



Kanton Schwyz  
Gemeinde Schwyz

## ENTWURF ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Gemeinde Schwyz

### Teilrevision öffentliche Zone

- Zonenplanänderung Friedhofstrasse Ost (Teil KTN 1253)
- Zonenplanänderung Aufiberg (KTN 2315)
- Zonenplanänderung Oberschönenbuch (KTN 1843, Teil 1828)

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV  
25. August 2023



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

Heinz Beiner · Susanne Frohn · Lars Kundert · Urs Meier · Stephan Schubert · Christoph Stäheli · Michael Ziegenbein  
Obere Zäune 12 CH-8001 Zürich Tel +41 (0)44 250 58 80 info@planpartner.ch www.planpartner.ch

## **IMPRESSUM**

### **AuftraggeberIn**

Gemeinde Schwyz, Herrengasse 23, 6430 Schwyz

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH / REG A

Adrian Lais, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur / FSU

### **Titelbild**

Foto Friedhofstrasse Ost (27351\_28A\_230207\_Friedhofstrasse\_Ost - 20230207\_164512)

27351\_05A\_230000\_Teilrev\_Friedhofstrasse\_Ost\_PlaBer\_Bilder  
27351\_05A\_220000\_Teilrev\_UY\_OS\_PlaBer\_Bilder



## INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ziel	4
1.3	Bestandteile der Zonenplanänderung	5
2	Zonenplanänderung Friedhofstrasse Ost	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Rahmenbedingungen	6
	2.2.1 Kantonaler Richtplan	6
	2.2.2 Bundesinventare und Sachpläne	7
	2.2.3 Kommunalen Zonenplan	7
	2.2.4 Wegrodel	8
2.3	Flächenbedarf Friedhof Schwyz	9
2.4	Änderungsinhalt	10
2.5	Dichte und Ausnutzung	11
2.6	Erschliessung	11
3	Zonenplanänderung Aufiberg	12
4	Zonenplanänderung Oberschönenbuch	13
5	Weitere Sachthemen	14
6	Verfahrensablauf	15
6.1	Planungsablauf	15
6.2	Mitwirkung	15
6.3	Kantonale Vorprüfung	15
6.4	Öffentliche Auflage	15

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass

Umzonung von langfristig nicht mehr benötigter öffentlicher Zonen

Die Gemeinde Schwyz beabsichtigt Flächen in der öffentlichen Zone, welche für öffentliche Zwecke langfristig nicht mehr benötigt werden, einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies betrifft folgende Flächen.

- Friedhofstrasse Ost (Teil KTN 1253)
- Aufberg (KTN 2315)
- Oberschönenbuch (KTN 1843, Teil 1828)



Abb. 1 Ausschnitt Luftbild Gemeinde Schwyz (Quelle: Swisstopo); Parzelle KTN 1253 rot umrandet

### 1.2 Ziel

**Ziel** Ziel der Umzonungen ist es, die Liegenschaften im Baurecht abgeben zu können oder für den Abtausch von Grundstücken zur Verfügung zu stellen. Damit kann unter anderem ein Beitrag zur geforderten Innentwicklung geleistet werden.



### 1.3 Bestandteile der Zonenplanänderung

Bestandteile Die Zonenplanänderung umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- Zonenplanänderung Teil KTN 1253 – Friedhofstrasse Ost; 1:2'500; vom 25.08.2023
- Zonenplanänderung KTN 2315 – Aufiberg; 1:2'500; vom 25.08.2023
- Zonenplanänderung KTN 1843, Teil 1828 – Oberschönenbuch; 1:2'500; vom 25.08.2023

Sowie die folgenden orientierenden Bestandteile:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 25.08.2023

Keine Änderung des Baureglements Das Baureglement wird durch die Zonenplanänderung nicht angepasst.

