

---

## Verordnung zur kantonalen Nutzungsplanung Entwicklungsachse Urmiberg / Teil Seewen Schwyz <sup>1</sup>

---

(Vom 20. August 2020)

*Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz,*

gestützt auf § 10 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987<sup>2</sup> und § 6 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997<sup>3</sup>,

*verordnet:*

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### § 1 Zweck

<sup>1</sup> Die Verordnung regelt die Umgestaltung und Umnutzung sowie die Erschliessung des Zeughausareals und der angrenzenden Gebiete als Bestandteil der Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz.

<sup>2</sup> Der kantonale Nutzungsplan Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz bezweckt insbesondere,

- a) die Entwicklung als Arbeitsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung;
- b) die Sicherstellung von zusammenhängenden Flächen für Unternehmen mit hochwertigen Nutzungen und guter Wertschöpfung;
- c) die Sicherstellung von Flächen für ergänzende öffentliche und kulturelle Nutzungen auf dem Zeughausareal;
- d) die Sicherstellung einer geordneten und qualitativen Gesamtbebauung unter Einbezug der geschützten Gebäude und Aussenräume sowie einer hinreichenden Erschliessung.

#### § 2 Geltungsbereich und Verhältnis zum geltenden Recht

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Nutzungs- und Erschliessungsplan Seewen Schwyz im Massstab 1 : 1'000 vom ... dargestellten Perimeter.

<sup>2</sup> Soweit die vorliegende Verordnung mit dem Nutzungs- und Erschliessungsplan nichts anderes regelt, gilt der rechtskräftige kommunale Nutzungsplan der Gemeinde Schwyz, bestehend aus dem Baureglement, dem Zonenplan – Teil Siedlung, dem Zonenplan – Teil Landschaft und dem Erschliessungsplan vom 26. September 2010.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Es gelten die Baubegriffe des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 samt zugehöriger Verordnungen.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Rechts.

---

## II. Zonenbestimmungen

### § 3 Nutzungszonen und weitere Festlegungen

<sup>1</sup> Im kantonalen Nutzungsplan Entwicklungsachse Urmiberg, Teil Seewen Schwyz werden folgende Zonenausscheidungen und weitere Festlegungen getroffen:

#### Bauzonen

- a) Dienstleistungs- und Gewerbezone (DG)
- b) Industriezone (I)
- c) Freihaltezone (F)
- d) Zone für Verkehrsanlagen (V)

#### Nichtbauzonen

- e) Landwirtschaftszone (L)

#### Überlagernde Nutzungen und weitere Festlegungen

- f) Gestaltungsplanpflicht
- g) Platzbereich
- h) Bereich für hohe Gebäude
- i) Bereich für Freiverlad
- j) Geschützte Gebäude und Aussenräume
- k) Groberschliessungsstrasse (Ausbau)
- l) Feinerschliessungsstrasse (Abklassierung)
- m) Baulinie
- n) Gewässerbaulinie
- o) Fussweg (Ausbau / Netzlückenschliessung)
- p) Radweg (Ausbau / Netzlückenschliessung)
- q) Aufhebung Anschluss MIV
- r) Ein- / Ausfahrtsbereich Hauptanschluss MIV

<sup>2</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Zonenart	DG (Dienstleistungs- und Gewerbezone)	I (Industriezone)
Empfindlichkeitsstufe	III	IV
Anzahl Vollgeschosse	-	-
Ausnutzungsziffer	1.3	-
Gebäudehöhe *	20 m / 26 m**	20 m

- \* Technisch bedingte Aufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten
- \*\* Innerhalb des Bereichs für hohe Gebäude gemäss Eintrag im Nutzungs- und Erschliessungsplan

---

<sup>3</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) mit Ausnahme von § 5 Abs. 3 dieser Verordnung.

<sup>4</sup> Die Ausnützungsziffer wird gemäss dem im Zeitpunkt der Einreichung des Gestaltungsplans gültigen Baureglement der Gemeinde Schwyz ermittelt.

#### **§ 4** Dienstleistungs- und Gewerbezone

<sup>1</sup> Die Dienstleistungs- und Gewerbezone (Zeughausareal) ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für ergänzende öffentliche Nutzungen und Wohnzwecke bestimmt. Als zonenkonform gilt auch eine Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse.

