
Verordnung zur kantonalen Nutzungsplanung Entwicklungsachse Urmiberg / Teil Brunnen Nord ¹

(Vom 12. Mai 2016)

Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 10 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987² und § 6 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997³,
verordnet:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der kantonale Nutzungsplan „Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord“ bezweckt die Festsetzung der Nutzungszonen und Nutzungsvorschriften, welche die Erschliessung und die verschiedenen Nutzungen im Areal Brunnen Nord auf Gemeindegebiet Ingenbohl regeln.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Nutzungsplan dargestellten Perimeter einschliesslich der Erschliessungsbereiche.

² Soweit die vorliegende Verordnung mit dem Nutzungsplan nichts anderes regelt, gelten innerhalb des Perimeters die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Ingenbohl mit dem Zonenplan Siedlung und dem Erschliessungsplan der Gemeinde Ingenbohl, alle vom 22. August 2002, sowie die Festlegungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

§ 3 ⁴ Nutzungszonen und weitere Festlegungen

Im kantonalen Nutzungsplan „Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Brunnen Nord“ werden folgende Zonenausscheidungen und weitere Festlegungen getroffen:

Bauzonen

- a) Zone für Verkehrsanlagen 1 (ZV1)
- b) Zone für Verkehrsanlagen 2 (ZV2)
- c) Bauzone Brunnen Nord A (BNA)
- d) Bauzone Brunnen Nord B (BNB)
- e) Bauzone Brunnen Nord C (BNC)
- f) Industriezone (I)
- g) Freihaltezone (FZ)

Baulinien und überlagernde Nutzungen

- h) Baulinien
- i) Baulinie für Gewässer und Wald
- j) Gefahrenzone rot
- k) Wildtierkorridor
- l) SBB-Freiverlad „Knierampe“
- m) Fuss- und Radwegverbindungen
- n) Quartierplätze (Lage schematisch)
- o) Bereich mit speziellen Gebäude- und Firsthöhen (Baubereich Attractor)

§ 4 ⁵ Ermittlung der Ausnutzungsziffer

¹ Die Bruttogeschossfläche wird gemäss Baureglement der Gemeinde Ingenbohl vom 22. August 2002 ermittelt.

² Wird für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen und Trottoirs Boden unentgeltlich oder zu einem ermässigten Preis abgetreten, verbleibt die abgetretene Fläche als ausnützbar und damit anrechenbare Landfläche beim Stammgrundstück (Restparzelle).

§ 5 ⁶ Ausnutzungsübertrag

¹ Grundeigentümer von angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsverträge die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle innerhalb der Bauzonen von Brunnen Nord übertragen, auch über Strassen hinweg. Der für Gestaltungspläne gewährte Ausnutzungsbonus kann nicht auf andere Flächen ausserhalb des Gestaltungsplanes umgelagert werden.

² Der Dienstbarkeitsvertrag für die Nutzungsübertragung ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

§ 6 ⁷ Preisgünstiger Wohnraum

¹ In den Bauzonen Brunnen Nord A, B und C ist gemäss § 20 ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum zu realisieren, um Haushalten mit geringem Einkommen den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern.

² Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft:

- a) sich für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen gemäss dem Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003⁸ (Wohnraumförderungsgesetzes, WFG) verpflichtet;
- b) eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003⁹ (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) ist, oder
- c) die Bauherrschaft eine dem WFG mindestens gleichwertige Vergünstigung gewährleistet. Das Finanzierungsmodell ist vom Gemeinderat zu bewilligen.

³ Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt. Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Der Gemeinderat kann mit den Baugesuchsunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.

⁴ Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Bruttogeschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch angemerkt.

