

Gestaltungsplan uf em Gütsch, Gersau / Änderungsaufgabe

Beschrieb der Änderungen vom 31.3.2026/a gegenüber der öffentlichen Auflage vom 30.6.2023

1. Gestaltungsplan 1:500

(Kursiv = dabei Änderungen auch gegenüber Orientierung/rechtlichem Gehör an Einsprecher vom 20.4.2026)

- Neue Adresse der Sanjo Management AG
- Ergänzungen in den Legendierungen (Bereich öffentlicher Fussweg, Velo gestattet; Anschlussstelle Fusswegverbindung; Spiel- und Erholungsflächen)
- Wegleitend westlicher Standort Spiel- und Erholungsflächen
- Verbindlich neu 2 m breiter Fussweg, Velo gestattet
- Verbindlich neu gemeinschaftliche Umgebungs- und Freifläche südlich des Baubereichs C, anstatt Verkehrsfläche
- Verbindlich neu grösserer Bereich Verkehrsfläche östlich des Baubereichs C, anstatt private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C
- *Vervollständigung und Vereinfachung der Massangaben im Plan* und neu Koordinaten der unveränderten Baubereiche; *schematische Lage* der gemeinschaftlichen Umgebungs- und Freiflächen Baubereiche A, B und C, Gemeinschaftsbereich interne Begegnungszone Häuser A, B und C, private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich A, private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich B, private Umgebungs- und Freiflächen Baubereich C, Bereich Verkehrsflächen, Bereich Aussen- und Besucherparkplatz; alles gemäss den Vorgaben Planungshilfe «Gestaltungsplan im Kanton Schwyz» des Amtes für Raumentwicklung vom 25.11.2019 und so der Genehmigungspraxis des Regierungsrates.

2. Sonderbauvorschriften (SBV), verbindlich

(Rot und Fettrot = Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage vom 30.6.-20.7.2023; Fettrot = dabei auch Änderungen gegenüber Orientierung/rechtlichem Gehör an Einsprecher vom 20.4.2026)

- Neue Adresse der Sanjo Management AG
- Rev. Daten in Art. 1 und 2
- Art. 6 Abs. 3: keine Garagenein-/ausfahrten aus Neubau C in öffentlichen Fussweg, Velo gestattet
- Art. 1, 10 und 14: Wegen Neuvermessung 1 m² mehr bei der Parzelle Nr. 287 mit so 0.8 m² mehr BGF
- Art. 4 lit. k und Art. 11: neu Velo gestattet auf öffentlichem Fussweg, Regelung Entwässerung, etc.
- Art. 15: Präzisierung und Hinweis auf Art. 19 lit. e

- Art. 17: Verschärfung Minergie-Vorschrift
- Art. 21 Abs. 1: Zivilrechtliche Vereinbarung betreffend Art. 11 Abs. 2 (Entwässerung)

3. Erläuternder Bericht

(Rot und Fettrot = Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage vom 30.6.-20.7.2023; Fettrot = dabei auch Änderungen gegenüber Orientierung/rechtlichem Gehör an Einsprecher vom 20.4.2026)

- Seiten 2 und 30: Rev. Daten
- Seite 3: Flächenkorrektur gemäss Mutationsplan
- Seiten 5, 7, 22 und 23: Flächenkorrektur (+ 1 m²) wie Art. 1 SBV
- Seite 5: Plan neu vom 31.3.2026/a
- Seiten 6, 22 und 23: Anpassung an Art. 14 SBV betreffend AZ
- Seiten 10 und 13: Präzisierung der Umgebungsangaben, Ausnahmen im benachbarten GP Gütsch
- Seiten 12, 15 und 16: Ersatz Richtprojekt-Ansichten Haus C (Art. 6 Abs. 3 SBV) und Ersatz Plan Topographie
- Seite 15: Präzisierung Ersatzneubaute C
- Seite 17 - 19: Text zu Richtprojekt Umgebungsgestaltung uf em Gütsch Gersau, mit Neubau Haus C Süd, vom 14.7.2022/rev. 31.3.2026
- Seite 21: Verweis auf neu 2 m breiten öffentlichen Fussweg und neu Velo gestattet (Art. 11 SBV) sowie Präzisierung/Verschärfung Minergie-Vorschrift
- Seite 24: Präzisierung/Verschärfung Minergie Vorschrift und Verweis auf Entwässerung nach Art. 11 SBV
- Seite 26: Anpassung lit. d an Art. 14 und 19 SBV
- Seite 29: Anpassungen Vorteil lit. k und **neue zusätzliche Vorteile** gegenüber der Normalbauweise **in lit. n, o und p**

4. Anpassungen Richtprojekt-Pläne Nr. A100, A102, A113, A170 und Umgebungsgestaltungen an Änderungen im Plan 1:500 und in den Sonderbauvorschriften