

Voranschlag 2023



Gemeindeversammlung

Mittwoch, 14. Dezember 2022

20.00 Uhr

Pfarreizentrum Eichmatt, Goldau

www.arth.ch

Traktandum 8

Genehmigung Kernzonenplanung Dorfkern Arth.

A. Bericht

1. Einleitung

Mit der «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» soll der Schutz des Ortsbildes im Dorfkern von Arth gefördert und die Entwicklungsspielräume für eine bessere Gesamtlösung in Bezug auf das Ortsbild, Stellung der Bauten, Fassadengestaltung, Dachform und Aussenräume aufgezeigt werden. Bei der Kernzonenplanung handelt es sich um ein grundeigentümergebundenes Planungsinstrument, welches die kommunale Nutzungsplanung ergänzt. Mit der Kernzonenplanung wird auch eine gewisse Rechtssicherheit für die Grundeigentümerschaften, Planende und Behörden geschaffen. Die Planung hat Auswirkungen auf die folgenden Planungsinstrumente: Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement und Schutzverordnung.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 13. Juni 2016 hat der Gemeinderat Arth das Positionspapier «Wohnortmarketing» erarbeitet und verabschiedet, mit welchem Massnahmen zugunsten der Förderung der Wohnstandorte in den drei Ortsteilen Arth, Oberarth und Goldau vorgeschlagen werden. Die «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» bildet unter anderem Handlungsfeld des Positionspapiers und wurde mit einer hohen Priorität belegt.

Die Vorgaben mit den Erhaltungszielen für verschiedene Gebäude und Baugruppen im schützenswerten Dorfkern Arth sind in der Schutzverordnung der Gemeinde Arth vom 16. September 1997, im Ortsbildinventar des Amts für Kultur Kanton Schwyz des Jahres 1989, im «Inventar der geschützten Bauten und Objekte Kanton Schwyz» (KSI) und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) des Jahres 1990 des eidgenössischen Departements des Innern enthalten. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie Kanton Schwyz vom 6. Februar 2019 (SRSZ 720.100) wurde das KSI eingeführt, welches grundeigentümergebunden ist. Beim vormals bestehenden kantonalen «Inventar der geschützten und schützenswerten Bauten und Objekte» (KIGBO) handelte es sich um ein behördenverbindliches Hinweisinventar (kein Schutzinventar) und diesem kam keine unmittelbare Rechtswirksamkeit zu. Sämtliche vormals im KIGBO aufgeführten Gebäude wurden im KSI als Schutzobjekte aufgenommen. Spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti (BGE 1C_188/2007 vom 1. April 2009) hat sich die rechtliche Relevanz dieser Grundlagen wesentlich erhöht. Kommunale Bauvorhaben innerhalb von schützenswerten Dorfkernzonen haben seither die geltenden Inventare gebührend zu berücksichtigen.

Die heutige bau- und planungsrechtliche Flexibilität in der Kernzone Arth (gemäss Art. 31 des Baureglements der Gemeinde Arth, insbesondere keine Ausnützungsziffer) führt dazu, dass die unter Einhaltung der Abstandsvorschriften maximal mögliche Bebauungsdichte nicht selten vollumfänglich beansprucht wird. Dies entspricht grundsätzlich den Überlegungen zur Gewährleistung der inneren Verdichtung, jedoch muss dieses Vorgehen zwingend mit den schützenswerten Anliegen des Ortsbildes und den gestalterischen Anforderungen koordiniert und abgestimmt werden. In der Vergangenheit führte diese Auslegeordnung jedoch oftmals zu Vollzugsproblemen, da sich ergebende Fragen hinsichtlich des Spannungsfelds zwischen möglichst grosser Bebauungsdichte und Einordnung der Bauten in die Umgebung geklärt werden mussten.