II. Erschliessungsbestimmungen

§ 7 ¹⁰ Verkehrserschliessung und Etappierung

¹ Die Strassenerschliessung Brunnen Nord erfolgt in zwei Erschliessungsetappen:

- a) 1. Etappe: „Pinsellösung“ (Befristete Lösung), Als „Pinsellösung“ wird die Anpassung der Signalisation und der Markierung im Bereich Bahnhof Brunnen bezeichnet. Für die 1. Etappe der „Pinsellösung“ erfolgt die Erschliessung vom Bahnhof Brunnen her über die Industriestrasse. Zudem wird über die bestehende Wendeplatte bei der SBB-Brücke im Gebiet „Stegstuden“ eine Erschliessung für den Baustellenverkehr von Norden ermöglicht. Die „Pinsellösung“ regelt die Verkehrserschliessung dieser 1. Etappe bis die definitive Strassenerschliessung realisiert ist.
- b) 2. Etappe: „Spange Brunnen Nord“ (Definitive Lösung), Als „Spange Brunnen Nord“ wird eine neue Basiserschliessung vom Kreisel Gätzli zur Bahnüberquerung 17i bezeichnet. Im Gebiet „Stegstuden“ ist die Anbindung der Basiserschliessungsstrasse mit der neuen Groberschliessungsstrasse durch die Realisierung eines neuen Strassenknotens sicherzustellen.

² Die Grundeigentümer im Perimeter des kantonalen Nutzungsplans sind verpflichtet, sich bei der Feinerschliessung gegenseitig zu unterstützen und sich die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte einzuräumen. Im Gestaltungsplanverfahren ist jeweils die Feinerschliessung für das eigene sowie die angrenzenden Gebiete aufzuzeigen. Sofern sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, wird diese im Verfahren nach § 41 Abs. 3 PBG festgelegt.

§ 8 ¹¹ Fussgänger- und Radwegverbindungen

¹ Um den Fuss- und Radverkehr sicher zu gestalten, ist dieser entsprechend der örtlichen Verhältnisse entweder kombiniert oder getrennt zu führen.

² Die arealinterne Linienführung ist auf das kantonale und kommunale Fuss- und Radroutennetz abzustimmen und sichert einen optimalen Zugang zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

³ Das im Nutzungsplan schematisch festgesetzte Fuss- und Radwegnetz muss spätestens mit Beginn der Umsetzung der 2. Etappe (Zeithorizont Z2) durchgehend benutzbar sein.

⁴ In den Gestaltungsplänen sind Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs aufzuzeigen.

⁵ Im Bereich der im Nutzungsplan schematisch festgelegten Querungshilfen ist bei der Strassenprojektierung deren genaue Lage und Ausgestaltung zu definieren. Zudem sind die genauen Lagen und Ausgestaltung der Anschlüsse an die angrenzenden Areale festzulegen. Die Fortsetzung der Fussgänger Verbindung ist in der Arealentwicklung der Industriezone aufzuzeigen.

III. Zonenbestimmungen

§ 9 Zone für Verkehrsanlagen 1

¹ Die Zone für Verkehrsanlagen 1 (ZV1) dient der Realisierung von Basiserschliessungsanlagen. Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Dazu zählen insbesondere auch zweckmässige Lärmschutzmassnahmen.

² Bis zur Realisierung der neuen Basiserschliessungsanlagen sind Nutzungen gestattet, die den Zonenzweck nicht vereiteln.

³ Die Kosten für die Basiserschliessungsanlagen werden durch den Kanton Schwyz, den Bezirk Schwyz und die Gemeinde Ingenbohl getragen. Vorbehalten bleiben die Ausgabenbeschlüsse der hierfür zuständigen Organe.

§ 10 ¹² Zone für Verkehrsanlagen 2

¹ Die Zone für Verkehrsanlagen 2 (ZV2) dient der Realisierung von Groberschliessungsanlagen. Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Dazu zählen insbesondere auch zweckmässige Lärmschutzmassnahmen.

² Bis zur Realisierung der neuen Groberschliessungsstrassen sind Nutzungen gestattet, die den Zonenzweck nicht vereiteln, namentlich Parkplatznutzungen.

³ Der Kostenanteil der Gemeinde beträgt, unter Vorbehalt der Ausgabenbeschlüsse durch die Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung, für die Groberschliessungsstrasse zwischen dem Bahnhof Brunnen und der Gemeindegrenze bei der Muotabrücke 15 %, exklusive Strassenknoten Stegstuden.