## 2 ZONENPLANÄNDERUNG FRIEDHOFSTRASSE OST

### 2.1 Ausgangslage

**Ausgangslage** Das Areal des Friedhofs der Gemeinde Schwyz befindet sich auf einem zusammenhängenden Grundstück (KTN 1253) mit einer Fläche von insgesamt 37'081 m<sup>2</sup>. Darin sind Verkehrsflächen (Strassen und Parkplätze), Betriebsgebäude, die eigentliche Friedhofsfläche und Reserveflächen integriert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwyz.



Abb. 2 Ausschnitt Luftbild Gemeinde Schwyz (Quelle: Swisstopo); Parzelle KTN 1253 rot umrandet

### 2.2 Rahmenbedingungen

#### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

**Richtplankarte** Die Karte des kantonalen Richtplans (genehmigt am 26. Juni 2020) weist im Gebiet Friedhof nur die bestehende Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen als Ausgangslage aus. Massgebliche Richtplanvorhaben sind keine vorhanden.

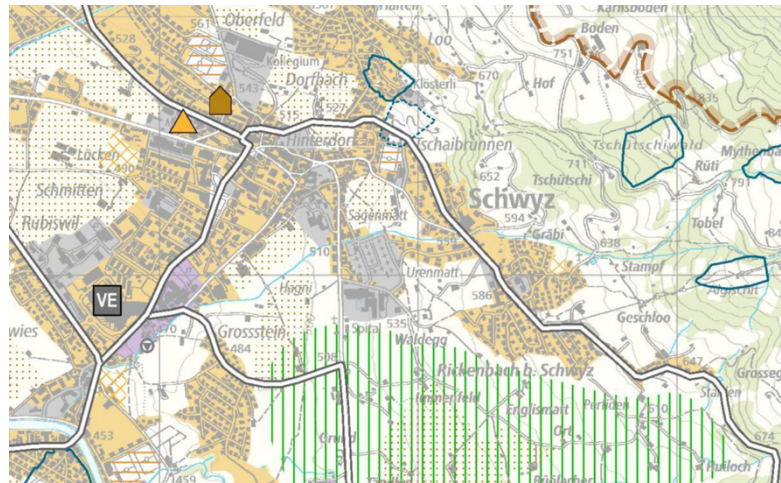


Abb. 3 Ausschnitt kantonalen Richtplan Schwyz (Quelle: WebGIS Schwyz, Datum: 20.01.2022)

Umlagerung von Siedlungsgebiet Gemäss dem Richtplanbeschluss B-2.5 werden Umlagerungen von Siedlungsgebiet im Rahmen der Ortsplanung bis max. 1.5 ha pro Gemeinde und pro Fläche im kantonalen Richtplan als Fortschreibung nachgeführt.

### 2.2.2 Bundesinventare und Sachpläne

ISOS Das Ortsbild von Schwyz ist im Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Das Friedhofsareal liegt ausserhalb der im ISOS als besonders bedeutend gekennzeichneten Siedlungsstrukturen.

Inventare und Sachpläne des Bundes Es sind keine weiteren Inventare oder Sachpläne des Bundes betroffen.

### 2.2.3 Kommunalen Zonenplan

Im rechtskräftigen kommunalen Zonenplan – Teil Siedlung ist die gesamte Parzelle KTN 1253 der Öffentlichen Zone (Ö) zugewiesen. Das östlich angrenzende Quartier liegt in der 2-geschossigen Wohnzone – dicht (W2D) sowie in der 3-geschossigen Wohnzone (W3).