3. Ziel und Bestandteile

Mit Beschluss vom 16. Januar 2017 hat der Gemeinderat Arth die Arbeitsvergabe für die raumplanerischen Abklärungen zur Erarbeitung des Planungsinstruments der Kernzonenplanung Arth erteilt und die Mitglieder für die begleitende Arbeitsgruppe festgelegt. Als Ziel wurde die Schaffung von nachvollziehbaren Bestimmungen in der Kernzonenplanung zugunsten einer hohen Planungssicherheit für die Bauherrschaften beziehungsweise der Grundeigentümer vorgegeben. Das ISOS sowie das Ortsbildinventar des Amts für Kultur Kanton Schwyz sind bereits über 30 Jahre alt und tragen heute den Anliegen der baulichen Entwicklung zu wenig Beachtung. Beide Inventare wurden nicht mehr aktualisiert und widersprechen teilweise der heutigen Bebauungsstruktur.

Die «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» ist ein Planungsinstrument, welches die vielfältigen Anliegen vereint und den Umgang mit Bauvorhaben im Dorfkern Arth erleichtern soll. Dafür wird zwischen Bautypen A (schützenswerte Bauten), Bautypen B (erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten), nicht speziell bezeichneten Gebäuden, Baufluchten und wichtigen Plätzen und Aussenräumen unterschieden. Das Baureglement der Gemeinde Arth regelt die Einzelheiten dazu. Der Schutzzonenplan der Gemeinde Arth sowie das zugehörige Reglement werden vereinfacht. Ergänzend zum geltenden «Zonenplan Siedlung Arth/Oberarth/Goldau», «Landwirtschaftszonenplan» (ausserhalb Siedlungsgebiet), «Teilzonenplan Rigi» und «Schutzzonenplan» soll neu ein «Kernzonenplan Arth» geschaffen werden.

Die «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» besteht aus nachfolgend verbindlichen Bestandteilen:

- Kernzonenplan Arth, 1:1'000
- Teiländerung Zonenplan Dorfkern Arth, 1:2'500
- Teiländerung Schutzzonenplan Dorfkern Arth, 1:10'000
- Änderungen Baureglement
- Änderungen Schutzverordnung

Orientierend dazu stehen folgende Dokumente zur Verfügung:

- Ortsbild Arth, Grundlagenplan 1:1'000
- Erläuterungsbericht

4. Verfahren

Die Arbeitsgruppe «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» hat anlässlich mehreren Sitzungen die Gebietsaufteilungen der zwei Zonentypen, die Festlegung der Bautypen und die Bestimmung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl und der Gebäude- sowie Firsthöhe der «Kernzone 1» und «Kernzone 2» definiert. Weiter wurden sämtliche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (Publikation im Amtsblatt Kanton Schwyz vom 1. Dezember 2017 und RigiPost) eingereichten acht Einwendungen der mitwirkenden Bevölkerung sowie von Firmen und Organisationen durch den Gemeinderat beantwortet. Verschiedene Einwendungen führten zu Anpassungen. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 unterbreitete der Gemeinderat Arth die Kernzonenplanung dem Volkswirtschaftsdepartement Kanton Schwyz zur Vorprüfung. Die im Vorprüfungsbericht vorgebrachten Empfehlungen und Hinweise konnten in der Planung berücksichtigt und unter diesen Voraussetzungen das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen werden. Nach einer entsprechenden Überarbeitung der gesamten Vorlage konnte der Gemeinderat Arth mit Beschluss vom 25. Mai 2020 die öffentliche Auflage freigeben. Im Amtsblatt Kanton Schwyz vom 5. Juni 2020 und in der RigiPost wurde die öffentliche Auflage angezeigt. Gegen die öffentliche Auflage der «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» gingen insgesamt vier Einsprachen beim Gemeinderat ein. Sämtliche Einsprachen konnten bis Sommer des Jahres 2022 rechtskräftig erledigt werden, sodass das Planwerk in einem weiteren Schritt der Gemeindeversammlung vorgelegt werden kann.