⁴ Die Grundeigentümer der Liegenschaften der Bauzonen Brunnen Nord A, B und C sind verpflichtet, sich im Umfang des ihnen jeweils aufgrund des Ausbaus der Groberschliessungsstrasse Stegstuden (ab Strassenknoten bis Langenstegbrücke) erwachsenden, wirtschaftlichen Sondervorteils an den dadurch entstehenden Kosten, insbesondere Anpassung der bestehenden Seewenstrasse, zu beteiligen. Das Kostentreffen der einzelnen Grundeigentümer ist im Rahmen eines Pauschalierungsvertrags zu regeln.

⁵ Der Kostenanteil der Grundeigentümer für die Groberschliessungsstrasse ab der südlichen Perimetergrenze (Bauzone A) bis zur Gemeindegrenze bei der Muotabrücke beträgt 85 %, exklusive Strassenknoten Stegstuden. Die Eigentümer im Gebiet Stegstuden beteiligen sich nur an den Kosten von der Gemeindegrenze Schwyz bis zum Strassenknoten Stegstuden.

⁶ Die neue Groberschliessungsstrasse kann mit Beschluss der Gemeindeversammlung nach deren Fertigstellung entschädigungslos durch die Gemeinde übernommen werden. Sie ist dem Gemeingebrauch gewidmet.

§ 11¹³ Bauzonen Brunnen Nord

¹ Die Bauzonen Brunnen Nord sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Wohnnutzungen und Freizeiteinrichtungen bestimmt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

² Mit Ausnahme der Industriezone sowie der Grundstücke Nr. 1423, Nr. 1424 und Nr. 2275 besteht Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungspläne haben eine Mindestfläche von 7'000 m² aufzuweisen und müssen die notwendigen Etappen beinhalten.

³ Mit dem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat eine Erhöhung der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer in den Bauzonen Brunnen Nord B und C nach § 20 dieser Verordnung um höchstens 0.2 bewilligen, sofern Vorteile im Sinne von § 24 Abs. 2 und 3 PBG vorliegen und folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Bei Inbetriebnahme der definitiven Erschliessung gemäss § 7 Abs. 3 dieser Verordnung eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr (z.B. Ortsbus) vorliegt bzw. sichergestellt wird.
- b) Die Erhöhung mit den überwiegenden öffentlichen Interessen vereinbar ist, insbesondere im Vergleich zur ordentlichen Ausnutzung keine Beeinträchtigung der Wohnhygiene im Gestaltungsplangebiet und dessen Nachbarschaft bewirkt und eine ortsbaulich gute Lösung getroffen wird. Diese Nachweise sind mittels Vorlage eines Richtprojektes zu erbringen.
- c) Die Sonderbestimmungen des Gestaltungsplans mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben. Ein weitergehender Anspruch auf eine Ausnutzungserhöhung besteht nicht. Vorbehalten bleibt zudem die Genehmigung des Regierungsrates nach § 30 Abs. 5 PBG.

Ein weitergehender Anspruch auf eine Ausnutzungserhöhung besteht nicht. Vorbehalten bleibt zudem die Genehmigung des Regierungsrates nach § 30 Abs. 5 PBG.

⁴ Je nach dem Masse, in dem die Kriterien nach § 24 Abs. 3 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat im Gestaltungsplan zudem die Reduktion der internen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände bewilligen.

§ 12¹⁴ Bauzone Brunnen Nord A (BNA)

¹ In dieser Zone sind verkehrsintensive Einrichtungen zulässig, sofern die Vorgaben des Eintrags B-7 im kantonalen Richtplan sowie die entsprechenden Anliegen der Störfallvorsorge eingehalten werden.

