



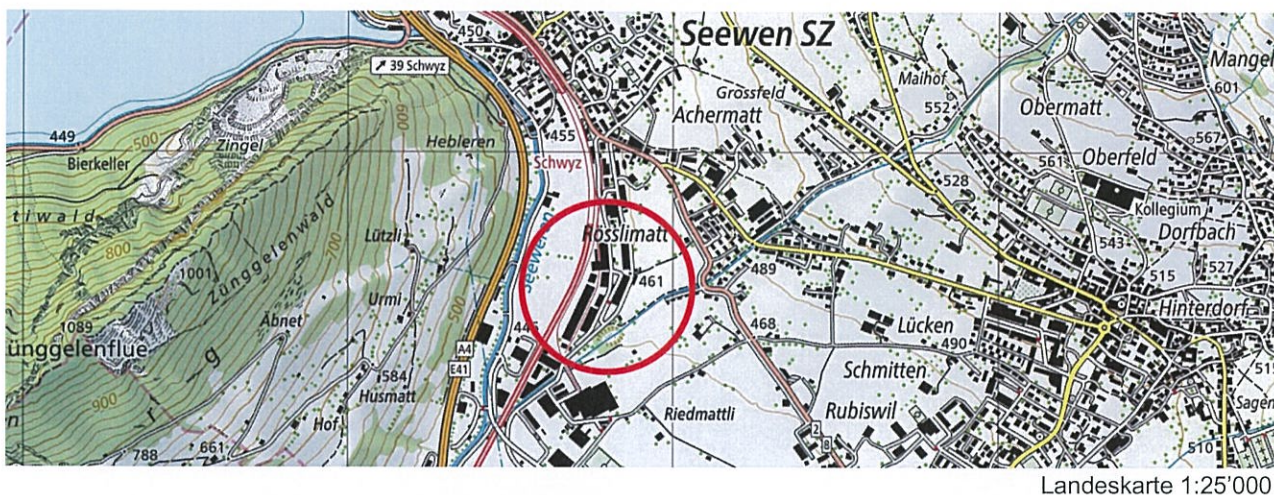
Kanton Schwyz
Gemeinde Schwyz

Gestaltungsplan «Zeughausareal Seewen-Schwyz»

Gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

27. März 2023 – **GENEHMIGUNG**



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom 24. Februar 2023 bis zum 16. März 2023

Erlassen durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 127.....

vom 13 April 2023

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident -str.

[Signature]

Der Gemeindeschreiber -stv

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 547.....

vom 22 August 2023

Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

[Signature]

Der Staatsschreiber

[Signature]



Grundeigentümerin / Antragstellerin:

Grundstück KTN 577

(Zeughausareal)

Schweiz. Eidgenossenschaft VBS
Guisanplatz 1
3003 Bern

Baurechtsnehmerin:

Gemeinde Schwyz
Herrengasse 17
6430 Schwyz

Grundstück Teil KTN 2880 und 2881

(Franzosenstrasse)

Gemeinde Schwyz
Herrengasse 17
6430 Schwyz

Gemeinderat Schwyz

Der Präsident ~~Str.~~ Der Gemeindeschreiber ~~Str.~~

.....
.....

Datum / Unterschrift **Gemeinderat Schwyz**

Der Präsident ~~Str.~~ Der Gemeindeschreiber ~~Str.~~

.....
.....
8.5.2023

Datum / Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	3
Art. 2	Bestandteile	3
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	4
Art. 4	Ausnahmen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
Art. 5	Baubereiche	4
Art. 6	Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb Baubereiche	5
Art. 7	Abstände	5
Art. 8	Geschützte Gebäude und Aussenräume	6
Art. 9	Erhaltenswerte Gebäude	6
Art. 10	Art der Nutzung	6
Art. 11	Nutzungsmass	7
Art. 12	Etapplierung	8
Art. 13	Um- und Zwischennutzungen	8
C	Gestaltung	8
Art. 14	Gestaltung	8
Art. 15	Dachgestaltung	9
Art. 16	Qualitätssicherung	9
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	10
Art. 17	Erschliessung motorisierter Verkehr	10
Art. 18	Fuss- und Velowege	10
Art. 19	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	11
Art. 20	Abstellplätze für Velos und Motorräder	11
E	Freiraum	11
Art. 21	Nutzweise und Gestaltung	11
Art. 22	Freiraum Allmend / Grünbereich	12
Art. 23	Freiraum Rampe	12
Art. 24	Gleisraum	12