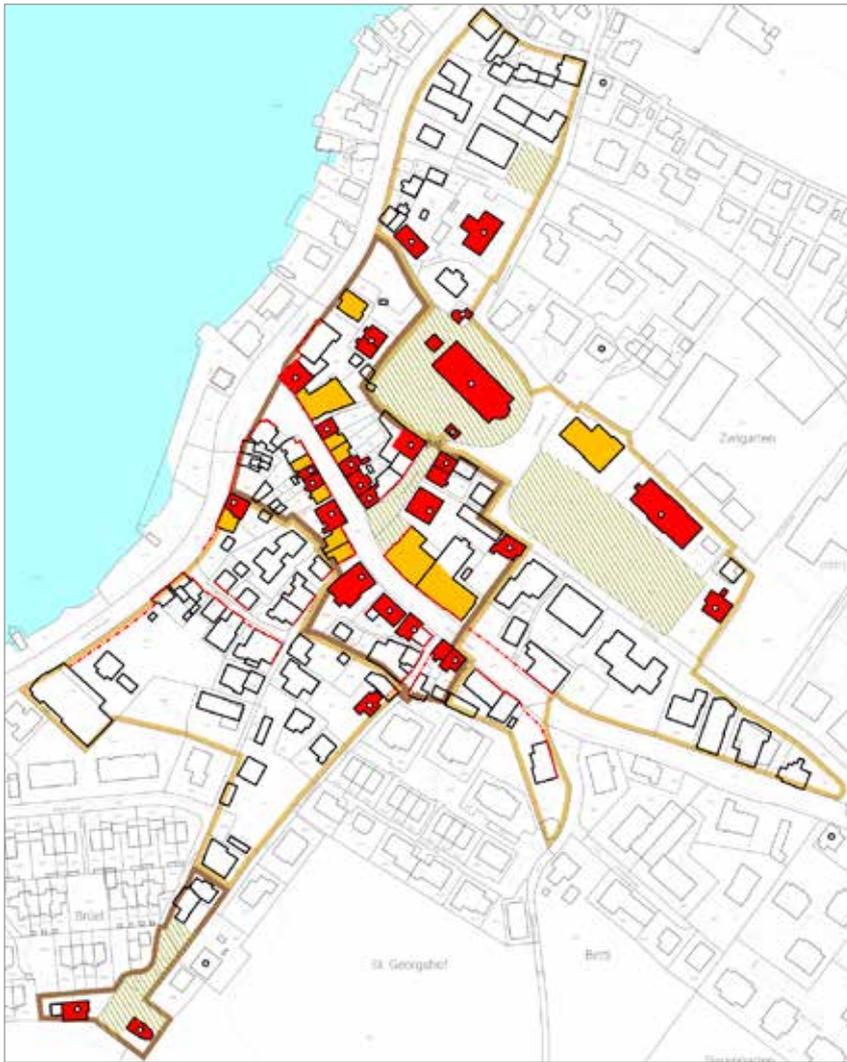
5. Ausführungen zu den Bestandteilen der Kernzonenplanung Dorfkern Arth

5.1 Kernzonenplan Dorfkern Arth

Basierend auf den Erkenntnissen der erfolgten Grundlagenerhebung und den an Augenscheinen vor Ort bestimmten Qualitätsmerkmalen wurde das Konzept «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» erarbeitet. Grundidee dieser Planung bilden ein enger Kernbereich mit hohem Schutzgedanken und ein angrenzender Kernrandbereich mit Entwicklungspotenzial. Die Unterteilung der Bereiche erfolgte in Anlehnung an das ISOS und das Ortsbildinventar. Entlang von Strassenräumen mit prägnantem, engen Gassencharakter wurden die erhaltenswerten Gebäudeabstände mittels entsprechenden Festlegungen von obligatorischen Baufluchten im «Kernzonenplan Arth» berücksichtigt. In diesem Plan wurden zudem die geänderten Zonenabgrenzungen (Perimeter «Kernzone 1 Arth»/«Kernzone 2 Arth»), unterschiedliche Bautypologien (Bautyp A/Bautyp B / nicht speziell bezeichnete Gebäude) und «wichtige Plätze und Aussenräume» festgelegt. Weiter kann anhand von qualitätssichernden Planungsprozessen (Projektwettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren) beschränkt von den Bestimmungen der Kernzonenplanung abgewichen werden.

