

Hoch-/Tiefbau Schwyz					
EINGANG					
GR:	HB	TB	BE	GS	
- 8. Okt. 2014					
Hb	Bs1	Bs2	Uw	Rd	Ba
Tb	Be1	Be2	Wd	Gä	

Gesamtkonzept Seewen Feld
 Seewen, 6430 Schwyz
 Erläuterungsbericht



Interessengemeinschaft Seewen Feld, Schwyz
 BSS Architekten AG, Schwyz
 vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Schwyz, 17. September 2014

Erlassen durch den Gemeinderat Schwyz mit Beschluss Nr. 1210 vom 14.11.2014

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

H. H. H.

R. F.



Auftraggeber

Interessengemeinschaft Seewen Feld
c/o Elisabeth Weber
Steinerstrasse 71
6430 Schwyz

Auftragnehmer

Planer:

BSS Architekten AG Schwyz
Palais Friedberg
Herrengasse 42
6430 Schwyz

vetschpartner
Landschaftsarchitekten AG
Neumarkt 28
8001 Zürich

Fachberater Strassenbau:

CES Bauingenieur AG
Stalder + Wey
Hausmatt 5
6423 Seewen - Schwyz

Inhaltsverzeichnis

Seite(n)

1. Einleitung	1-2
2. Rechtscharakter	3-4
3. Analyse	5-7
4. Bebauungskonzept (Siedlungsstruktur)	
4.0 Tabelle verbindliche Elemente	8
4.1 Beschrieb	9-13
4.2 Verbindliche Elemente	14
4.3 Tabelle orientierende Elemente	15
4.4 Beschrieb	16-19
4.5 Orientierende Elemente	20
4.6 Empfehlungen zur Architektur	21
5. Erschliessungskonzept (Erschliessung und Parkierung)	
5.0 Tabelle verbindliche Elemente	22
5.1 Beschrieb	23-28
5.2 Verbindliche Elemente	29
6. Ver- und Entsorgung	
6.1 Beschrieb	30
6.2 Orientierende Elemente	31
7. Freiraumkonzept (Frei- und Aussenräume)	
7.0 Tabelle verbindliche Elemente	32
7.1 Beschrieb	33-36
7.2 Verbindliche Elemente	37
8. Ausnützungsmass und verdichtete Bauweise	38

Unterschriften

- Architekt
- Grundeigentümer

Anhang

- Planungsteam
- Flächenverzeichnis Grundeigentümer
- Übersichtsplan Erschliessung GB 3827 / GB 4058 / GB 2529

1. Einleitung

1.1 Auftrag und Grundlagen

Das vorliegende "Gesamtkonzept Seewen Feld" bildet das planerische Entwicklungskonzept für das Areal Seewen Feld in Schwyz. Es stützt sich auf eine Synthese der Testplanung 2004/2005 zwischen der Gemeinde Schwyz und den Grundeigentümern sowie den Masterplan der BSS ARCHITEKTEN AG vom Dezember 2011, sowie das Freiraumkonzept von vetschpartner vom Dezember 2012.

Es setzt den städtebaulichen Rahmen, ordnet die Freiräume und Nutzungen und liefert Anhaltspunkte und Vorgaben zur Identität und Gestaltung des Gesamtareals, was als klare Vorteile gegenüber der Regelbauweise zu betrachten ist.

Das Gesamtkonzept 'Seewen Feld' ergänzt und präzisiert die rechtsgültige Nutzungsplanung der Gemeinde Schwyz vom Juni 2011 mittels Plänen und Erläuterungsbericht.

Rechtswirksamkeit:

Das Gesamtkonzept Seewen Feld wird durch den Gemeinderat Schwyz genehmigt. Es bildet die Basis für die nachfolgenden Gestaltungsplanungen sowie die allfällig zu gründenden Flurgenossenschaften. Es hat Richtplancharakter (BR Anhang 4.1) und ist behördenverbindlich. Die verbindlichen Inhalte gelten zudem für alle Grundeigentümer.

Alle Vorteile des Gesamtkonzeptes gegenüber der Regelbauweise können, sofern sie zur Anwendung gelangen, im Gestaltungsplanverfahren als Vorteile (Bonus) angerechnet werden und sind aufwärtskompatibel zu betrachten.

Die Gemeinde wird bei den nachgeordneten Gestaltungsplanverfahren die in diesem Gesamtkonzept behördenverbindlichen Bestandteile in den Gestaltungsplänen auf ihre Einhaltung prüfen.

Die städtebaulichen Fragestellungen der Bauvolumen und Architektur werden im Rahmen der einzelnen Gestaltungspläne geklärt werden müssen. In einem Gestaltungsplan generell und insb. beim Anbegehren von Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise (AZ - Bonus, zusätzliches Vollgeschoss, reduzierte Abstände), ist eine vorzügliche architektonische Gestaltung und ein gutes Gesamtbild zwingend (siehe Art. 45 Baureglement).

Das Strassenprojekt erfolgt im Projektgenehmigungsverfahren gemäss PBG § 39 Abs. 5.

Die Feinerschliessung von GB 3827 (W2L) durch GB 476 (W2D) kann ohne gültigen Gestaltungsplan auf GB 476 mit der Groberschliessung Seewen Feld erstellt werden.

Das Freiraumgerüst und das Fusswegnetz müssen bei Bezugsbereitschaft der Bauten erstellt sein.

Genehmigungsvorbehalt: Die Feinerschliessung ist Bestandteil des Gestaltungsplanes (vgl. GRB 1210 vom 14.11.2014, Erwägungen Ziffer 3)

Vorbemerkung:

Die in diesem Gesamtkonzept orientierend dargestellten Baukörper / Wohnbauten (dünne Striche) / Garagierungen (gestrichelte Linien) haben keinerlei Rechtswirksamkeit. Sie dienen lediglich der Lesbarkeit und Verständlichkeit des Gesamtkonzeptes.

1.2 Aufgaben und Ziele des Gesamtkonzeptes

Das Gesamtkonzept besteht aus der Synthese von Bebauungskonzept und Freiraum- und erschliessungskonzept. Es bildet das Instrument zur geregelten baulichen und freiräumlichen Arealentwicklung anhand von verbindlichen Konzepten und Gestaltungsschwerpunkten.

Die Ziele des Bebauungskonzeptes sind:

- Eine ortsgerechte städtebauliche Entwicklung unter Einbezug der vorhandenen Ortsbaulichen Qualitäten (Bebauungsstrukturen, Körnung, Aussicht)
- Die Evaluation und Festlegung von gemeinsamen Gestaltungskriterien zur Qualitätssicherung über das Gesamtareal und zur Entwicklung eines Gesamtcharakters der Bebauungen
- Die Quantifizierbarkeit der baulichen Entwicklung über die Definition von Bebauungsfeldern
- Die Schaffung von attraktivem Siedlungs- und Lebensraum mit individueller Gestaltungsmöglichkeit innerhalb des Bebauungskonzeptes

Die Ziele des Freiraum- und des Erschliessungskonzeptes sind:

- Optimale freiräumliche Entwicklung, Verflechtung und Funktionserfüllung im vorgegebenen Perimeter (ein prägendes Gesamtelement)
- Integration und Reaktion auf angrenzende Frei- und Siedlungsräume, Wege und Strassen und Freihaltezone
- Ein Führungsinstrument gegen innen und gegen aussen (Bewilligungsbehörde, Investoren) für die spätere Weiterentwicklung zu etablieren, um die Planung und Qualitätssicherung zu steuern und zu gewährleisten (Kriterien und Mechanismen sind steuer-, beeinfluss- und kontrollierbar)
- Etappenweise Realisierungsmöglichkeit der Gesamtfreiraumfigur (Freiraumgerüst) auch bei unterschiedlicher Zukunftsentwicklung

2. Rechtscharakter

2.1 Verbindlichkeit des Gesamtkonzeptes

Das gemeinsam erarbeitete Gesamtkonzept verpflichtet alle Parteien, ihre Bebauungen nach den im Konzept ausgeschiedenen verbindlichen Elementen zu entwickeln, damit eine gemeinsame, freiraumgestalterisch und städtebaulich wertvolle Gesamtüberbauung erreicht werden kann.

Abweichungen vom Gesamtkonzept sind im vorgegebenen Rahmen möglich, wenn dadurch die Qualität des Konzeptes nicht beeinträchtigt wird oder insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann.

Genehmigungsvorbehalt:
Genehmigungsinstanz bei Änderungen ist der Gemeinderat (vgl. GRB 1210 vom 14.11. 2014, Erwägungen Ziffer 4)

Für solche Anpassungen oder in Streitfällen sind alle direkt Betroffenen miteinzubeziehen, bei Bedarf unter Konsultation eines eigens dafür einberufenen Schiedsgerichts bestehend aus dem Ausschuss der Interessengemeinschaft Seewen Feld, wobei das Planerteam (BSS Architekten bzw. deren Nachfolgeorganisationen) bedarfsweise beigezogen werden kann und die Planer kein Stimmrecht besitzen.