² In der Bauzone Brunnen Nord A gilt für den Gestaltungsplan zusätzlich:

- a) Gegenüber der Bahnlinie SBB und der neuen Groberschliessungsstrasse ist die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung¹⁵ nachzuweisen; insbesondere ist der Immissionsgrenzwert gegenüber der Bahnlinie und der Planungswert gegenüber der neuen Groberschliessungsstrasse auszuweisen sowie die Immissionsgrenzwerte für die entsprechenden Nutzungen gegenüber der Reismühle.
- b) Entlang von Erschliessungsstrassen und im Bereich von Plätzen sind die Sockelgeschosse gewerblich, vorab publikumswirksamer Nutzung vorbehalten, zu nutzen. Eine Wohn- oder Garagennutzung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten zu Sammelgaragen.
- c) Es ist ein öffentlich zugänglicher Platz mit entsprechender Platzgestaltung vorzusehen.

§ 13 Bauzone Brunnen Nord B (BNB)

¹ In der Bauzone Brunnen Nord B gilt für den Gestaltungsplan zusätzlich:

- a) Gegenüber der Reismühle ist die Einhaltung der Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung nachzuweisen; insbesondere ist der Immissionsgrenzwert für die entsprechenden Nutzungen massgebend.
- b) Es ist ein öffentlich zugänglicher Platz mit entsprechender Platzgestaltung vorzusehen.
- c) Bei einer allfälligen Betriebserweiterung der Reismühle kann auf den minimalen Wohnanteil verzichtet werden.

² Bei einem ganzen oder teilweisen Abbruch der bestehenden Bauten auf Grundstück Nr. 1393 ist angrenzend an die Muotastrasse eine Wendeanlage für Lastwagen zu schaffen. Diese ist den Gewerbebetrieben Herti gegen eine angemessene Entschädigung zur Mitbenützung zur Verfügung zu stellen. Sofern sich die Parteien über die Höhe der Entschädigung nicht einigen können, wird diese im Verfahren nach § 41 Abs. 3 PBG festgelegt. Mit der Inbetriebnahme der Wendeanlage wird die Muotastrasse für den Durchgangsverkehr gesperrt.

§ 14 Bauzone Brunnen Nord C (BNC)

¹ In der Bauzone Brunnen Nord C gilt für den Gestaltungsplan zusätzlich:

- a) Gegenüber der Reismühle ist die Einhaltung der Anforderungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung nachzuweisen; insbesondere ist der Immissionsgrenzwert für die entsprechenden Nutzungen massgebend.
- b) Im Rahmen der zweiten Etappe (Zeithorizont Z2) ist in Absprache mit der Gemeinde Ingenbohl eine Einrichtung für die Kinderbetreuung (Kindergartenlokal / Kindertagesstätte) vorzusehen. Die entsprechenden Lokalitäten sind der Gemeinde gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Das Kindergartenlokal hat den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen.
- c) Es sind öffentlich zugängliche Plätze mit entsprechender Platzgestaltung vorzusehen.

² In der Bauzone BNC ist der Fortbestand des SBB-Freiverlades, im Bereich des im Nutzungsplan speziell bezeichneten Standorts, solange zu gewährleisten, bis Ersatz geschaffen ist.

§ 15 Industriezone

¹ Die Industriezone ist für höchstens stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt. Als zonenkonform gilt auch eine Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse.

² Es sind nur betrieblich an den Standort gebundene Wohnungen gestattet; sie müssen sich möglichst im obersten Geschoss der Bauten befinden.

³ Für technisch bedingte Bauten und Gebäudeteile (wie Kamine, Liftbauten, Silos usw.) kann der Gemeinderat gegenüber der Tabelle der Grundmasse abweichende Masse gestatten, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 16 ¹⁶ Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone bezweckt

- a) die Erhaltung oder Schaffung von Grünflächen innerhalb oder zwischen Siedlungen.
- b) die Freihaltung von wichtigen Landschaftselementen, insbesondere von Fluss- und Bachläufen.
- c) die Sicherstellung respektive den Ausbau einer Radweg- und Fussgängerverbindung.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, soweit sie nicht für die Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind oder dem Hochwasser- und Gewässerschutz dienen. Die zur Erschliessung der angrenzenden Bauzonen notwendigen Rad- und Fusswege sind gestattet.

