

19. Januar 2021

GEMEINDE
schwyz

www.gemeindeschwyz.ch

Zweckänderungen von Wohn- und Geschäftsflächen – was ist zu beachten **Leitfaden**

Ein neues Geschäft zu eröffnen, oder an eine andere Lage umzuziehen ist für ein Ladenbesitzer ein bedeutender Schritt. Für die Gemeinde Schwyz ist es von grosser Bedeutung weiterhin Ladengeschäfte mit einem vielfältigen Angebot im gesamten Gemeindegebiet erhalten und fördern zu können.

Damit eine Ladeneröffnung möglichst reibungslos erfolgen kann, informiert die Gemeinde mit diesem Leitfaden über wichtige Themen in diesem Zusammenhang. Gerne steht die Abteilung Hochbau unter 041 819 07 60; bauverwaltung@gemeindeschwyz.ch für Fragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.



Baubewilligungspflicht

Zweckänderungen von Ladengeschäften sind baubewilligungspflichtig. Gerade wenn der Zweck erheblich ändert, bspw. von einem Bekleidungsgeschäft hin zu einem Lebensmittelladen bedarf es der Zustimmungen kantonaler Ämter.

Dies gilt auch wenn Wohnflächen zu Geschäftsflächen (Geschäfte, Büros, Coiffeursalons usw.) werden und umgekehrt.

Der Wechsel ist in jedem Fall der Gemeinde zu melden. Je nach Art und Umfang der Zweckänderung und allfällig verbundenen Umbauarbeiten legt sie fest, in welchem Verfahren die Umnutzung vorgenommen werden kann.

Verfahrensarten

Meldeverfahren: Zweckänderung im gleichen oder ähnlichen Nutzungssegment sowie Umnutzungen von Geschäftsflächen zu Wohnungen, welche ohne bauliche Massnahmen erfolgen.

Vereinfachtes Verfahren: Alle weiteren Zweckänderungen und Umnutzungen mit oder ohne baulichen Massnahmen, insbesondere wenn kantonale Ämter zur Prüfung involviert werden müssen (bspw. Arbeitsinspektorat, Lebensmittelinspektorat, Brandschutz usw.).

Medizinische Nutzungen bedürfen zudem der Prüfung der Gesundheitsdepartements des Kantons Schwyz. Basis hierzu dient ebenso das Baubewilligungsverfahren.

Ordentliches Verfahren: Es gelten dieselben Bedingungen wie beim vereinfachten Verfahren. Der Unterschied ist, dass im vereinfachten Verfahren alle Grundeigentümer der angrenzenden Liegenschaften das Baugesuch mitunterzeichnen. Im ordentlichen Verfahren wird auf diese Unterschriften zu Gunsten einer 20-tägigen Publikation im Amtsblatt verzichtet.

Unterlagen

Bei allen Verfahren bedarf es

- Das Baugesuchsformular Z01, Die Formulare finden sie unter <https://www.ortsplanung.ch/gemeindeschwyz/indexschwyz.html>
- Auszug des Grundbuchplanes und des Grundbuchauszuges (max. ein Jahr alt, zu beziehen bei einem Geometer).
- Pläne im Massstab 1:100 (Neue Bauteile rot eingefärbt, Abbruch gelb eingefärbt)
- Baubeschrieb
- Weitere Formulare je nach Einbezug der relevanten kantonalen Amtsstellen
- Die Unterlagen sind vom neuen Ladenbesitzer, vom Grundeigentümer und allenfalls vom Planer mitzuunterzeichnen. Sie sind mindestens in dreifacher Ausführung bei der Abteilung Hochbau, Herrengasse 23, Schwyz einzureichen.

Kosten und Dauer

Beachten Sie bitte, dass ohne Baubewilligung kein Geschäft neu eröffnet werden kann. Die Baugesuchsbehandlung dauert (ohne Einsprachen und sofern alle Unterlagen korrekt vorliegen) zwei Monate. Das Meldeverfahren ist kostenlos. Das vereinfachte oder ordentliche Verfahren kostet je nach Einbezug der kantonalen Ämter zwischen 900.- bis 2'000.-.

Reklamen

Das Ändern der Reklame an den bestehenden Standorten ist lediglich der Abteilung Hochbau zu melden. Sollte sie grösser werden und zusätzliche Reklamen angebracht werden, ist ein Reklamegesuch notwendig. Hierzu verweisen wir auf die entsprechende Wegleitung auf www.gemeindschwyz.ch – Stichtort Reklamebewilligung.

Bezüglich Reklame gilt es unter anderem zu beachten:

Praxisgemäss nicht der Bewilligungspflicht unterstellt sind kleine, unbeleuchtete, nicht der Reklame dienende Firmenschilder und Praxistafeln, die im Erdgeschoss an Hausfassaden angebracht werden, nicht abstehend sind, den öffentlichen Luftraum nicht beanspruchen und eine Flächenmass von 0.25 m² nicht übersteigen. Klebefolien, welche weniger als die Hälfte der Fensterfläche beanspruchen sind ebenfalls von der Bewilligungspflicht befreit.

Weiter gelten bspw. in den Kernzonen betreffend Eingliederung erhöhte Anforderungen. Nicht bewilligt werden Reklamen oberhalb des Sockelgeschosses. Wiederholungen von Schriftzügen und Signeten sind zu vermeiden. Neue rechtwinklig zur Fassade hervorstehende Reklamen (Stechschilder) werden grundsätzlich nicht bewilligt

Kosten und Dauer

Neue Reklamen werden wie ein Baugesuch im Amtsblatt publiziert. Die Gesuchsprüfung dauert analog zum Baugesuche rund zwei Monaten. Es ist mit Gebühren ab 150.- zu rechnen, wobei jede zusätzliche Reklame mit 75.- angerechnet wird.

Gastrobewilligung

Als gewerbsmässig gastgewerbliche Tätigkeiten werden der Verkauf von alkoholischer und alkoholfreier Getränke sowie Speisen zum Genuss an Ort und Stelle verstanden. Solche benötigen eine Bewilligung des Gemeinderats. Zudem wird eine Bewilligung benötigt, wenn Räumlichkeiten und Plätze gegen Entgelt für den Genuss mitgebrachter und angelieferter Speisen und Getränke überlassen werden. Auch der Handel/Verkauf mit gebrannten Getränken ist bewilligungspflichtig. Auskünfte erteilt Ihnen die Gemeindekanzlei, 041 819 07 11, gemeindekanzlei@gemeindeschwyz.ch.

Von der Baukommission mit Beschluss Nr. 47 vom 27. Januar 2021 genehmigt.