Die verbindlichen Elemente des Gesamtkonzeptes sind folgende:

1) Bebauungskonzept (Siedlungsstruktur):

- Baufelder und Gebäudeabstände zwischen Baufeldern (Vergrösserung der Gebäudeabstände um 3.0m zwischen den Baufeldern 1 und 2, 5 und 7 sowie 6 und 8)
- Gruppenbildung (Siedlungsplätze)
- Dachform pro Gestaltungsplan
- Parkierungsart / Anbindung Baufelder MIV
- Etappierung: Vorstrukturierung Haupteerschliessung / Medien
- Etappierung: Erstellung Freiraumgerüst / Fusswegnetz bis Bezugsbereitschaft der betroffenen Bauten

Siehe: Plan "906-06 Gesamtkonzept" und Tabelle "906 - 07 Verbindliche Elemente Bebauungskonzept"

2) Erschliessungskonzept (Erschliessung und Parkierung):

- Haupteerschliessung Strasse
- Haupteerschliessung Wege
- Historische Verbindungen
- Querverbindungen
- Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse mit max. einem Viertel der nach Baureglement anrechenbaren Besucherparkplatz - Anzahl
- Besucherparkplätze: Max. 50 PP der anrechenbaren Besucherparkplätze auf Groberschliessungsstrasse als Verkehrsberuhigung

Siehe: Plan "906-06 Gesamtkonzept" und Tabelle "906 - 09 Verbindliche Elemente Erschliessungskonzept"

3) Freiraumkonzept (Frei- und Aussenräume):

- Freiraumgerüst (Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen)
- Freiraumgerüst Obstbäume, Hainbuchen, Feldahorne
- Freiraumgerüst Linden, Nussbäume, Bergahorne als identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten

Siehe: Plan "906-06 Gesamtkonzept" und Tabelle "906 - 10 Verbindliche Elemente Freiraumkonzept"

2.2 Qualitätssicherungsmassnahmen

Die im Gesamtkonzept verbindlichen Gestaltungsvorgaben sind im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen. Sie sind ausschlaggebend für die Erteilung von Ausnützungsbonus beim Erlass von Gestaltungsplänen. Insbesondere sind dies:

1) Bebauungskonzept (Siedlungsstruktur):

- Baufelder und Gebäudeabstände zwischen Baufeldern (Vergrösserung der Gebäudeabstände um 3.0m zwischen den Baufeldern 1 und 2, 5 und 7 sowie 6 und 8)
- Gruppenbildung (Siedlungsplätze)
- Dachform pro Gestaltungsplan
- Parkierungsart / Anbindung Baufelder MIV
- Etappierung: Vorstrukturierung Haupterschliessung / Medien
- Etappierung: Erstellung Freiraumgerüst / Fusswegnetz bis Bezugsbereitschaft der betroffenen Bauten

2) Erschliessungskonzept (Erschliessung und Parkierung):

- Haupterschliessung Strasse
- Haupterschliessung Wege
- Historische Verbindungen
- Querverbindungen
- Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse mit max. einem Viertel der nach Baureglement anrechenbaren Besucherparkplatz - Anzahl
- Besucherparkplätze: Max. 50 PP der anrechenbaren Besucherparkplätze auf Groberschliessungsstrasse als Verkehrsberuhigung

3) Freiraumkonzept (Frei- und Aussenräume):




- Freiraumgerüst (Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen)
- Freiraumgerüst Obstbäume, Hainbuchen, Feldahorne
- Freiraumgerüst Linden, Nussbäume, Bergahorne als identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten

3. Analyse

3.1 Lage, Perimeter, angrenzende Frei- und Siedlungsräume

Das Areal Seewen Feld liegt zwischen der Steinerstrasse im Norden und dem Stelzliweg im Süden.
Nachfolgend aufgeführte Frei- und Siedlungsräume queren, begrenzen und umgeben das Areal Seewen Feld:

- Steinerstrasse im Norden (Einfallssachse Richtung Schwyz)
- Stelzliweg im Süden (Historische Wegverbindung)
- Chalberträkiweg (Querende historische Wegverbindung mit Freihaltezone)
- Nietenbach mit Dreilindenstrasse und dem Quartier Kreuzmatt im Osten
- Quartier Achermatt im Süden
- Quartier Gardi und Krummfeld im Westen
- Offene Kulturlandflächen im Norden und Westen

-  Perimeter Gesamtkonzept Seewen Feld
-  Gestaltungsplanpflichtgebiet (Bauzonen)
-  Zone für öffentliche Bauten (Schulhaus)



Impressionen aus dem Seewern Feld

3.2 Prolog - Prinzipien die Qualität ausmachen

Siedlungscharakter, Stimmungsbild, identitätsstiftende Momente

Die Landschaft ist das eigentliche Potenzial des Talkessels. Die allseitige freie Sicht auf Berge, Seen, Wälder und Fluren – das Spiel des Sonnenlichts an den Berghängen – macht die Qualität in Schwyz aus. Durchsicht, Fernsicht und Aussicht sind zentrale Güter. Durch die grossen Freiflächen und inneren Gärten, die schlichten ins Terrain gebetteten Strassen werden diese Werte unterstrichen.



Die offene Bauungsstruktur streut sich in den Landschaftsraum. Eigentlich ist die ursprüngliche Schwyzer Siedlung eine Art Gartenstadt nach neuem Vorbild. Diese Idee wird hier zur Identität und zum bestimmenden Merkmal.

Dieser Charakter soll bei der Weiterentwicklung im Seewen Feld erhalten und weitergeführt werden (auch wenn die Nachbarschaftsbauten über kein solides städtebauliches Konzept verfügen). Der offene Charakter der Bauungsstruktur - ihr freier Atem - soll weiterhin spürbar bleiben. Die Wiesen fliessen zwischen den Bauten durch.

Die Vorstellung einer Siedlung mitten im Grün mit einer ansprechenden hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität garantiert eine hohe Lebensqualität für deren künftige Bewohnerschaft.





Bebauung - Fleckenbildung

-  Bestehende Bebauungsfelder
-  Neue Bebauungsfelder



Freiraum - Vernetzung

-  Bestehende Freiräume
-  Neue Freiräume

Freiraumgerüst als Rahmen für die Bebauung

Auf dem Zonenplan und der Parzellierung basierend wird ein starkes Freiraumgerüst etabliert, das den Rahmen und die Ausgangslage für das Bauungskonzept bildet und eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung ermöglicht. Dabei ist die Anbindung und Vernetzung mit dem Umfeld der Schlüssel zur funktionalen und gestalterischen Verknüpfung der Landschafts- und Siedlungsräume. Vernetzte und attraktive Freiräume von hoher Qualität sind zentral für das positive Image von Seewen Feld und für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Gleichgewicht zwischen Bebauung und Freiraum

Der angestrebte hohe Stellenwert des Freiraumes für das Gebiet Seewen Feld lässt nur eine bestimmte bauliche Dichte zu. Um die Qualität des Wohnumfeldes zu sichern, sind die Bauvolumen sorgfältig zu prüfen.

Die bestehenden Siedlungen/Quartiere im Umfeld (Flecken) mit ihren spezifischen baulichen und strukturellen Merkmalen dienen dabei als Massstab.

Wohnen im Grünen

Ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Freiraum macht die Qualität von Seewen Feld aus und vermittelt den Eindruck vom «Wohnen im Grünen». Diese konzeptionelle Einheit von Gebäuden und Aussenraum gibt dem Quartier sein unverwechselbares Gesicht.

Wohnumfeld ergänzt öffentlichen Freiraum

Die Freiräume des Wohnumfeldes sind ein wesentlicher Faktor für die Lebensqualität im Seewen Feld und wirken zusammen mit dem Freiraumgerüst wie ein durchgehender «grüner Teppich». Dieser soll ein funktional zusammenhängendes Freiraumgefüge mit guten Nutzungsmöglichkeiten sowie einer hohen ökologischen Qualität sein. Dem engen Bezug des Wohnens zum Freiraum kommt eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Abgrenzungen zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Freiraum so zu gestalten, dass die Privatsphäre gewahrt wird, die Durchlässigkeit hingegen nicht verloren geht. Halböffentliche und private Freiräume sollen sich am Charakter und an der Qualität der öffentlichen Freiräume orientieren. Insbesondere sollen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Quartierstrassen sind Wohnstrassen

Innerhalb des Wohnquartiers kann sich die Bevölkerung gut zu Fuss oder mit dem Velo bewegen. Dies bedingt eine hohe Durchlässigkeit und ein dichtes Wegnetz. Quartierstrassen stärken das Fuss- und Velowegnetz sowie das Freiraumnetz. Wichtige Wegverbindungen werden durch eine entsprechende Bepflanzung hervorgehoben. Quartierstrassen bieten ausserdem wichtige Begegnungsorte.

Begriffserklärung:

1. Öffentlicher Charakter:
Für jedermann öffentlich zugängliche Flächen bzw. Freiräume.
2. Halböffentlicher Charakter:
Sind den Bewohnern der jeweiligen Bebauungsfelder und deren Besucher vorbehalten.
3. Privater Charakter:
Sind dem privaten Gebrauch zugewiesene Flächen bzw. Freiräume.

4. Bebauungskonzept

4.0 Tabelle verbindliche Elemente

Tabelle 906-07: Verbindliche Elemente Bebauungskonzept

17.09.2014

	Baufelder Perimeter GK	Gebäudeabstände zwischen Baufelder	Gruppenbildung (Siedlungsplätze)	Dachform	Parzellen	Anbindung Baufelder MIV	Parkierungsart MIV BR Art. 45.2b	Plan / Kap.
Oberes Seewen Feld	Baufeld 1	Zwischen Baufelder 1 und 2: Ordentliche Gebäudeabstände plus 3m	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 4817 / GB 4818	ab Bezirksstrasse (Steinerstrasse) / Groberschliessung private Hauszufahrten / Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Einzelgaragen / Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
	Baufeld 2	Zwischen Baufelder 1 und 2: Ordentliche Gebäudeabstände plus 3m	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 3827 / GB 4058	ab Feinerschliessung / unterird.Verbindung (GB 3827), ab Alter Steinerstrasse (GB 4058) Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen / private Hauszufahrten	Einzelgaragen / Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
	Baufeld 3	Ordentliche Gebäudeabstände	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 476	ab Groberschliessung / Feinerschliessung private Hauszufahrten / Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Einzelgaragen / Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
	Baufeld 4	Ordentliche Gebäudeabstände	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 4108 / GB 4831	ab Feinerschliessung / private Hauszufahrten / Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Einzelgaragen / Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
Unteres Seewen Feld	Baufeld 5	Zwischen Baufelder 5 und 7: Ordentliche Gebäudeabstände plus 3m	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 4819	ab Groberschliessung Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
	Baufeld 6	Zwischen Baufelder 6 und 8: Ordentliche Gebäudeabstände plus 3m	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 477 / GB 3382 GB 4803 / GB 4807 GB 3890 (GP-Perimeter)	ab Groberschliessung Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
	Baufeld 7	Zwischen Baufelder 5 und 7: Ordentliche Gebäudeabstände plus 3m	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 474	ab Groberschliessung Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
	Baufeld 8	Zwischen Baufelder 6 und 8: Ordentliche Gebäudeabstände plus 3m	Siedlungsplatz mind. 200m ²	Einheitliche Dachgestaltung pro Gestaltungsplan	GB 474	ab Groberschliessung Rampen / Zufahrten zu Sammelgaragen	Sammelgarage(n)	Plan 906 - 06 / Kap. 4.1.3 Beschrieb / Kap. 4.2 Verbindl. Elemente
Generell:		<ul style="list-style-type: none"> - Pro Baufeld sind maximal zwei Teilgestaltungspläne möglich (siehe Kap. 4.1.3, Baufelder) - Etappierung: Vorstrukturierung Haupteerschliessung / Medien (siehe Kap. 4.1.2, Etappierung) - Etappierung: Erstellung Freiraumgerüst / Fusswegnetz bis Bezugsbereitschaft der betroffenen Bauten (siehe Kap. 4.1.2, Etappierung) 						