Art. 25	Strassenraum mit Vorbereich	12
Art. 26	Übergangsbereich Freiverlad SBB	13
Art. 27	Kaskade.....	13
Art. 28	Bepflanzung.....	13
Art. 29	Terraingestaltung.....	13
F	Entsorgung	14
Art. 30	Entwässerung.....	14
Art. 31	Abfälle.....	14
G	Umwelt.....	14
Art. 32	Lärmschutz	14
Art. 33	Energie	14
Art. 34	Lichtemissionen.....	15
Art. 35	Störfallvorsorge	15
Art. 36	Altlasten.....	15
H	Schlussbestimmungen	15
Art. 37	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	15

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf § 10 der Verordnung zur Kantonalen Nutzungsplanung «Entwicklungssachse Urmi-berg, Teil Seewen Schwyz» vom 20. August 2020, den Gestaltungsplan «Zeughausareal Seewen-Schwyz» mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Der Gestaltungsplan «Zeughausareal Seewen-Schwyz» bezweckt die Transformation und Weiterentwicklung des Zeughausareals mit seinen historischen und teilweise geschützten Gebäuden und Gleisraum zu einem attraktiven und gesamtheitlich konzipierten Arbeitsplatzschwerpunkt von kantonalen Bedeutung.

² Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung von zusammenhängenden Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung;
- Sicherstellung von Flächen für ergänzende öffentliche und kulturelle Nutzungen;
- Sicherstellung einer geordneten und qualitativen Gesamtbebauung, unter Einbezug der geschützten Gebäude und Aussenräume sowie einer hinreichenden Erschliessung, die sich gut in die Umgebung einfügt;
- Sicherstellung von Freiflächen von hoher Qualität;
- Sicherstellung der öffentlichen Durchwegung für Fussgänger und Anbindung an das übergeordnete Wegnetz und den öffentlichen Verkehr;
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan «Zeughausareal Seewen-Schwyz» besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan Massstab 1:500 vom 27. März 2023
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 27. März 2023

² Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 27. März 2023
- Leitplanung «Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz» vom 7. Juli 2021 (GRB vom 9. Juli 2021, Geschäft Nr. 219)

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

¹ Der Gestaltungsplan «Zeughausareal Seewen-Schwyz» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Schwyz vom 26. September 2010.

³ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Rechts, insbesondere die Bestimmungen der Kantonalen Nutzungsplanung Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz vom 20. August 2020.

Art. 4 Ausnahmen

Der Gestaltungsplan «Zeughausareal Seewen-Schwyz» weicht bezüglich der gestaltungsplaninternen Grenz- und Gebäudeabstände von der Regelbauweise ab.

B BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 5 Baubereiche

¹ Neubauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal folgende Anzahl Vollgeschosse, Gebäudehöhen und Gebäudelängen aufweisen:

Baubereich	A	B (inkl. B _r)	C (inkl. C _r)	D	E (inkl. E _p)
Anzahl Vollgeschosse	-- (frei)	-- (frei)	-- (frei)	-- (frei)	-- (frei)
Gebäudehöhe (m)	20.0	20.0	26.0	20.0	20.0
Gebäudelänge (m)	-- (frei)	-- (frei)	-- (frei)	-- (frei)	-- (frei)

² Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche mit reduzierter Höhe darf die Oberkante des Dachabschlusses folgende Höhe nicht überschreiten.

Baubereich B_r: 466.20 m. ü. M.

Baubereich C_r: 468.40 m. ü. M.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Auskragung sind im Erdgeschoss bis zu einer lichten Höhe gemäss nachfolgender Tabelle vollständig freizuhalten. Bei den Baubereichen B und C gilt diese Einschränkung nur im Bereich der inneren Erschliessung MIV.

