

## Entwicklung Kernzone Hinterdorf - Leitplanung

### 1. Ausgangslage

Das Gebiet «Hinterdorf» schliesst östlich an den Ortskern an. Die ursprünglich eigenständige bauliche Einheit wirkt erst seit der Anlage der Hinterdorf- und der Grundstrasse<sup>1</sup> um 1860 als Fortsetzung des Ortskerns. Abseits dieser beiden Hauptachsen ist die Vergangenheit des Hinterdorfs als bescheidenes Wohn- und Gewerbequartier mit kleinmasstäblicher Bebauung, Werkplätzen und umzäunten Pflanzgärten noch ablesbar.<sup>2</sup>

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ist dem Gebiet Hinterdorf das Erhaltungsziel B zugeordnet. Dies bedeutet «Erhalten der Struktur, Erhalten der Anordnung, Gesamtform und Gesamtmerkmale von Bauten und Freiräumen» sowie «integrales Erhalten der für die Struktur wesentlichen Einzelemente».

Aufgrund der Kernzonenbestimmungen gemäss Baureglement der Gemeinde Schwyz sind im Gebiet Hinterdorf bauliche Nachverdichtungen möglich und trotz der kleinteiligen Parzellenstruktur auch zu erwarten. Die kleinteilige Struktur bedingt für die Grundeigentümer, dass insbesondere Erschliessungsfragen frühzeitig und gesamtheitlich gelöst werden. Mit der vorliegenden «Leitplanung Hinterdorf» werden zhd. der vorberatenden Baukommission und des Gemeinderats die Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer Präzisierung des Baureglements und unter Berücksichtigung von übergeordneten Grundlagen (insb. ISOS) ortsspezifisch aufgezeigt.

Die nachfolgenden Erkenntnisse und Empfehlungen wurden aufgrund der durchgeführten Begehung mit anschliessenden Synthese-Workshops durch die Baukommission formuliert.

### 2. Entwicklungsgrundsätze; Strategie

In der Kernzone Hinterdorf sollen eine qualitätsvolle bauliche Nachverdichtung und zeitgemässen Erneuerung stattfinden können. Dabei soll auf den vorhandenen Qualitäten aufgebaut und diese weiterentwickelt und erlebbar gemacht werden.

#### 2.1. Strassenraum

Das Hinterdorf war baulich eine eigenständige Einheit. Die heute massgeblichen Strassenräume entstanden mehrheitlich, als die anliegende Bebauung in Teilen bereits bestand. Deshalb sind die älteren Bauten weniger auf die Strassenräume, sondern vielmehr auf die historischen Wegverbindungen, die Topografie oder die Himmelsrichtung ausgerichtet. Die Randbebauung im Strassenraum ist deshalb (wie auch im übrigen Hinterdorf) heterogen. Es gibt vielerorts keine klaren Gebäudefluchten, unterschiedliche Zugangssituationen und Firstausrichtungen. Die Bebauung konzentriert sich grundsätzlich verstärkt an den Verkehrswegen und entlang des Dorfbachs.



<sup>1</sup> ehemals «Muotathalerstrasse»

<sup>2</sup> Beschrieb in Anlehnung ISOS, Erstellt 1990

Die auch heute noch gut vertretenen gewerblichen Nutzungen widerspiegeln sich mehrheitlich auch in der Ausgestaltung der Erdgeschosse. Diese sind traditionell nicht Wohnnutzungen gewidmet, sondern Verkaufsgeschäften, Gastronomiebetrieben oder Werkräumen. Dies widerspiegelt sich auch gestalterisch (z.B. Sockel in anderer Farbgebung oder Materialisierung).

- Die Konzentration der baulichen Dichte an den Strassenzügen ist beizubehalten und ggf. zu verstärken. Dazu sollen auch die rechtlich erforderlichen Strassenabstände reduziert werden können.
- Die hinterliegende Bereiche (traditionell Pflanzgärten, Nebenbauten) gewährleisten durch eine tendenziell kleinmasstäbliche Bebauung sowie Grünflächen eine angemessene Wohn- und Lebensqualität abseits der Strassenräume.
- In den an den Strassenraum angrenzenden Sockelgeschossen sind öffentlichkeitsbezogene Nutzungen anzustreben; es sind jedoch auch Wohnnutzungen zulässig. Dies soll durch eine eigenständige Ausgestaltung des Sockelgeschosses (tendenziell grössere Öffnungen; Unterscheidung der Materialisierung zu den Obergeschossen; grössere Geschosshöhe) zum Ausdruck gebracht werden.
- Wohnnutzungen in Sockelgeschossen dürfen nicht der Grund sein, dass Bauten vom Strassenraum zurückweichen.
- Die Bauten haben ihre Adresse und somit möglichst auch den Hauptzugang an der angrenzenden Strasse.
- Für die Einfahrten zu Tiefgaragen sind aus verkehrlicher und ortsbaulicher Sicht geeignete und möglichst grundstücksübergreifende Zufahrten anzubieten. Von der Hinterdorfstrasse aus sind für das Gebiet «Tschalun» keine Tiefgaragenein- und ausfahrten vorzusehen.