Legende: Verbindliche Elemente Bebauungskonzept

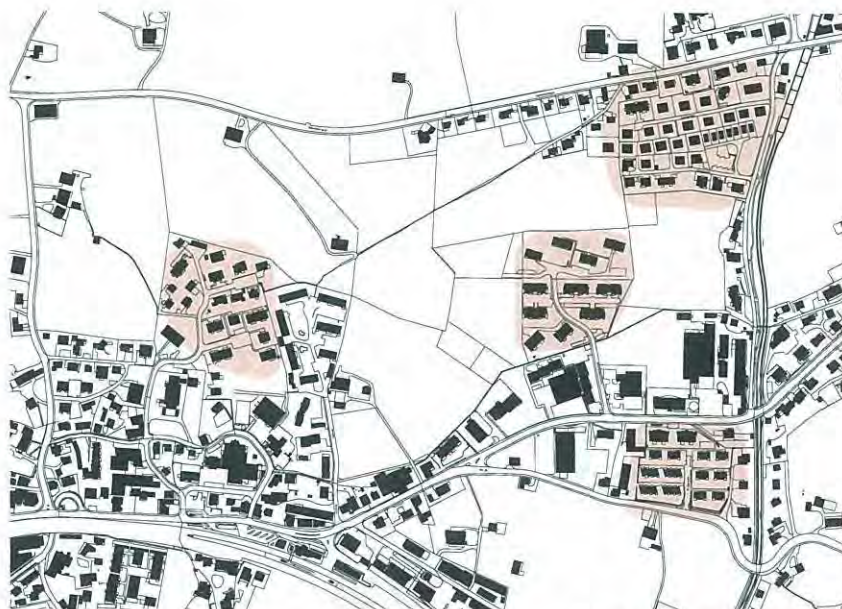
4.1 Beschrieb

4.1.1 Ortstypische Bebauungsstrukturen - Oberes und Unteres Seewen Feld

Das Freiraumgerüst gliedert das Planungsgebiet in verschiedene Baufelder, welche in historischer Analogie zur traditionell gewachsenen Fleckenbildung in Schwyz als Bebauungs- oder Siedlungsflecken ausgebildet werden.

Legende:

 Bebauungsflecken (bestehend)



Konzeptskizze Fleckenbildung


Orientierende Erläuterungsskizze

Die einzelnen Baufelder der zukünftigen Bebauung weisen gemäss ihrem städtebaulichem Umfeld und den benachbarten Bauzonen unterschiedliche Gebäudetypen auf und ermöglichen eine städtebauliche Differenzierung zwischen dem „Oberen Seewen Feld“ und dem „Unteren Seewen Feld“.

Legende:

 Oberes Seewen Feld

 Unteres Seewen Feld

 Zukünftige Bebauung (informativ)



Konzeptskizze Unteres und Oberes Seewen Feld

Orientierende Erläuterungsskizze

Erläuterung:

Im „Oberen Seewen Feld“ (W2L / W2D) wird der Übergang geschaffen von der vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur entlang der Steinerstrasse zu den südlich gelegenen Mehrfamilienhäusern (Basler) und den neuen Mehrfamilienhäusern in der W3 - Zone von Seewen Feld. Die Körnung als lockere Bauweise soll übernommen werden und die Volumen sollen sich im Rahmen des Baureglementes an das neue städtebauliche Umfeld angleichen.

Im 'Unteren Seewenfeld' wird das grossmassstäbliche Bebauungsmuster (W3) des städtebaulichen Umfelds mit mehreren Punkthäusern ergänzt und in eine kohärente Bebauungsstruktur überführt. Bezüglich Gebäudetypen sind an dieser zentralen Lage grössere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, welche die vorhandene „Baulücke“ schliessen und an zentraler Lage einen neuen städtebaulichen Schwerpunkt schaffen.

Es herrscht die ortstypische Streubauweise vor, welche eine mehrseitige Ausrichtung auf das Panorama des Talkessels zulässt. Dies ist eine typische Eigenschaft von klassischen Schwyzer Bauten. Im Weiteren ermöglicht die Streubauweise Transparenz (Durchsicht und Durchblicke) und den Geländedurchfluss.

Die Stellung der Baukörper im Gelände ist so gewählt, dass Tiefgaragen so weit wie möglich im gestalteten Terrain eingelassen sind und der Grünraum um die Häuser fliesst.

Quartierinterne Strassen und Siedlungsplätze bilden wichtige Begegnungsorte und verweben sich mit dem arealinternen Fuss- und Velowegnetz.

4.1.2 Etappierung





Etappierung: Vorstrukturierung Haupterschliessung / Medien Etappierung: Erstellung Freiraumgerüst / Fusswegnetz bis Bezugsbereitschaft der betroffenen Bauten:

Zur Erreichung der Baureife sind im Sinne einer Vorstrukturierung die Haupterschliessungen und Medien zu erstellen. Gestaltungspläne und Baugesuche dürfen vorgängig eingereicht werden (cf. Vereinbarung zwischen Gemeinde Schwyz und den Grundeigentümer Weber, Beffa, SZKB, Schuler und Auf der Maur vom 23.07.2007).

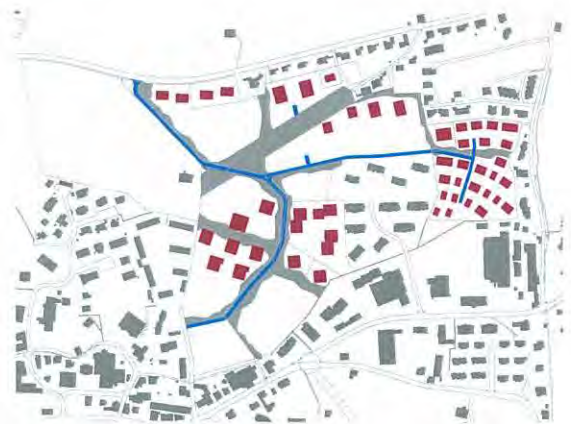
Das Freiraumgerüst und das Fusswegnetz müssen bei Bezugsbereitschaft der Bauten erstellt sein. Vorzeitige Wegprovisorien zur Erschliessung des Seewenfeldes sind vorzusehen und im Gestaltungsplan aufzuzeigen.

Insbesondere der Anschluss der Kanalisation im unteren Arealteil erfordert den gesamten Bau der Haupterschliessung. Zugleich sind damit die Voraussetzungen für eine freie Etappierung und die gleiche Ausgangslage für alle Grundeigentümer gegeben.

Nachfolgend sind mögliche Etappierungsschritte in unbestimmter Zeitspanne dargestellt (Pläne haben nur informativen Charakter und entfalten keine Rechtsverbindlichkeit):

-  Erschliessung Strassen / Medien
-  Bebauung (nach Baufortschritt)
-  Freiraumgerüst (nach Baufortschritt)
-  Freihaltezone Chalbertränki - Weg

1. Phase



2. Phase



3. Phase



4.1.3 Verbindliche Elemente Bebauungskonzept

Um die zukünftigen Bebauungen nach gemeinsamen Grundsätzen entwickeln zu können, werden für die Baufelder 1-8 in den Wohnbauzonen innerhalb des Gestaltungsplangebietes die unten stehenden verbindlichen Vorgaben gemacht:

Baufelder:

Die Baufelder sind in der untenstehenden Konzeptskizze schematisch dargestellt. Die zu den einzelnen Baufelder gehörenden Parzellen und Ausnutzungsziffern sind im Plan "906 - 06 Gesamtkonzept" sowie in der Tabelle "906 - 07 Verbindliche Elemente Bebauungskonzept" definiert.


Pro Baufeld sind maximal zwei Teilgestaltungspläne möglich. Es dürfen auch Baufelder aus verschiedenen Wohnbauzonen zu einem Teilgestaltungsplan zusammengefasst werden. Die Baufeldereinteilung (Lage und Parzellen) ist verbindlich.


GB 2529 ist nicht Teil des Gesamtkonzeptes. Die bauliche Umsetzung samt deren Erschliessung erfolgt hier zusammen mit den angrenzenden Grundstücken ausserhalb des Perimeters des Gesamtkonzeptes Seewen Feld (TGP).

Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern:

Um die städtebauliche Struktur (Fleckenbildung) zu unterstützen müssen die ordentlichen Gebäudeabstände um 3.0m vergrössert werden. Dies gilt zwischen den Baufelder 1 und 2, zwischen den Baufelder 5 und 7 und zwischen den Baufelder 6 und 8.

Legende:

 Baufelder
Wohnbauzonen GP-Pflicht

 Vergrösserung der Gebäude-
abstände um + 3.0m zwischen
den Baufelder 1 und 2,
5 und 7 sowie 6 und 8.



Konzeptskizze Baufelder

Orientierende Erläuterungsskizze

Gruppenbildung (Siedlungsplätze):


Pro Baufeldergruppe in den Wohnbauzonen ist ein Siedlungsplatz von mindestens 200 m² Fläche zu erstellen. Die Geometrie und die Lage des Platzes ist frei wählbar und wird im Gestaltungsplanverfahren definiert. Die Anordnung der Kuben in allen Baufeldern bildet lesbare Gruppen mit diesen Platzanlagen.

Die neuen Baukörper sollen pro Baufeld bzw. pro Teilgestaltungsplan in ihrer volumetrischen Gestalt möglichst einheitlich sein, um die angestrebte Flecken- und Gruppenbildung zu erreichen.

Gruppenbildung (siehe Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern):

Das Freiraumgerüst gliedert die Baufelder und schafft Raum zwischen den Gebäudegruppen. Zwischen den Baufeldern 1 und 2, 5 und 7 sowie 6 und 8 müssen die ordentlichen Gebäudeabstände nach PBG um 3.00m als Minimalvorgabe erhöht werden. Gegenüber den neuen Groberschliessungen sowie gegenüber bestehenden, bebauten Gebieten sowie auch gegenüber der Landwirtschaftszone sind die ordentlichen Abstände nach PBG einzuhalten.