Baubereich	A	B	C
Freihaltung lichte Höhe Erdgeschoss	4.5 m	5.5 m	7.5 m

⁴ Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs D darf der über das Versorgungsgebäude 34 auskragende Baukörper eine Höhe von 464.00 m. ü. M. nicht unterschreiten.

⁵ Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs Passarelle (E_p) ist eine eingeschossige, oberirdische Gebäudeverbindung zwischen den Neubauten im Baubereich A und E zulässig. Die lichte Durchfahrtshöhe gegenüber dem Gleisraum beträgt mindestens 4.50 m.

⁶ Attikageschosse sind nicht zulässig.

⁷ Die Anzahl Untergeschosse ist frei.

Art. 6 Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb Baubereiche

¹ Die Baubereichsbegrenzung überragend und ausserhalb der Baubereiche dürfen – sofern sie sich gut in das Gesamtbild der Überbauung und in die Umgebung einfügen – folgende Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen erstellt werden:

- Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG und Gebäudeteile wie Lüftungsschächte, Fluchtwege, Rampen zu unterirdischen Parkieranlagen u. dgl.; nicht aber in dem im Situationsplan bezeichneten Grünbereich gemäss Art. 22 Abs. 2 SBV;
- Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG, sofern eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann;
- Bauten und Anlagen für den Aufenthalt, die Verkehrserschliessung, Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Veloabstellplätze und den Lärmschutz;
- Kamine, technisch notwendige Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Oblichter, Absturzsicherungen, Rauchabzugsanlagen und dergleichen sowie Anlagen zur Gewinnung und Umwandlung erneuerbarer Energie;
- Vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer u. dgl., unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Minimalabstände.

Art. 7 Abstände

¹ Innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters können die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern gesundheits- und feuerpoli-

zeiliche Anforderungen gewahrt bleiben. Durch Grundstücksunterteilungen resultierende Abstandsunterschreitungen sind zulässig.

² Kantonale oder kommunale Abstände, die sich über den Perimeter des Gestaltungsplans hinaus auswirken (externe Abstände) bleiben vorbehalten und sind einzuhalten.

Art. 8 Geschützte Gebäude und Aussenräume

¹ Die Gebäude Assek.-Nrn. 665, 666, 667 (Zeughaus 1-3) und die Gebäude Assek.-Nrn. 628, 629, 630, 631 (Versorgungsgebäude 31-34) mit dem Gleisraum als verbindendes Aussenraumelement sind geschützt (RRB Nr. 211/2020 vom 31. März 2020). Sie geniessen den Schutzzumfang nach § 5 Bst. B der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie (DSV) vom 10. Dezember 2019 (Schutzziel II).

² Bauliche Eingriffe sind basierend auf einer sorgfältigen Interessenabwägung zulässig. Sie haben unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

³ Gebäude- und Gebäudeteile, welche nicht unter Schutz gestellt sind und auch nicht anderweitig im Zeughausareal verwendet werden können, werden nach Rücksprache mit dem schwyzerischen Heimatschutz zur freiwilligen Entgegennahme interessierten Personen zur Verfügung gestellt. Die Detailregelung erfolgt rechtzeitig vor dem Abbruch der nicht erhaltenswerten Gebäude.

Art. 9 Erhaltenswerte Gebäude

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Gebäude (Passarelle zwischen Versorgungsgebäude 32/34, Löschgerätemagazin, Abortgebäude, Bunker) sind zu erhalten.

² Falls das Löschgerätemagazin (Assek.-Nr. 637) z.B. aufgrund der Erschliessung des Freiverlads SBB am bestehenden Standort nicht erhalten werden kann, ist dieses an einen geeigneten Ersatzstandort innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters zu verschieben.

Art. 10 Art der Nutzung

¹ Gemäss § 4 der Verordnung der Kantonalen Nutzungsplanung «Entwicklungssachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz» vom 20. August 2020 sind innerhalb des Perimeters folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe;
- ergänzende öffentliche Nutzungen;
- Wohnnutzungen im Umfang von insgesamt maximal 2.0% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF);
- Verkaufseinrichtungen mit maximal 800 m² Verkaufsfläche;
- Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse.

