

# Teilnutzungsplanung "Rischi Areal", Oberarth

Ergänzungen Baureglement

## Öffentliche Auflage

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K  
Raumplanung AG**

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3  
7304 Maienfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

304-36  
13. Januar 2026

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis am .....

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am  
.....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ....  
genehmigt am.....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

## II. Gestaltungspläne

### Art. 44

Voraussetzungen

1 In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:

- a) Kernzone 1500 m<sup>2</sup>
- b) übrige Bauzonen 3000 m<sup>2</sup>

2 Wo öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat für unüberbaute Gebiete von mindestens 5000 m<sup>2</sup> einen Gestaltungsplan verlangen.

3 Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den im § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes genannten Vorteile folgende Kriterien erfüllt sind:

- a) vorzügliche architektonische Gestaltung und gute Einfügung in die Umgebung;
- b) preisgünstiger Wohnraum für Familien;
- c) besondere Massnahmen zur Steigerung der Wohnhygiene;
- d) gestaltete Kinderspielflächen von mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen;
- e) sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung;
- f) mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unter Terrain; g) grosszügige und zweckmässige Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung;
- h) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung.

**4 Innerhalb der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Anhang des Baureglements zu beachten.**

### Art. 45

Inhalt

1 Der Gestaltungsplan muss beinhalten:

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500) mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie Angaben über die generellen Grundrisse der Bauten;
- c) einen Plan über die Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- d) Vorschriften über die Abstände;
- e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten;
- f) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- g) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie die Bepflanzung;
- h) ein Reglement mit den Sonderbestimmungen, namentlich den anrechenbaren Geschossflächen.

2 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen gemäss Art. 48 Abs. 4 verlangen.

### Art. 46

Ausnahmen von den Bauvorschriften

Erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Art. 44, sind folgende Abweichungen von den Bauvorschriften zulässig:

- a) Erhöhung der Ausnützungsziffer um höchstens 20 Prozent;
- b) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss und der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 2.70 m, ausgenommen in den Zonen W1 und W2;
- c) Erhöhung der Gebäudelänge um maximal 30 Prozent.

