der Gemeinde Schwyz vom Oktober/November 2014 (öffentliches Fusswegrecht).</p>
Eigentum an den Zu-fahrten und Vertrag mit der Gemeinde	<p>Alle Zufahrten und alle öffentlichen Wege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer.</p>

3.5 Etappierung

Etappierung	Die etappenweise Ausführung der Cluster ist zulässig.
-------------	---

3.6 Ver- und Entsorgung

Planverweis Plan GK_03	<p>Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem richtungsweisenden Plan GK_03 Ver- und Entsorgungsleitungen, welcher auch die Me-teorwasserversickerung bzw. die Schmutzwasserableitung regelt. Mit</p>
------------------------	--

der jeweiligen Baueingabe für die einzelnen Cluster sind Ver- und Entsorgung verbindlich festzulegen.

Meteorwasser

Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.

Das anfallende Meteorwasser soll, in Absprache mit dem Geologen, vorzugsweise auf dem Grundstück versickert werden. Folgende Massnahmen sind aufgrund des heutigen Wissenstands vorgesehen:

- Extensive Dachbegrünung;
- Sickerungsfähige Beläge bei den befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dergleichen (soweit technisch möglich und zweckmässig).

Soweit eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich sein sollte, wird das verbleibende Meteorwasser über einen Vorfluter in den Nietenbach abgeleitet.

3.7 Umwelt

Energie

Die einzelnen Bauten sind so zu gestalten und zu konzipieren, dass eine gute Energieeffizienz erreicht wird.

Die Gebäudehüllen sind entsprechend dem Minergieverbrauchsstandard zu erstellen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz.

4. Bestandteile Gesamtkonzept

4.1 Planunterlagen

Richtungsweisende
Bestandteile

Folgende Bestandteile haben richtungsweisenden Charakter:

- GK_01 Situation Umgebung (Massstab 1:1'000)
- GK_02 Schemaschnitte (Massstab 1:500)
- GK_03 Ver- und Entsorgungsleitungen (Massstab 1:2'000)

Gesuchsteller

Baugesellschaft Mättivor
Lückenstrasse 34, 6430 Schwyz
p. Adr. SwissLegal (Zürich) AG
Alfred Ulrich-Strasse 2, 8702 Zollikon



Baptist Reichmuth

Planer

elmiger tschuppert architekten GmbH
Pfingstweidstrasse 31a, 8005 Zürich



Markus Elmiger

6-Fach