<sup>2</sup> Grosse und mittelgrosse verkehrsintensive Einrichtungen<sup>5</sup> sowie Betriebe mit überwiegender Lagernutzung sind nicht zulässig. Übrige Verkaufseinrichtungen bis insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zulässig.

<sup>3</sup> Die zulässige Wohnfläche beträgt insgesamt maximal 2.0% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF). Diese darf nicht im Erdgeschoss angeordnet werden. Es dürfen keine freistehenden Wohnbauten erstellt werden.

#### **§ 5** Industriezone

<sup>1</sup> Die Industriezone ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Als zonenkonform gilt auch eine Freiverladeanlage für den Güterumschlag Schiene-Strasse.

<sup>2</sup> Es sind nur standortgebundene Wohnungen gestattet. Als standortgebunden bewilligte Wohnungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Der Grenzabstand beträgt 30 Prozent der Gebäudehöhe, mindestens aber 2.50 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Brandschutzes.

#### **§ 6** Freihaltezone

<sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern, dem Schutz vor Hochwasser und der ökologischen Vernetzung.

<sup>2</sup> Es sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>6</sup> zulässig.

#### **§ 7** Zone für Verkehrsanlagen

<sup>1</sup> Die Zone für Verkehrsanlagen dient der Sicherung der Groberschliessungsanlagen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV).

---

<sup>2</sup> Im Bereich der Zone für Verkehrsanlagen dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Dazu zählen insbesondere auch Lärmschutzmassnahmen, Parkplätze (u.a. Park & Ride, Bike & Ride) sowie Bauten und Anlagen zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Innerhalb des Platzbereichs gemäss Eintrag im Nutzungs- und Erschliessungsplan sind zudem – ungeachtet der Baulinien gemäss § 18 – auch weitergehende unterirdische Bauten und Anlagen bspw. für Lager, Logistik, Parkierung u.dgl. zulässig.

<sup>3</sup> Bis zur Realisierung der neuen Groberschliessungsstrasse sind Nutzungen gestattet, die den Zonenzweck nicht vereiteln.

<sup>4</sup> Die Groberschliessung kann mit Beschluss der Gemeindeversammlung nach deren Fertigstellung durch die Gemeinde übernommen werden. Sie ist dem Gemeingebrauch gewidmet.

## **§ 8** Bereich für Freiverlad

<sup>1</sup> Der Bereich für Freiverlad bezweckt die Sicherstellung von Flächen für den Güterumschlag Schiene-Strasse.

<sup>2</sup> Der im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichnete Bereich für Freiverlad ist für den Ersatz des SBB-Freiverlads zwischen dem Bahnhof Seewen–Schwyz und dem Zeughausareal bzw. für eine kombinierte Freiverladeanlage Brunnen–Schwyz vorgesehen.

## **§ 9** Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Insbesondere haben sich Bauten hinsichtlich Grösse, Stellung und Gestaltung gut in die Umgebung einzufügen.

<sup>2</sup> Im Speziellen gelten folgende Gestaltungsvorgaben:

- a) Bei Bauten mit einer Gebäudelänge ab 100 m ist der Gestaltung und der Gliederung der Fassade besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- b) Innerhalb des Platzbereichs gemäss Eintrag im Nutzungs- und Erschliessungsplan ist ein Platz mit hoher Gestaltungsqualität zu schaffen. Die Platz- und Strassengestaltung sind aufeinander abzustimmen, damit eine gute Platzgestaltung erzielt wird und die Strasse nicht als trennendes Element wirkt.
- c) Die Achse Bahnhof – Zeughausareal ist als attraktive Verbindung zu gestalten und aussenräumlich aufzuwerten.
- d) Die Freiräume sind mit hoher Qualität und unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten zu gestalten. Die lineare Anordnung der Bauten ist an einer geeigneten Stelle zu Gunsten eines West-Ost verlaufenden Freiraums zu unterbrechen.

---

## § 10 Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Neubauten sowie grössere bauliche und aussenräumliche Veränderungen innerhalb der Dienstleistungs- und Gewerbezone sind nur mit einem Gestaltungsplan zulässig. Die Gebäudehöhen gemäss § 3 Abs. 2 dürfen dabei nicht überschritten werden. Die Ausnützung darf – unter Einhaltung der Erschliessungsbestimmungen gemäss § 13 – um maximal 10% erhöht werden.

