

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

Gestaltungsplan «uf em Gütsch», Gersau

Erläuternder Bericht

nach Art. 63 BR,
mit Richtprojekt,
mit Begründung der Ausnahmen von der Normalbauweise und
mit Nachweis der Vorteile gegenüber der Normalbauweise.



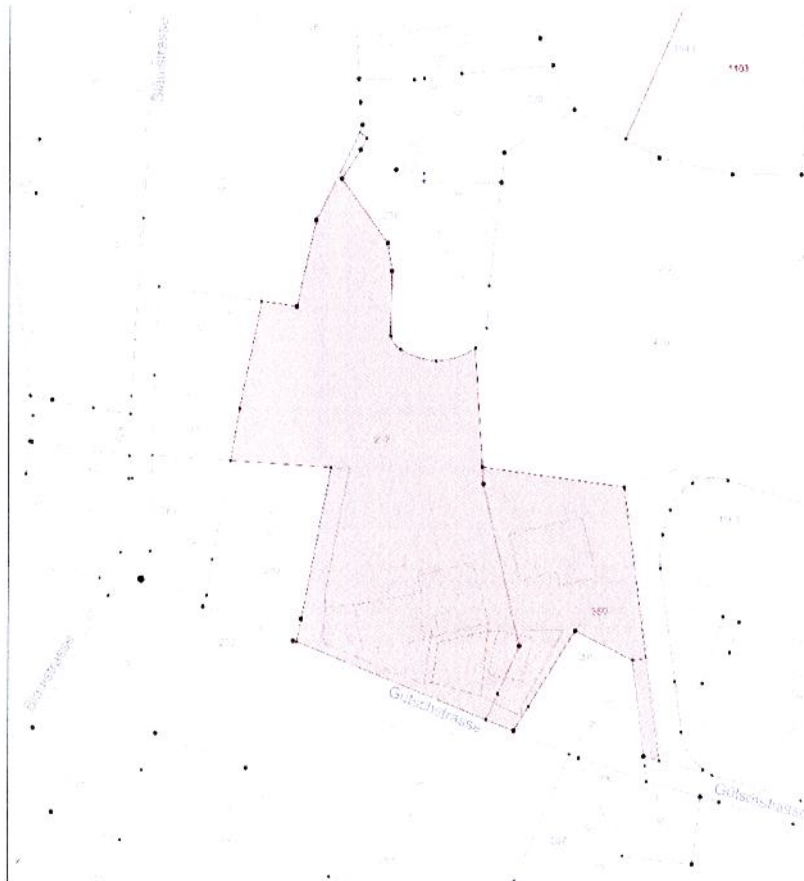
14.7.2022/a / rev. 31.03.2026/a / 4240

Inhaltsverzeichnis

1.1	Perimeter.....	3
1.2	Zweck des Gestaltungsplanes.....	5
1.3	Voraussetzungen für den Gestaltungsplan.....	7
1.4	Inhalte des Gestaltungsplanes	7
2.	Richtprojekt	8
2.1.	Grundsatz.....	8
2.2.	Bebauung	8
2.2.1	Die Identität des Ortes und seine Atmosphäre	9
2.2.2	Situation	10
2.2.3.	Die Häuser	13
2.3.	Freiraum mit Richtprojekt Umgebungsgestaltung (siehe Beilage).....	16
2.3.1	Hof.....	20
2.3.2	Siedlungsrand im Norden	20
2.4.	Erschliessung und Parkierung	20
2.5.	Energie	21
3.	Privatrechtliche Vereinbarungen	21
4.	Gestaltungsplan	22
4.1	Zweck	22
4.2	Geltungsbereich und Bestandteile.....	22
4.3.	Ergänzendes Recht.....	22
4.4	Wegleitendes Richtprojekt.....	22
4.5	Bebauung	23
4.6	Nutzung	23
4.7	Gestaltung	23
4.8	Umwelt, Ver- und Entsorgung	24
4.9	Begründung der Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise.....	25
4.10.	Vorteile des Gestaltungsplanes gegenüber der Normalbauweise	28
5.	Plan-Anhang (A3) /Richtprojekt, alle vom 14.7.2022, zum Teil rev. 31.3.2026	30
7.	Beilage: Richtprojekt Umgebungsgestaltungen vom 14.7.2022 / rev. 31.03.2026	30
8.	Dienstbarkeiten	30

1.1 Perimeter

Die Parzellen Kat. Nrn. 287 und 359 liegen am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Gersau in der Wohnzone 3. Eigentümer beider Parzellen ist Herr Dr. Alain Mayer, Gütschstrasse 30, 6442 Gersau.



Ein Teil der Parzelle KTN 359, dies im nordwestlichen Spickel, Fläche **18** m², liegt heute im Perimetergebiet des benachbarten Gestaltungsplans Gütsch (Bezirksratsbeschluss Nr. 10-102 vom 27.8.2010 und RRB Nr. 1138 vom 9.11.2010), und so nicht im Perimetergebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes uf em Gütsch. Gemäss beiliegenden orientierenden Beilagen, nämlich dem Gestaltungsplan 1:500 und Art. 12 SBV des GP Gütsch, handelt es sich dabei um den Bereich Landabtausch des GP Gütsch (am 2.11.2011 vollzogene Mutation Nr. 907 vom 16.12.2010, siehe orientierende Beilage), in welchem sämtliche Anlagen nach Art. 11 Abs. 1 SBV sowie zusätzlich auch Nebengebäuden und unterirdische Bauten nach § 61 PBG gestattet sind. Art. 11 Abs. 1 SBV, Bereich Umgebungs- und Grünflächen, gestattet unter anderem Terraingestaltungen, Stützmauern, Terrassen, Fusswege, Sitzplätze und Garten- und Grünanlagen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 SBV des GP Gütsch beträgt auf diesem nordwestlichen Bereich Landabtausch, wie gesagt **18** m², Bauzone W3 wie die Parzelle KTN 359 des GP Gütsch, eine Ausnützung von 0.65, welche vorliegend so der Parzelle KTN 359 zur Verfügung steht. Umgekehrt steht die Ausnützung der nordöstlichen Landabtauschfläche von 18 m² der Parzelle KTN 476 zur Verfügung. Im vorliegenden Gestaltungsplan uf em Gütsch ist diese ausserhalb des GP-Perimeters liegende nordwestliche Fläche von **18** m² der Parzelle KTN 359 orientierend als Nutzung Tauschfläche GP Gütsch dargestellt. Gemäss

Richtprojekt des vorliegenden GP uf em Gütsch, dabei auch gemäss Plänen Umgebungsgestaltung, erfolgt auf dieser Fläche die Anbindung des Hauses B an die östliche Erschliessung, dies als zulässige Anlage gemäss GP Gütsch.