## 2.2. Sonnenplätzli (Platzraum, Zentrum)

Das Sonnenplätzli, Kreuzungspunkt von Reichsstrasse, Hinterdorfstrasse und Grundstrasse, ist heute verkehrsdominiert. Es ist als Zentrumsplatz und ausgeprägter Treffpunkt der wichtigsten Weg- und Strassenbeziehungen prägend für das Hinterdorf. Südseitig wird das Plätzchen von der markanten Umgebungsmauer des Dominikanerinnenklosters gefasst, nordseitig durch der Situation qualitativ wenig angemessene Wohnbauten mit öffentlichkeitsbezogenen Erdgeschossnutzungen.

- Die Platzgestaltung soll fussgängerfreundlicher werden und eine gesteigerte Aufenthaltsqualität aufweisen.

- Die Typologie und Gestaltung der Randbebauung soll – insbesondere auch bezüglich des angrenzenden Klosters – eine besonders gute Qualität aufweisen. Farbgebung und Materialisierung, Gebäudehöhen und die an den Platz angrenzenden Erdgeschosse müssen der Funktion des Platzes angemessen sein.



### 2.3. Wegnetz (Gassenraum)

Dem Strassennetz überlagert besteht im Hinterdorf ein öffentlich zugängliches Wegnetz<sup>3</sup>. Dieses gewährleistet die Feinerschliessung für Fussgänger und abschnittsweise auch für den Fahrverkehr. Dieses Wegnetz weist Qualitäten auf (insb. Unabhängigkeit vom Strassennetz, kurze Wege, spannungsvolle Gassenräume, privater Charakter). Die Zugänge ab den Strassen dürften oftmals nur der lokalen Bevölkerung bekannt sein. Von der dichten Bebauung im Strassenraum gelangt man über die Wege auch in rückwärtige Bereiche mit erhöhter Privatheit. Der Dorfbach ist ab diesem Wegnetz erlebbar (Rauschen, Belagswechsel bei Überlagerungen, Schieber).



- Das bestehende Wegnetz soll sinnvoll ergänzt bzw. die vorhandenen Weglücken sollen geschlossen werden.
- Die Begehbarkeit der Wege durch die Öffentlichkeit ist durch Wegrechte zu sichern.
- Das dichte Wegnetz muss seinen «privaten Charakter» als versteckte Feinerschliessung behalten können.
- Die Wege sind durch raumbildende Elemente wie Mauern oder direkt angrenzende Bebauung zu fassen.
- Die Materialisierung der Wege (Trampelpfad, Chaussierung, Pflasterung) ist sorgfältig auf das gesamte Wegnetz und den örtlichen Charakter des Wegabschnitts abzustimmen. Auf künstlich und fremd wirkende Materialien ist zu verzichten (z.B. Verbundstein).

<sup>3</sup> Die Wege verlaufen meist auf Privatgrund, sind mit den entsprechenden Wegrechten jedoch öffentlich zugänglich.





#### 2.4. Dorfbach

Der Dorfbach verläuft weitgehend eingedolt durch das Hinterdorf. Dennoch ist er vielerorts, z.B. durch Schieberbauten, Belagswechsel oder akustisch durch ein Rauschen aus einem Schachtdeckel wahrnehmbar. Der Dorfbach war historisch betrachtet ein Energieträger, weshalb die Bebauung nahe an ihn herangerückt ist. Einen eigentlichen «Bachraum» gibt es deshalb nicht, auch nicht in Abschnitten, wo er offen verläuft. An Kreuzungspunkten mit Strassen ist der Dorfbach jeweils überbaut. Er ist deshalb im Strassenraum praktisch nicht wahrnehmbar. Der Dorfbach mit den damit verbundenen kulturhistorischen Themen bietet über das Hinterdorf hinaus Potenzial für einen Erlebnis-Lehrpfad.