Im grundeigentümergebundenen Kernzonenplan werden weiter unterschiedliche Bautypen festgelegt. Der Bautyp A (rote Kennzeichnung) bezeichnet die schützenswerten Bauten, welche nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden dürfen. Es handelt sich dabei um im kantonalen Schutzinventar KSI festgehaltenen Objekte. Der Bautyp B (orange Kennzeichnung) definiert erhaltenswerte und ortsprägende Bauten. Diese dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind nur bei Gründen einer fehlenden bauhistorischen oder ortsbildprägenden Relevanz oder bei mangelnder Bausubstanz möglich. Bei nicht speziell bezeichneten Gebäuden sowie nicht überbauten Flächen sind Um- und Neubauten unter Beachtung der umliegenden Bauweise zulässig. Abweichungen der Vorschriften können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und sofern eine bessere Gesamtlösung erreicht werden kann. Das Baureglement der Gemeinde Arth regelt die Einzelheiten dazu.

Die obligatorischen Baufluchten legen fest, dass wesentliche Teile der Gebäudefassade auf der Bauflucht jedoch höchstens 1.5 Meter dahinter zu verwirklichen sind. Damit können einerseits die Strassenräume gesichert werden, andererseits sind damit auch Bauten in Strassennähe möglich (kein Strassenabstand nach § 41 des Strassengesetzes Kanton Schwyz vom 15. September 1999, SRSZ 442.110). Auch werden die wichtigen Plätze und Aussenräume gesichert, worin Bauvorhaben einer Interessensabwägung bedürfen.



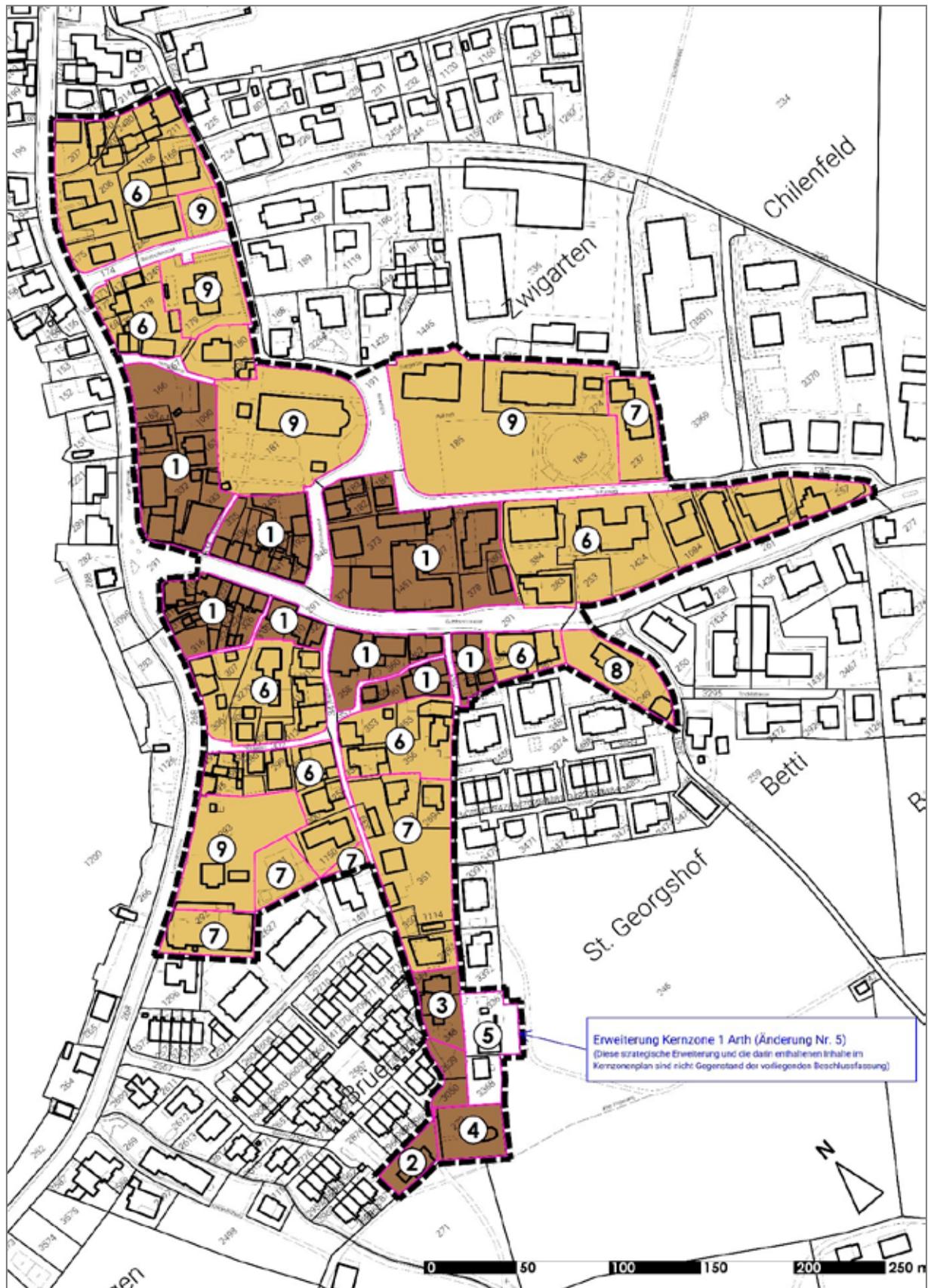
Legende	
Verbindlicher Planinhalt	
	K1 Perimeter Kernzone 1 Arth
	K2 Perimeter Kernzone 2 Arth
	Bautyp A (schützenswerte Objekte)
	Bautyp B (erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten)
	Nicht speziell bezeichnete Gebäude und nicht überbaute Flächen innerhalb der Kernzone 1 Arth und Kernzone 2 Arth (Um- und Neubauten in Übereinstimmung ortsbaulicher Gestaltung)
	Obligatorische Bauflucht (wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1,5m dahinter)
	Wichtige Plätze und Aussenräume (Erhaltung und Aufwertung)
Orientierender Planinhalt	
	KSI (Kantonales Schutzinventar, ehemals KIGBO)
	Gewässer