Legende:

 Siedlungsplätze Wohnbauzonen
(mind. 200 m², Lage unverbindlich)



Konzeptskizze Gruppenbildung und Plätze

Orientierende Erläuterungsskizze

Dachform pro Gestaltungsplan:

Die Dachform ist frei wählbar (Flachdächer und geneigte Dächer) und für alle Häuser pro Gestaltungsplan einheitlich zu gestalten.

4.2 Verbindliche Elemente Bebauungskonzept

Das gemeinsam erarbeitete Bebauungskonzept verpflichtet alle Parteien, ihre Bebauungen nach den im Konzept ausgeschiedenen verbindlichen Elementen zu entwickeln, damit eine gemeinsame, freiraumgestalterisch und städtebaulich wertvolle Gesamtüberbauung erreicht werden kann.

Abweichungen vom Bebauungskonzept sind im vorgegebenen Rahmen möglich, wenn dadurch die Qualität des Gesamtkonzeptes nicht beeinträchtigt wird oder insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann.

Für solche Anpassungen oder in Streitfällen sind alle direkt Betroffenen miteinzubeziehen, bei Bedarf unter Konsultation eines eigens dafür einberufenen Schiedsgerichts bestehend aus dem Ausschuss der Interessengemeinschaft Seewen Feld, wobei das Planerteam (BSS Architekten bzw. deren Nachfolgeorganisationen) bedarfsweise beigezogen werden kann und die Planer kein Stimmrecht besitzen.

Die verbindlichen Elemente sind konkret im Plan "906-06 Gesamtkonzept" und in der Tabelle "906 - 07 Verbindliche Elemente Bebauungskonzept" definiert. Es sind dies:

- Baufelder und Gebäudeabstände zwischen Baufeldern (Vergrößerung der Gebäudeabstände um 3.0m zwischen den Baufeldern 1 und 2, 5 und 7 sowie 6 und 8)
- Gruppenbildung (Siedlungsplätze)
- Dachform pro Gestaltungsplan
- Parkierungsart / Anbindung Baufelder MIV
- Etappierung: Vorstrukturierung Haupterschliessung / Medien
- Etappierung: Erstellung Freiraumgerüst / Fusswegnetz bis Bezugsbereitschaft der betroffenen Bauten

4. Bebauungskonzept

4.3 Tabelle orientierende Elemente

Tabelle 906-08: Orientierende Elemente Bebauungskonzept

17.09.2014

	Baufelder Perimeter GK	Parzellen	Bauweise	Ausrichtung der Bauten	Farbfamilien	Verankerung im Gelände	Plan / Kap.
Oberes Seewen Feld	Baufeld 1	GB 4817 / GB 4818	Offene Bauweise gemäss BR	145 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Im GP regeln	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
	Baufeld 2	GB 3827 / GB 4058	Offene Bauweise gemäss BR	128 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Im GP regeln	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
	Baufeld 3	GB 476	Offene Bauweise gemäss BR	130 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Alle Farbfamilien	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
	Baufeld 4	GB 4108 / GB 4831	Offene Bauweise gemäss BR	149 Grad Basis. Nordteil 165 Grad Basis. Südteil (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Alle Farbfamilien	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
Unteres Seewen Feld	Baufeld 5	GB 4819	Offene Bauweise gemäss BR	160 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Eine Farbfamilie	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
	Baufeld 6	GB 477 / GB 3382 GB 4803 / GB 4807 GB 3890 (GP-Perimeter)	Offene Bauweise gemäss BR	141 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Eine Farbfamilie	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
	Baufeld 7	GB 474	Offene Bauweise gemäss BR	161 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Eine Farbfamilie	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente
	Baufeld 8	GB 474	Offene Bauweise gemäss BR	161 Grad Basisausrichtung (Abweichung zu Norden) +/- 20 Grad Toleranz	Eine Farbfamilie	UG und Tiefgaragen max. 1.80m über gest. Terrain	Plan 906 - 06 / Kap. 4.4.1 Beschrieb / Kap. 4.5 Orientierende Elemente

Legende:

Orientierende Elemente Bebauungskonzept

Verbindliche Elemente Bebauungskonzept

4.4 Beschreibung

4.4.1 Orientierende Elemente Bebauungskonzept

Bauweise (W2L/W2D - W3):

Die Anordnung der Volumen auf den verschiedenen Baufelder soll bezüglich dem vorherrschenden ländlichen Kontext und dem beabsichtigten fließenden Grünraum in möglichst offener und durchlässiger Bauweise erfolgen. Die verbindliche Bauweise ist somit die offene Bauweise.

Legende:

-  Zone W2L/W2D
(Oberes Seewen Feld)
-  Zone W3
(Unteres Seewen Feld)
-  Bebauung W2L/W2D
-  Bebauung W3



Konzeptskizze Zonen und Bebauung

Orientierende Erläuterungsskizze

Ausrichtung der Bauten:

Die Ausrichtung der Bauten soll pro Baufeld möglichst einheitlich sein, damit eine homogene Siedlungsstruktur entstehen kann. Es wird daher für jedes Bebauungsfeld eine Baufeldausrichtung (Abweichung in Grad zu Norden, Nord = 0 Grad) vorgegeben. Innerhalb dieser Grundausrichtung können die Bauten auf der Basis eines rechtwinkligen Rasters frei angeordnet werden. Die Hauptausrichtung für alle Bebauungsfelder ist in südwestlicher Richtung, wo bezüglich Besonnung und Aussicht die besten Verhältnisse herrschen.

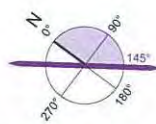
Legende:



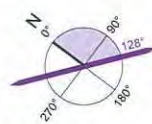
Konzeptskizze Baufelder- und Bautenausrichtung

Orientierende Erläuterungsskizze

Die exakte Ausrichtung der Bauten ist im Plan "906 - 06 Gesamtkonzept" und in der Tabelle "906 - 08 Orientierende Elemente Bebauungskonzept" angegeben. Für die einzelne Baute in den Baufeldern werden folgende Grundausrichtungen mit einem Toleranzspielraum von max. +/- 20 Grad zur angegebenen Ausrichtung vorgegeben:



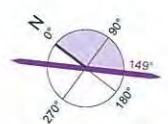
Baufeld 1:
Ausrichtung 145°



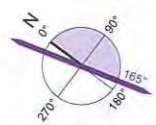
Baufeld 2:
Ausrichtung 128°



Baufeld 3:
Ausrichtung 130°



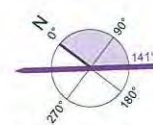
Baufeld 4 (Nordteil):
Ausrichtung 149°



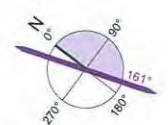
Baufeld 4 (Südteil):
Ausrichtung 165°



Baufeld 5:
Ausrichtung 160°



Baufeld 6:
Ausrichtung 141°



Baufelder 7 und 8:
Ausrichtung 161°

Grundausrichtungen der einzelnen Baute in den Baufeldern
(Abweichungen von max. +/- 20 Grad möglich)

Farbfamilien:

Um eine harmonische Farbgebung über das ganze Areal des Gesamtkonzeptes Seewen Feld zu gewährleisten, sollen für die Fassaden Farbfamilien (Weiss und Grautöne, helle und dunkle Brauntöne sowie Beigetöne) vorgegeben werden. Dabei soll pro Baufeld für die W3 - Zone eine Farbfamilie ausgewählt werden, welche über das ganze Baufeld angewendet werden soll. Für die W2D - Zone können alle Farbfamilien auf dem Baufeld angewendet werden. Die Farben in der W2L - Zone sollen im Gestaltungsplanverfahren geregelt werden.

Es stehen folgende Farbfamilien (Farbangaben NCS 1950) zur Auswahl:

Vorgabe Farbfamilie 1 (Weiss- / Grautöne)

NCS S 0300-N



NCS S 0500-N



NCS S 1000-N



NCS S 1500-N



NCS S 2000-N



NCS S 2500-N

Vorgabe Farbfamilie 2 (Helle und dunkle Brauntöne)

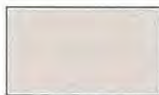
NCS S 0505-Y20R



NCS S 1005-Y20R



NCS S 1505-Y20R



NCS S 2005-Y30R



NCS S 2010-Y10R



NCS S 2010-Y20R

Vorgabe Farbfamilie 3 (Beigetöne)

NCS S 0515-Y10R



NCS S 1015-Y10R



NCS S 1515-Y10R



NCS S 2020-Y10R



NCS S 2020-Y20R



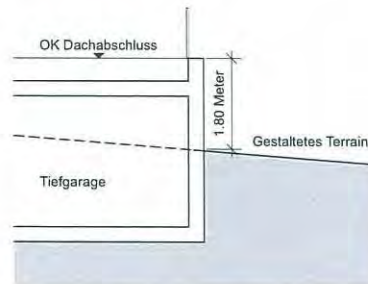
NCS S 2020-Y30R

Bemerkung:

Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie bspw. Fensterrahmen, Storen, Markisen etc.) soll ein angemessener Farbspielraum zugestanden werden. Diese Elemente sollen sich aber farbharmonisch in die gewählte Farbfamilie eingliedern.

Verankerung im Gelände

Die Einbettung der Baukörper in die Landschaft soll so erfolgen, dass der ländliche Grünraum um die Volumen fließen kann und möglichst unverstellt erhalten bleibt. An der höchsten Stelle sollen deshalb Untergeschosse und Tiefgaragen (Sammelgaragen) maximal 1.80 m (siehe Skizze unten) in der Fassadenmitte über das gestaltete Terrain ragen und sollen so auszugestalten werden, dass sie nicht als Vollgeschosse gelten (nach BR). Ausgenommen von dieser Regelung sind Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen.



Konzeptskizze Berechnungsweise:

Die Distanz von 1,80m wird gemessen vom gestalteten Terrain bis OK Dachaufbau. Brüstungen, die nicht massiv ausgeführt sind, werden nicht berücksichtigt.