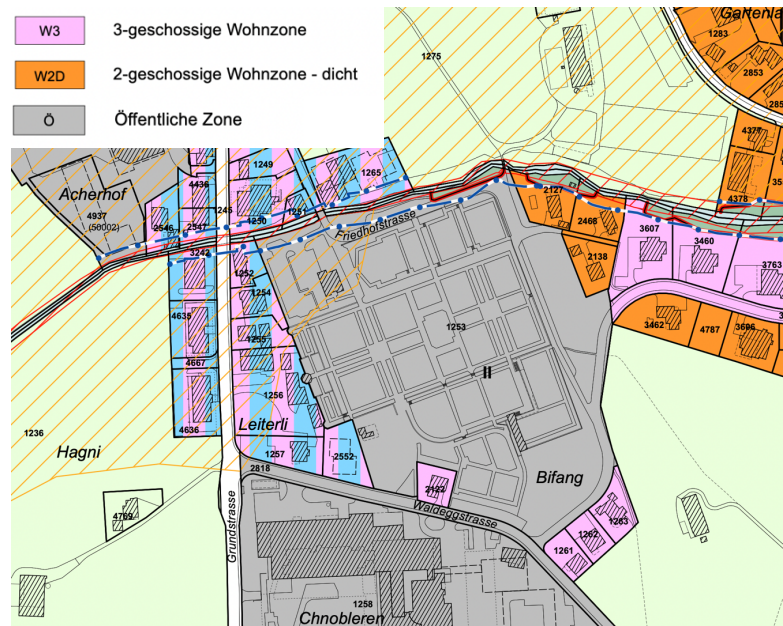


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Schwyz - Teil Siedlung

## 2.2.4 Wegodel

**Wegodel** Im Wegodelplan Nr. 29 der Gemeinde Schwyz verläuft der Fussweg Nr. 4, welcher vom Friedhof nach Rickenbach führt, über die Fläche zwischen der Friedhofstrasse und der Strasse Allerheiligen.

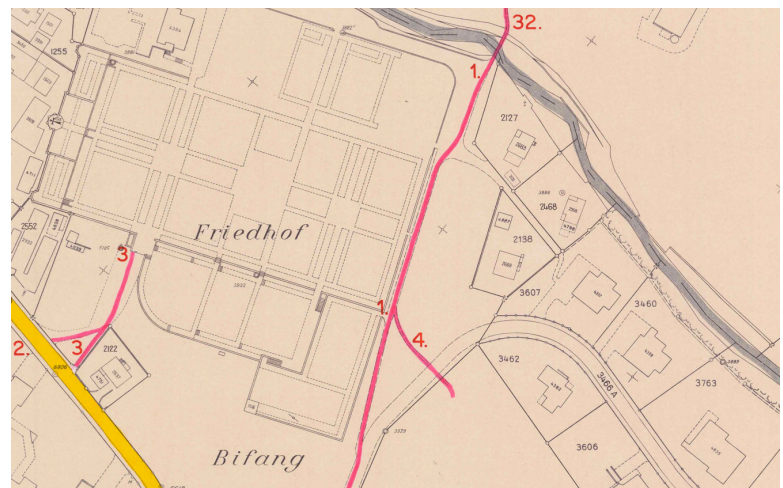


Abb. 5 Ausschnitt Wegodelplan Schwyz



### 2.3 Flächenbedarf Friedhof Schwyz

Verringerter Platzbedarf von Friedhöfen Aufgrund der immer zahlreicheren Kremationen hat sich der Platzbedarf von Friedhöfen generell markant verringert. Mittels einer Gesamtanalyse wurde der langfristige Flächenbedarfs des Friedhofs Schwyz eruiert. Bei dieser Analyse zeigte sich, dass auf der Friedhofsparzelle (KTN 1253) über den langfristigen Bedarf hinaus Reserveflächen bestehen, welche langfristig nicht benötigt werden (Siehe Abb. 6).