Kernzonenplan Arth.

5.2 Änderungen der Zonierungen im geltenden Zonenplan

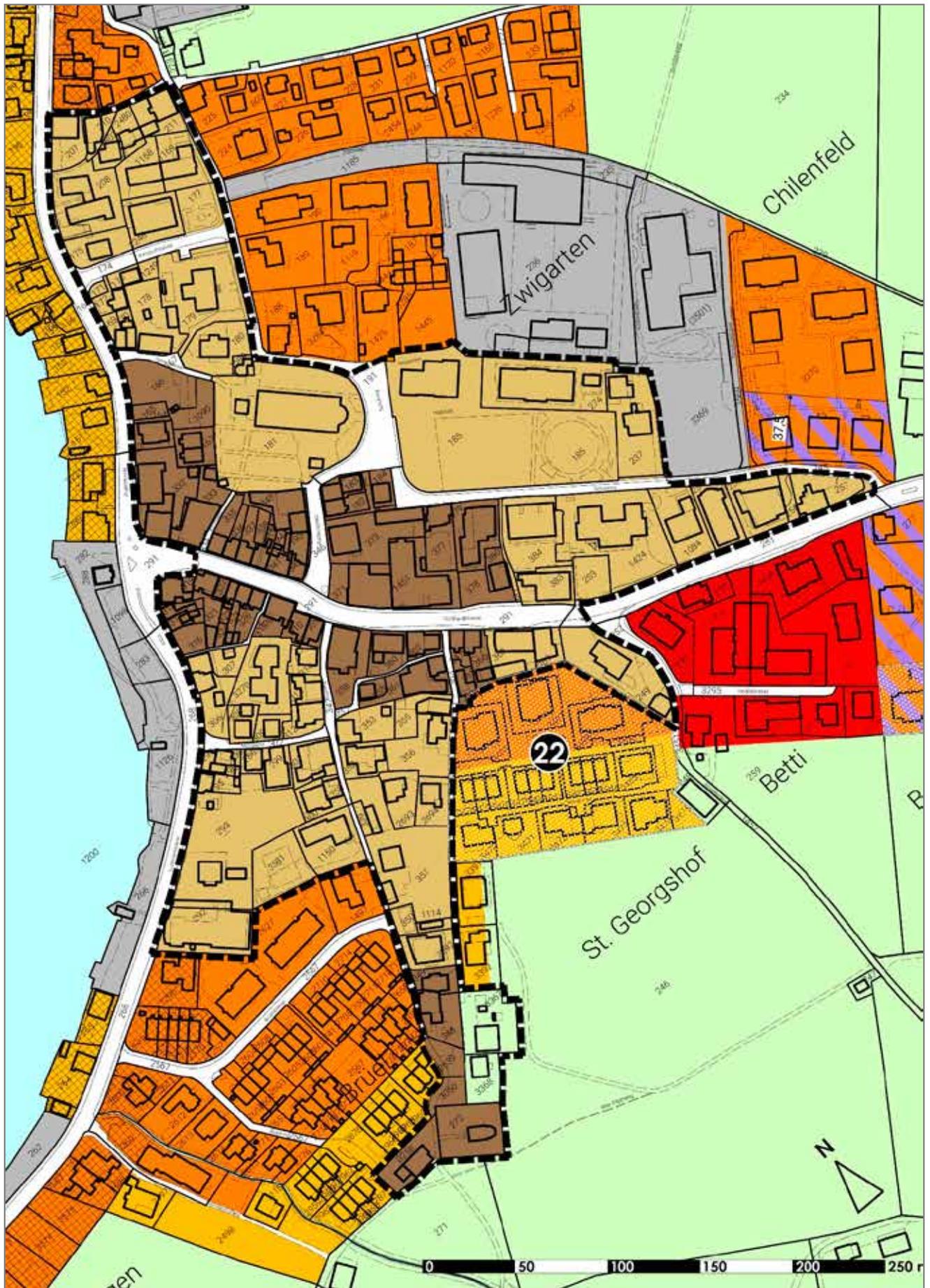
Um eine Trennung von Kernbereich und Kernrandbereich gemäss Konzept zu erreichen, wird die Zonierung angepasst. Innerhalb der «Kernzone 1 Arth» gelten hohe Anforderungen an geplante Neu- sowie Umbauten von Gebäuden. Die Abgrenzung der «Kernzone 1» bezieht sich auf das «Gebiet I» des ISOS's sowie auf die Berücksichtigung der heutigen ortsbaulichen Verhältnisse. Die «Kernzone 2 Arth» bildet den Übergangsbereich zwischen den angrenzenden Wohnzonen und der «Kernzone 1 Arth». Durch diese Differenzierung wird der unterschiedlichen Bedeutung des Ortsbilds Rechnung getragen. Eine weitere und bereits seit Jahren erlassene «Kernzone» gemäss geltendem Zonenplan liegt im Ortskern von Goldau. Diese bleibt unverändert rechtsgültig. Die in Art. 30 des Baureglements der Gemeinde Arth (BauR) rechtskräftig festgelegte Bauzone «Kernzone Rigi» wird ersatzlos gestrichen, da diese im «Teilzonenplan Rigi» keine Anwendung fand.

Nr.	Bisherige Zonierung	Neue Zonierung	Fläche
1	Kernzone	Kernzone 1 Arth, ES III	17'784 m ²
2	Wohnzone mit 2 Geschossen	Kernzone 1 Arth, ES III	1'153 m ²
3	Wohnzone mit 3 Geschossen	Kernzone 1 Arth, ES III	899 m ²
4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Kernzone 1 Arth, ES III	1'058 m ²
6	Kernzone	Kernzone 2 Arth, ES III	26'170 m ²
7	Wohnzone mit 3 Geschossen	Kernzone 2 Arth, ES III	7'797 m ²
8	Wohnzone mit 4 Geschossen	Kernzone 2 Arth, ES III	1'409 m ²
9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Kernzone 2 Arth, ES III	18'340 m ²



Teiländerungen im Zonenplan Dorfkern Arth.

Die Parzellen KTN 3367 und KTN 3368 wurden als strategische Erweiterung aufgenommen (Teilgebietsänderung Nr. 5). Eine potenzielle Zuweisung zur «Kernzone 1 Arth» kann erst innerhalb einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen, sofern die Voraussetzungen des Richtplans Kantons Schwyz erfüllt sind.