- ² Betriebe mit überwiegender Lagernutzung sind nicht zulässig.
- ³ Wohnnutzungen sind nur innerhalb der Baubereiche A, B, C und D zulässig. Diese darf nicht im Erdgeschoss angeordnet werden. Es dürfen keine freistehenden Wohnbauten erstellt werden. Die Aufteilung der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Baubereich für die Wohnnutzung erfolgt nach Art. 11 SBV.
- ⁴ Die Gebäude Zeughaus 1-3 sind mehrheitlich für publikumsorientierte Nutzungen, öffentliche und kulturelle Nutzungen sowie Nutzungen, welche die Positionierung oder Identitätsbildung des Areals unterstützen, bestimmt.
- ⁵ Innerhalb des Platzbereichs gemäss § 7 Abs. 2 der Verordnung der kantonalen Nutzungsplanung «Entwicklungssachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz» vom 20. August 2020 sind auch unterirdische Bauten und Anlagen bspw. für Lager, Logistik, Parkierung u.dgl. zulässig. Davon ausgenommen sind Unterbauungen des im Situationsplan bezeichneten Grünbereichs gemäss Art. 22 Abs. 2 SBV.

Art. 11 Nutzungsmass

- ¹ Die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt **total 54'626 m²** und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche bzw. Gebäude:

Baubereich / Gebäude	Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)	davon zulässige Fläche für Wohnnutzungen (BGF)
A	10'710 m ²	372 m ²
B (inkl. B _r)	9'383 m ²	325 m ²
C (inkl. C _r)	8'414 m ²	292 m ²
D	2'961 m ²	103 m ²
E (inkl. E _p)	4'376 m ²	Nicht zulässig
Zeughaus 1-3	6'728 m ²	Nicht zulässig
Versorgungsgebäude 31-33	8'778 m ²	Nicht zulässig
Versorgungsgebäude 34	3'276 m ²	Nicht zulässig
Total	54'626 m²	1'092 m² (2% gem. Art. 10 Abs. 1 SBV)

- ² Der Flächentransfer von anrechenbaren Bruttogeschossflächen zwischen den einzelnen Baubereichen bzw. Gebäuden ist zulässig, sofern in keinem Baubereich bzw. Gebäude die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) nach Art. 11 Abs. 1 SBV um mehr als 15% erhöht wird.

³ Der Flächentransfer der zulässigen Flächen für Wohnnutzungen zwischen den einzelnen Baubereichen ist zulässig. Es besteht keine Pflicht zur Erstellung von Wohnflächen.

Art. 12 Etappierung

¹ Die etappenweise Ausführung der Bebauung und Gestaltung der Freiräume ist zulässig. Sie setzen jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus.

² Der im Situationsplan festgelegte Grünbereich gemäss Art. 22 Abs. 2 SBV muss spätestens nach der Realisierung des ersten Neubaus im Baubereich A, B oder C zu mindestens 2/3 der Gesamtfläche erstellt werden.

³ Die weiteren Freiflächen und Bepflanzungen sind jeweils spätestens mit der Realisierung von Neubauten in den jeweils angrenzenden Baubereichen zu erstellen.

Art. 13 Um- und Zwischennutzungen

¹ In den bestehenden Gebäuden sind Um- und Zwischennutzungen mit den dafür erforderlichen baulichen Massnahmen zulässig. Vorbehalten bleiben die gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sowie die Gewährleistung einer zweckmässigen Bebauung und funktionsfähigen Erschliessung des Areals. Im Rahmen von Um- oder Zwischennutzungen, sowie einer etappierten Ausführung der Bebauung sind temporäre Erschliessungen zulässig.

² Ein vorsorglicher Rückbau der bestehenden Bauten ohne anschliessenden Neubau ist nicht zulässig. Der Gemeinderat kann einen ersatzlosen Rückbau bewilligen, wenn er den Erhalt des Gebäudes als unzumutbar beurteilt, der Rückbau aufgrund angrenzender Bautätigkeiten notwendig ist, oder keine wesentlichen öffentlichen Interessen am Erhalt des Gebäudes bestehen.

