
Verordnung zur kantonalen Nutzungsplanung Entwicklungsachse Urmiberg / Teil Brunnen Nord ¹

(Änderung vom 18. November 2025)

Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz,

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

beschliesst:

I.

Die Verordnung zur kantonalen Nutzungsplanung Entwicklungsachse Urmiberg / Teil Brunnen Nord vom 12. Mai 2016⁴ wird wie folgt geändert:

§ 3 Bst. i bis n sowie o (neu)

- i) Baulinie für Gewässer und Wald
Bisheriger Bst. i bis m werden zu Bst. j bis n
- o) Bereich mit speziellen Gebäude- und Firsthöhen (Baubereich Attractor).

§ 4 Abs. 1 und 2 (neu)

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 ausnützbare und damit anrechenbare Landfläche beim Stammgrundstück (Restparzelle).

§ 5 Abs. 1

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 Ausnützungsbonus kann nicht auf andere Flächen ausserhalb des Gestaltungsplanes umgelagert werden.

§ 6 Abs. 1 und 2 sowie 4

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 2003 (Wohnraumförderungsgesetz, WFG)⁵ verpflichtet;
- b) eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) ⁶ ist, oder
- c) die Bauherrschaft eine dem WFG mindestens gleichwertige Vergünstigung gewährleistet. Das Finanzierungsmodell ist vom Gemeinderat zu bewilligen.

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.

§ 7 Abs. 1 bis 4

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 „Stegstudien“ 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 „Stegstudien“ ist die Anbindung der Basiserschliessungsstrasse mit der neuen Groberschliessungsstrasse durch die Realisierung eines neuen Strassenknotens sicherzustellen.

Bisheriger Abs. 4 wird zu Abs. 2

Abs. 3 und 4 werden aufgehoben.

§ 8 Überschrift, Abs. 5 (neu) Fussgänger- und Radwegverbindungen

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.

§ 10 Abs. 1 und 4 sowie 5 und 6 (neu)

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.

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 Kostentreffnis 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.
Bisheriger Abs. 4 wird zu Abs. 6.

§ 11 Abs. 3, Einleitungssatz sowie Bst. c

³ Mit dem Gestaltungsplan kann der Gemeinderat eine Erhöhung der maximal zulässigen Ausnützungsziffer 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:

- c) Die Sonderbestimmungen des Gestaltungsplans mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben. Ein weitergehender Anspruch auf eine Ausnützungserhöhung besteht nicht. Vorbehalten bleibt zudem die Genehmigung des Regierungsrates nach § 30 Abs. 5 PBG.

§ 12 Abs. 1

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.

§ 16 Abs. 1 Bst. c

¹ (Die Freihaltezone bezweckt:)

- c) die Sicherstellung respektive den Ausbau einer Radweg- und Fussgänger Verbindung.

§ 19 Überschrift und Abs. 1
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.

§ 19a (neu) 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 Abs. 1 und 5

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 Attractor**			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.

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 Abs. 5

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

§ 22 Abs. 1

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

§ 25 Abs. 1

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.

II.

¹ Diese Änderung wird im Amtsblatt veröffentlicht und in die Gesetzssammlung
aufgenommen.

² Sie tritt am 21. August 2026 in Kraft.

Volkswirtschaftsdepartement
Die Vorsteherin: RR Petra Steimen-Rickenbacher

¹ GS 28-18.

400.313