<sup>2</sup> Als Grundlage für den Gestaltungsplan besteht die Pflicht, ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen. Dabei ist auch die bauliche und aussenräumliche Anbindung an den Bahnhof Seewen-Schwyz aufzuzeigen.

## § 11 Geschützte Gebäude und Aussenräume

<sup>1</sup> Die Gebäude Assek. Nr. 665, 666, 667 (Zeughaus 1-3) und die Gebäude Assek. Nr. 628, 629, 630, 631 (Versorgungsgebäude 31-34) mit dem Gleisraum als verbindendes Aussenraumelement sind geschützt. Sie geniessen den Schutzzumfang nach § 5 Bst. b der Verordnung über die Denkmalpflege und Archäologie vom 10. Dezember 2019<sup>7</sup> (Schutzziel II).

<sup>2</sup> Bauliche Eingriffe sind basierend auf einer sorgfältigen Interessenabwägung zulässig. Sie haben unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

## § 12 Energie, Nachhaltigkeit

In der Dienstleistungs- und Gewerbezone sind nachhaltige und energieeffiziente Neubauten zu erstellen, welche den Minergie®-Standard oder mindestens einen gleichwertigen Standard erreichen.

### III. Erschliessungsbestimmungen

## § 13 Erschliessung, Etappierung und Fahrtenzahl

<sup>1</sup> Es ist mit geeigneten baulichen und verkehrslenkenden Massnahmen zu sorgen, dass durch Nutzungen im Geltungsbereich des kantonalen Nutzungsplans in keiner Etappe eine übermässige Verkehrsbelastung im Bereich des Bahnhofs Seewen-Schwyz entsteht.

### a. Vollausbau Zeughausareal

<sup>2</sup> Der Vollausbau des Zeughausareals bedingt die Inbetriebnahme der neuen Muotabrücke West und eine neue Groberschliessungsstrasse zwischen dem Zeughausareal und dem Bahnhof Seewen-Schwyz mit einem leistungsfähigen Kreisel als Anschluss an die Bahnhofstrasse (Verkehrsknoten „Schwyzerhof“). Damit verbunden sind die Aufhebung oder der Ersatz des bestehenden SBB-Freiverlads sowie die Aufhebung des Anschlusses der Franzosentrasse an die Bahnhofstrasse für den motorisierten Individualverkehr.

---

<sup>3</sup> Beim Vollausbau dürfen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes Zeughausareal nicht mehr als 370 Fahrten in der Abendspitzenstunde erzeugt werden.

b. Etappe Teilausbau Zeughausareal

<sup>4</sup> Ohne den Bau eines leistungsfähigen Kreisels als Anschluss der Groberschliessungsstrasse an die Bahnhofstrasse ist eine Teilnutzung des Zeughausareals möglich, sofern nicht mehr als 220 Fahrten in der Abendspitzenstunde erzeugt werden. In Kombination mit der neuen Muotabrücke West sowie der Verlegung des nördlichen Abschnitts der Franzosenstrasse zur Bahnlinie ist bei dieser Etappierung auf der Franzosen- und der Seewernstrasse ein Einbahnregime einzurichten und auf der Bahnhofstrasse ein Mehrzweckstreifen zu erstellen.

#### **§ 14** Ein- und Ausfahrtsbereiche Hauptanschluss MIV

<sup>1</sup> Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr (Ein- und Ausfahrten) sind in den im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Anschlüsse an die Groberschliessungsstrasse sind nach Möglichkeit in einem Knoten zu bündeln.

<sup>2</sup> Weitere untergeordnete Ein- und Ausfahrten (bspw. Notzufahrten und Anlieferungen) sind gestattet.

#### **§ 15** Fuss- und Radweganlagen

<sup>1</sup> Innerhalb des Korridors für die Groberschliessungsstrasse sind ausreichend dimensionierte und sichere Fuss- und Radverkehrsanlagen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die im Nutzungs- und Erschliessungsplan bezeichneten Fuss- und Radweganlagen dienen der Arealerschliessung und Anbindung an das übergeordnete Netz (Aggloradroute, Wanderwege). Die Anlagen sind zu allen Zeiten durchgehend für die Öffentlichkeit offen zu halten.