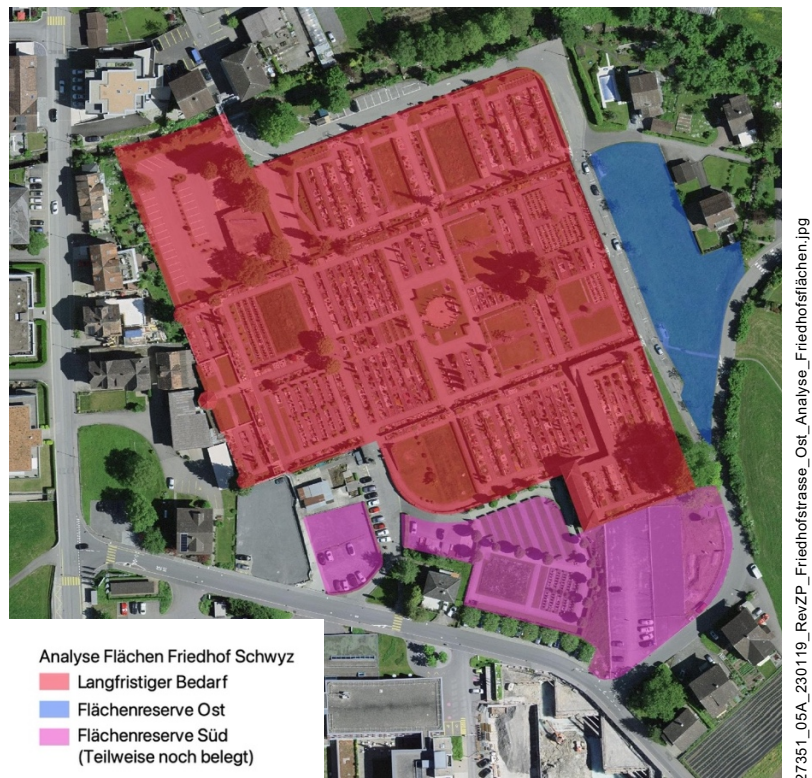


Abb. 6 Analyse Flächen Friedhof Schwyz

**Flächenreserve Ost** Die Flächenreserve Ost liegt zwischen der Friedhofstrasse und der Strasse Allerheiligen. Es handelt sich um eine unbebaute Wiese, welche von der Friedhofstrasse leicht nach Osten ansteigt.

**Flächenreserve Süd** Die Flächenreserve Süd setzt sich zusammen aus einem Parkplatz, einer Grünfläche sowie einem heute noch genutzten Teil des Friedhofs.

**Zukünftige Nutzung der Flächenreserven** Da die Reserveflächen für ihren ursprünglichen Nutzungszweck als Friedhofserweiterung langfristig nicht benötigt werden und ein Bedarf oder ein Interesse an anderweitigen öffentlichen

Nutzungen an diesen Standorten zurzeit nicht bestehen, stellt sich die Frage nach der zukünftigen Nutzung.

## 2.4 Änderungsinhalt

- Absicht** In einem ersten Schritt soll das bereits erschlossene Landstück zwischen Friedhofstrasse und Allerheiligen (Flächenreserve Ost) einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Art der Nutzung** Aufgrund der ruhigen Lage zwischen einem Wohnquartier und dem Friedhof ist die Umzonung in eine Wohnzone zweckmässig.
- Nutzungsintensität** Mit der neuen Wohnzone soll ein harmonischer Übergang zwischen dem Friedhof, welcher durch grossflächige Grabfelder und viele Einzelbäume geprägt wird, und der angrenzenden Wohnzone geschaffen werden. Um dies zu gewährleisten, ist es sinnvoll, die Fläche in die 2-geschossige Wohnzone – Dicht (W2D) einzuzonen. In der Zone W2D liegen bereits die drei östlich gelegenen Einfamilienhausparzellen, womit durch die Umzonung eine zweckmässige Zoneneinteilung geschaffen wird.
- Perimeter** Die Umzonung umfasst die Freifläche sowie die nördlich gelegene Strassenfläche der Friedhofstrasse und der Strasse Allerheiligen. Die Friedhofstrasse westlich der Freifläche mit der Längsparkierung verbleibt ebenso wie die Strasse Allerheiligen in der öffentlichen Zone. Insgesamt umfasst der Änderungsperimeter eine Fläche von 2'593 m<sup>2</sup>.