4.5 Orientierende Elemente Bebauungskonzept

Die orientierenden Elemente sind konkret im Plan "906-06 Gesamtkonzept" und in der Tabelle "906 - 08 Orientierende Elemente Bebauungskonzept" definiert. Es sind dies:

- Bauweise
- Ausrichtung der Bauten
- Farbfamilien
- Verankerung im Gelände

4.6 Empfehlungen zur Architektur

Neben den verbindlichen Vorgaben werden folgende Punkte als Empfehlungen abgegeben:

- Der Fensteranteil soll nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der gesamten Fassadenfläche ausmachen, damit ein ortstypisches murales Fassadenerscheinungsbild gewahrt bleibt.
- Liftüberfahrten und technische Dachaufbauten sind mit Metall zu verkleiden oder gleich wie die Fassaden auszubilden.
- Kollektoranlagen und dergleichen sind auf den Dächern und Fassaden ohne Einschränkung möglich.

5. Erschliessungskonzept (Erschliessung und Parkierung)

5.0 Tabelle verbindliche Elemente

Die Verkehrssicherheit geht der Festlegung von 50 Parkplätzen auf der Groberschliessungsstrasse vor (vgl. GRB 1210 vom 14.11.2014, Erwägungen Ziffer 6)

Tabelle 906-09: Verbindliche Elemente Erschliessungskonzept (Erschliessung und Parkierung)

17.09.2014

Element	Funktion	Nutzung	Breite / Fläche	Höhe / Anzahl	Materialisierung / Charakteristik	Verbindlich / Empfehlung	Schema / Kap. / Plan
5.1 Erschliessungskonzept (Erschliessung und Parkierung)							
5.1.2 Haupterschliessung Strasse (Groberschliessung)	Arealerschliessung	MIV / Ortsbus / Velo Tempo 30	Breite Typ A: Gemäss Strassenprojekt			Verbindlich	Schema 5.1.2.a Kap. 5.1.1 / 5.1.2 Plan-Nr. 909-06
5.1.2 Besucherparkplätze auf Groberschliessungsstrasse	Verkehrsberuhigung	Besucher - PP	Breite: 2.00m Länge: 6.00m	Max. 50 PP		Verbindlich	Kap. 5.1.1 / 5.1.2
5.1.2 Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse	Parkierung	Besucher - PP	Variabel	Max. 25% der nach Bau- reglement anrechenbaren Besucherparkplatz - Anzahl		Verbindlich	Schema 5.1.2.a Kap. 5.1.1 / 5.1.2
5.1.2 Haupterschliessung Wege	Fussgängererschliessung Typ A: Teilweise abgelöst von Strasse, Veloweg auf Groberschliessungsstrasse	Fussweg (braun)	Breite Typ A: 2.00m		Asphalt / Kies	Verbindlich	Schema 5.1.2.a Kap. 5.1.2 Plan-Nr. 909-06
5.1.2 Historische Verbindungen	Wichtige hisorische und über- geordnete Wegverbindungen	Fussweg (orange) Fuss- / Veloweg (rot)	BreiteTyp D: 1.00m BreiteTyp E: 2.00m		Asphalt / Kies Asphalt / Kies	Verbindlich	Schema 5.1.2.d Schema 5.1.2.e Kap. 5.1.2 Plan-Nr. 909-06
5.1.2 Querverbindungen	Durchlässigkeit	Fuss- / Veloweg (rot)	Breite Typ F: 1.00m		Asphalt / Kies	Verbindlich	Schema 5.1.2.f Kap. 5.1.2 Plan-Nr. 909-06

5.1 Beschreibung

5.1.1 Verkehr

Haupterschliessung Strasse:

Die Haupterschliessung (Groberschliessungsstrasse) erfolgt ab der Steinerstrasse als Tempo 30-Zone inklusive Abzweiger zur Kreuzmatt.

Sämtlicher Verkehr (MIV, Lieferverkehr, Schwerverkehr) erfolgt über diese Haupterschliessung mit folgenden Ausnahmen:

- Baufeld 2 (MIV) exklusive GB 4058 wird mittels einer unterirdischen Verbindung über Baufeld 3 erschlossen. Die (Not)- Zufahrt für Fahrzeuge höher als 2.40m erfolgt mit Ausnahme an die alte Steinerstrasse (gemäss Vereinbarung / Absichtserklärung mit der Gemeinde Schwyz).
- GB 4058 und GB 2529 werden über die alte Steinerstrasse erschlossen (gesamter Verkehr).

Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse:

Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse sind mit maximal einem Viertel der nach Baureglement anrechenbaren Besucherparkplatz-Anzahl zulässig.

Besucherucherparkplätze auf Groberschliessungsstrasse:

Maximal 50 PP der anrechenbaren Besucherparkplätze dürfen auf der Groberschliessungsstrasse angeordnet werden. Die quantitative Zuteilung der oberirdischen Besucherparkplätze erfolgt nach Perimeterverteilungsschlüssel. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl Parkplätze und Besucherparkplätze muss innerhalb des jeweiligen Teilgestaltungsplanes erbracht werden.

Die Verkehrssicherheit geht der Festlegung von 50 Parkplätzen auf der Groberschliessungsstrasse vor (vgl. GRB 1210 vom 14.11.2014, Erwägungen Ziffer 6)

Die Durchfahrt zum Gardiweg ist nur für Notfallfahrzeuge sowie für den Ortsbus (Signalisation) gestattet. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind an den Strassenenden Wendepunkte vorzugsweise in Kombination mit Garageneinfahrten vorgesehen.

Die von der Haupterschliessung abgehenden Quartierstrassen sind als Begegnungszonen/Mischverkehrsflächen (Tempo 30) angelegt. Für Fussgänger und Radfahrer steht neben den Erschliessungsstrassen ein durchgehendes Wegnetz zur Verfügung.

- MIV
(Kantonsstrasse / Bezirksstrasse, Tempo 50)
- MIV / Ortsbus / Velos
(Tempo 30)
- MIV / (Gesamter Verkehr GB 4058 / 2529)
(Tempo 30)
- Fuss- und / oder Velowege
- - - - - Fuss- und / oder Velowege ausserhalb
Perimeter Gesamtkonzept Seewen Feld



Orientierende Erläuterungsskizze

Element	Begegnungsfall	Geschwindigkeit	Breite
Einlenker Steinerstrasse	LKW / LKW	30 km/h	Gemäss Strassenprojekt
Haupterschliessung (Groberschliessung)	LKW / PW	30 km/h	Gemäss Strassenprojekt
Feinerschliessung	PW / PW	30 km/h	4.5m

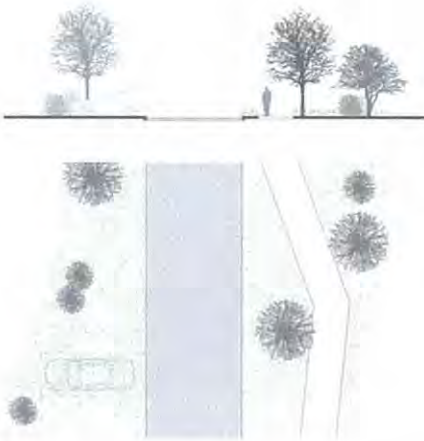
Tabelle Strassenregime

5.1.2 Strassen und Wege

Haupterschliessung Strasse (Groberschliessung) / Haupterschliessung Wege:

Die Groberschliessungsstrassen sind mit sämtlichen erforderlichen Werkleitungen zur Erreichung der Baureife vor der 1. Bauetappe zu erstellen.

- Typ A:
- Groberschliessungsstrasse / Stichstrasse, Strasseneinmündung an der Steinerstrasse
 - Fahrbahnbreite: gemäss Strassenprojekt
 - Verkehrsberuhigung mittels Besucherparkplätzen auf Groberschliessungsstrasse (max. 50 PP der anrechenbaren Besucherparkplätze)
 - Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse (max. 25% der nach Baureglement anrechenbaren Besucherparkplatz-Anzahl)
 - Einseitig verlaufender Fussweg (im Freiraumgerüst), Breite: 2.00m, Belag: Asphalt (Entwässerung über Schulter) / Kies
 - Bepflanzung gem. Gesamtkonzept (Plan- Nr. 906 - 06, Tab. 906 -10), für zusätzliche Bepflanzungen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden
 - MIV und Ortsbus (Tempo 30), Velos auf Groberschliessungsstrasse



Typ A
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 a)



Legende:

- Groberschliessungsstrasse gemäss Strassenprojekt

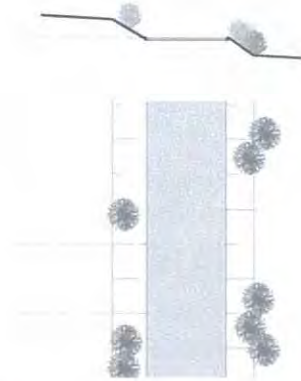
Orientierende Erläuterungsskizze

Nebenerschliessung (Feinerschliessung und Zufahrten)

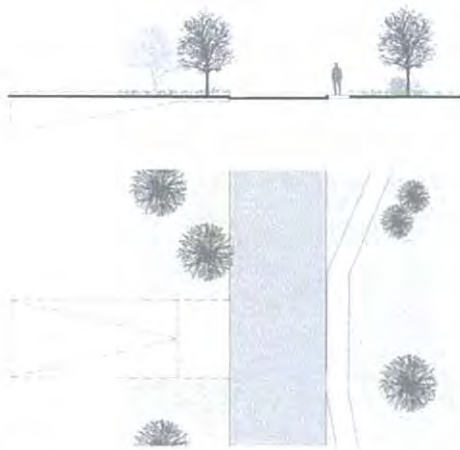
- Typ B*: - Erschliessungsstrasse, Strasseneinmündung an der
Haupteerschliessung (Typ A)
- Fahrbahnbreite: 4.50m
- Parkierung auf Privatgrund, Aussenparkplätze und
Einzelgaragen, Sammelgaragen
- MIV (Tempo 30)

- Typ C*: - Zufahrt Sammelgarage, Einmündung an der
Haupteerschliessung (Typ A)
- Fahrbahnbreite: 3.00-5.00m
- MIV (Tempo 30)

* Die Lage von Typ B und Typ C werden im Gestaltungsplan-
verfahren festgelegt



Typ B
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 b)



Typ C
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 c)