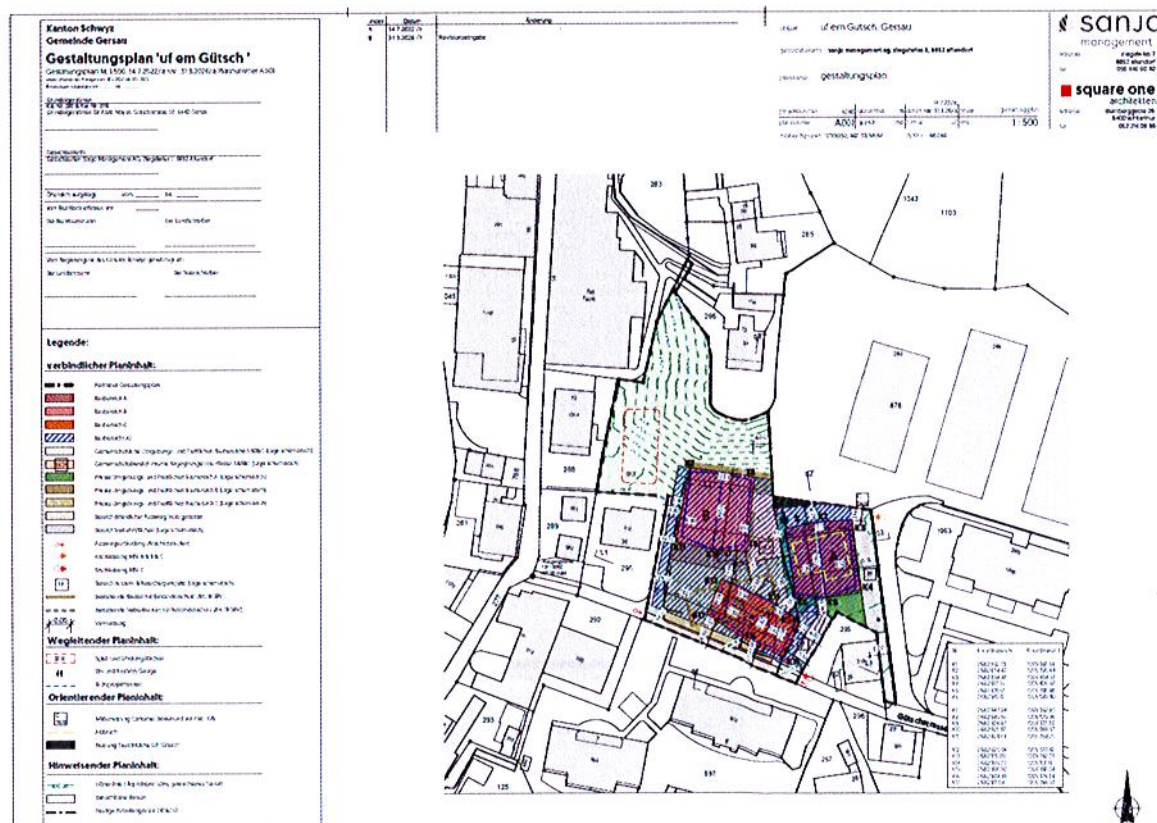
Auf dem Areal liegt ein ortsbauliches Konzept des Architekturbüros square one architekten aus Winterthur und der Sanjo Management AG aus Altendorf vor, mit standortgerechten Nutzungen sowie Vorstellungen zum Freiraum und zur Verkehrserschliessung. Die Gesamtüberbauung besteht aus drei Wohngebäuden mit zweimal (A und B) maximal vier und einmal (C) maximal drei Vollgeschossen, jeweils einem Dachgeschoss sowie einer Tiefgarage. Von den bestehenden Bauten wird der Schopf auf Parzelle Nr. 359 abgebrochen. Der bestehende Altbau (Wohnhaus Gütschstrasse 30) mit Anbau auf der Parzelle Nr. 287 und dem Carport auf den Parzellen Nr. 287/359 besitzen Bestandesschutz und bleiben bestehen, bis auch hier die Neuüberbauung mit dem Haus C erfolgt.

1.2 Zweck des Gestaltungsplanes

Das Areal misst eine Fläche von total **3451** m2 und erfüllt damit die Anforderungen des Artikels 10 Baureglement Gersau und von § 24 PBG für den Erlass eines Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan ermöglicht gegenüber der Normalbauweise eine bessere architektonische Gestaltung, eine baulichen und landschaftlich der Umgebung angepasste Überbauung, sowie eine einheitliche Gestaltung und Erschliessung der zusammenhängenden Flächen.

Nach Art. 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan so was folgt:

- a) Ermöglichung einer bezüglich Gestaltung und Architektursprache sowie Umgebungsgestaltung gut gestalteten Überbauung.
- b) Gesamthaft konzipierte Regelung der Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr.
- c) Grosszügige verkehrsfreie Erholungs- und Freiflächen.
- d) Zweckmässig angeordnete und grossmehrheitlich, das heisst zu mindestens 60%, überdeckte und/oder unterirdisch angelegte Parkierung.
- e) Freihaltung der steilsten nördlichen/nordwestlichen Bauzonen-Hangbereiche von Hochbauten.



Gestaltungsplan

Der Inhalt des Gestaltungsplans richtet sich im Detail nach den Vorschriften von Art. 54 BR. Weiter definiert Art. 55 BR die zulässigen Abweichungen zur Regelbauweise und Art. 56 BR umschreibt den Umfang und die Form des Gestaltungsplans. Das Planungsgebiet ist für Wohnbauten vorgesehen. Die Bruttogeschossfläche dieser Zone W3 darf nach Art. 49 BR bis 70%, in einem Gestaltungsplan bis 80% der anrechenbaren Landfläche betragen, **in der Zone W2 (vorliegend 4 m²) 50% resp. 60%**. Angestrebt wird eine Wohnsiedlung mit einem vielfältigen Wohnungsmix. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich **grösstenteils** in der dreigeschossigen Wohnzone W3, **mit 4 m² in der Wohnzone W2**. Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Wohnzone 3 sind (vgl. Art. 49 BR):

- Vollgeschosse: max. 3 (mit GP 4)
- Ausnutzungsziffer: 0.70 (mit GP 0.80) **(W2 0.50, mit GP 0.60)**
- Gebäudehöhe: 10 m (mit GP 12 m)
- Firsthöhe: 13 m (mit GP 15 m)
- Gebäudelänge: max. 40 m

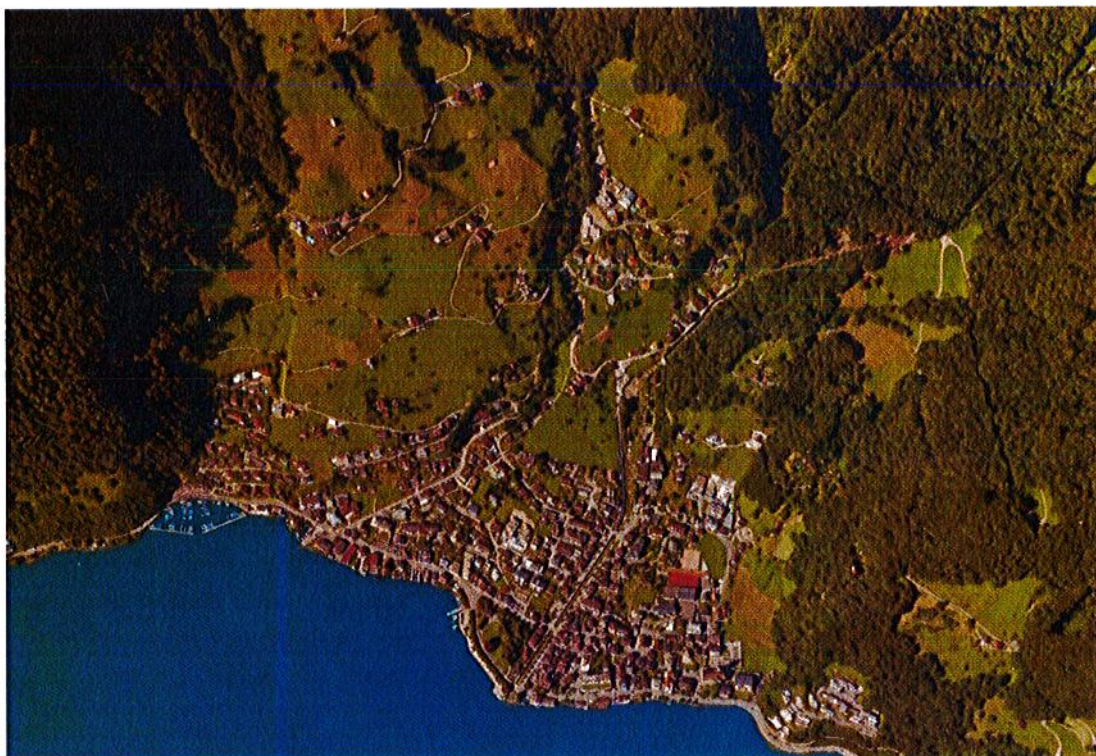
Ursprünglich orientierte sich das bauliche Konzept an den Vorgaben der Normalbauweise des Baureglements des Bezirks Gersau. Im Rahmen der Konzeptstudie zeigte sich, dass es zweckdienlich ist, im Gestaltungsplan von der Normalbauweise abzuweichen und folgende Ausnahmen zu bewilligen, was mit dem Gestaltungsplan beantragt wird:

- a. Zusätzliches 4. Vollgeschoss in den Baubereichen A und B (Art. 5 Abs. 2 SBV).
- b. Teilweise Vergrösserung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A und B (Art. 5 Abs. 3 SBV).
- c. Keine Gebäudelängenbeschränkung für die Untergeschosse im Baubereich UG (Art. 7 Abs. 3 SBV).
- d. Erhöhung der Ausnutzungsziffer **in der Zone W3 auf 0.80 und in der Zone W2 auf 0.60** (Art. 14 Abs. 1 SBV).
- e. Reduzierter Gebäudeabstand zwischen den Bauten in den Baubereichen A, B und C und zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV (Art. 15 Abs. 3 SBV).
- f. Kein Gebäudeabstand zwischen den Untergeschossen im Baubereich UG und den Bauten in den Baubereichen A, B und C und von den Untergeschossen zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV (Art. 15 Abs. 4 SBV).