Geänderter Zonenplan

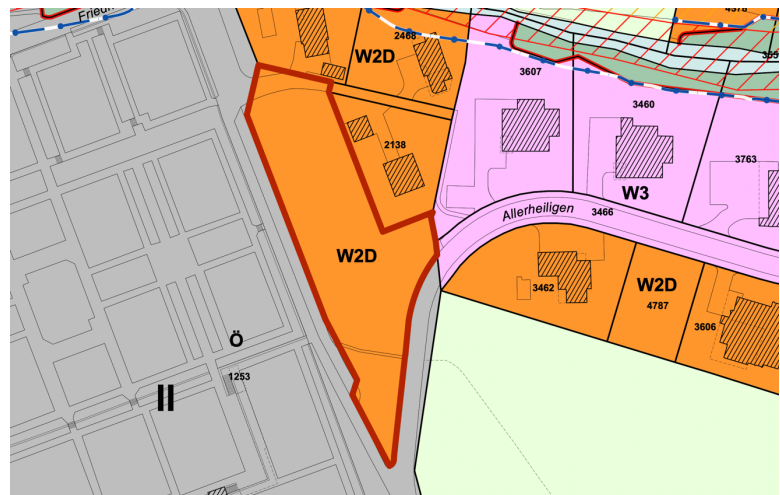


Abb. 7 Geänderter Zonenplan (Umzonungsfläche rot umrandet)



## 2.5 Dichte und Ausnutzung

Generierte zusätzliche Ausnutzung Die voraussichtliche anrechenbare Grundstückfläche (ohne Feinerschliessung) beträgt 2'476 m<sup>2</sup>. Bei einer Ausnutzungsziffer von 0.45 in der Zone W2D beträgt die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche 1'114 m<sup>2</sup>. Bei Berücksichtigung des Abzugs gemäss Art. 18 Abs. 2 lit. I BauR von 18% ergibt sich eine mögliche Geschossfläche von 1'358 m<sup>2</sup>.

Bebauungsstruktur Bezüglich der möglichen Bebauungsstruktur sind verschiedene Typologien und Anordnungen denkbar. Aufgrund der Lage und Ausdehnung der zukünftigen Bauparzelle ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern denkbar. Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der geringen Parzellenbreite eher ungünstig.

## 2.6 Erschliessung

Anschluss an das übergeordnete Strassennetz Das Umzonungsgebiet ist über die Friedhofstrasse, die Strasse Allerheiligen, die Waldeggstrasse und die Grundstrasse an das Kantonsstrassennetz, in diesem Fall an die Grossteinstrasse, angeschlossen.

Feinerschliessung Die Umzonungsfläche ist dreiseitig durch Strassen erschlossen. Die Erschliessung ist von allen drei Seiten denkbar. Aufgrund der leicht nach Westen abfallenden Topografie des Hangs bietet sich eine Erschliessung von Westen oder Norden an.

Längsparkfelder Friedhofstrasse Die bestehenden Längsparkfelder entlang der Friedhofstrasse, welche den Friedhofsnutzern dienen, bleiben bestehen. Je nach Art und Ausgestaltung der zukünftigen Grundstückzufahrten müssen einzelne Parkfelder aufgehoben werden.

Mehrverkehr Durch die Umzonung werden nur eine geringe Anzahl von zusätzlichen Fahrten generiert. Die Zusatzbelastung des Strassennetzes ist marginal. Die Strassen sind bereits ausreichend ausgebaut und können den Mehrverkehr aufnehmen.

ÖV-Erschliessung Die Umzonungsfläche liegt in der ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung<sup>1</sup>. Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle «Schwyz, Spital Haupteingang» ist ca. 200m entfernt.

<sup>1</sup> Quelle: ÖV-Güteklassen – Berechnungsmethodik ARE (Bund); Stand: 20. Januar 2023

### 3 ZONENPLANÄNDERUNG AUFIBERG

**Ausgangslage** Das ehemalige Schulhaus Aufiberg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwyz und ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der öffentlichen Zone zugeordnet. Das Gebäude wird jedoch von der Gemeinde für den ursprünglichen, öffentlichen Zwecke nicht mehr benötigt.