Orientierende Erläuterungsskizze

Historische Verbindungen:

Typ D: Chalbertränkiweg

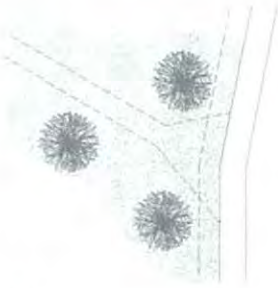
- Wichtige historische Wegverbindung
- Breite Freihaltezone: 30.0m mit integriertem Fussweg, Breite: 1.00m
- Fussweg, Belag: Asphalt (Entwässerung über Schulter) / Kies
- Bepflanzung mit Obstbäumen (z.B. Nieder- und Halbstämme) gem. Gesamtkonzept (Plan- Nr. 906 - 06, Tab. 906 -10), für zusätzliche Bepflanzungen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden



Typ D
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 d)



Orientierende Erläuterungsskizze



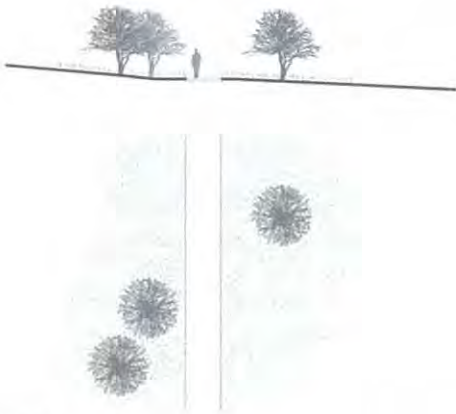
Typ E
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 e)

Historische Verbindungen:

- Typ E: Stelzliweg
- Wichtige historische Wegverbindung, Aufwertung und Ausbau
 - Fuss-/Radweg, Breite: 2.00m, Belag: Asphalt (Entwässerung über Schulter) / Kies
 - Bepflanzung gem. Freiraumkonzept (Plan- Nr. 906 - 06, Tab. 906 -10), für zusätzliche Bepflanzungen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden

Querverbindungen:

Typ F: Weitere Fuss- und / oder Radwege (Breite 1.00m, mit Option zur Verbreiterung für Gebäudezufahrt für Zügelarbeiten, Notverkehr, Anlieferungen) ergänzen die historischen Verbindungen und die Erschliessungsstrassen zu einem Netz. Dieses wird mit den bestehenden Wegen und Strassen der umliegenden Quartiere verknüpft und macht Seewen Feld zu einem durchlässigen Ortsteil. Belag: Asphalt (Entwässerung über Schulter) / Kies



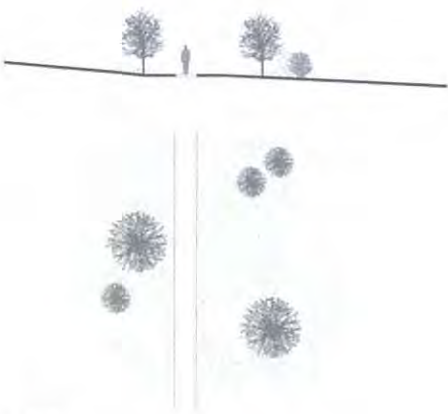
Typ F
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 f)



Orientierende Erläuterungsskizze

Quartierinterne Verbindungen (informativ)

Typ G: - Fuss- und Radwege innerhalb der Siedlungen
- Verteilernetz zu den Hauseingängen, Anschluss an übergeordnetes Wegnetz
- Wegbreite mind. 1.00m und als Nebenstrasse nutzbar, Belag: Asphalt (Entwässerung über Schulter)



Typ G
Schemaschnitt/-aufsicht (5.1.2 g)



Orientierende Erläuterungsskizze

5.2 Verbindliche Elemente Erschliessungskonzept

Die verbindlichen Elemente sind konkret im Plan "906-06 Gesamtkonzept" und in der Tabelle "906-09 Verbindliche Elemente Erschliessungskonzept" definiert. Es sind dies:

- HAUPTERSCHLISSUNG STRASSE
- HAUPTERSCHLISSUNG WEGE
- HISTORISCHE VERBINDUNGEN
- QUERVERBINDUNGEN
- Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse mit max. einem Viertel der nach Baureglement anrechenbaren Besucherparkplatz - Anzahl
- Besucherparkplätze: Max. 50 PP der anrechenbaren Besucherparkplätze auf Groberschliessungsstrasse als Verkehrsberuhigung

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Beschrieb

6.1.1 Infrastruktur und Medien

Kanalisation und Medien werden in die Groberschliessungsstrassen gelegt bzw. verlegt. Meteorleitungen erfolgen im "Trichtersystem" gemäss GKP der Gemeinde Schwyz.

Nach Möglichkeit soll das Meteorwasser an Ort versickert oder in Zisternen zur Grauwassernutzung gefasst werden. Hartbeläge sind nach Möglichkeit über die Schulter zu entwässern.

Ein Wärmeverbundnetz ist vorzugsweise mit den Werkleitungen zu koordinieren.

Die Kehrichtentsorgungsplätze werden dezentral pro Teilgestaltungsplangebiet angeordnet und sind im Gestaltungsplanverfahren verbindlich aufzuzeigen. Sie können im Freiraumgerüst angeordnet werden.

Ein gesamthaftes Beleuchtungskonzept ist mit dem Erschliessungsplan zu entwickeln.



Bestehend	Projektiert
	Asphaltbelag 2 schichtig
	Regenabwasserleitung (WAR) - Gemeinde/Dritte
	Regenabwasserleitung (WAR) - IG Seewenfeld
	Schmutzabwasserleitung (WAS) - Gemeinde/Dritte
	Schmutzabwasserleitung (WAS) - IG Seewenfeld
	Mischabwasserleitung (WAS) - Gemeinde
	Mischabwasserleitung (WAS) - Dritte



Unterirdische Verbindung MIV Baufeld- 2 - Baufeld 3
(möglicher Querungsbereich)

6.2 Orientierende Elemente Ver- und Entsorgung

Orientierende Elemente sind:

- Kanalisation und Medien in Groberschliessungsstrassen
- Meteorleitungen im Trichtersystem gemäss GKP Gemeinde Schwyz
- Kehrichtentsorgungsanlagen dezentral im Gestaltungsplanverfahren verbindlich zu regeln

7. Freiraumkonzept (Frei- und Aussenräume)

7.0 Tabelle verbindliche Elemente

Tabelle 906-10: Verbindliche Elemente Freiraumkonzept (Frei- und Aussenräume)

17.09.2014

Element	Funktion	Nutzung	Breite / Fläche	Höhe / Anzahl	Materialisierung / Charakteristik	Verbindlich / Empfehlung	Kap. / Plan
7.1 Freiraumkonzept (Freiraumgerüst / Vegetation)							
7.1.1 Freiraumgerüst*: Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen	Einheitlicher offener Raum / Identität / ökol. Vernetzung	Aufenthalt / Erholung	Breite: völlig flexibel Fläche: gem. Mengenangaben**	-	Grünfläche	Verbindlich	Kap. 7.1.1 Plan-Nr. 906-06
7.1.1 Freiraumgerüst: Obstbäume / Hainbuchen / Feldahorne	Einheitlicher offener Raum / Identität / ökol. Vernetzung	Aufenthalt / Erholung	-	Endhöhe: 4.00-6.00m Pflanzhöhe: mind. 3.00m Anzahl: gem. Plan	Halbstamm- / Mittelstamm- bäume und Heister	Verbindlich	Kap. 7.1.1 Plan-Nr. 906-06
7.1.1 Freiraumgerüst: Linden / Nussbäume / Bergahorne als identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten	Identifikationspunkte / Zentrums- bildung / Eingangssituation (identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten)	Aufenthalt / Erholung	-	Endhöhe: 10.00-20.00m Pflanzhöhe: mind. 5.00m (Hochstamm: mind. 2.50m) Anzahl: gem. Plan	Hochstammbäume	Verbindlich (im Bauprojekt zur Erschliessung verbindlich festzulegen)	Kap. 7.1.1 Plan-Nr. 906-06

* Im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse sind Besucherparkplätze möglich gemäss Tabelle 906-09 "Verbindliche Elemente Erschliessungskonzept", Abschnitt 5.1.2 "Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse"

** Die auf den Plänen angegebenen Flächendarstellungen haben lediglich orientierenden Charakter

7.1 Beschreibung

7.1.1 Freiraumgerüst

Erläuterung:

Elemente der umgebenden Kulturlandschaft



Referenzbild
Freiraumgerüst - Seewen-Park
Streuobstwiese (Nieder- und Halbstämme)

Eine Grünraumfigur mit Elementen der umgebenden Kulturlandschaft bildet das prägende Freiraumgerüst. Dieser Freiraum mit vorwiegend öffentlichem Charakter gliedert Seewen Feld in Baufelder (Flecken) mit einer eigenen inneren Ordnung, die sich am Massstab der bestehenden Siedlungsflecken orientieren. Mit der Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen (Obstbäume, Feldahorne und Hainbuchen) und Mähwiesen/Wiesen/begrüntem Böschungen übernimmt es die Funktion der ökologischen Vernetzung und verankert das neue Quartier über vielfältige Anknüpfungen an das öffentliche Weg- und Strassennetz mit dem Umfeld. Durch den einheitlichen Saum wird die Heterogenität der angrenzenden Bebauungsfelder gefiltert und in ihrer Präsenz abgeschwächt. Zur integrierten Freihaltezone des Chalbertränkiweges werden weiterführende Übergänge ausgebildet.

Freiraumgerüst (Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen), Freiraumgerüst Obstbäume, Hainbuchen, Feldahorne:

An das Freiraumgerüst angrenzende Baufelder partizipieren am Freiraumgerüst. Die hierfür vorgesehene Zone mit der entsprechenden Bepflanzung (Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen sowie Obstbäume, Hainbuchen, Feldahorne) unterliegt einer Gestaltungsvorschrift und ist verbindlich. Sie ist durch den jeweiligen Grundeigentümer umzusetzen (Anzahl / Art der Bäume sowie m² Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen siehe Plan "906-06 Gesamtkonzept).