§ 17 Gefahrenzone rot

¹ Die Gefahrenzone rot bezeichnet die Gebiete mit erheblicher Gefährdung durch Hochwasser. Neue Bauten und der Wiederaufbau von Bauten sind grundsätzlich verboten.

² Wesentliche Umbauten von bestehenden Gebäuden können nur bewilligt werden, wenn gleichzeitig mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

³ Standortgebundene Bauten und Anlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.

§ 18 Wildtierkorridor

¹ Im Bereich des im kantonalen Nutzungsplan überlagernden Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Licht-, Lärm und andere störende Immissionen sind zu vermeiden.

² Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

³ Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

§ 19 ¹⁷ Baulinien Strassen

¹ Zur Sicherung des Strassenraums sowie zur Regelung des Abstandes von Bauten und ähnlich wirkenden Anlagen zur Strasse werden im Nutzungsplan Baulinien festgelegt.

² Für bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien gelten § 72 PBG und § 45 des Strassengesetzes vom 15. September 1999¹⁸.

³ Innerhalb der Baulinie sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die dem Zweck der Baulinie nicht widersprechen. Bauten und Anlagen zum Unterhalt und für den Lärmschutz sowie die Sicherstellung respektive den Ausbau von Fuss- und Radwegen sowie nach § 16 und 17 zulässige Bauten und Anlagen sind gestattet.

⁴ Zudem sind öffentliche Anstalten und gemischtwirtschaftliche oder private Unternehmungen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, berechtigt, im Baulinienbereich gegen Ersatz des verursachten Schadens unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Der Bestand derartiger Leitungen und Bauwerke kann im Grundbuch angemerkt werden.

§ 19a ¹⁹ Baulinien für Gewässer und Wald

¹ Zur Sicherung des Gewässerraums und zur Regelung des Abstandes von Bauten und Anlagen zur Muota und zum Wald werden Baulinien im Nutzungsplan festgelegt.

² Innerhalb der Baulinie für Gewässer und Wald sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie dem Schutz von Gewässer und Wald nicht entgegenstehen. Zulässig sind insbesondere:

- a) Anlagen zum Hochwasserschutz
- b) Revitalisierungsmassnahmen
- c) Fuss- und Radwege.

³ Für bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Baulinien gilt § 72 PBG.

⁴ Zudem sind öffentliche Anstalten und gemischtwirtschaftliche oder private Unternehmungen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, berechtigt, im Baulinienbereich gegen Ersatz des verursachten Schadens unterirdische Leitungen samt zugehörigen Bauwerken zu erstellen und fortbestehen zu lassen. Der Bestand derartiger Leitungen und Bauwerke kann im Grundbuch angemerkt werden.

§ 20 ²⁰ Grundmasse

¹ Es gelten folgende Grundmasse:

	BNA	BNB	BNC	I
Ausnützungsziffer	1.8	1.5	1.5	-
Minimaler Wohnanteil *, davon minimaler Anteil preisgünstiger Wohnraum	20 % 15 %	20 % 15 %	30 % 15 %	-
Minimaler Gewerbeanteil *	50 %	50 %	40 %	
Maximale Gebäude- und Firsthöhen **	23.5 m	18.5 m	23.5 m	20 m
Maximale Gebäude- und Firsthöhen Baubereich At- tractor****			26 m	

* Der minimale Wohnanteil wie auch der minimale Gewerbeanteil bemessen sich am Total der realisierten anrechenbaren Bruttogeschossfläche und je Gestaltungsplan. Freie Berufe sowie kaufmännische Dienstleistungs- und Handelsbetriebe und dergleichen gelten bei der Berechnung des minimalen Gewerbeanteils als Gewerbe.

** Die für die Zonen festgelegten maximalen Höhen des Dachrands dürften nur durch untergeordnete technische Aufbauten (Liftüberfahrten, Lüftungsrohre, Kaminummauerungen, etc.) überschritten werden. Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Hochbauten im Sinne von Absatz 2 bis 4 dieser Bestimmung.

² Bestehende Hochbauten mit Gebäudehöhen von mehr als 20 m können im gleichen Umfang und mit gleicher Höhe nur ersetzt werden, wenn keine Nutzungsänderungen erfolgen, davon ausgenommen ist das Silogebäude auf Grundstück Nr. 1393.