**Eckwerte ehem. Schulhaus Aufiberg**

Ehem. Schulhaus Aufiberg:

Baujahr	ca. 1860
Parzellennummer	2315
Parzellenfläche	473 m <sup>2</sup>
Zone	Öffentliche Zone
Nutzung derzeit	Vereinslokal

**Rechtskräftiger Zonenplan im Gebiet Aufiberg**

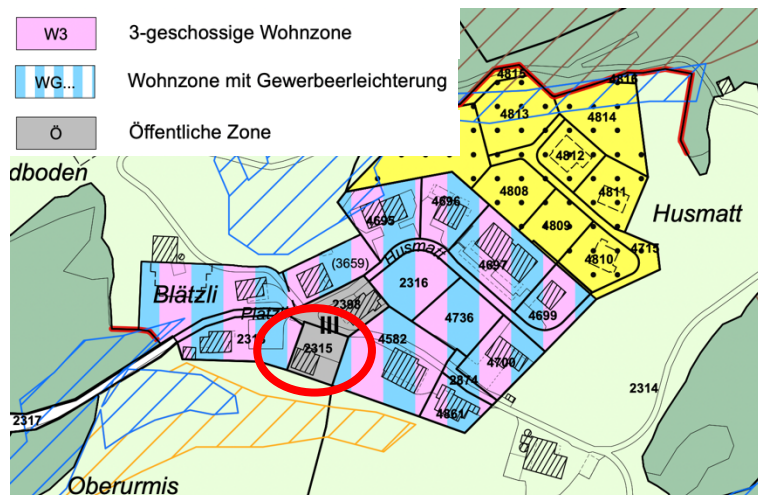


Abb. 8 Ausschnitt Aufiberg aus rechtskräftigem Zonenplan – Teil Siedlung der Gemeinde Schwyz; Ehem. Schulhaus rot umrandet.

**Kapelle Unserer Lieben Frau**  
KSI-Nummer 01.104  
**Alte Kaplanei**  
KSI-Nummer 01.105  
(beide lokale Bedeutung)

Unmittelbar neben dem ehemaligen Schulhaus Aufiberg liegen die Kapelle «Unserer Lieben Frau» sowie die Alte Kaplanei. Beide Bauten sind Bestandteil des kantonalen Inventars geschützter Bauten und Objekte (KSI-Nrn. 01.104 und 01.105). Gemäss § 8 der kantonalen Denkmalschutzverordnung (DSV) ist es untersagt, die Wirkung von Schutzobjekten zu beeinträchtigen. Bei Bauprojekten auf der Parzelle KTN 2315 ist daher der Umgebungsschutz der kantonalen Schutzobjekte zu berücksichtigen.

**Änderungsinhalt**

Die Parzelle KTN 2315 wird vollständig in die benachbarte Wohnzone 3 Gewerbebeileichterung (WG3) umgezont. Damit wird eine sinnvolle Zonenabgrenzung geschaffen.

## 4 ZONENPLANÄNDERUNG OBERSCHÖNENBUCH

**Ausgangslage und Ziel** Das ehemalige Feuerwehrlokal Oberschönenbuch befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schwyz und ist gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der öffentlichen Zone zugeordnet. Das Gebäude wird jedoch von der Gemeinde für den ursprünglichen, öffentlichen Zwecke nicht mehr benötigt.

**Eckwerte ehem. Feuerwehrlokal  
Oberschönenbuch**

Ehem. Feuerwehrlokal Oberschönenbuch:

Baujahr	1912
Parzellennummer	1843
Parzellenfläche	537 m <sup>2</sup>
Zone	Öffentliche Zone
Nutzung derzeit	1 Wohnung (vermietet), 1 Lokal (vermietet)