Freiraumgerüst Linden, Nussbäume, Bergahorne als identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten:

Identifikationspunkte stehen in Bezug zur Geschichte des Areals oder zeichnen räumlich wichtige Orte aus (bspw. Eingangssituation an der Steinerstrasse) und sind mit je einer einheimischen Baumart (z.B. Linde, Nussbaum und Bergahorn) bepflanzt. Die Gestaltungsprinzipien (identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten) an Kreuzungen und Endpunkten des Freiraumgerüsts sind im Bauprojekt zur Erschliessung verbindlich festzulegen.

Das Freiraumgerüst zählt als Erholungsfläche.

-  Freihaltezone Chalbertränki - Weg
-  Freiraumgerüst (Seewen-Park)
-  Bebauungsfelder
-  Anknüpfung öffentlicher Freiraum
-  Ökologische Vernetzung
-  Identifikationspunkte





Orientierende Erläuterungsskizze

Besucherparkplätze im Freiraumgerüst entlang der Groberschliessungsstrasse (siehe Erschliessungskonzept):

Innerhalb des Freiraumgerüsts entlang der Groberschliessungsstrasse kann max. ein Viertel der nach Baureglement anrechenbaren Besucherparkplatz - Anzahl angeordnet werden.

7.1.2 Baufelder und Freiräume

Die Freiräume innerhalb der Baufelder haben privaten bis halböffentlichen Charakter. Die Setzung der Gebäudevolumen orientiert sich an der bestehenden Topografie und lässt übergeordnete Freiraumkorridore mit dem Hangverlauf entstehen.

-  Freiräume Baufelder (Seewen-Gärten)
-  Freiraumkorridore



Orientierende Erläuterungsskizze

Elemente der umgebenden Kulturlandschaft



Referenzbild private Aussenräume

Übergang vom öffentlichen zu privatem Freiraum



Geschnittene einheimische Hecke (Hainbuche)

Der Übergang zum öffentlichen Raum ist fließend oder findet in Form einer geschnitten oder freiwachsenden einheimischen Hecke statt. Interne gemeinschaftliche Aussenräume können Elemente des Freiraumgerüsts aufnehmen und sich so mit diesem verflechten. Dies gilt auch für die privaten Aussenräume, die jedoch auch eine individuelle Bepflanzung aufweisen können, da eine solche auf Grund des starken Freiraumgerüsts ökologisch und gestalterisch verträglich ist.


Begriffserklärung:


1. Öffentlicher Charakter:
Für jedermann öffentlich zugängliche Flächen bzw. Freiräume.
2. Halböffentlicher Charakter:
Sind den Bewohnern der jeweiligen Baufelder und deren Besucher vorbehalten.
3. Privater Charakter:
Sind dem privaten Gebrauch zugewiesene Flächen bzw. Freiräume.

7.1.3 Freiraumgerüst zwischen den Baufelder

Das Freiraumgerüst gliedert die Baufelder und schafft Raum zwischen den Gebäudegruppen.

Legende:

 Baufelder
Wohnbauzonen GP-Pflicht

 Vergrößerung der Gebäudeabstände um + 3.0m zwischen den Baufelder 1 und 2, 5 und 7 sowie 6 und 8.



Orientierende Erläuterungsskizze

Freiraumgerüst (siehe Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern und Gruppenbildung):

Die Aussenräume zwischen folgenden Baufeldern sind als Teil des Freiraumgerüsts auszugestalten: Baufelder 1 und 2, Baufelder 5 und 7 und Baufelder 6 und 8. Deren Gestaltung und Lage ist im Gestaltungsplanverfahren auszuweisen.


7.1.4 Zonierung


Erläuterung:


Die Freiräume werden ihrem Öffentlichkeitsgrad entsprechend in folgende Zonen eingeteilt: Öffentlich, Halböffentlich und Privat (siehe Begriffserklärung Seite 34).

Dabei ist zu beachten, dass die Grenzen sowohl fließend wie auch als klare Abgrenzung ausgebildet sein können. Die Erschliessungen zu den Baufeldern und interne gemeinschaftliche Aussenräume sind halböffentlich und bieten in ausgeweiteten Bereichen Platz für unterschiedlichste Nutzungen. Innerhalb der Bebauungsfelder sind Flächen mit rein privatem Charakter vorgesehen, die mit den Wohnungen im Erdgeschoss verbunden sind. Diese können bei Eigentumsnutzung auch im Sondernutzungsrecht ausgediebt werden.

Zonierung

 Öffentlich

 Halböffentlich (Lage nicht verbindlich)

 Privat



Orientierende Erläuterungsskizze

7.1.5 Freiraumgerüst in der Freihaltezone

Das Freiraumgerüst in der Freihaltezone Chalbertränkiweg besitzt gestalterisch die gleichen Elemente wie das übrige Freiraumgerüst (entlang der Groberschliessungsstrasse und in den Baufeldzwischenbereichen).

Das Freiraumgerüst in der Freihaltezone Chalbertränkiweg ist im Gegensatz zum übrigen Freiraumgerüst nicht ausnützungsberechtigt.

7.2 Verbindliche Elemente Freiraumkonzept

Das gemeinsam erarbeitete Freiraumkonzept verpflichtet alle Parteien, ihre Aussenräume nach den im Konzept ausgeschiedenen verbindlichen Elementen zu entwickeln, damit eine gemeinsame, freiraumgestalterisch und städtebaulich wertvolle Gesamtüberbauung erreicht werden kann.

Abweichungen vom Freiraumkonzept sind im vorgegebenen Rahmen möglich, wenn dadurch die Qualität des Gesamtkonzeptes nicht beeinträchtigt wird oder insgesamt eine bessere Lösung erreicht werden kann.

Genehmigungsvorbehalt:
Genehmigungsinstanz bei
Änderungen ist der Gemein-
derat (vgl. GRB 1210 vom
14.11. 2014, Erwägungen
Ziffer 4)

Für solche Anpassungen oder in Streitfällen sind alle direkt Betroffenen miteinzubeziehen, bei Bedarf unter Konsultation eines eigens dafür einberufenen Schiedsgerichts bestehend aus dem Ausschuss der Interessengemeinschaft Seewen Feld, wobei das Planerteam (BSS Architekten bzw. deren Nachfolgeorganisationen) bedarfsweise beigezogen werden kann und die Planer kein Stimmrecht besitzen.

Die verbindlichen Elemente sind konkret im Plan "906-06 Gesamtkonzept" und in der Tabelle "906-10 Verbindliche Elemente Freiraumkonzept" definiert. Es sind dies:

- Freiraumgerüst (Mähwiese / Wiese / begrünte Böschungen)
- Freiraumgerüst Obstbäume, Hainbuchen, Feldahorne
- Freiraumgerüst Linden, Nussbäume, Bergahorne als identitätsstiftende Elemente an den Schlüsselorten

8. Ausnutzungsmass und verdichtete Bauweise

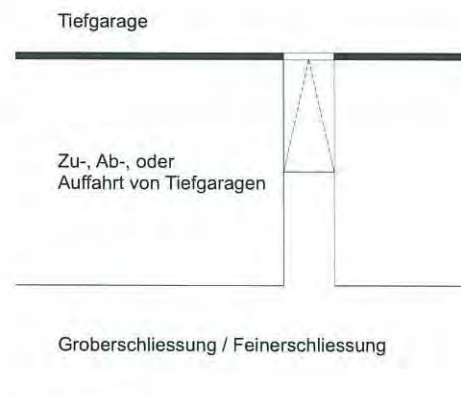
Der haushälterischen Nutzung des Bodens im Seewen Feld ist aus raumplanerischer Sicht unbedingt grosse Bedeutung beizumessen. Die vorliegenden Ausnutzungsmasse sind aus Sicht der Nachhaltigkeit an der unteren Grenze. Es ist deshalb unbedingt darauf zu achten, dass innerhalb des gesamten Perimeters die volle Ausnutzung ausgeschöpft werden kann.

Der heutige rechtskräftige Baubestand auf GB 3890 ist garantiert. Die BGF der Neueinzonung kann mit dem Baubestand verbunden und über die bestehende Erschliessung des Baubestandes erschlossen werden, wobei der Gestaltungsplan die Gesamtparzelle GB 3890 umfassen muss.

Die Flächen von Feinerschliessungsstrassen müssen von der anrechenbaren Landfläche abgezogen werden, falls mehr als sieben Wohneinheiten an die Erschliessungsstrasse angeschlossen sind.

Für den Abzug der Groberschliessungsstrassen wird ein Mass von 4.60m in Abzug gebracht (Merkblatt Gemeinde Schwyz bei Geschwindigkeit 30 km/h vom 18.02.2000), bei Feinerschliessungsstrassen 3.0m. Zufahrten, Abfahrten und / oder Auffahrten von Tiefgaragen ab Grob- und Feinerschliessungsstrassen werden der Ausnutzung angerechnet bzw. nicht von der anrechenbaren Landfläche in Abzug gebracht (siehe Skizze unten).

Alle Vorteile des Gesamtkonzeptes gegenüber der Regelbauweise können im Gestaltungsplanverfahren als Vorteile (Bonus) angerechnet werden.



Konzeptskizze

Die Besucherparkplatzflächen im Freiraumgerüst behalten ihre Ausnutzung.

