

Jahresbericht 2025



Gemeindeversammlung

Mittwoch, 22. April 2026

20.00 Uhr

Pfarreizentrum Eichmatt, Goldau

www.arth.ch

Teilnutzungsplanung «Kronenhofweg, Arth»

A. Bericht

Einleitung

Die Siedlungsentwicklung in der Schweiz orientiert sich am Grundsatz der Innenentwicklung. Bund und Kantone verfolgen das Ziel, das bestehende Siedlungsgebiet massvoll zu verdichten und bereits eingezontes Bauland sorgfältig und effizient zu nutzen. Dadurch soll der Flächenverbrauch begrenzt, die Landschaft nachhaltig geschont und gleichzeitig die Qualität der Wohn- und Lebensräume langfristig gesichert werden. Daraus ergibt sich für die Gemeinden der Auftrag, ihre Nutzungsplanung regelmässig zu überprüfen und dort anzupassen, wo bestehende Bauzonen den heutigen raumplanerischen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Eine gezielte planerische Verdichtung innerhalb der Bauzonen bildet dabei ein zentrales Instrument zur Erreichung dieser Ziele.

Ausgangslage

Das bestehende Bauzonengebiet beim Kronenhofweg ist heute grösstenteils unüberbaut und befindet sich in der rechtskräftig festgelegten Bauzone «Wohnzone mit zwei Geschossen» (W2). Die geltenden zonenrechtlichen Bestimmungen erlauben eine Überbauung für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser. Diese Zonierung entspricht heute nur eingeschränkt den gestellten Anforderungen an eine räumlich gut abgestimmte Siedlungsentwicklung.

Im Rahmen der vorgesehenen Anpassung der Nutzungsplanung ist vorgesehen, das bestehende Bauland von der Bauzone «W2» in die «Wohnzone mit drei Geschossen» (W3) aufzuzonen. Ziel dieser Massnahme ist es, eine bessere Ausnutzung des bereits eingezonten Baugebiets zu ermöglichen und gleichzeitig die Grundlage für eine zeitgemässe, gut gestaltete und aufeinander abgestimmte Bebauung zu schaffen.

Bei der geplanten Aufzoning handelt es sich nicht um eine Neueinzoning von Bauland, sondern um eine Aufzoning innerhalb des bestehenden Baugebiets. Die Massnahme dient der Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und unterstützt eine verdichtete Bauweise an geeigneter Lage. Gleichzeitig leistet die Aufzoning einen konkreten Beitrag zur Umsetzung der Innenverdichtungsstrategie von Bund und Kanton auf Gemeindeebene. Durch die bessere Nutzung bereits erschlossener Bauzonen wird der Siedlungsdruck auf unbebaute Flächen reduziert und eine nachhaltige häusliche Nutzung des Bodens gefördert.

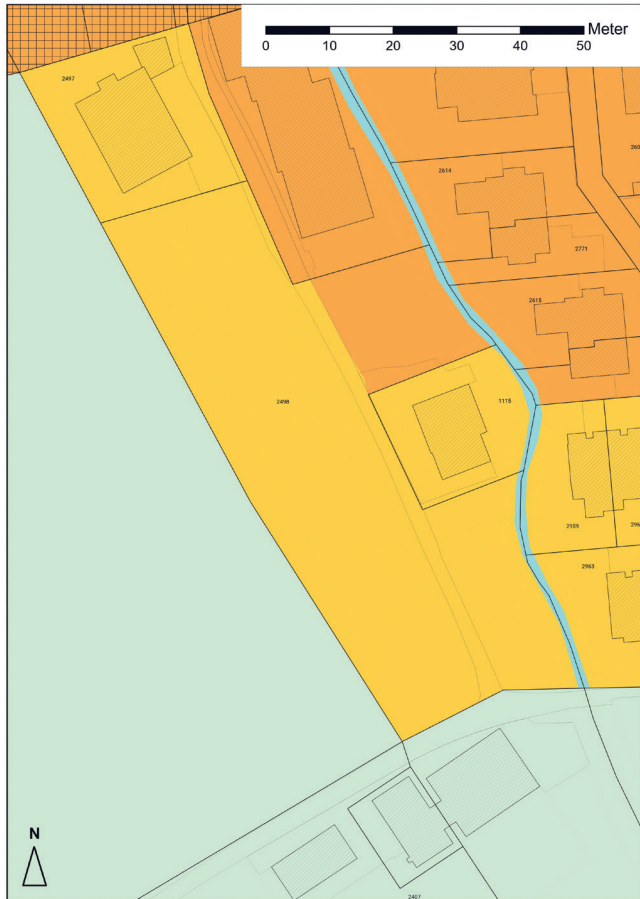
Inhaltliche Änderung und planerischer Endzustand

Der aktuelle Planausschnitt des Zonenplans verdeutlicht, dass das betroffene Baugebiet über ein erhebliches Verdichtungspotenzial verfügt. Die überwiegend unbebaute Fläche ist bereits als Bauland ausgewiesen und bietet mit der vorgesehenen Aufzoning sehr gute Voraussetzungen für eine zeitgemässe Überbauung der Arealfläche.

Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Aufzoning von «Wohnzone 2» (W2) in «Wohnzone mit drei Geschossen» (W3) = 2'498 m²;
- Ausscheidung überlagernde Zone: Gewässerraumzone (GWÜ).

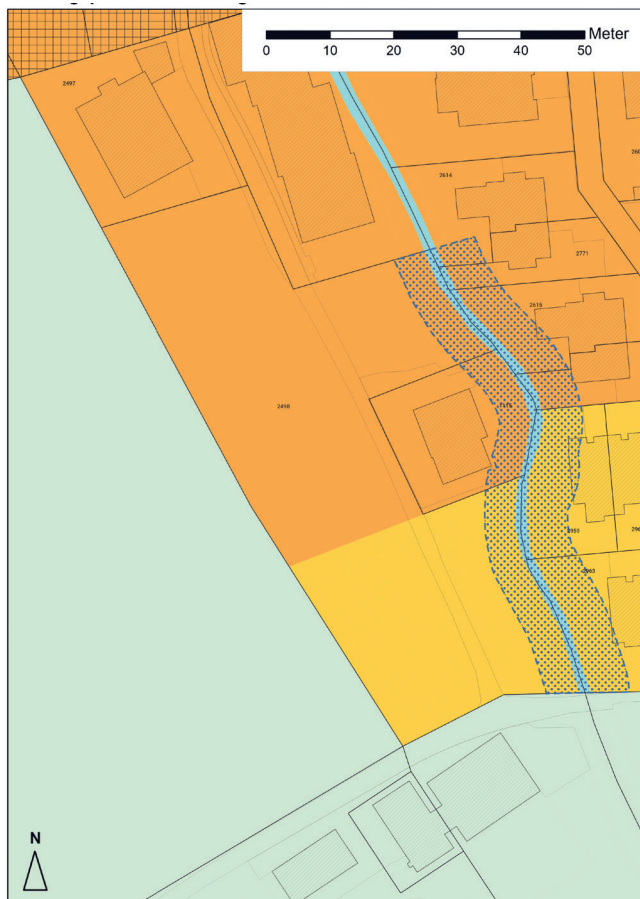
Rechtskräftiger Zonenplan



Vorgesehene Änderungen



Zonenplan mit Änderungen (Endzustand)



Mit der geplanten Zonenplanänderung wird die Aufzungsfläche auf die bestehende Quartiersituation abgestimmt.

Bisheriges Verfahren

Nach der Erarbeitung der Plangrundlagen wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren am 4. Juni 2021 durchgeführt, bei dem die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Interessierte die Möglichkeit hatten, sich einzubringen. Anschliessend erfolgte die öffentliche Auflage der Teilnutzungsplanung «Kronenhofweg, Arth» im Amtsblatt Kanton Schwyz vom 29. September 2023. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Diese konnten im Nachgang im Rahmen von erfolgten Einspracheverhandlungen einvernehmlich bereinigt werden.

Hinweis zur Gemeindeversammlung

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

Weitere Schritte

Nach der Beratung des Sachgeschäfts an der Gemeindeversammlung vom 22. April 2026 wird die Teilnutzungsplanung «Kronenhofweg, Arth» an die Urnenabstimmung überwiesen. Die Urnenabstimmung erfolgt am 14. Juni 2026. Nach Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden die Unterlagen dem Regierungsrat Kanton Schwyz zur Genehmigung eingereicht (§ 28 PBG).

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat Arth empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern gestützt auf die vorstehenden Ausführungen die Teilnutzungsplanung «Kronenhofweg, Arth» anzunehmen und dieses Sachgeschäft an die Urnenabstimmung zu überweisen.

B. Antrag des Gemeinderates

1. Die Teilnutzungsplanung «Kronenhofweg, Arth» sei zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Abstimmungsfrage soll lauten:

Wollen Sie die Teilnutzungsplanung «Kronenhofweg, Arth» annehmen?