

# Voranschlag 2021



## **Gemeindeversammlung**

Freitag, 11. Dezember 2020

20.00 Uhr

Pfarrezentrum Eichmatt, Goldau

[www.arth.ch](http://www.arth.ch)

# Traktandum 7

## Sachgeschäft Einzelinitiative «Änderung des Baureglements»

### A. Bericht

#### Gegenstand der Einzelinitiative

Robert Mächler, Zugerstrasse 73, Arth, hat mit Einschreiben vom 9. Juli 2019 folgende Einzelinitiative bezüglich dem Anliegen um Änderung von gewissen Artikeln des geltenden Baureglements der Gemeinde Arth (letztmaliger Aktualisierungsstand vom 19. Mai 2019) eingereicht:

«Mit der Eingabe dieser Einzelinitiative beantrage ich folgende Baureglementsänderungen für eine Volksabstimmung vorzubereiten:

Art. 26 Abs. 1 bestehend:

1) *Misst eine Gebäudeseite in den Wohn- oder Wohn-Gewerbebezonen mehr als 22.00 Meter, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 Meter.*

Art. 26 Abs. 1 (Änderung: mit Fettschrift gekennzeichnet)

1) *Misst eine Gebäudeseite in den Wohn- oder Wohn-Gewerbebezonen mehr als **25.00 Meter**, so vergrössert sich der Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5.00 Meter.*

Art. 30 Abs. 2 bestehend:

2 *Für die Zonen gilt*

Art. BR		K ÖBA	KR (Rigi)	W1	W2	W2a	WG2	W3 WG3	W4 WG4	G	I	IE SCH
22	Vollgeschosszahl	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21	Ausnutzungsziffer	--	0.60	0.30	0.45	0.30	0.45	0.65	0.75	--	--	--
33	mit Gewerbenutzung 20%	--	--	--	--	--	0.55	0.75	0.85	--	--	0.55
24	Gebäudelänge in m	--	--	20	30	30	30	40	50	--	--	30
--	Gebäudehöhe in m	--	13	4	7	7	7	11	14	14	14	7
23	Firsthöhe in m	--	16	7	10	10	10	14	17	17	17	10
26	Mehrlängenzuschlag			x	x	x	x	x	x			x

Art. 30 Abs. 2 (Änderungen: mit Fettschrift gekennzeichnet):

2 *Für die Zonen gilt*

Art. BR		K ÖBA	KR (Rigi)	W1	W2	W2a	WG2	W3 WG3	W4 WG4	G	I	IE SCH
22	Vollgeschosszahl	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21	Ausnutzungsziffer	--	0.60	0.30	<b>0.52</b>	0.30	<b>0.52</b>	<b>0.75</b>	<b>0.86</b>	--	--	--
33	mit Gewerbenutzung 20%	--	--	--	--	--	<b>0.63</b>	<b>0.86</b>	<b>0.98</b>	--	--	0.55
24	Gebäudelänge in m	--	--	20	30	30	30	40	50	--	--	30
--	Gebäudehöhe in m	--	13	4	7	7	7	11	14	14	14	7
23	Firsthöhe in m	--	16	7	10	10	10	14	17	17	17	10
26	Mehrlängenzuschlag			x	x	x	x	x	x			x

Art. 32 Abs. 3 bestehend:

*In der Wohnzone W1 und W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenfamilienhäuser gestattet.*

Art. 32 Abs. 3 (Änderung: mit Fettschrift gekennzeichnet):

*In der Wohnzone W1 und **W2a** sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenfamilienhäuser gestattet.»*

---

Der Initiant begründet die eingereichte Einzelinitiative wie folgt:

*«Aufgrund meiner langen Erfahrung als Architekt habe ich oft festgestellt, dass in den erwähnten Zonen Erdgeschosswohnungen und/oder Attikawohnungen aufgrund der heutigen Ausnützungsziffer weggelassen werden mussten.*

*Gemäss raumplanerischen Überlegungen steht die räumliche Verdichtung von bestehenden Strukturen im Vordergrund.*

*Im Flyer zur Abstimmung über den Bahnhofplatz Arth-Goldau initiiert der Gemeinderat selbst im Punkt 4 «Entwicklung der Quartiere Hinterdorf, Oberdorf und Bahnhofstrasse» eine Änderung. Mit der Feststellung, dass die hier vorhandene ältere Bausubstanz erneuerungsbedürftig ist, liegt der Gemeinderat richtig. Dies trifft auch für die meisten Quartiere in der Gemeinde zu.*