Gesamtkonzept Seewen Feld

Seewen, 6430 Schwyz

Unterschrift Planer

Ort und Datum: *h* 17. 9, 14

- Schönbächler Karl, BSS Architekten AG Schwyz



Gesamtkonzept Seewen Feld

Seewen, 6430 Schwyz

Grundeigentümer Unterschriftenblatt 1

Ort und Datum: Se 17. 9. 14

- 1) Elisabeth Weber,
Steinerstrasse 71, 6430 Schwyz,
Präsidentin der Interessengemeinschaft Seewen Feld



2) Grundeigentümer:


- Föhn Immobilien AG, (GB 474, GB 4108)
Gätzlistrasse 2, 6440 Brunnen



Beat Föhn

- Alrosch AG, (GB 476, GB 3827)
Moosstrasse 11, 8835 Feusisberg


Verwaltungsratspräsident: Norbert Schuler



Vize- Verwaltungsratspräsidentin: Rosmarie Schuler

i.v. M. Zehbark

- Auf der Maur Peter, (GB 477)
Mangelegg 107, 6430 Schwyz



- Auf der Maur-Schuler Paul, (GB 477)
Blumenweg 4, 6438 Ibach



Gesamtkonzept Seewen Feld

Seewen, 6430 Schwyz

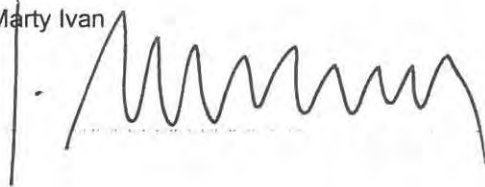
Grundeigentümer Unterschriftenblatt 2

- Auf der Maur Patrik, (GB 477), Bahnhofplatz 32, 6440 Brunnen
- Immoos Antonia, (GB 477), Mangelegg 107, 6430 Schwyz
- Auf der Maur Nadia, (GB 477), Sustrasse 5, 6440 Brunnen
- Auf der Maur Thomas, (GB 477), Blumenweg 4, 6438 Ibach



- g2m ag, (GB 3382)
Ratskellergasse 2, 6430 Schwyz

Marty Ivan



- Basler Lebens-Versicherungs-Gesellschaft, (GB 3890)
Aeschengraben 21, 4051 Basel



- Strüby Alois, (GB 4058)
Steinbislin 2, 6423 Seewen

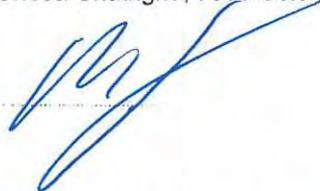


Gesamtkonzept Seewen Feld

Seewen, 6430 Schwyz

Grundeigentümer Unterschriftenblatt 3

- **Beffa Marco, (GB 4803)**
Chesa Chatrigna, 7505 Celerina



- **Beffa-Steiner Albert, (GB 4807)**
Geissmatt 6, 6432 Rickenbach



- **MJW Immobilien AG, (GB 4817, GB 4819)**
Mark J. Weber, Steinerstrasse 71, 6430 Schwyz

vertreten durch:

Weber Richard
Hörnligarten 5, 6403 Küsnacht



Weber Elisabeth
Steinerstrasse 71, 6430 Schwyz



Gesamtkonzept Seewen Feld

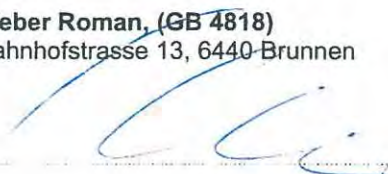
Seewen, 6430 Schwyz

Grundeigentümer Unterschriftenblatt 4

- **Weber Richard, (GB 4818)**
Hörnligarten 5, 6403 Küssnacht



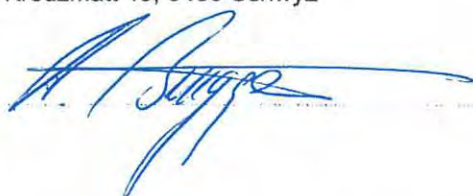
- **Weber Roman, (GB 4818)**
Bahnhofstrasse 13, 6440 Brunnen



- **Weber Cécile, (GB 4818)**
Steinerstrasse 71, 6430 Schwyz



- **Brugger André, (GB 4831)**
Kreuzmatt 45, 6430 Schwyz



Planungsteam

Planer:

BSS Architekten AG Schwyz
Palais Friedberg
Herrengasse 42
6430 Schwyz

vetschpartner
Landschaftsarchitekten AG
Neumarkt 28
8001 Zürich

Fachberater Strassenbau:

CES Bauingenieur AG
Stalder + Wey
Hausmatt 5
6423 Seewen - Schwyz

Planungsausschuss IG Seewen Feld:

Weber Elisabeth , Vorsitz
Föhn Beat
Marty Ivan
Schuler Norbert

Flächenverzeichnis Grundeigentümer (informativ)

Föhn Immobilien AG,
Gätzlistrasse 2, 6440 Brunnen:

GB 474:
Fläche GB: 25'038 m²
Anteil: 100%

GB 4108:
Fläche GB: 17'718 m²
Anteil: 100%

Alrosch AG,
Moosstrasse 11, 8835 Feusisberg:

GB 476:
Fläche GB: 20'904 m² (inkl. Fa)
Anteil: 100%

GB 3827:
Fläche GB: 8'682 m² (inkl. Fa)
Fläche in GP-Perimeter: 8'154 m² (inkl. Fa)
Anteil: 100%

Auf der Maur Peter,
Mangelegg 107, 6430 Schwyz
Auf der Maur-Schuler Paul,
Blumenweg 4, 6438 Ibach:

GB 477:
Fläche GB: 4'023 m²

Anteile:

Auf der Maur Peter	30%
Auf der Maur-Schuler Paul	25%
Auf der Maur Patrik (Bahnhofplatz 32, 6440 Brunnen)	10%
Immoos Antonia (Mangelegg 107, 6430 Schwyz)	5%
Auf der Maur Nadia (Sustrasse 5, 6440 Brunnen)	10%
Auf der Maur Thomas (Blumenweg 4, 6438 Ibach)	20%

Flächenverzeichnis Grundeigentümer (informativ)

g2m ag,
Ratskellergasse 2 6430 Schwyz:

GB 3382:
Fläche GB: 8'451m²
Anteil: 100%

Basler Lebens-Versicherungs-Gesellschaft,
Aeschengraben 21, 4051 Basel:

GB 3890:
Fläche GB: 5'238 m²
Fläche in GP-Perimeter: 1'154 m²
Anteil: 100%

Strüby Alois,
Steinbislin 2, 6423 Seewen:

GB 4058:
Fläche GB: 820 m²
Anteil: 100%

Beffa Marco,
Chesa Chatrigna, 7505 Celerina:

GB 4803:
Fläche GB: 2'000 m²
Anteil: 100%

Flächenverzeichnis Grundeigentümer (informativ)

Beffa-Steiner Albert,
Geissmatt 6, 6432 Rickenbach:

GB 4807:
Fläche GB: 1'403 m²
Anteil: 100%

MJW Immobilien AG,
Mark J. Weber, Steinerstrasse 71, 6430 Schwyz:

GB 4817:
Fläche GB: 16'276 m² (inkl. Fa)
Anteil: 100%

GB 4819:
Fläche GB: 12'943 m² (inkl. Fa)
Anteil: 100%

Weber Richard,
Hörnligarten 5, 6403 Küssnacht,
Weber Roman,
Bahnhofstrasse 13, 6440 Brunnen,
Weber Cécile,
Steinerstrasse 71, 6430 Schwyz:

GB 4818:
Fläche GB: 3'000 m²

Anteile:
Weber Richard 1/3
Weber Roman 1/3
Weber Cécile 1/3

Brugger André,
Kreuzmatt 45, 6430 Schwyz:

GB 4831:
Fläche GB: 1'631 m²
Anteil: 100%

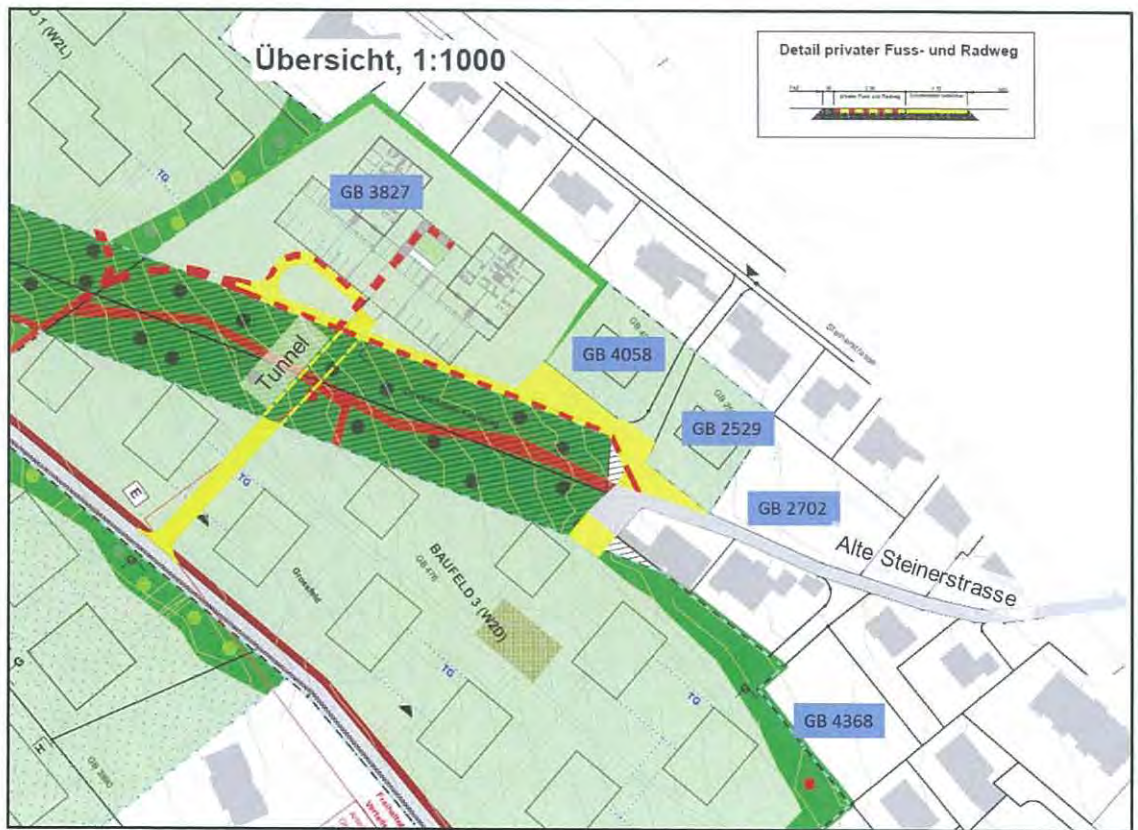
Übersichtsplan Erschliessung GB 3827 / GB 4058 / GB 2529

9. April 2014

AAAA
AArAAr rr Ar AAAArAr A
AAAr AAr r Ar r AAAA
AAAAr r AAAAr ArAA

ArojAAA Erschliessung Teilgebiete Seewenfeld / Beurteilung Auswirkungen "Alte Steinerstrasse"
AAAA 2/7

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die geplant Situation im Bereich der betreffenden Parzellen.



AAAJAA AAr cr AAAÜbersichtsplan, Quelle: Stalder Beratungs AG