C GESTALTUNG

Art. 14 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

² Hinsichtlich der Einordnung, der Bebauungs-, Freiraum- und Terraingestaltung gilt die Leitplanung «Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz» gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV als begleitend. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Gesamtqualität erreicht wird.

³ Durch eine ruhige und einheitliche Gestaltung der Neubauten sollen diese zusammen mit den geschützten Gebäuden und dem Gleisraum Teil einer Gesamtbebauung werden und ein attraktives Ensemble von Alt- und Neubauten bilden.

⁴ Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» (Ausgabe 2012) der Schweizerischen Vogelwarte Sempach vorzusehen.

Art. 15 Dachgestaltung

¹ Es ist eine klare und ruhige Dachlandschaft anzustreben. Die äusseren Fassaden der Gebäude dürfen im obersten Geschoss gegenüber der Hauptfassade nicht zurückversetzt werden. Technisch notwendige Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Entlüftungs- und Rauchabzugsanlagen und dergleichen sind auf das Minimum zu beschränken. Sind technisch bedingte Dachaufbauten erforderlich, müssen diese zusammengefasst und verkleidet werden.

² Lüftungsanlagen, Technikzentralen u. dgl. sind in den Gebäudekörper zu integrieren und sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Solaranlagen sind von der Fassade zurückzusetzen und gestalterisch gut in die Bebauung und Umgebung einzupassen.

³ Die Dachflächen der Neubauten in den Baubereichen A, B, C, D und E sind als Flachdächer auszubilden.

⁴ Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Passarellen, technische Aufbauten u. dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

Art. 16 Qualitätssicherung

¹ Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben.

D VERKEHRSERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Art. 17 Erschliessung motorisierter Verkehr

¹ Bezüglich der Voraussetzungen für einen Teil- oder Vollausbau des Zeughausareals sowie der zulässigen generierten Fahrtenzahl gelten die Bestimmungen gemäss § 13 der Verordnung zur Kantonalen Nutzungsplanung «Entwicklungssachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz» vom 20. August 2020.

² Die Hapterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Franzosenstrasse an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen (Zufahrt, Wegfahrt, Zu- und Wegfahrt. Abweichende, temporär bewilligte Zu- und Wegfahrten im Rahmen von Um- und Zwischennutzungen sind zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

³ Ein- und Ausfahrten in unterirdische Parkieranlagen sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen vorzusehen.

⁴ An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Verkehrsflächen für die innere Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vorzusehen. Die exakte Lage und Breite sowie das Strassenniveau wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁵ Die östliche innere Erschliessungssachse ist spätestens mit dem ersten Neubau in den Baubereichen B oder C durchgängig zu erstellen.

⁶ Innerhalb des gesamten Areals sind Fahrwege für den Kunden- und den Anlieferungsverkehr (u.a. für das Zeughaus 1-3) zulässig, sofern die Zielsetzungen der einzelnen Freiraumbereiche und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr gewahrt bleiben.

⁷ Notzufahrten für die Feuerwehr und weitere Rettungsdienste müssen erstellt und dauerhaft freigehalten werden.

Art. 18 Fuss- und Velowege

¹ Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Velowege sind für die arealinterne Erschliessung als durchgehende Verbindung für die Öffentlichkeit dauerhaft freizuhalten und gut und sicher zu gestalten. Neben der arealinternen Erschliessung dienen sie der Anbindung an das übergeordnete Netz (Aggloradroute, Wanderwege).

² Die öffentlichen Fuss- und Velowege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer, welche auch sämtlichen Unterhalt tragen. Die Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos. Die Benützung durch die Öffentlichkeit und der Unterhalt sind mittels Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde vor Baubeginn zu regeln. Die Notariatskosten trägt der Grundeigentümer.

³ Der Gemeinderat kann an den im Situationsplan eingetragenen Stellen die Anordnung von Personendurchgängen bzw. Fusswegen verlangen, welche der arealinternen Verbindung und der Durchlässigkeit der Baukörper dienen, soweit dies aufgrund der betrieblichen Nutzung und mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.

Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und deren Anordnung gelten die Bestimmungen gemäss § 16 der Verordnung zur Kantonalen Nutzungsplanung «Entwicklungssachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz» vom 20. August 2020. Innerhalb des Perimeters sind maximal 500 Parkplätze zulässig.

² Der Parkplatzbedarf ist grundsätzlich in einem unter- oder oberirdischen Parkhaus abzudecken. Einzelne offene Parkplätze für Besucher, Kunden, Behinderte und Car-Sharing sind zulässig.

³ Im Rahmen von Um- und Zwischennutzungen sind oberirdische Parkplätze im bestehenden Umfang zulässig. Die Abdeckung in einem unter- oder oberirdischen Parkhaus hat spätestens mit einem Neubau in den Baubereichen A-E zu erfolgen.

Art. 20 Abstellplätze für Velos und Motorräder

¹ Es sind genügend Abstellplätze für Velos und Motorräder bereitzustellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich in Gebäuden oder in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen. Die Abstellplätze müssen fahrend erreichbar sein.

² Betreffend Standortwahl und Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze gilt die VSS-Norm 40 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019.

E FREIRAUM

Art. 21 Nutzweise und Gestaltung

¹ Die Freiräume sind sorgfältig, von hoher räumlicher Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Die Freiräume sollen öffentlich zugänglich und vielfältig nutzbar sein. Vorbehältlich deren Nutzung als Erschliessungs- oder Parkierungsfläche haben sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Die ökologischen Aspekte sind in den Freiräumen mit einer hohen Qualität zu berücksichtigen.

² Mit dem ersten Neubauvorhaben ist der Bewilligungsbehörde ein Freiraumkonzept über den ganzen Perimeter vorzulegen, in dem insbesondere die Aspekte Materialisierung, Förderung der Biodiversität, Arten- und Lebensraumvielfalt, Bepflanzung, Pflege und Unterhalt, Versickerung / Umgang mit Regenwasser behandelt werden.

Art. 22 Freiraum Allmend / Grünbereich

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum Allmend dient als kollektiver, öffentlicher Freiraum im Zentrum des Areals. Die Gestaltung gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität und weist eine prägnante Begrünung auf. Dabei sind eine zusammenhängende Gestaltung, eine langfristige Baumentwicklung sowie Retention und Versickerung von Regenwasser sicherzustellen.

² Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Grünbereichs sind mindestens 75% der Fläche unversiegelt zu gestalten und mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Eine Unterbauung des Grünbereichs ist nicht zulässig.

Art. 23 Freiraum Rampe

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Freiraum Rampe gliedert sich durch einen markanten Höhensprung mit Stützmauer in zwei Ebenen.

² Die Gestaltung nimmt die raumbildende Wirkung der Stützmauer auf, in dem Bäume und Grünelemente vorgesehen werden. In die Stützmauer dürfen kleinere Infrastrukturen wie bspw. Sammelstellen, Abstellflächen, Technik u. dgl. integriert werden.

Art. 24 Gleisraum

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Gleisraum stellt einen identitätsstiftenden, die Geschichte des Areals vermittelnden Raum dar. Er dient sowohl der Erschliessung und Anlieferung als auch dem Aufenthalt sowie als Ruderalfläche für Flora und Fauna.

² Die Gestaltung geht sorgfältig mit den vorhandenen historischen Elementen um; der bestehende Gleisraum und die Laderampen sollen möglichst erhalten und sichtbar bleiben. Der Anteil an befestigten Flächen ist möglichst tief zu halten.

Art. 25 Strassenraum mit Vorbereich

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Strassenraum mit Vorbereich entlang der Franzosenstrasse nimmt neben verkehrlichen Funktionen auch die Funktion als Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum wahr.

² Die Bemessung, Gestaltung und Nutzung der Vorbereiche hat in enger Abstimmung mit den angrenzenden Gebäuden und dem Strassenraum zu erfolgen. Entlang der Gebäude sind geeignete Bepflanzungen vorzusehen.

Art. 26 Übergangsbereich Freiverlad SBB

¹ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich bildet den Übergang zum Freiverlad SBB und den Auftritt des Areals zur SBB-Bahnlinie.