*Die vorgeschlagene Baureglementsänderung aktiviert diesen Prozess und schafft für heutige Immobilienbesitzer Anreiz für Verdichtungen. Dieser Weg wurde in verschiedenen Gemeinden besritten (zum Beispiel in Sattel) und kann erfahrungsgemäss in absehbarer Zeit (1½ bis 2½ Jahren) durchgesetzt werden.*

*Die vorgeschlagenen Ausnützungsziffern sind so berechnet, dass in jeder Zone, wo Änderungen vorgeschlagen werden, sich eine Erhöhung um zirka 15% ergibt. Diese Grössenordnung lässt sich ohne Änderung von anderen Zonenparametern bewerkstelligen. In gleicher Grössenordnung sind auch die Änderungen in anderen Gemeinden vom Amt für Raumentwicklung bewilligt worden.*

*Ein konkretes Beispiel möchte ich zur Illustration noch anfügen. Beim Neubau der Familie Koch in der Hochfluhstrasse 17 in Goldau, welches sich in der W3 befindet, mussten wir im EG einen Teil des Grundrisses als offene Halle gestalten. Das mögliche DG musste aufgrund der mangelnden Bruttogeschossfläche zurückgestellt werden. Der erstellte Neubau wirkt in der Umgebung zu niedrig. Ein mögliches Attikageschoss würde dem ganzen Baukörper proportional nur guttun.*

*Ich stelle mir vor, dass der «Speed» vom Bahnhofplatz auch für das Projekt «Baureglementsänderung» mitgenommen werden kann».*

## **Verfahren Einzelinitiative**

Mit Beschluss vom 9. September 2019 hat der Gemeinderat die Einzelinitiative als zulässig erklärt. Danach wurde der Sachverhalt der Initiative sowie der Beschluss über die Zulässigkeit des Initiativbegehrens im Sinne von § 10 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation der Gemeinden und Bezirke vom 25. Oktober 2017 (Gemeindeorganisationsgesetz, GOG, SRSZ 152.100) im Amtsblatt Kanton Schwyz vom 20. September 2019 publiziert. Innerhalb der vorgegebenen Frist von zehn Tagen wurden gegen diese Veröffentlichung keine Beschwerden beim Verwaltungsgericht Kanton Schwyz eingereicht.

Erklärt der Gemeinderat eine Einzelinitiative als gültig, legt er eine Einzelinitiative spätestens innert Jahresfrist nach Rechtskraft der Gültigkeitserklärung mit seinem Antrag oder seinem Gegenantrag der Gemeindeversammlung vor. Mit der erfolgten Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung vom 5. Februar 2020 hat sich der Initiant Robert Mächler insoweit einverstanden erklärt, dass die Einzelinitiative mit Antrag oder Gegenantrag der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2020 vorgelegt wird.

An der Gemeindeversammlung können Abänderungsanträge mit einem engen sachlichen Zusammenhang zur Initiative gestellt werden. Der massgebende Zweck der Initiative darf dabei nicht tangiert werden. Die Gemeindeversammlung behandelt allfällige Anträge und überweist die Vorlage an die Urnenabstimmung. Wird die Initiative an der Urne abgelehnt, ist sie endgültig erledigt. Ein positiver Volksentscheid hat demgegenüber nicht direkt die Revision des Baureglements der Gemeinde Arth zur Folge. Vielmehr würde der Gemeinderat beauftragt, das ordentliche Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 25 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRSZ 400.100) für die beantragten Baureglementsänderungen durchzuführen (Mitwirkung, Vorprüfung durch das

---

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, öffentliche Auflage, allfällige Einsprache- und Beschwerdeverfahren, erneute Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung sowie Genehmigung durch den Regierungsrat). Erst danach können die Baureglementsänderungen in Kraft gesetzt werden. Schliesslich gilt es vorliegend zu beachten, dass die Einzelinitiative mit der bereits laufenden Überarbeitung des kommunalen Richtplans und des Nutzungsplans durch den Gemeinderat zusammenfällt. Diese Planungen verfolgen ebenfalls das Ziel des verdichteten Bauens. Damit müsste die Initiative trotz allfälliger Gutheissung durch das Volk im anschliessenden Nutzungsplanverfahren behandelt respektive eingebracht werden, sofern sie nicht ohnehin obsolet wird.