**Rechtskräftiger Zonenplan im  
Gebiet Oberschönenbuch**

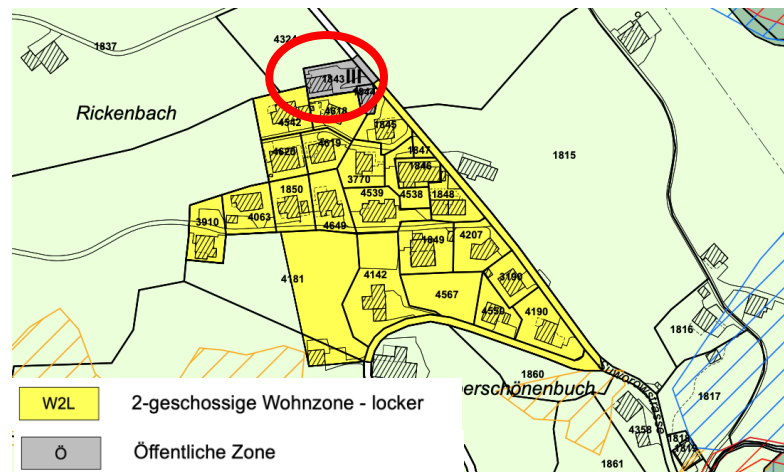


Abb. 9 Ausschnitt Oberschönenbuch aus rechtskräftigem Zonenplan – Teil Siedlung der Gemeinde Schwyz; Ehem. Feuerwehrlokal rot umrandet.

**Kapelle St. Katharina  
KSI-Nummer 01.114  
(regionale Bedeutung)**

Unmittelbar neben dem ehemaligen Feuerwehrlokal Oberschönenbuch liegt die auf 1691 datierte Kapelle St. Katharina. Die Kapelle ist Bestandteil des kantonalen Inventars geschützter Bauten und Objekte (KSI-Nr. 01.114). Gemäss § 8 der kantonalen Denkmalschutzverordnung (DSV) ist es untersagt, die Wirkung von Schutzobjekten zu beeinträchtigen. Bei Bauprojekten auf der Parzelle KTN 1843 ist daher der Umgebungsschutz des kantonalen Schutzobjektes zu berücksichtigen.

**Änderungsinhalt**

Die Parzelle KTN 1843 wird gesamthaft in die benachbarte Wohnzone (W2L) umgezont. Ebenfalls umgezont wird der an die Parzelle KTN 1843 angrenzende Teil der Schönenbuchstrasse (KTN 1828). Damit wird eine sinnvolle Zonenabgrenzung geschaffen.

## 5 WEITERE SACHTHEMEN

Keine Gestaltungsplanpflicht	Für die drei Gebiete wird keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, da die Umzonungsflächen die Mindestfläche gemäss § 24 PBG von 3'000 m <sup>2</sup> jeweils nicht erfüllen.
Mehrwertabgabe	Gemäss § 36d Abs. 2 PBG ist bei Umzonungen, sofern es die Gemeinde vorsieht, lediglich in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Im vorliegenden Fall wird bei keinem von der Umzonung betroffenen Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Zonenplanänderungen sind daher nicht mehrwertabgaberelevant.
Lärmempfindlichkeitsstufen	Bei den Gebieten Friedhofsstrasse Ost und Aufiberg erfolgt keine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Im Gebiet Oberschönenbuch weist die Wohnzone W2L eine niedrigere Lärmempfindlichkeitsstufe (ESII) gegenüber der bestehenden öffentlichen Zone (ESIII) auf.
Frist zur Überbauung	Da sich die Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Schwyz befinden wird auf die Festsetzung einer Überbauungsfrist gem. § 36b PBG verzichtet.
Kantonale Naturgefahrenkarte	Die von der Teiländerung betroffenen Parzellen sind in der kantonalen Naturgefahrenkarte von keiner Gefahrenfläche betroffen.



## 6 VERFAHRENSABLAUF

### 6.1 Planungsablauf

Der Planungsablauf für die Teilrevision öffentliche Zone sieht die folgenden Schritte vor:

Ablauf und Termine

Was	Wann
Entwurf	Okt. 2022 – Aug. 2023
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der Mitwirkung	...
Mitwirkung	...
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der kantonalen Vorprüfung	...
Kantonale Vorprüfung	...
Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. der öffentlichen Auflage	...
Öffentliche Auflage	...
Einspracheverfahren	...
Gemeindeversammlung	...
Urnenabstimmung	...
Genehmigungsverfahren	...

### 6.2 Mitwirkung

### 6.3 Kantonale Vorprüfung

### 6.4 Öffentliche Auflage