Zonenplan Dorfkern Arth mit Änderungen.

Verbindlicher Planinhalt			
Bauzonen			ES
	K1 Kernzone 1 Arth		III
	K2 Kernzone 2 Arth		III
	W2 Wohnzone mit 2 Geschossen		II
	W3 Wohnzone mit 3 Geschossen		II
	W4 Wohnzone mit 4 Geschossen		II
	WG3 Wohn- Gewerbezone mit 3 Geschossen		III
	ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		III
Landwirtschaftszone			
	LW Landwirtschaftszone		III
Übrige Zonen			
	ÜG Übriges Gemeindegebiet		III
Überlagerte Zonen und Festlegungen			
	Abweichung von der LSV: Aufstufung von ES II in ES III		
Orientierender Planinhalt			
	Gewässer		
	Perimeter Kernzonenplanung Arth		
GP Gestaltungsplan rechtskräftig			
	GP Georgsmatt, Arth		25.09.2012

5.3 Änderungen im Baureglement der Gemeinde Arth

Das Baureglement der Gemeinde Arth (BauR) wird in folgenden Punkten angepasst und auf die Inhalte der Kernzonenplanung abgestimmt:

BauR Art. 3 «Planungsmittel»:

Der «Kernzonenplan Arth» wird als zusätzliches Planungsmittel aufgeführt.

BauR Art. 4 «Nutzungspläne»:

Der «Kernzonenplan Arth 1:1000» wird als verbindlicher Nutzungsplan erlassen.

BauR Art. 7 «Gestaltungsgrundsatz»:

An die Gestaltung von Bauten sind in der «Kernzone 1 Arth» und «Kernzone 2 Arth» erhöhte Anforderungen zu stellen.

BauR Art. 28 «Geschlossene Bauweise»:

In der «Kernzone 1 Arth» ist die geschlossene Bauweise gestattet, in der «Kernzone 2 Arth» nur entlang der obligatorischen Baufluchten.

BauR Art. 30 «Zoneneinteilung und Masse»:

Die «Kernzone 1 Arth» und die «Kernzone 2 Arth» werden als neue Bauzonen in der Zonenzuteilung aufgenommen und für diese Zonen die entsprechenden Rahmenbedingungen definiert.

BauR Art. 31b «Kernzone 1 und 2 Arth: Allgemeine Bestimmungen»:

Die «Kernzone 1 Arth» bezweckt den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des Dorfkerns Arth mit seinen ortsbildprägenden Strukturen, Bauten und Ensembles. Die «Kernzone 2 Arth» bezweckt funktional und baulich die Erweiterung des Dorfkerns von Arth. Neu- und Umbauten haben in den «Kernzonen 1 und 2 Arth» erhöhten gestalterischen Anforderungen zu genügen.

BauR Art. 31c «Kernzonenplan Arth: Festsetzungen»:

Für Bauten innerhalb der «Kernzonen 1 und 2 Arth» gelten die Bestimmungen für die Bautypen A und B sowie für die nicht speziell bezeichneten Gebäude. Weiter sind die wesentlichen Teile der Gebäudefassade auf die festgelegten obligatorischen Baufluchten zu verwirklichen. Zudem sind im Kernzonenplan Arth festgehaltenen wichtigen Plätzen und Aussenräume zu erhalten.

BauR Art. 31d «Kernzone 1 Arth: Besondere Bestimmungen»:

- Regelung der Geschossigkeit (drei Vollgeschosse);
- Anreizsystem: Für Erhöhung auf vier Vollgeschosse ist ein Nachweis gemäss Art. 31f BauR erforderlich;
- Die Dächer sind bezüglich Form, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen. Weiter sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte masslich beschränkt;
- In der «Kernzone 1 Arth» ist keine Ausnutzungsziffer festgelegt, vielmehr ist die Ortsbildverträglichkeit massgebend;
- Die Grenz- und Gebäudeabstände werden definiert.