1.3 Voraussetzungen für den Gestaltungsplan

Die Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan nach Art. 54 BR und § 24 PBG sind allesamt erfüllt.

Das Gestaltungsplanareal weist mit insgesamt **3451 m²** die notwendige Grundfläche auf. Mit dem Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass die Überbauung nach einheitlichen Grundsätzen realisiert wird und die Anforderungen gemäss Baureglement erfüllt werden. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt zeigt die Aufwertung und Stärkung des Ortsbildes durch die geplante Überbauung auf. Durch die verdichtete Bauweise wird eine haushälterische Nutzung des Planungsgebietes erreicht. Durch die überwiegend unterirdische Anordnung der Parkplätze können oberirdisch besonders grosszügige und zweckmässige Spiel- und Aufenthaltsflächen angeboten werden. Die angestrebte energiesparende Bauweise leistet einen wesentlichen Beitrag zum Energiesparen und trägt damit zu einer qualitativ überdurchschnittlich guten Überbauung bei.



Luftbild von Gersau

1.4 Inhalte des Gestaltungsplanes

Die Gestaltungsplanfestlegungen umschreiben die Absichten des Richtprojekts. Im Vordergrund steht eine besonders sorgfältige Gestaltung unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei handelt es sich um strukturelle Vorgaben und nicht um Details.

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt. Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

2. Richtprojekt

2.1. Grundsatz

Wegleitend für die Überbauung auf den Parzellen Kat. Nrn. 287 und 359 sind die konzeptionellen Vorgaben des beiliegenden Richtprojekts. Die nachfolgende Ziff. 2.2 ist der Beschreibung des Vorprojekts der square one architekten, Winterthur und der Sanjo Management, Altendorf entnommen.

2.2. Bebauung



Dachgeschoss mit Häusern A, B; C



Bestandesbaute

2.2.1 Die Identität des Ortes und seine Atmosphäre

Die beiden Parzellen des Gestaltungsplan-Perimeters „uf em Gütsch“ fallen nach Süden zum Vierwaldstättersee hin teilweise stark ab. Sie liegen am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Gersau in der W3 Zone.

Im Norden führen steile teilweise bewaldete Flanken zur Rigi Scheidegg und im Osten zur Rigi Hochflue. Bäuerliche Bauten in ortstypischer Streusiedlung prägen hier die Architektur und die Landschaft. Diese zumeist hölzernen, durch die Sonne und das Wetter grau gefärbten Bauten in der grünen Rigilandschaft, umgeben von den teilweise felsigen Flanken der Schwyzer und Luzerner Alpen, prägen die Atmosphäre des Ortes im Norden, im Osten und im Westen.

Im Süden liegt das alte Dorf auf dem Delta und der See. Die ursprünglich gewachsene un-geometrische Dorfstruktur östlich des inneren Dorfbaches ist bis heute an verschiedenen Orten gut ablesbar. Das Dorf entwickelte sich entlang der Seestrasse auch nach Westen und entlang des inneren Dorfbaches nach Norden bis zum Gütsch. Entlang des Baches entstanden auch gewerblich genutzte Bauten und Mühlen. Ab den 60igern des zwanzigsten Jahrhunderts wuchs das Dorf unter dem Einfluss des eingeführten Zonenplanes in die Fläche. Neu entstanden vermehrt Häuser oberhalb des Deltas westlich des inneren Dorfbaches. Diese Bauten stehen entlang den die Höhenlinien begleitenden Strassen in deutlich geometrischer Form. Diese, wie auch später eingefügte Bauten im bereits bestehenden Dorfgefüge und entlang des Sees, sind teilweise deutlich grösseren Massstabs.

Das Quartier um die beiden Gestaltungsplanparzellen zeigt sich heute sehr dispers. Es ist einerseits geprägt durch alte traditionelle dörfliche Holzbauten, wie sie selber noch auf der **angrenzenden** Parzelle **Nr. 295** vorhanden sind, aber auch durch **angrenzende grosse** industrielle **Fabrik-Bauten auf Nr. 283** im Nordwesten, durch geometrisch angelegte grossmassstäbliche Mehrfamilienhäuser aus den späten achtziger Jahren **angrenzend auf Nr. 597** im Süden und grossen MFH-Neubauten **angrenzend auf Nr. 1062 bis 1064** im Osten, **wo** unlängst **diese** mehreren Mehrfamilienhäuser und **zudem 3 Reihen** Terrassenhäuser **mit 5 bis 7 Stufen** auf Basis des Gestaltungsplanes GP Gütsch vom 27.8.2010 (RRB Nr. 1138 vom 9.11.2010) **entstanden sind**, dies mit den **GP-Ausnahmen** von zwei zusätzlichen Terrassenhausgeschossen bei den Häusern E und F sowie je einem zusätzlichen 4. Vollgeschoss bei den Häusern D, E und F.



Schwarzplan

2.2.2 Situation

In dieses Spannungsfeld zwischen ursprünglicher dörflicher Siedlung, Streusiedlung, modernen geometrischen Mehrfamilien- und Terrassenhäusern, grösseren Gewerbebauten und der grünen Berglandschaft flankiert durch felsige Hänge werden mit den Häusern A und B zwei Neubauten und eine Tiefgarage und mit dem Haus C eine weitere Neubaute, welche dann hier die Bestandesbauten ersetzen kann, eingefügt. Die Neubauten A und B mit den Bestandesbauten C sowie auch die Neubauten A und B mit der Neubaute C besinnen sich auf die oben erwähnten traditionellen Ortsstrukturen östlich des inneren Dorfbaches. Sie folgen diesem freien, dörflichen Siedlungskonzept, stehen daher in keiner geometrischen Ordnung zum Bestand. Wie im alten Dorf stehen sie relativ dicht in direkter Nachbarschaft zueinander, da wo die Topographie relativ flach und daher für unaufgeregte dörfliche Bauten gut geeignet ist. Die steileren, sehr sensiblen Hang- und Kretenlagen auf der Parzelle Nr. 287 bleiben hingegen frei von Bauten und Anlagen und dienen als Umgebungs- und Freiflächen.

Die Häuser sind über Eck platziert. Sie lassen spannende (Durch-) Blicke ins Quartier und in die Landschaft zu. Die Baukörper übernehmen vorhandene Spuren und formen Aussenräume unterschiedlicher Art. Sie gruppieren sich - als Referenz an die alten Wiler - um einen kleinen zentralen, verkehrsfreien Hof. Hier treffen sich die Bewohner und spielen die Kinder wie einst zwischen den Häusern.

An den steilen Flanken im Norden der Parzelle wird den Bewohnern eine gemeinschaftliche terrassierte Freifläche, zusammen mit den unteren (Hang-)Flächen als grosse zusammenhängende Fläche mit möglicher Gestaltung als Spiel- und Erholungsfläche, zur Verfügung gestellt.

Die Parkierung für die Besucher der neuen Häuser A und B, möglich auch der Bestandes- und Neubaute C, ist dezentral entlang der Feinerschliessung Gütsch beim Eingang zur Siedlung im Osten angeordnet. Die Anlage wird soweit wie möglich mit schattenspendenden Bäumen und Rasengitter-Parkplätzen begrünt werden. Die Bewohner und Besucher der Bestandesbauten resp. des neuen Hauses C können auch **bei** diesen Bauten, mit Erschliessung über GB 295 und dann ebenfalls der Gütschstrasse, parkieren. Die Bewohnerparkplätze der Häuser A und B, möglich aber auch des Bestandesbaus C und der Neubaute C, befinden sich in der unterirdischen Garage, die ebenfalls von Osten her erschlossen wird. Die Orte der Begegnung (Hang und Umgebungsfläche, Hof) in der Siedlung bleiben verkehrsfrei.