## Wie wird das Bauen definiert?

Das Bauen wird im wesentlichen über das Baureglement und den Nutzungsplan definiert. Insbesondere sind die Anzahl Geschosse, die Ausnützungsziffer, die Gebäudelänge, die Gebäude- und Firsthöhe, der Mehrlängenzuschlag, die Grenzabstände, die Kinderspielflächen, die Abstellräume bei Mehrfamilienhäusern, die Motorfahrzeugabstellplätze wie auch die Bauweise in den Wohnzonen definiert. Dazu sind im rechtskräftigen Baureglement die zulässigen Bebauungsmasse festgelegt. Die Einzelinitiative verlangt eine Änderung und Lockerung in drei bestehenden Regulatorien. Diese Änderungen haben Auswirkungen auf die Erstellung von Bauten.

## Auswirkungen der Einzelinitiative

### – Kantonaler Vergleich

Die Gemeinde Arth gewährleistet im kantonalen Vergleich bereits heute einen geringeren baureglementarischen Nachbarschaftsschutz als andere Schwyzer Gemeinden. Die Bestimmungen im Baureglement von Arth sind im Vergleich zu den übrigen Gemeinden bereits ohne Änderungen gemäss Einzelinitiative sehr bauberrenfreundlich. Dies aufgrund der Anwendung der kantonalen Mindestabstände, eines fehlenden grossen Grenzabstandes, des geringeren Anteils an erforderlichen Kinderspielflächen, der grosszügigeren Anwendung des Mehrlängenzuschlags und der **bereits heute leicht überdurchschnittlich hohen Ausnützungsziffern**. Mit den beantragten Änderungen würde sich der Nachbarschaftsschutz nochmals verringern.

### – Anwendung Mehrlängenzuschlag

Das Anheben der Schwelle für die Gebäudelänge von 22.00 Meter auf neu **25.00 Meter** für die Anwendung des Mehrlängenzuschlags mindert den **Nachbarschaftsschutz**. Der Mehrlängenzuschlag garantiert den Nachbarn bei langen Gebäuden einen grösseren Abstand zu ihrer Grundstücksgrenze.

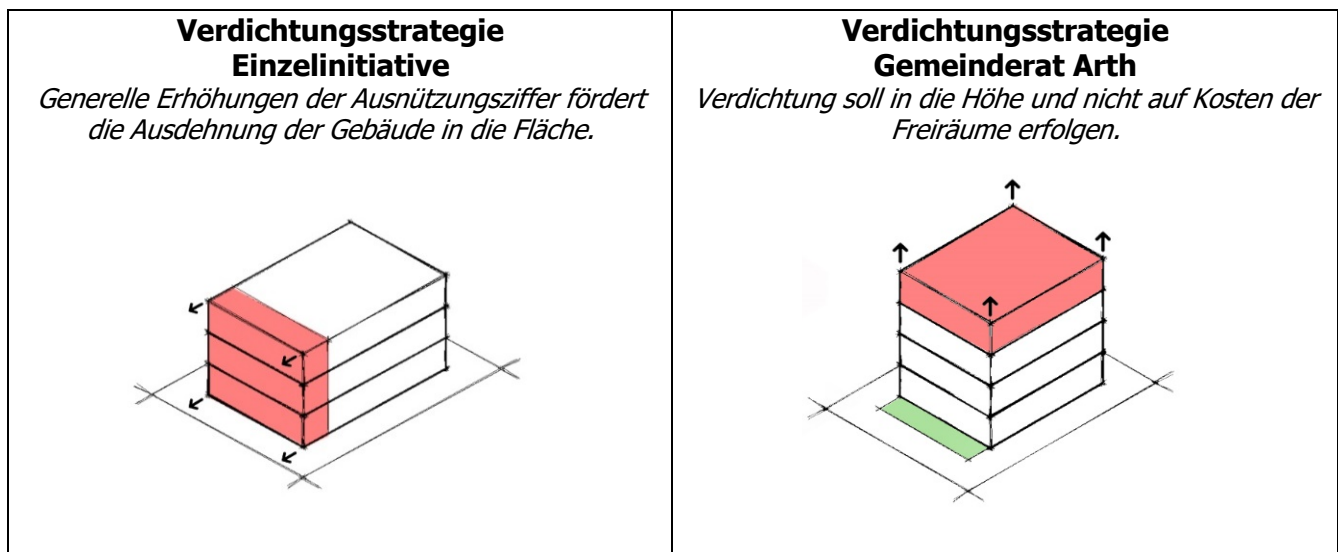
### – Erhöhung der Ausnützungsziffern/Masse