BauR Art. 31e «Kernzone 2 Arth: Besondere Bestimmungen»:

- Regelung der Geschossigkeit (vier Vollgeschosse);
- Anreizsystem: Für Erhöhung auf fünf Vollgeschosse ist ein Nachweis gemäss Art. 31f BauR erforderlich;
- Die Dächer sind bezüglich Form, Bedachungsart, Material und Farbgebung dem Quartierbild anzupassen;
- In der «Kernzone 2 Arth» ist keine Ausnutzungsziffer festgelegt, vielmehr ist die Ortsbildverträglichkeit massgebend;
- Die Grenz- und Gebäudeabstände werden definiert.

BauR Art. 31f «Abweichungen Kernzone 1 und 2 Arth»:

- Abweichungen gegenüber den Festsetzungen im Kernzonenplan Arth und im Baureglement können bewilligt werden, sofern eine bessere Gesamtlösung in Bezug auf das Ortsbild, Stellung der Bauten, Fassadengestaltung, Dachform und Aussenräume nachgewiesen werden;
- Für den Nachweis sind ein Projektwettbewerb (SIA 142) oder ein Studienauftrag (SIA 143) oder für Einzelparzellen bis 500 m² ein Workshopverfahren durchzuführen.

BauR Art. 46 «Ausnahmen von den Bauvorschriften»

- In den «Kernzonen 1 und 2 Arth» gelten für Abweichungen die Voraussetzungen gemäss Art. 31f BauR. In Gestaltungsplänen ist keine weitere Erhöhung der Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund dieser Änderungen kann innerhalb des Dorfkerns Arth («Kernzonen 1 und 2 Arth») eine hohe Planungssicherheit geschaffen werden. Die Vorgaben für die Art und das Mass der Nutzung sowie allfällige Ausnahmen sind definiert. Dies erleichtert die Anwendung für private Bauherren sowie für die kommunale Baubewilligungsbehörde.

5.4 Aufhebung der Ortsbildschutzzone im Schutzzonenplan

Durch die intensive Auseinandersetzung mit den vorhandenen Grundlagen und Inventaren ist ein Verbleib der Ortsbildschutzzone innerhalb des rechtskräftigen Schutzzonenplans der Gemeinde Arth des Jahres 1997 nicht mehr zweckmässig. Die Ortsbildschutzzone wird aus dem Schutzzonenplan entlassen.

5.5 Änderungen der Schutzverordnung

Infolge der Aufhebung der Ortsbildschutzzone im Schutzzonenplan werden auch die zugehörigen Bestimmungen in der Schutzverordnung aufgehoben.

6. Verfahren für die Gemeindeversammlung

Gemäss § 27 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes Kanton Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sind an der Gemeindeversammlung Abänderungsanträge zu Zonen- und Erschliessungsplänen sowie den zugehörigen Vorschriften nicht zulässig.

Nach der Beratung des Sachgeschäfts an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2022 wird die Kernzonenplanung Dorfkern Arth an die Urnenabstimmung überwiesen. Die Urnenabstimmung erfolgt am 12. März 2023. Nach Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden die Unterlagen dem Regierungsrat Kanton Schwyz zur Genehmigung eingereicht (§ 28 PBG).

7. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat Arth empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, gestützt auf die vorstehenden Ausführungen, die «Kernzonenplanung Dorfkern Arth» (Kernzonenplan, Teiländerung Zonenplan, Teiländerung Schutzzonenplan, Änderungen Baureglement und Änderungen Schutzverordnung) anzunehmen.

B. Antrag des Gemeinderates

1. Die «Kernzonenplanung Dorfkern Arth», bestehend aus Kernzonenplan Arth, Teiländerung Zonenplan Dorfkern Arth, Teiländerung Schutzzonenplan Dorfkern Arth, Änderungen Baureglement und Änderungen Schutzverordnung sei zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Abstimmungsfrage soll lauten:

Wollen Sie die «Kernzonenplanung Dorfkern Arth», bestehend aus Kernzonenplan Arth, Teiländerung Zonenplan Dorfkern Arth, Teiländerung Schutzzonenplan Dorfkern Arth, Änderungen Baureglement und Änderungen Schutzverordnung annehmen?