Foto Bestand (links EFH mit Bestandesschutz, rechts abzureissender Stall)



Dörfliche Anordnung mit südlicher Bestandesbaute



Dörfliche Anordnung der Häuser A, B, C



Grundplan

2.2.3. Die Häuser

Der Identität und der Geschichte des Ortes folgend, sollen die zwei Mehrfamilienhäuser A und B - wie der bestehende Altbau C - mit ortstypischem lokalem Holz bekleidet werden. Auch ihre kompakte Form ist eine typologische Referenz an die ortstypischen Bauten in moderner, zeitgemässer Formensprache.

Die Bauten **A und B** weisen vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Steildach auf. Damit vermitteln sie zwischen den verschiedenen Massstäben des Ortes, den **grossen westlichen Fabrikbauten**, den **östlichen W3-Mehrfamilienhäusern**, der **östlichen fünf- bis siebenstufigen und zum Teil viergeschossigen W3-Terrassensiedlung**, den **dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Süden** und den traditionellen Einfamilienhäusern im Südwesten und Südosten.

Nördlich liegt die gestattete Firsthöhe des **N/S-Giebels des Hauses B** lediglich in etwa auf der obersten Höhe des Hanges an der nördlichen Grenze der GP-Parzelle Nr. 287 **und so des Terrains der nördlichen Nachbar-Parzelle Nr. 286, die Gebäudehöhe des Hauses B liegt sogar 3 m darunter**, dies alles zudem in einem Abstand von mehr als 13 m von der **nördlichen Grenze**.

Der ortstypische dreiteilige Aufbau mit Sockel, Mittelbau und Dachgeschoss wird **von den Nachbarhäusern** übernommen. Auch der First steht wie bei den traditionellen Bauten des Ortes ortständig zum See.

Die Nord- und Südfassaden der Bauten sind konvex ausgebildet, wodurch deren im Vergleich zur Neubebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und zum gesetzlich erlaubten Maximum ohnehin geringe Gebäudelänge zusätzlich 'gebrochen' wird.

Für das Mehrfamilienhaus A besteht nördlich ein grunddienstbarkeitsliches Näherbaurecht mit Übernahme des fehlenden Abstandes durch die Parzelle Nr. 476 (Dienstbarkeit ID Nr. 3194, 2.11.2011, Beleg 142). Bei Berücksichtigung der Baubeschränkung zugunsten der Parzelle Nr. 476 ist das Mehrfamilienhaus A 5 m von der östlichen Grenze von Nr. 359 zurückversetzt.

Die neuen Mehrfamilienhäuser A und B und das bestehende südliche Einfamilienhaus als Bestandesbaute wie auch dessen mögliche Ersatzbaute Haus C ergänzen sich zu einem ortsbildtypischen Ensemble.



Grundriss Niveau 2

Die anstelle des bestehenden Einfamilienhauses mit Anbaute und Carport gemäss Bestandesschutz nach Art. 18 SBV mögliche Ersatzneubaute Haus C gemäss Art. 6 SBV **mit den Ausmassen der Normalbauweise der W3-Zone** ergänzt weiter die Häuser A und B und ermöglicht weiterhin die Hofnutzung zwischen diesen Häusern.

Die Übereckanordnung der drei Bauten A, B, C führt neben dem zentralen Hof auch zu zwei seitlich gelegenen gut proportionierten Grünräumen.

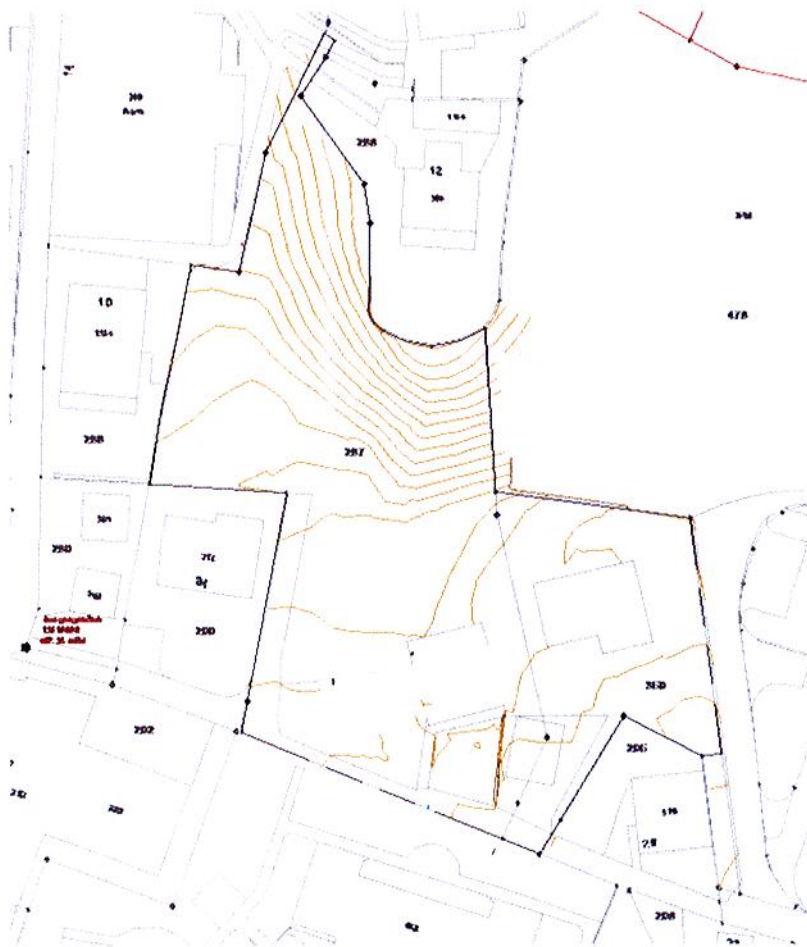


Grünraum West



Grünraum Ost

2.3. Freiraum mit Richtprojekt Umgebungsgestaltung (siehe Beilage)



Topographie

Im Norden des Perimeters fällt das Gelände stark ab, während im Süden das Gelände etwas flacher wird. Die grossflächigen steilen Geländeteile offenbaren eine tolle Aussicht, sind jedoch landschaftlich eher sensibel. Daher werden diese Hänge aus Ort- und Landschaftsbildgründen nicht mit Hochbauten überbaut, ausser höchstens einer Nebengebäude, sondern grün belassen und als gemeinschaftliche Umgebungs- und Erholungsfläche gestaltet. Im südlich gelegenen flacheren Gelände ist die Aussicht zwar weniger gut, das Gelände aber zur Einpassung zweier neuer Bauten bestens geeignet. Hier können sie mit dem Altbau oder dem neuen Haus C eine dörfliche Gruppe nach traditionellem Vorbild bilden. Die Bauten werden also konzentriert, um so viel Freiraum und Grün belassen zu können und den Ort damit in seiner heutigen Ausprägung weitmöglichst zu erhalten sowie den Dorfcharakter zu stärken.

Die Spalierbäume werden in Cortenstahltröge gesetzt, dadurch kann über der Tiefgarage mehr Aufbauhöhe/Wurzelraum geschaffen werden. Diese Tröge werden in Schrägen, genau wie die Häuser die auch nicht parallel zueinanderstehen, angeordnet. Zudem werden die Tröge mit Sitzbänken ausgestattet.

Die Kiesfläche im Zentrum des Hofes soll eine flexible Nutzung zulassen. Das Aufstellen von Festtischen und – bänken für das Feiern von Quartieranlässen wie Geburtstage, Apéro etc. sind hier möglich.

Materialkonzept und Gestaltungselemente des Hofes:

Rostende Stahltröge, Spalierbäume, Holzsitzbänke aus lokalem Holz, Chaussierte Fläche im Zentrum.

BEREICH SPIEL- UND PICKNICKPLATZ (300m²):

Zuordnung: Erholungsfläche für Haus A und Haus B:

Der Erholungsbereich befindet sich am Hangfuss, an der natürlich flachsten Stelle des Geländes. Er soll als naturnaher Abenteuer-, Spiel- und Picknickplatz gestaltet werden.