**Art. 46a**

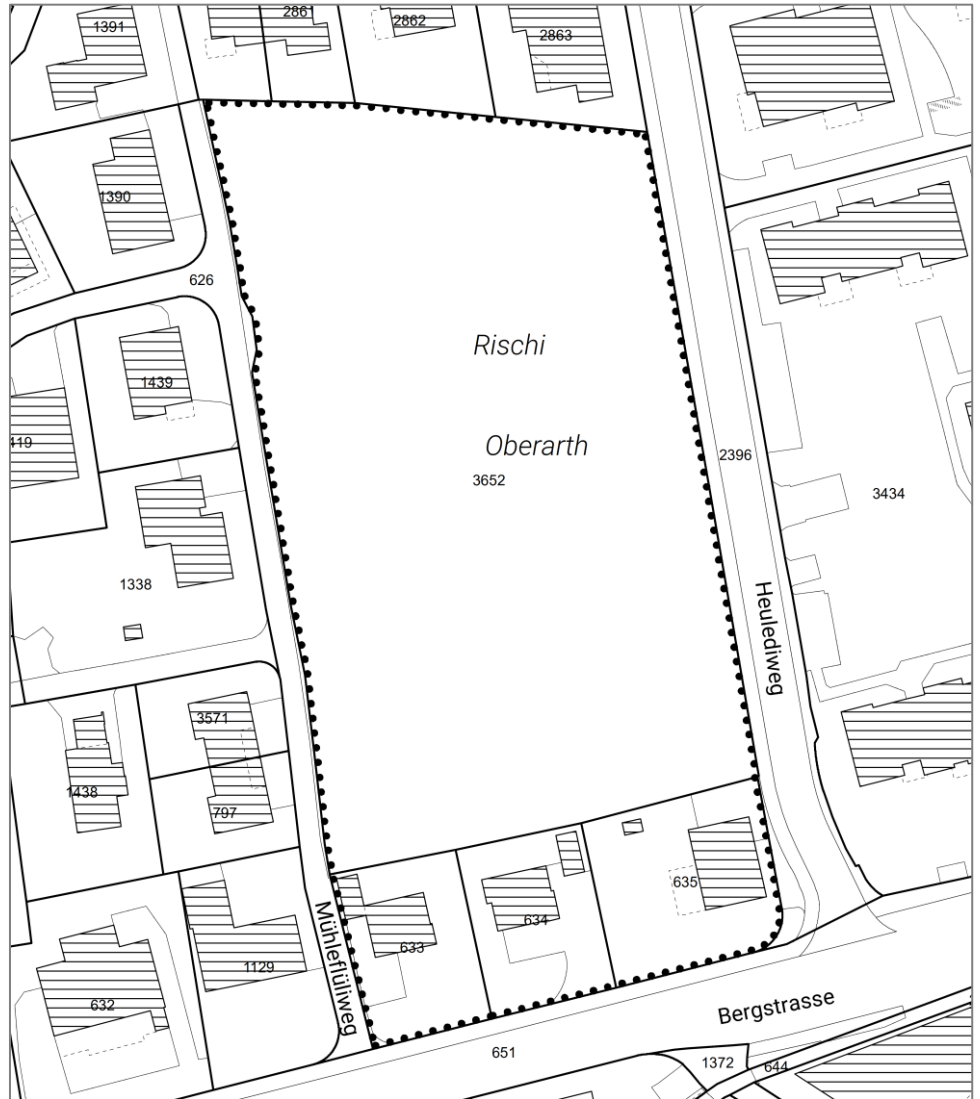
Mehrwertabgabe

Für Um- und Aufzonungen im Sinne §36d Abs. 2 PBG gilt eine Mehrwertabgabe von 20%.

**Anhang**

**Richtlinien zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten**

**«Rischi Areal» (Parzellen Nr. 3652, 633, 634, 635)**



- |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Gestaltungsplan dient der geordneten Entwicklung des «Rischi Areal» und soll zu einer auf den Ort abgestimmten Bebauung, Erschliessung und Gestaltung führen.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bebauung / Nutzung      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Als Grundlage des Gestaltungsplans ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen. Die Einsitznahme einer gemeindlichen Vertretung im Beurteilungsgremium oder Preisgericht ist zwingend.</li><li>▪ Es ist auf eine gute Gestaltung der Baukörper (Volumetrie, Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung) zu achten.</li><li>▪ Es ist auf eine gute Einordnung in die Umgebung zu achten.</li><li>▪ Es sind zwei Kindergärten gemäss den kantonalen Richtlinien zu schaffen.</li></ul>                          |
| Erschliessung / Verkehr | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Hapterschliessung für den motorisierten Verkehr des Gestaltungsplans «Rischi Areal» hat über den Heulediweg zu erfolgen.</li><li>▪ Parkierungsflächen für Bewohner sind in einer unterirdischen Sammelgarage zusammenzufassen.</li><li>▪ Es sind Veloabstellplätze nahe den Gebäudeeingängen zu erstellen. Die Anzahl bemisst sich nach den VSS-Normen.</li></ul>                                                                                                                                            |
| Entsorgung              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Entsorgung erfolgt über Unterflurcontainer.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Frei- / Grünräume       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Es sind grossflächige arealinterne Grünräume mit ansprechender und zweckmässiger Ausstattung für vielfältige Nutzergruppen zu schaffen.</li><li>▪ Innerhalb der Grünräume sind mehrere grosskronige Bäume zu platzieren.</li><li>▪ Der Anteil an Kinderspielflächen beträgt mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen (die Aussenräume des Kindergartens können angerechnet werden).</li><li>▪ Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</li></ul> |