³ Bestehende in der Höhe gestaffelte Hochbauten können in der Zone BNC bis auf die maximale Gebäudehöhe des höchsten Gebäudeteils aufgestockt oder ersetzt werden. Davon ausgenommen ist das Silogebäude auf dem Grundstück Nr. 1423.

⁴ Der Abbruch und Neubau bzw. die Umnutzung des Silogebäudes auf dem Grundstück Nr. 1423 erfordert ein wettbewerbliches Verfahren unter Beteiligung des Gemeinderates Ingenbohl. Es gelten die Grundmasse der Zone BNC mit einer Ausnützungsziffer von 1.7 nach Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens. Von den Vorschriften betreffend Parkierung und Nutzung gemäss § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 und 2 dieser Verordnung ist das Grundstück Nr. 1423 ausgenommen.

⁵ Die Baubereiche Attractor in der Zone BNC bilden einen in sich geschlossenen, separaten Teil mit einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 15 850 m².

§ 21 ²¹ Nutzungsanteile und Etappierung

¹ Die minimalen Nutzungsanteile gemäss § 20 dieser Verordnung sind pro Zone nachzuweisen. Davon ausgenommen ist das Grundstück Nr. 1423, für welches der Nachweis pro Parzelle zu erfolgen hat. In Zonen mit mehreren Grundeigentümern ist der Nachweis pro Gestaltungsplan zu erbringen. Ein Gestaltungsplan kann in mehrere Bauetappen unterteilt werden, wobei die Nutzungsanteile in einzelnen Baubereichen zusammengefasst werden dürfen.

² Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum bezieht sich auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche „Wohnen“, dies mit entsprechendem prozentualen Nachweis bei Abschluss der Überbauung pro Zone bzw. beim Grundstück Nr. 1423 pro Parzelle, und nicht pro Bauetappe.

³ Wird eine Bauetappe mit zu hohem Wohn- oder Gewerbeanteil realisiert, ist der Nachweis zu erbringen, wo und wie der geforderte minimale Nutzungsanteil Wohnen oder Gewerbe erfüllt werden kann. Der Gemeinderat Ingenbohl lässt im Baubewilligungsverfahren eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken.

⁴ Wird der Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht vorgängig oder gleichzeitig mit dem Wohnanteil realisiert, ist der Nachweis zu erbringen, wo und wie der geforderte minimale Anteil an preisgünstigem Wohnraum erfüllt und rechtlich gesichert werden kann (z.B. Baubereich im Gestaltungsplan).

⁵ Werden im Baubereich Attractor Wohnungen realisiert, kann der erforderliche Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum im Rahmen einer weiteren Bauetappe in der Zone BNC realisiert werden.

§ 22 ²² Parkierung

¹ Die Parkplätze für Wohnungen werden gemäss Baureglement Ingenbohl berechnet und für Verkaufsflächen sowie Dienstleistung / Gewerbe / Freizeit gilt die jeweils aktuell gültige VSS-Norm SN 40 281 „Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“, wobei aufgrund des ÖV-Anschlusses und der Nähe des Bahnhofes Brunnen sowie der Langsamverkehrs-Anbindung die erforderlichen Parkplätze um 50 % reduziert werden dürfen.

² Im Zeithorizont Z1 (1. Etappe „Pinsellösung“) dürfen maximal 788 Parkplätze realisiert werden, welche wie folgt auf die Bauzonen Brunnen Nord aufgeteilt werden (vorbehalten bleibt § 20 Abs. 4 dieser Verordnung):

	BNA	BNB	BNC
Parkplatzkontingente	518	100	170

Diese Parkplatzkontingente im Zeithorizont Z1 können bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung unter den Bauzonen Brunnen Nord anderweitig aufgeteilt werden.

³ Für den Zeithorizont Z2 (2. Etappe „Spange Brunnen Nord“) erfolgt die Ermittlung der Parkplatzzahl gemäss § 22 Abs. 1 dieser Verordnung.