In den angrenzenden Hang wird eine Rutschbahn platziert, welche über eine natürlich ausgebildete Treppe erschlossen wird. Der ganze Spielplatzbereich wird von Wildsträuchern umgeben, so dass auch Verstecken spielen oder Klettern hier möglich sind. Gleichzeitig bildet die Einfassung mit Sträuchern eine gewisse optische Trennung zur Umgebung und schafft ein Gefühl von Geborgenheit.

Die flachste Stelle dieses Bereiches wird als Kiesfläche ausgebildet. Die Edelkastanie, welche im Baubereich liegt und gefällt werden muss, soll hier liegend platziert zu einem natürlichen Kletterobjekt umgenutzt werden.

Materialkonzept und Gestaltungselemente des Erholungsbereichs von Haus A und Haus B:

Alte Edelkastanie als Kletterbaum und als Sitzbänke, Findlinge (vom Aushub vor Ort) als Sitzsteine, Wildgehölze, Weidentipi, Rutschbahn im natürlichen Hang, Blumenwiese, Grillstelle mit Holzlager, Tische und Bänke aus Holz oder Stein, Kletterbäume.

BEREICH SOLITÄRBAUM IN BÖSCHUNG – IM ZENTRUM DER ANLAGE (91.5m²)

Zuordnung: Erholungsfläche für Haus C Süd

Charakter: geschwungene Linien

Dieser Erholungsraum grenzt direkt an die Nordfassade von Haus C und ist diesem Haus zugeordnet.

Der Charakter der umliegenden Umgebung, mit ihrem Wiesenhang und der alten (kränkelnden) Edelkastanie (muss Haus West weichen) soll hier, über einen neu angelegten, von Wildsträuchern gesäumten Kiesweg, wie über ein Flussdelta, ins Zentrum der Anlage einfließen.

Dieser Freiraum soll deshalb als ruhiger Naturraum in Hanglage mit einer Blumenwiese und einem Solitärbaum ausgestaltet werden.

Die Edelkastanie, welche dem Gebäude West weichen muss, soll hier als Ersatzpflanzung, im Zentrum der Anlage, ihren neuen Standort bekommen.

Die im Hang platzierte Natursteinmauer, gilt gleichzeitig als Stütz- sowie als Sitzmauer.

Picknicken, Lesen unter dem kühlen Blätterdach oder einfach nur in der Wiese liegen und Verweilen sind hier möglich.

Materialkonzept und Gestaltungselemente des Erholungsbereichs von Haus C:

Blumenwiese im Hang, Stützmauern aus lokalem Naturstein, vereinzelte Findlinge aus dem Aushub vor Ort als Sitzsteine, Edelkastanie (Neupflanzung), Wildgehölze, Chaussierung

BEREICH EINGÄNGE UND ZUFAHRT NEUES HAUS C

Die Eingangsbereiche werden mit Natursteinpflasterung oder Sickerspalt ausgebildet.

BESUCHERPARKPLÄTZE

Die Besucherparkplätze werden mit Rasengittersteinen ausgebildet, welche zusätzliches 'Grün' in die Anlage bringen und das Versickern des Regenwassers am Ort ermöglichen.

ÖFFENTLICHER FUSSWEG, Velo gestattet

Der öffentliche Fussweg, Velo gestattet, 2m breit, auf den GP-Parzellen Nr. 359 und Nr. 287 wird möglichst sickerfähig und befestigt gestaltet. Die bestehende Hecke zum Fussweg auf der Parzelle Nr. 287 wird zurückgesetzt oder durch eine andere Hecke oder Einfriedung ersetzt, so dass der öffentliche Fussweg, Velo gestattet, auf einer Breite von 2m nutzbar ist.

2.3.1 Hof



Hof

Die zwei Mehrfamilienhäuser A und B werden zusammen mit dem Bestandesbau sowie dann aber auch dem Haus C um einen kleinen Hof gruppiert. Der Hof wird als intime Begegnungszone der drei Häuser A, B und C ausgebildet. Hier gibt es die Möglichkeit, sich mit Nachbarn auf den bereitgestellten Sitzmöglichkeiten zu treffen und dort von den drei Bauten geschützt zu verweilen. Eine Gruppe von einheimischen Bäumen zwischen den Gebäuden gliedert den Raum und schafft eine behagliche Atmosphäre. Sie verhindern ein zu starkes Aufheizen im Sommer. Hauptwege und Hauszugänge sind mit befestigten Oberflächen aus Pflastersteinen angedacht. Eine freiwachsende Wildhecke aus einheimischen Sträuchern wie Schneeball, Kornelkirsche, Hundsrose, Traubenkirsche grenzt den Platz gegenüber den Erdgeschosswohnungen im Sinne einer Intimitätsstufe ab.

2.3.2 Siedlungsrand im Norden

Es wird auf das beiliegende Richtprojekt Umgebungsgestaltung verwiesen.

2.4. Erschliessung und Parkierung

Die Fussgänger werden so weit möglich vom motorisierten Verkehr getrennt. Der motorisierte Individualverkehr der neuen Häuser A und B, allenfalls teilweise auch der Bestandesbaute/des Hauses C, wird über die öffentliche Gütschstrasse, die Strasse auf Nr. 476 (Wegrecht) und die östliche Hauszufahrt direkt in die Garage der Häuser A und B geführt. Hier stehen bis zu 28 gedeckte Parkplätze zur Verfügung.

Das Bestandeshaus C mit seinem Carport wie aber auch die Neubaute C können auch über die Parzelle Nr. 295 ab der Gütschstrasse erschlossen werden. Ansonsten, dies

neben der westlichen Zufahrt für die Parzelle Nr. 290, bleibt das Areal verkehrsfrei, dies insbesondere auf den westlichen und nördlichen Erholungsflächen sowie im Hof.

Im Süden des Perimeters wird **gemäss Art. 11 SBV auf den GP-Parzellen Nr. 287 und Nr. 359 ein 2 Meter breiter öffentlicher Fussweg, Velo gestattet, erstellt und signalisiert** (heute kein öffentlicher Fussweg auf Nr. 359 **und heute keine Velos gestattet auf Nr. 287 und Nr. 359**). **Weiterer** Durchgangsverkehr ist nicht **erlaubt**.

Die Bewohner und Besucher der Häuser A und B erreichen die Hauseingänge ebenfalls von Osten her, wo auch die gesetzlich verlangten 3 Besucherparkplätze angeordnet sind. Neben einigen wenigen Aussenparkplätzen für die Bewohner der Häuser A und B sind auch hier auch drei bereits vorhandene Parkplätze für Dritte situiert. Diese bestehenden Aussenparkplätze auf Nr. 359, zwischen Nr. 295 und der Strasse auf Nr. 476, stehen heute der Parzelle Nr. 1062 zu (Dienstbarkeit ID Nr. 3048, Benützungsrecht an Autoabstellplätzen z.G. Nr. 1062 und z.L. Nr. 359 vom 8.8.2008, Beleg 101) und werden so entsprechend heute auch durch die Bauten im GP uf em Gütsch nicht beansprucht.

Auf dem sonstigen Areal sind Trampelpfade & Serpentinien vorgesehen, die ein freies Schlendern durch die Ansiedlung fern vom motorisierten Verkehr hin zu den Erholungsflächen erlauben.

2.5. Energie

Sämtliche neuen Wohnbauten sind nicht nur im normalen Minergie-Standard nach § 24 Abs. 2 PBG, sondern gemäss den strengerem Anforderungen von **zum Beispiel** Minergie-P oder Minergie-A oder Minergie-ECO oder Minergie MQS-Bau **oder Minergie MQS-Betrieb** zu erstellen (**Art. 17 Abs. 1 SBV**).

3. Privatrechtliche Vereinbarungen

Gestaltungsplan und Richtprojekt berücksichtigen die bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen, dies insbesondere auch mit Einhaltung des 5 m breiten hochbautenfreien östlichen Landstreifens auf Nr. 359 zur Parzelle Nr. 476 hin, so wie dies zur Gewährung der hier so freien Aussicht der Terrassenhäuser auf Nr. 476 (GP Gütsch) mit Eigentümerschaft und Bauherrschaft auf Nr. 476 vereinbart worden ist (Dienstbarkeit ID-Nr. 3194, Baubeschränkung z.G. Nr. 476 und z.L. Nr. 359 vom 2.11.2011, Beleg 142).