- Die Stellung der Bauten ist auf den Bachverlauf auszurichten resp. die Bauten haben die Erkennbarkeit des Bachverlaufs zu unterstützen.
- Tangieren Bauprojekte den Lauf des Dorfbachs, ist von den Bauherrschaften im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen, wie der Dorfbach im entsprechenden Fall erlebbar gemacht wird.
- Eine Offenlegung von eingedolten Abschnitten des Dorfbachs ist nur ein Mittel zur Steigerung der Erlebbarkeit. Vielmehr sollen die teilweise bereits vorhandenen Hinweise auf den Bach verstärkt und (z.B. durch eine abgestimmte Materialisierung) besser lesbar gemacht werden.
- Ergibt sich dadurch eine bessere ortsbauliche Situation, so ist auch eine Unterschreitung der gesetzlich erforderlichen Gewässerabstände anzustreben resp. zu empfehlen (z.B. Ausnahmegewilligung)



## 2.5. Ortsprägende Bautypologie

Das Hinterdorf ist mit prägenden Bauten durchsetzt (z.B. KIGBO-Objekte, markante Profanbauten, Dominikanerinnenkloster (-mauer). Dabei herrscht äusserlich kein Typus vor. Vielmehr entstehen an exponierten Lagen (z.B. Bebauung an Wegkreuzungen) in der Wahrnehmung prägende Bauten, welche die Charakteristik des Hinterdorfs prägen. Der quadratische Grundriss ist sowohl für Einzel- als auch für die geschlossene Bauweise massgebend. Längs des Dorfbachs weisen die Gebäude allgemein geringere Dimensionen auf als die neueren entlang der Ausfallstrassen. Das teilweise mit Quergiebeln und Lukarnen und häufig mit Abwalmungen versehene Satteldach ist hier wiederum vorherrschend. Die Firstrichtung verläuft je nach stilistischer Ausbildung quer oder längs zum Hanggefälle. Grundsätzlich ist das Erdgeschoss als Sockel ausgebildet, welcher oft mit einem durchlaufenden Gesims gegen die Obergeschosse abgeschlossen wird. Die Öffnungen im Erdgeschoss sind ihrer Funktion wegen meist grösser als die in den Obergeschossen, wo sie klein und vielfach gereiht sind.

- Neue Baukörper müssen sich in das Ortsbild integrieren – sollen jedoch lageabhängig auch einen eigenständigen, prägenden Ausdruck entwickeln.
- Die charakteristische Einzelbebauung (Punktbauten mit Annex) mit den teils schmalen Durchblicken sowie die heutige Körnigkeit ist auch bei baulichen Verdichtungen beizubehalten.
- Der klassische Aufbau von Bauten gliedert sich in Sockel, Geschosse, Dach.
- Das Dach bildet einen klaren Abschluss des Baukörpers. Attikageschosse sind zu vermeiden, sofern der unmittelbare Kontext dies nicht erlaubt.
- Die Gebäudekontur darf nicht durch Öffnungen (z.B. Eckbalkone) oder auskragende Elemente «ausgefranst» werden. Das Gebäudevolumen ist schlicht und kompakt zu halten.





## 2.6. Siedlungsrand

Neben den gebiets-internen Sichtbeziehungen bestehen durch die angrenzenden Freiräume (Wiesen, Ackerland) auch Aussenansichten des Hinterdorfes. Die erwartete bauliche Nachverdichtung wird im Volumen und in der Gestaltung die Wahrnehmung der Siedlungs-ränder verändern.



- Die Siedlungs-ränder sind baulich zu fassen.
- Die Fassade zur Landschaft soll in Anbetracht der guten Einsehbarkeit attraktiv gestaltet werden (keine reinen Rückseiten).
- Das gewachsene Terrain läuft möglichst unverändert vom Freiraum bis an die Bebauung. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.



### **3. Vertiefungsgebiet «Tschalun»**

Das Gebiet «Tschalun» enthält die wesentlichen baulichen und gestalterischen Elemente, welche im Hinterdorf vorzufinden sind. Durch die vorhandene kleinteilige bauliche Struktur, welche nach heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen schwer zu sanieren ist, wird sich in diesem Gebiet früher oder später (z.B. wenn sich zahlreiche Grundstücke in einer Hand befinden) eine wesentliche bauliche Veränderung aufdrängen.

- Für das Gebiet «Tschalun» soll in einer Studie proaktiv aufgezeigt werden, wie dieses Gebiet in die bauliche Gegenwart überführt werden soll. Anhand der Erkenntnisse sollen exemplarisch auch Rückschlüsse auf das gesamte Hinterdorf gezogen werden können. Zu behandelnde Themenbereiche sind dabei insbesondere der Umgang mit dem Dorfbach, Umgebungsgestaltung des rückwärtigen Raums sowie die Erschliessung und Parkierung.

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr. 995 vom 27. Juli 2012 erlassen