§ 23 Nutzungen Z1 (1. Etappe „Pinsellösung“)

¹ Für den Zeithorizont Z1 (1. Etappe „Pinsellösung“) werden maximale Nutzungen festgelegt. Die nachfolgenden Nutzungen dürfen nicht überschritten werden (vorbehalten bleibt § 20 Abs. 4 dieser Verordnung):

	BNA (BGF)	BNB (BGF)	BNC (BGF)
a) Verkaufsflächen	3'000 m ²	--	1'500 m ²
b) Wohnen oder Dienstleistung/ Gewerbe/Freizeit	12'000 m ²	7'000 m ²	9'500 m ²
c) Dienstleistung/ Gewerbe/Freizeit	9'000 m ²	10'000 m ²	4'850 m ²
Total	24'000 m ²	17'000 m ²	15'850 m ²
Insgesamt	56'850 m ²		

² Nutzungsverchiebungen unter und innerhalb der drei Zonen sind unzulässig.

³ Rechtmässige Nutzungen, welche vor dem 1. Juli 2013 Bestand hatten, werden nicht angerechnet.

IV. Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

§ 24 Inkrafttreten

¹ Das Volkswirtschaftsdepartement bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.²³

² Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und in die Gesetzssammlung aufgenommen.

§ 25 ²⁴ Übergangsbestimmungen

¹ Mit dem Inkrafttreten des Nutzungsplans Brunnen Nord sind für das betreffende Gebiet der rechtskräftige kommunale Nutzungsplan Ingenbohl, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan Siedlung und dem Erschliessungsplan mit Reglement, unter Vorbehalt von § 2 dieser Verordnung nicht mehr anwendbar.

² Bis zur Inbetriebnahme der neuen Groberschliessungsstrasse hat die Industrie- strasse die Funktion einer Groberschliessungsstrasse für die 1. Etappe. Anschliessend gilt sie als Feinerschliessung.

¹ GS 24-69 mit Änderungen vom 18. November 2025 (GS 28-18).

² SRSZ 400.100.

³ SRSZ 400.111.

⁴ Abs. 1 Bst. i bis n in der Fassung vom und Bst. o neu eingefügt am 18. November 2025, bisherige Bst. i bis m werden zu Bst. j bis n.

⁵ Abs. 1 in der Fassung vom und Abs. 2 neu eingefügt am 18. November 2025.

⁶ Abs. 1 in der Fassung vom 18. November 2025.

⁷ Abs. 1, 2 und 4 in der Fassung vom 18. November 2025.

⁸ SR 842.

⁹ SR 842.1.

¹⁰ Abs. 1 und 2 in der Fassung vom und Abs. 3 und 4 aufgehoben am 18. November 2025, bisheriger Abs. 4 wird zu Abs. 2.

¹¹ Überschrift in der Fassung vom und Abs. 5 neu eingefügt am 18. November 2025.

¹² Abs. 1 und 4 in der Fassung vom sowie Abs. 5 und 6 neu eingefügt am 18. November 2025, bisheriger Abs. 4 wird zu Abs. 6.

¹³ Abs. 3 Einleitungssatz und Bst. c in der Fassung vom 18. November 2025.

¹⁴ Abs. 1 in der Fassung vom 18. November 2025.

¹⁵ SR 814.41.

¹⁶ Abs. 1 Bst. c in der Fassung vom 18. November 2025.

¹⁷ Überschrift und Abs. 1 in der Fassung vom 18. November 2025.

¹⁸ SRSZ 442.110.

¹⁹ Neu eingefügt am 18. November 2025.

²⁰ Abs. 1 und 5 in der Fassung vom 18. November 2025.

²¹ Abs. 5 in der Fassung vom 18. November 2025.

²² Abs. 1 in der Fassung vom 18. November 2025.

²³ 3. Juni 2016 (Abl 2016 1267); Änderungen vom 18. November 2025 am 21. August 2026 (Abl RE-SZ18-0000000042) in Kraft getreten.

²⁴ Abs. 1 in der Fassung vom 18. November 2025.