² Der Übergang zum Freiverlad soll möglichst offen und ohne Umzäunung sein, sofern die Sicherheit gegenüber dem Bahnbetrieb und Freiverlad SBB gewährleistet werden kann.

Art. 27 Kaskade

¹ Die im Situationsplan bezeichnete Kaskade schafft die Verbindung zwischen der höher liegenden Franzosenstrasse und dem tiefer liegenden Gleisraum. Die lineare Anordnung der Bauten ist an dieser Stelle zu Gunsten des West-Ost verlaufenden Freiraums unterbrochen.

² Die Gestaltung hat eine attraktive, terrassierte öffentliche Fusswegverbindung zu gewährleisten, in welche sich Elemente für den Aufenthalt (Sitzstufen, Bänke) und Nischen für Pflanzen integrieren.

Art. 28 Bepflanzung

Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der schwarzen Liste oder Beobachtungsliste von InfoFlora aufgelistet sind, sind nicht gestattet.

Art. 29 Terraingestaltung

¹ Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind zulässig, solange sie sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Terrainveränderungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen. Hinsichtlich der Terraingestaltung gilt die Leitplanung «Entwicklung Zeughausareal Seewen-Schwyz» gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV als begleitend.

² Der gewachsene Boden richtet sich gemäss Eintrag im Situationsplan.

F ENTSORGUNG

Art. 30 Entwässerung

¹ Die Entwässerung erfolgt nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe.

² Mit den Neubauten und der Umgebungsgestaltung ist der Retention und Versickerung von Regenwasser in Anwendung von Artikel 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) Rechnung zu tragen.

Art. 31 Abfälle

Für die siedlungsinterne Abfallentsorgung sind an geeigneten Lagen gemeinsame Entsorgungssammelstellen zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

G UMWELT

Art. 32 Lärmschutz

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 33 Energie

¹ Neubauten haben mindestens den MINERGIE®-Standard oder eines energetisch gleichwertigen Standards zu entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Massgeblich sind die Standards im Zeitpunkt der Baueingabe.

² Auf Flachdächern sind, soweit diese hinsichtlich Besonnung geeignet und mit den Schutzziele vereinbar, Anlagen zur Gewinnung und Umwandlung erneuerbarer Energie zu installieren. Es ist eine möglichst hohe Eigenstromerzeugung anzustreben.

³ Überschüssige Abwärme ist gebäudeübergreifend im ganzen Areal zu nutzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Art. 34 Lichtemissionen

Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen und darf die umgebende Landschaft nicht unnötig beleuchten. Auf eine nach oben gerichtete Umgebungs-Beleuchtung ist zu verzichten.

Art. 35 Störfallvorsorge

¹ Nutzungsänderungen und bauliche Anpassungen innerhalb des Konsultationsbereichs (innerhalb 100 m zur Bahnlinie) sind mit der zuständigen kantonalen Fachstelle abzusprechen. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

² In der ersten Bautiefe zur Bahnlinie (Zeughaus 1-3, Versorgungsgebäude 31-33, Baubereich E) sind vorwiegend Nutzungen vorzusehen, deren Arbeitsplätze nur am Tag besetzt sind; Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten) oder Nutzungen mit einem sehr hohen Personenaufkommen (z.B. Diskotheken) sind in dieser Bautiefe zu vermeiden. Werden solche vorgesehen, sind zusätzliche Schutzmassnahmen erforderlich (bspw. Brandschutzglas mit Splitterschutz, massiver Anprallschutz / Mauer o.ä.).

³ Zugänge und Fluchtwege der Gebäude in der ersten Bautiefe zur Bahnlinie sind auf einer der Bahnanlage abgewandten Seite anzuordnen und sollen im Ereignisfall eine sichere Evakuierung ermöglichen. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen.

⁴ Neubauten innerhalb des Baubereichs E sind in massiver Bauweise zu erstellen.

Art. 36 Altlasten

Im Baubewilligungsverfahren ist für den betreffenden Bereich jeweils ein Konzept für die vollständige Sanierung der vorhandenen belasteten Materialien zu erstellen und prüfen zu lassen.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 37 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

¹ Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.