<sup>3</sup> Die Fuss- und Radweganlagen können mit Beschluss der Gemeindeversammlung nach deren Fertigstellung durch die Gemeinde übernommen werden. Sie sind dem Gemeingebrauch gewidmet.

#### **§ 16** Abstellplätze für Motorfahrzeuge

<sup>1</sup> Betreffend Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt die VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019.

<sup>2</sup> Der Parkplatzbedarf in der Dienstleistungs- und Gewerbezone ist grundsätzlich in einem unter- oder oberirdischen Parkhaus abzudecken. Einzelne offene Parkplätze sind lediglich für Besucher, Kunden, Behinderte und Car-Sharing zulässig.

---

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde kann von der Pflicht Abstellplätze in der Dienstleistungs- und Gewerbezone zu erstellen ganz oder teilweise befreien oder die Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise untersagen,

- a) wenn der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird;
- b) wenn das Strassennetz den durch die Erstellung von Parkfeldern verursachten zusätzlichen Verkehr nicht aufzunehmen vermag;
- c) um bei guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr die Voraussetzungen für autoarme Wohn- und Arbeitsnutzungen zu schaffen.

<sup>4</sup> Die Bewilligungsbehörde legt den Inhalt und die Form des Mobilitätskonzeptes unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Einzelfall fest.

<sup>5</sup> Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes, die minimal erforderlichen Abstellplätze real nachzuweisen oder durch eine entsprechende Ersatzabgabe, gemäss dem Baureglement der Gemeinde Schwyz vom 26. September 2010, abzugelten.

#### **§ 17** Abstellplätze für Velos und Motorräder

<sup>1</sup> Es sind genügend Abstellplätze für Velos und Motorräder (u.a. auch für Bike + Ride) zur Verfügung zu stellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und an zweckmässiger Lage zu erstellen.

<sup>2</sup> Betreffend Standortwahl und Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze gilt die VSS-Norm 40 065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019.

#### **§ 18** Baulinien

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Strassenraums und Regelung des Abstandes von Bauten und ähnlich wirkenden Anlagen zur Strasse sind im Nutzungs- und Erschliessungsplan Baulinien festgelegt.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baulinien dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

### **IV. Inkrafttreten**

#### **§ 19** Inkrafttreten

<sup>1</sup> Das Volkswirtschaftsdepartement bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.

<sup>2</sup> Sie wird im Amtsblatt veröffentlicht und in die Gesetzsammlung aufgenommen.

---

<sup>3</sup> Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Nutzungsplans Entwicklungsachse Urmi-  
berg, Teil Seewen Schwyz wird für das betreffende Gebiet der rechtskräftige  
kommunale Nutzungsplan der Gemeinde Schwyz, bestehend aus dem Baureg-  
lement, dem Zonenplan – Teil Siedlung, dem Zonenplan – Teil Landschaft und  
dem Erschliessungsplan vom 26. September 2010 aufgehoben, unter Vorbehalt  
von § 2 dieser Verordnung.

## **§ 20** Übergangsbestimmungen

Bis zur Inbetriebnahme der neuen Groberschliessungsstrasse hat der im Nut-  
zungs- und Erschliessungsplan bezeichnete Strassenabschnitt der Franzosen-  
strasse die Funktion einer Groberschliessung. Anschliessend gilt diese als Fein-  
erschliessung.

Volkswirtschaftsdepartement  
Der Vorsteher: Andreas Barraud

<sup>1</sup> GS 26-20.

<sup>2</sup> SRSZ 400.100.

<sup>3</sup> SRSZ 400.111.

<sup>4</sup> Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 199 vom 22. Februar 2011 genehmigt, in der Fassung bis  
zum Nachführungsstand vom 23. Mai 2017 (RRB Nr. 392/2017). In Kraft getreten am 1. August  
2017.

<sup>5</sup> Richtplan des Kantons Schwyz, Beschluss B-7.1 ff, vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 209  
vom 8. März 2016 erlassen.

<sup>6</sup> SR 814.201.

<sup>7</sup> SRSZ 720.111.