Die generelle Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen in Kombination mit der Erhöhung der Gebäudelänge für die Anwendung des Mehrlängenzuschlags führt zu einem **vergrösserten Fussabdruck**, welcher ein Gebäude hinterlässt. Das heisst, die Gebäudegrundfläche auf der Parzelle würde mit der beantragten Änderung grösser. Mit diesem Ansatz findet eine Entwicklung in die Fläche statt, was die Freiraumqualitäten auf einem Grundstück mindert.

Wenn Erdgeschosswohnungen und/oder Attikawohnungen aufgrund der heutigen Ausnützungsziffern nicht möglich sind, ist dies vor allem darauf zurückzuführen, dass die Gebäude auf die Mindestgrenzabstände ausgelegt wurden. Die Bruttogeschossfläche ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Ausnützungsziffer (AZ). Die AZ ist in der Regel so festzulegen, dass unter Einhaltung aller Abstände ein Spielraum für die Platzierung des Gebäudes auf der Parzelle vorhanden ist. Nebst der Gebäudegrundfläche müssen auch die Parkierung (insbesondere Besucherparkplätze), die Hauszugänge und Vorplätze, die Veloabstellplätze und insbesondere die Umgebungs- und Spielflächen geplant werden.

Eine Bauweise, die allseitig der Parzelle lediglich die minimalen Grenz- und Gebäudeabstände einhält, soll durch die Festsetzung einer angemessenen Ausnützungsziffer verhindert werden. Dadurch werden die Möglichkeiten für einen attraktiven Aussenraum gesteigert und schlussendlich die Wohnqualität für die Bewohner erhöht.

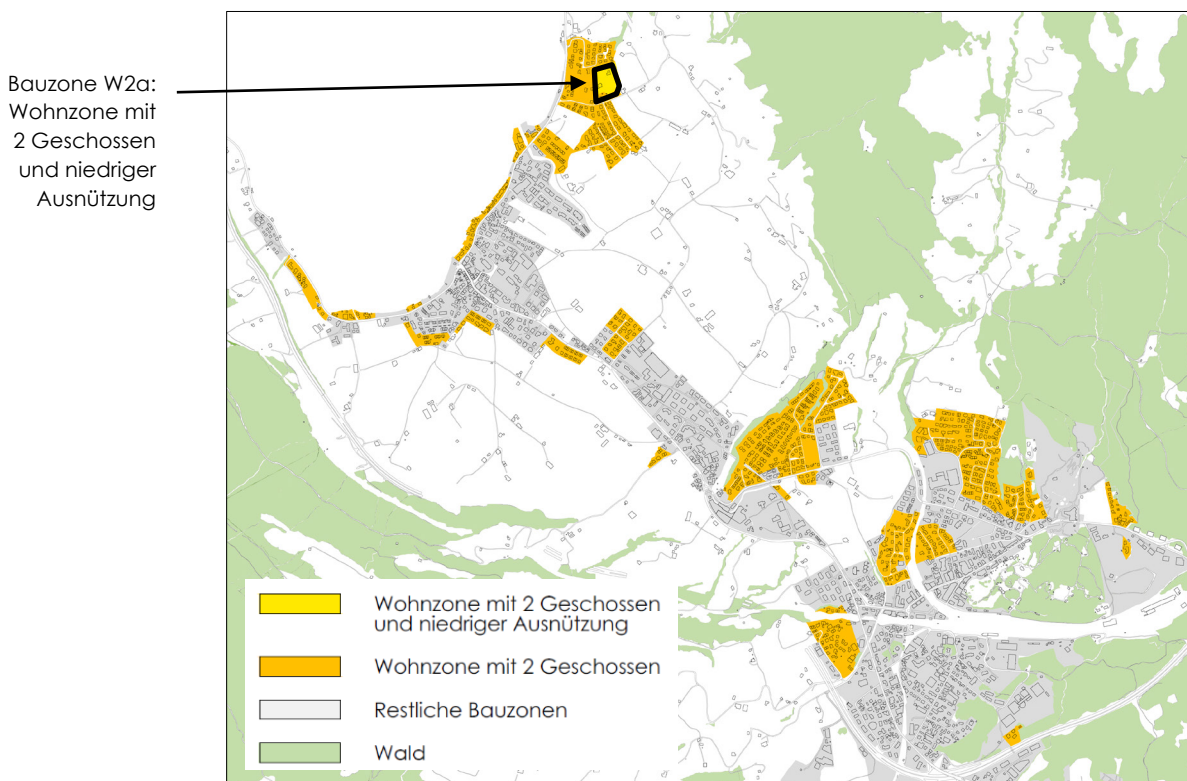
Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Haltungen zur Verdichtungsfrage der Einzelinitiative und dem Gemeinderat Arth werden die beiden Strategien schematisch illustriert:



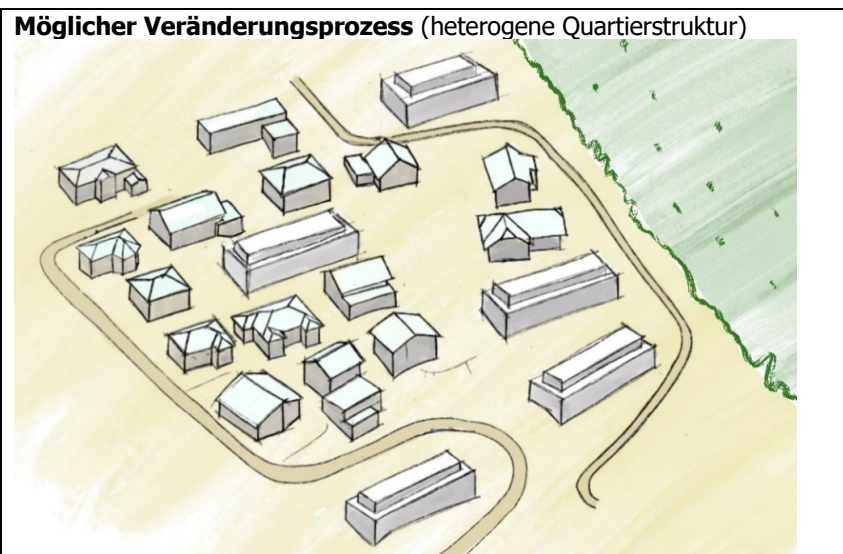
**– Mehrfamilienhäuser in Wohnzone W2**

Bisher sind in der Wohnzone W2 ausschliesslich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenfamilienhäuser zulässig. Die Einzelinitiative verlangt eine Lockerung der Bauweise in der Wohnzone W2, indem in den grossflächigen Wohnzonen W2 künftig auch Mehrfamilienhäuser erlaubt, was die Bauweise in dieser Zone massgeblich verändern wird. Die heutige Quartierstruktur wird sich stark wandeln, unter anderem hin zu einer heterogenen Bebauung mit Einfamilienhäusern neben Mehrfamilienhäusern im selben Quartier.

Die Auswirkungen würden sämtliche W2-Bauzonen betreffen:



Die Auswirkungen würden sämtliche W2-Bauzonen betreffen. Ein möglicher Veränderungsprozess der Bauweise wird nachfolgend skizzenhaft dargestellt:



## Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat verfolgt im laufenden Verfahren der Ortsplanungsrevision eine zweistufige Vorgehensweise, wie sie vom Richtplan des Kantons Schwyz vorgesehen ist. In der ersten Stufe muss ein **kommunaler Richtplan** mit behördenverbindlichen Anweisungen ausgearbeitet werden. Erst in einer zweiten Stufe kann die Gemeinde Arth massgebende Änderungen in **der Nutzungsplanung** (Baureglement, Nutzungspläne und Erschliessungsplanung) vornehmen.

Die Gemeinde Arth befindet sich gegenwärtig mitten im kommunalen Richtplanprozess – vom 18. September bis am 18. Oktober 2020 fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung statt. Im kommunalen Richtplan werden unter anderem die künftigen strategischen Elemente zur Siedlungsentwicklung definiert. **Innenentwicklung und Innenverdichtung** sind dabei zentrale Schwerpunktthemen. Die Verdichtung soll aber gezielt für einzelne Quartiere vorgesehen werden und nicht generell wie gemäss Einzelinitiative beabsichtigt über ganze Zonen. Eine Umsetzung der Verdichtungsstrategie auf der Basis des kommunalen Richtplans erachtet der Gemeinderat als zielführender als eine generelle zonenweise Erhöhung der Ausnützungsziffer.