Bezüglich der nördlichen Grenzabstände zur Parzelle Nr. 476 kann beim Haus A vom grunddienstbarkeitsrechtlichen Näherbaurecht mit Übernahme eines fehlenden Abstandes von 2 m zugunsten von Nr. 359 Gebrauch gemacht werden (ID Nr. 3189, 2.11.2011, Beleg 142), dies als Normalbauweise nach § 62 PBG.

4. Gestaltungsplan

4.1 Zweck

Der Gestaltungsplan ‚uf em Gütsch‘ bezweckt eine bezüglich Gestaltung und Architektursprache sowie Umgebungsgestaltung gut gestaltete Überbauung, welche bezüglich ortsbaulicher Eingliederung, Freiraum, Erschliessung und Energie qualitativ hochstehend ist.

4.2 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 287 mit einer Fläche von 2'616 m² und Kat. Nr. 359 mit einer Fläche von 853 m² (siehe Ziff. 1.1 vorne). Die Landfläche beträgt somit insgesamt 3'451 m².

Der Perimeter wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Parzellen Kat. Nr. 286 und 476

Im Osten: durch die Parzellen Kat. Nr. 476

Im Süden: durch die Parzellen Kat. Nr. 295 und 597

Im Westen: durch die Parzellen Kat. Nr. 283, 288 und 290

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften und die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplanes 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht mit seinen Planbeilagen dient den Behörden des Bezirks Gersau und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe. Mit Ausnahme seiner lediglich orientierenden und hinweisenden Inhalten (siehe so auch den Gestaltungsplan 1:500) ist der Erläuternde Bericht mit seinen Richtprojekt-Anhängen wegleitend für Gestaltung und Nutzung. Abweichungen davon sind zulässig, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt.

4.3. Ergänzendes Recht

Grundsätzlich orientiert sich das bauliche Konzept an den Vorgaben des Baureglements des Bezirks Gersau. Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan das Baureglement des Bezirks Gersau vom 14.7.2021 massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

4.4 Wegleitendes Richtprojekt

Zur Vereinfachung des Vollzugs sollen als Beurteilungsstandard die Projektideen des Richtprojekts des Architekturbüros square one architekten, Winterthur und Sanjo Management AG, Altendorf, sowie das Richtprojekt Umgebungsgestaltung dienen. Das Richtprojekt zeigt exemplarisch auf, wie die Wohnüberbauung gestaltet werden könnte. Es hat wegleitenden Charakter für Überbauung und Umgebungsgestaltung, dies mit den möglichen Abweichungen gemäss Ziff. 4.2 oben.

4.5 Bebauung

Der Gestaltungsplan sieht vier Bauten-Baubereiche A, B, C und UG vor. Alle Baubereiche lassen für die späteren Bauten einen angemessenen Projektierungsspielraum offen.

Nebenbauten gemäss § 61 PBG dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, dies mit der anzahlmässigen Beschränkung gemäss Art. 13 SBV.

Im Zonenplan ist das Areal der Wohnzone W3 **und der Zone W2** mit einer Ausnutzungsziffer von 0.70 **resp. 0.50** zugewiesen. Mit dem Gestaltungsplan erhöht sich gemäss Art. 49 BR die Ausnutzung um 0.1 auf 0.80 **resp. 0.60**. Es wird daher von einer Ausnutzungsziffer von 0.80 **resp. 0.60** ausgegangen.

Im Gestaltungsplanperimeter mit einer Gesamtfläche von 3'451 m² sind unter Berücksichtigung der vorhandenen AZ-Transporte etc. (siehe Art. 14 Abs.2 SBV) somit max. 2'466,95 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) zulässig.

Die Ausnutzung soll gleichmässig über die zwei Baubereiche A und B verteilt werden (je 1006 m² BGF), dies mit Rest für den Baubereich C (total 454,95 m² BGF).

Die Begrenzungslinien der Baubereiche dürfen von Balkonauskragungen, Vordächern udgl. bis zu einer Auskragung von maximal 1.5 m durchstossen werden.

Im Baubereich Untergeschoss sind Autoeinstellplätzen, Nebenräumen, Technikräumen, Kellerräumen, Veloabstellraum, Schutzräume etc. vorgesehen. Die restliche Grundstücksfläche ausserhalb des Baubereichs ist frei von Untergeschossen.

Die festgelegten Baubereiche definieren den Anordnungsbereich von künftigen Gebäuden. Die Baubereiche sind so ausgelegt, dass sie einen angemessenen Spielraum bei der Setzung der Gebäude zulassen, die auch in Abhängigkeit von der Höhe der Gebäude steht.

4.6 Nutzung

In den drei Baubereichen Wohnen sind alle zonenkonformen Nutzungen gestattet. Im Baubereich Untergeschoss sind Nebennutzungen der anderen drei Baubereiche erlaubt.

4.7 Gestaltung

Die Bauten A, B und C und ihre Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien, Farben, Fassaden- und Dachgestaltung. Wegleitend ist das Richtprojekt. Abweichungen davon sind zulässig, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Kamine, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie u dgl. dürfen die Oberkante der Dachflächen um das zur einwandfreien Funktionsweise notwendige Mass überragen.

Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Privatstrasse auf der Nachbarparzelle Nr. 476 (Wegrecht) oder ab der Hauszufahrt über die Nachbarparzelle Nr. 295 (Wegrecht) sowie beides dabei ab der öffentlichen Gütschstrasse von der Kirche her, dies ohne Durchgangsverkehr zum Dorf Gersau.

Anzahl Parkplätze

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze ist das Baureglement massgebend. Gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. b BR sind bei Mehrfamilienhäusern je 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mindestens 1 Abstellplätze vorzusehen, mindestens jedoch 1 Platz pro Wohneinheit, zusätzlich Besucherparkplätze von 10 % der Anzahl Pflicht-Abstellplätze.

Abstellplätze für beeinträchtigte Menschen sind als Behindertenparkplätze zu dimensionieren und zu markieren. Deren Anzahl richtet sich nach den einschlägigen Normen.

Mindestens 60 % der Autoabstellplätze gemäss Pflichtbedarf (ohne Besucherparkplätze) sind überdacht und/oder unterirdisch anzuordnen.

4.8 Umwelt, Ver- und Entsorgung

Energie

Die Wohnüberbauung (Neubauten) wird nicht lediglich im Minergie-Standard für Wohnbauten gemäss § 24 Abs. 2 PBG, sondern gemäss strengeren Anforderungen von **zum Beispiel** Minergie-P oder Minergie-A oder Minergie-ECO oder **Minergie MQS-Bau oder Minergie MQS-Betrieb** erstellt werden (**Art. 17 Abs. 1 SBV**).

Schmutz- und Regenwasser

Je eine Schmutzwasser- (D200) und Regenwasserleitung (D300) verlaufen in der Privatstrasse im Osten (Parzelle 476). Im Süden des Gestaltungsplanperimeters verläuft zudem eine Schmutzwasserleitung ostwärts und anschliessend über die Parzellen 295 und 297 südwärts.

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebiets über diese Leitungen ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Das Regenwasser wird mit geeigneten Retentionsmassnahmen über die Regenwasserleitung auf der Parzelle 476 abgeleitet.

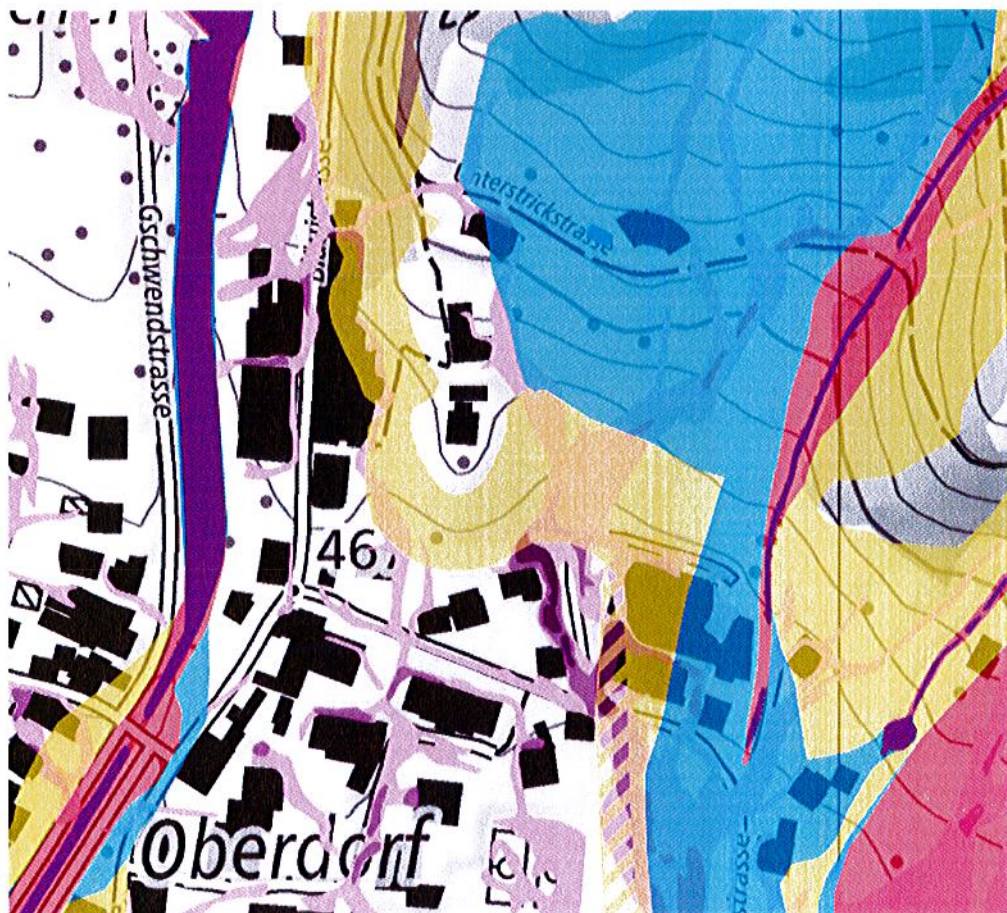
Bezüglich der Entwässerung des öffentlichen Fussweges, Velo gestattet, gilt Art. 11 SBV.

Es ist geplant, dass der Kieskoffer unter der Einstellhalle dicker ausgeführt wird, um die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers zu verbessern. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte

Areal zur Bewilligung einzureichen. Für die Grundstücksentwässerung ist die Einhaltung der Norm SN 592 000 "Liegenschaftsentwässerung" von 2002 vorgesehen. Im Weiteren ist für die Regenwasserentsorgung die BUWAL-Wegleitung "Gewässerschutz bei der Entwässerung von Verkehrswegen" von 2002 und die VSA Richtlinie "Regenwasserentsorgung" vom November 2002 zu beachten.

Naturgefahren

Der nördliche Teil des Perimeters liegt im Gebiet geringer Gefährdung (gelb) für Rutschungen/Hangmuren. Im Bauprojekt müssen allfällige Schutzmassnahmen aufgezeigt werden.



Gefahrenkarte

4.9 Begründung der Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise

Gemäss Art. 18 SBV werden mit dem Gestaltungsplan folgende Abweichungen von der Normalbauweise als Ausnahmen bewilligt, dies mit folgenden erläuternden Kurzbegründungen:

- a. Zusätzliches 4. Vollgeschoss in den Baubereichen A und B (Art. 5 Abs. 2 SBV).
- b. Teilweise Vergrösserung der zulässigen Gebäude- und Firsthöhen in den Baubereichen A und B (Art. 5 Abs. 3 SBV).

- c. Keine Gebäudelängenbeschränkung für die Untergeschosse im Baubereich UG (Art. 7 Abs. 3 SBV).
- d. Erhöhung der Ausnutzungsziffer **in der Zone W3 auf 0.80 und in der Zone W2 auf 0.60** (Art. 14 Abs. 1 SBV).
- e. Reduzierte Gebäudeabstände zwischen den Bauten in den Baubereichen A, B und C und zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV (Art. 15 Abs. 3 SBV).
- f. Kein Gebäudeabstand zwischen den Untergeschossen im Baubereich UG und den Bauten in den Baubereichen A, B und C und von den Untergeschossen zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV (Art. 15 Abs. 4 SBV).

Anstatt einer zulässigen Bebauung des steilen Hanges mit so auch bester Aussicht, dafür aber Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, werden die Neubauten (MFH A und B) am Fuss des Hanges erstellt, dies dafür mit grösserer vertikaler Ausdehnung, d.h. dem so nötigen 4. Vollgeschoss (lit. a) und teilweise grösseren Gebäude- und Firsthöhen (lit. b), wobei die nach Art. 49 und 55 BR in einem Gestaltungsplan gestatteten Mehrhöhen (Gebäudehöhen 10 m, im GP 12 m; Firsthöhen 12 m, im GP 15 m) nicht voll beansprucht werden (siehe Art. 5 Abs. 3 SBV), dies mit einer durchschnittlichen Gebäude- resp. Firsthöhe von nur 11.2 m resp. 14.2 m im Baubereich A und von nur 10.125 m resp. 13.1 m im Baubereich B, dabei sogar je nach Fassade z.T. unterhalb den zulässigen Höhen der Normalbauweise.

Das Haus C gemäss Art. 6 SBV hält sich an die Gebäude- und Firsthöhen und die Geschosshöhe gemäss Normalbauweise, dies so ohne Ausnahmen im GP.

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit dem raren Bauland und dabei auch der Verdichtungsvorschrift gemäss RPG wird nach Art. 55 BR vom Gestaltungsplan-AZ-Bonus nach Art. 49 BR Gebrauch gemacht, dies so mit einer AZ von 0.80 **resp. 0.60** (lit. d).

Die hauptsächlich der unterirdischen und gedeckten Garagierung dienenden Untergeschosse, verbindend die Häuser A und B und zum Teil C, ermöglichen verkehrsfreie gestaltungsplaninterne Flächen, wobei für diese Untergeschosse, dies auch zusammen mit den Häusern A, B und C, keine Gebäudelängenbeschränkung besteht resp. bestehen kann (lit. c) sowie auch kein Gebäudeabstand eingehalten werden kann und muss (lit. f).

Die Platzierung der Gebäude in der Ebene resp. am Fuss des Hanges sowie die gleichzeitige Freihaltung des steilen Hangbereichs von Hochbauten erfordern eine Verdichtung der Bauten, dies mit gestaltungsplanintern zum Teil reduzierten Gebäudeabständen gemäss Art. 15 Abs. 3 SBV zwischen den Bauten in den Baubereichen A, B und C und zu den Bestandesbauten nach Art. 18 SBV, wobei durch die zueinander jeweils versetzte Lage dieser Gebäude trotzdem grosszügige Abstands- und Freibereiche bleiben (lit. e). Die Gebäudeabstände gemäss Normalbauweise und die

möglichen Gebäudeabstände gemäss Gestaltungsplan, und so die mit dem GP bewilligten möglichen Unterabstände als Ausnahmen im GP sind nachfolgend aufgezeigt. Die feuerpolizeilichen Mindestabstände sind eingehalten. Auch die Abstände nach aussen sind vollumfänglich eingehalten. Bezüglich dem Haus A ist eine ungleiche Grenzabstandsverteilung (2m-Abstandsübernahme) mit der angrenzenden nördlichen Parzelle Nr. 476 möglich (Dienstbarkeit ID Nr. 3189), dies als Normalbauweise nach § 62 PBG.

Häuser (A, B, C und Bestandesbaute C)	Max. Fassaden-Gebäudehöhen (Art. 5 Abs. 3 SBV und Art. 6 Abs. 3 SBV)	Max. Fassaden-Gebäudehöhen Gegenfassade (Art. 5 Abs. 3 SBV und Art. 6 Abs. 3 SBV)	Gebäudeabstand gemäss Normalbauweise (Grenzabstand jeweils Hälfte Gebäudehöhe, mind. 3 m)	Mindest-Gebäudeabstand gemäss GP (Art. 15 Abs. 3 SBV)	Ausnahmen gemäss GP
A zu B	A West 10.7 m	B Ost 10.8 m	10.75 m	9.34m	1.36m
A zu Bestandesbau C	A West 10.7 m	C Ost 6.54 m	8.62 m	5.00 m	3.62 m
A zu C	A West 10.7 m	C 10.00 m	10.35 m	5.00m	5.35m
B zu Bestandesbau C	B Süd 12.0 m	C Nord 5.68 m	9.00 m	6.95m	2.05m
B zu C	B Süd 12.0 m	C 10.00 m	11.00 m	7.19m	3.81m

Aufgrund der Platzierung der Häuser werden die obgenannten Unterabstände als Ausnahme gemäss GP nur in gewissen kleinen (Eck-) Teilbereichen beansprucht, in den meisten Bereichen sind die Gebäudeabstände gemäss Normalbauweise eingehalten (siehe Plan Nr. 161, Abbildungen 4 und 5). Der Bestandesbau C steht zudem heute bereits im Unterabstand zum bestehenden, durch den Neubau A ersetzten und so abzubrechenden Stall.