Die Absicht der Einzelinitiative ist grundsätzlich vergleichbar mit den Planungsabsichten des Gemeinderates Arth, indem eine **bodensparende Siedlungsentwicklung** verfolgt werden soll. Das Vorgehen unterscheidet sich jedoch wesentlich von demjenigen der Gemeinde, sowohl aus materieller als auch aus formeller Sicht. Während die Einzelinitiative ohne Beachtung der räumlichen Ausgangslage und ohne vorangehende Strategiebildung **weitgehende Lockerungen** der bereits heute sehr bauherrenfreundlichen Bauvorschriften fordert, strebt die Gemeinde eine qualitative Verdichtung an geeigneten Orten an. Der Gemeinderat erachtet **quartierbezogene**, auf die lokalen Verhältnisse abgestimmte Anpassungen der Bauvorschriften mit **massgeschneiderten Dichteregulungen mit Qualitätsanforderungen** als zielführender. Eine Verdichtung soll nicht auf Kosten der Wohnqualität der Bevölkerung erfolgen.

Der Beginn einer Umsetzung ist in beiden Vorgehen (Einzelinitiative und Ortsplanungsrevision) vergleichbar. Die Umsetzung der Einzelinitiative könnte frühestens nach dem nächsten Abstimmungstermin im Frühling 2021 begonnen werden. Die Nutzungsplanung auf der Basis des kommunalen Richtplanes erfolgt im Spätsommer 2021. Bezogen auf die Dauer eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens im Kanton Schwyz ist dies vernachlässigbar.

Übersicht der Vor- und Nachteile beider Verfahren:

<p>Für die Einzelinitiative spricht (Pro-Argumente):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer ermöglicht mehr Wohnfläche.</li><li>• Generelle Öffnung der Bauweise in der Wohnzone W2 (bisher Ein-, Zwei- und Reihenhäuser) gewährt mit Mehrfamilienhäusern dichtere Bebauungsformen.</li></ul>	<p>Gegen die Einzelinitiative spricht (Contra-Argumente):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Falscher Zeitpunkt: Umsetzung Einzelinitiative widerspricht dem kantonalen Richtplan, indem vorgängig zur Nutzungsplanung ein kommunaler Richtplan ausgearbeitet und insbesondere die Themen Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung zu behandeln sind.</li><li>• Generelle Erhöhung der Ausnützungsziffer fördert eine Verdichtung in die Fläche anstatt in die Höhe. Diese Dichtesteigerung geht auf Kosten des Freiraums.</li><li>• Nicht jedes Quartier eignet sich für eine Verdichtung – mit generellen Erhöhungen wird der Ortsbezug gänzlich vermisst.</li><li>• Strukturveränderung in den W2-Zonen fördert heterogene Quartierbilder in den Ein- und Zweifamilienhausquartieren.</li><li>• Im kantonalen Vergleich hat die Gemeinde Arth bereits rechtsgültig einen geringeren Nachbarschaftsschutz.</li></ul>
---	--

## **Ergebnis Vorabklärung beim Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz (ARE)**

Gestützt auf den kantonalen Richtplanbeschluss B-4.1 lit. C hat die Gemeinde Arth vorgängig zur Nutzungsplanrevision einen kommunalen Richtplan zu erarbeiten. Darin sind die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans umzusetzen, wozu insbesondere auch Massnahmen zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen gehören.

Aus Sicht des ARE ist das Initiativbegehren in der nachgelagerten und auf den kommunalen Richtplan abgestimmten Nutzungsplanung zu behandeln respektive in diese einfließen zu lassen. Eine materielle Beurteilung beziehungsweise die Vorprüfung für die durch die Initiative auszulösende Nutzungsplanänderung kann erst erfolgen, wenn die notwendigen Dokumente (Anpassung Baureglement / Erläuterungsbericht) zur Verfügung stehen.

### **B. Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern anlässlich der Urnenabstimmung Folgendes zu beschliessen:

Die Einzelinitiative «Baureglementsänderung», eingereicht von Robert Mächler, Zugerstrasse 73, Arth, mit dem Antrag um Änderung von gewissen Artikeln des geltenden Baureglements der Gemeinde Arth sei abzulehnen.

Die Abstimmungsfrage soll lauten:

Wollen Sie der Einzelinitiative «Baureglementsänderung» zustimmen?