4.10. Vorteile des Gestaltungsplanes gegenüber der Normalbauweise

Gemäss Gestaltungsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften sind verbindlich folgende Vorteile gegenüber der Normalbauweise gegeben:

- a. Minergie-Standard für die neuen Wohnbauten, dabei sogar die strengeren Minergie-P, oder Minergie-A oder Minergie-ECO oder MQS-Bau (Art. 17 Abs. 1 SBV, § 24 Abs. 2 PBG, Art. 55 BR).
- b. Freihaltung der steilen nördlichen und nordwestlichen Bauzonen-Hangbereiche von Hochbauten (Art. 3 lit. e und Art. 8 SBV, Gestaltungsplan 1:500), mit Gestaltung gemäss wegleitendem Richtprojekt (Art. 8 Abs. 7 SBV), dies im öffentlichen Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, und stattdessen begrünter Hangbereich als gemeinschaftliche Erholungsfläche.
- c. Konzentrierung der Überbauung mit grösstenteils beanspruchter Ausnutzung (Häuser A und B) im mittleren nördlichen Teil am Fuss des steilen Hanges (Art. 14 SBV und Gestaltungsplan 1:500), mit so Einbindung ins Orts- und Quartierbild (mit EFH auf Nr. 290) und in die traditionellen Ortsstrukturen.
- d. Gemeinsamer geschützter Hofbereich mit Sitzmöglichkeiten als gemeinschaftliche Begegnungszone aller Häuser A, B und C (Art. 8 Abs. 2 SBV), mit Gestaltung gemäss wegleitendem Richtprojekt (Art. 8 Abs. 7 SBV).
- e. Reduzierte Gebäudelängen von nur 17.18 m resp. 18.18 m der möglichen Häuser A und B resp. 22.65 m des Hauses C, dies anstatt der nach Art. 49 BR gestatteten 40 m, mit so besserer Einordnung in die direkte Umgebung (Gestaltungsplan 1:500).
- f. Zweckmässig angeordnete und grossmehrheitlich, d.h. zu mindestens 60%, überdachte und/oder unterirdisch angelegte Parkierung der Pflichtparkplätze (Art. 3 lit. c und Art. 12 Abs. 6 SBV, Gestaltungsplan 1:500 und wegleitendes Richtprojekt).
- g. Grösstenteils verkehrsfrei gestaltete Überbauung mit getrenntem Fussgänger- und Fahrverkehr und einer gesamthaft konzipierten Erschliessungsregelung für den MIV (Art. 3 lit. c und Art. 12 SBV, Gestaltungsplan 1:500 und wegleitendes Richtprojekt).
- h. Verdichtetes Bauen mit Beanspruchung des AZ-Gestaltungsplanbonus mit so sparsamem Umgang mit dem raren Bauland gemäss den Zielvorgaben der eidg. Raumplanung und so weniger Landverbrauch (Art. 14 SBV, § 24 Abs. 3 PBG), vom Regierungsrat stets als Vorteil eines Gestaltungsplanes mit erhöhter Ausnützung und so im öffentlichen Interesse genehmigt.
- i. Gegenüber der Normalbauweise (10%) mehr als doppelt so grosse Erholungsflächen, eingebettet in um das Mehrfache grössere gemeinschaftliche Umgebungs- und Freiflächen und einen gemeinschaftlichen Hofbereich, nämlich 20% der BGF nach Art. 14 SBV, dies so bis 402.40 m² für die Häuser A und B resp. bis 91 m² für einen

Neubau Haus C, dies mit Gestaltung gemäss begleitendem Richtprojekt (Art. 8 Abs. 3 und 7 und Art. 10 Abs. 2 und 5 SBV, Richtprojekt, Art. 15 BR, § 24 Abs. 3 PBG).

k. Neuer durchgehender **2 m breiter** öffentlicher Fussweg **über Nr. 287 und Nr. 359** (Art. 11 SBV und Gestaltungsplan 1:500) (heute **gemäss Grundbuch** kein öffentlicher Fussweg auf Nr. 359; **wo jedoch bereits öffentlicher Fussweg, da heute nur 0.9 m breit gemäss § 2 des Gesetzes über die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltungspflicht** und § 62 EGzZGB).

l. Neu gestattet Velos als dorfinterne Verbindung auf dem öffentlichen Fussweg auf Nr. 287 und Nr. 359 (Art. 11 SBV)

m. Ermöglichung der Entwässerung des westlichen öffentlichen Fussweges ab der Bläustrasse über das Gestaltungsplangebiet (Art. 11 Abs. 2 SBV).

n. **Verzicht auf Garagenein- und ausfahrten südseitig des Hauses im Baubereich C in den öffentlichen Fussweg, Velos gestattet, mit so Verbesserung der Verkehrssicherheit (Art. 6 Abs. 3 SBV).**

o. **Weitgehende Begrünung des Bereichs zwischen der Südfassade des Hauses im Baubereich C und dem öffentlichen Fussweg, Velos gestattet (Gestaltungsplan 1:500 und Art. 8 Abs. 5 bis 7 SBV).**

p. **Strengere Minergie-Anforderungen als gemäss Normalbauweise (Art. 17 Abs. 1 SBV)**

q. Einheitliche und architektonisch besonders gut gestaltete Neubauten A, B und C mit Gestaltungsvorschriften und gutem Gestaltungsbild, dies auch gemäss begleitendem Richtprojekt (Art. 16 Abs. 1 SBV, § 24 Abs. 3 PBG).

5. Plan-Anhang (A3) /Richtprojekt, alle vom 14.7.2022 resp. zum Teil rev. 31.3.2026

A100	Situation, 1:500 (rev. 31.03.2026)
A101	Niveau 0, 1:200
A102	Niveau 1, 1:200 (rev. 31.03.2026)
A103	Niveau 2, 1:200
A104	Niveau 3, 1:200
A105	Niveau 4, 1:200
A106	Niveau 5, 1:200
A107	Niveau 6, 1:200
A110	Nordfassaden, 1:200
A111	Ostfassaden, 1:200
A112	Westfassaden, 1:200
A113	Südfassaden, 1:200 (rev. 31.03.2026)
A114	Schnitte, 1:200
A160	BGF Berechnungen, 1:500, und Parkplatzberechnung
A161	Nachweise (Gebäudehöhen, Abstände, Erholungsflächen), 1:200 / 1:500
A170	Kanalisation, 1:200 (rev. 31.03.2026)
A200	Bestandesbau, 1:200
17331.1	Höhenkurvenplan mit Höhen Bestandesbauten, 1:500, HSK-Ingenieur AG

6. Auszüge aus GP Gütsch (BRB vom 27.8.2010, RRB Nr. 1138 vom 9.11.2010):

- Gestaltungsplan 1:500, Plan Nr. 227-60
- Sonderbauvorschriften (v.a. Art. 11, 12 und 15),

sowie Mutation Nr. 907 vom 16.12.2010, vollzogen am 2.11.2011

7. Beilage: Richtprojekt Umgebungsgestaltungen vom 14.7.2022 / rev. 31.03.2026

8. Dienstbarkeiten

- Auszug aus dem Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag vom 2.11.2011, Beleg 142, betreffend Landabtausch, Näherbaurechte, Baubeschränkung, Fuss- und Fahrwegrechte, Mitbenützungsrecht an Containerplatz sowie Anschluss- und Durchleitungsrechte.
- Auszug aus dem Parzellierungs-/Abtretungsvertrag vom 19.2.2014, Beleg 11, betreffend Ausnützungstransport (5 m² Land)
- Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8.8.2008, Beleg 101, betreffend Ausnützungstransport (385 m² Land)