

Kernzonenplanung Dorfker Arth

Erläuterungsbericht gem. Art. 47 RPV

Gemeindeversammlung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
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

304-19
19. September 2022



Impressum

Auftrag	Kernzonenplanung Dorfkern Arth		
Auftraggeber	Name Gemeinderat Arth Rathausplatz 6 Postfach 263 6415 Arth		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Ivo Kuster, Mario Roth, Jakob Müller		
Titelbild	Eigenes Foto		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.1.1 Überschrift 3	5
1.2 Anlass	6
1.3 Vorgehen	7
1.4 Bestandteile der Kernzonenplanung	8
1.5 Ablauf	8
1.6 Arbeitsorganisation	9
2. Zielsetzung	10
3. Massgebende Grundlagen und Analyse	11
3.1 Kantonaler Richtplan	11
3.2 Kantonales Schutzinventar	12
3.3 Rechtskräftige kommunale Grundlagen	13
3.3.1 Zonenplan und Baureglement	13
3.3.2 Schutzzonenplan	14
3.4 Auseinandersetzung Inventare	15
3.4.1 ISOS	15
3.4.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	18
3.4.3 Ortsbildinventare	19
3.5 Zeitreise	20
3.6 Erkenntnisse	21
3.6.1 Grundlagenplan	21
3.6.2 Qualitätsmerkmale	22
3.6.3 Abgrenzung Dorfkern Arth	23
3.6.4 Umgang mit freizuhaltenden Flächen	24
4. Konzept Dorfkern Arth	26
5. Rechtsverbindliche Umsetzung	29
5.1 Kernzonenplan	29
5.1.1 Interessenabwägung Strassenverkehr versus Ortsbildschutz	32
5.2 Anreizsystem für ortsbauliche Qualität	34
5.2.1 Qualifizierte Planungsverfahren	36
5.2.2 Bauliche Möglichkeiten im Anreizsystem	38
5.3 Änderungen im geltenden Zonenplan	39
5.3.1 Rechtsgültiger Zonenplan	39
5.3.2 Änderungsplan Zonenplan	39

5.3.3 Entwurf Zonenplan	42
5.4 Änderungen im geltenden Baureglement	42
5.5 Änderungen im Schutzzonenplan	43
5.6 Änderungen in Schutzverordnung	44

Anhang	45
---------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ausschnitt Plan mit Handlungsgebieten / Gebiet 1, Ortskern Arth	6
Abbildung 2 Grafik von R+K	7
Abbildung 3 Ausschnitt kantonalen Richtplan Schwyz 2016	12
Abbildung 4 Ausschnitt KSI-Inventar, Quelle: WebGis Schwyz	13
Abbildung 5 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan	14
Abbildung 6 Heutige Nutzungsmöglichkeiten gemäss Baureglement	14
Abbildung 7 Ausschnitt Schutzzonenplan Arth, 1997	15
Abbildung 8 Plan ISOS mit farblichen Ergänzungen R+K, März 1987	16
Abbildung 9 Ausschnitt ISOS mit eigenen Grafiken	18
Abbildung 10 Ausschnitt IVS National (map.geo.admin.ch)	19
Abbildung 11 Plan Ortsbildinventar Arth, 1989	19
Abbildung 12 Ausschnitt Grundlagenplan (Im Hintergrund rechtskräftiger Zonenplan) / rot = Inhalte aus ISOS / blau = Inhalte aus Ortsbildinventar	22
Abbildung 13 Ausschnitt ISOS mit Ergänzungen	23
Abbildung 14 Konzept Kernzonenplanung Arth	26
Abbildung 15 Kernzonenplan	29
Abbildung 16 Ausschnitt St. Georgshof	30
Abbildung 17 Abstand zwischen Baufluchten 15,70m	32
Abbildung 18 Raumbedarf für Busbucht 18,50m	32
Abbildung 19 Systematik: Anreizsystem für ortsbauliche Qualität	35
Abbildung 20 Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan	39
Abbildung 21 Änderung Teilzonenplan Dorfkern Arth	40
Abbildung 22 St. Georgshof (Quelle: Online-KSI-Inventarblatt, Amt für Kultur Kt. SZ)	41
Abbildung 23 Entwurf Zonenplan	42
Abbildung 24 Ausschnitt Entwurf Schutzzonenplan	44

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Überschrift 3

Wohnortmarketing Arth	Im Positionspapier Wohnortmarketing der Gemeinde Arth vom 6. Juni 2016 wurden 11 Gebiete mit Handlungsfeldern ausgeschieden. Mit einer gezielten Siedlungsentwicklung soll die Siedlungsqualität verbessert, der Wohnstandort Arth-Goldau gestärkt und schlussendlich die Steuerkraft erhöht werden. Für die 11 Gebiete wurden Zielvorgaben, Handlungsfelder und mögliche Verfahren definiert.
Ortsbild Arth	<p>Der Dorfkern von Arth wurde im oben erwähnten Positionspapier als Gebiet 1 mit der Priorität 1 festgelegt. In diesem Gebiet soll die Aufwertung und Revitalisierung sowie die Quartiererneuerung im Ortskern aufgezeigt werden. Dabei soll ein Anreizsystem entwickelt werden. Mit den vorhandenen gesetzlichen Grundlagen und den Bundesinventaren ist aus heutiger Sicht eine wünschbare Entwicklung nicht möglich. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurden drei Handlungsfelder definiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>■ Handlungsfeld «Aufwertung öffentlicher Raum» Aufwertung des öffentlichen Raums als Initialzündung/Ansporn für Sanierungen im schützenswerten Ortsbild</p> <p>■ Handlungsfeld «Sanierungsberatung» Beratungen anbieten betreffend baulichem Zustand, Unterhalt sowie Energie- und Nutzungsfragen</p> <p>■ Handlungsfeld «Entwicklung Dorfkern Arth» Entwicklungen im Dorfkern / Ortsbildschutzperimeter unter Berücksichtigung der historischen Substanz und Struktur aufzeigen, Umsetzung mithilfe Kernzonenplanung</p>

Prioritäten Handlungsgebiete

Rot -> 1. Priorität

Blau -> 2. Priorität

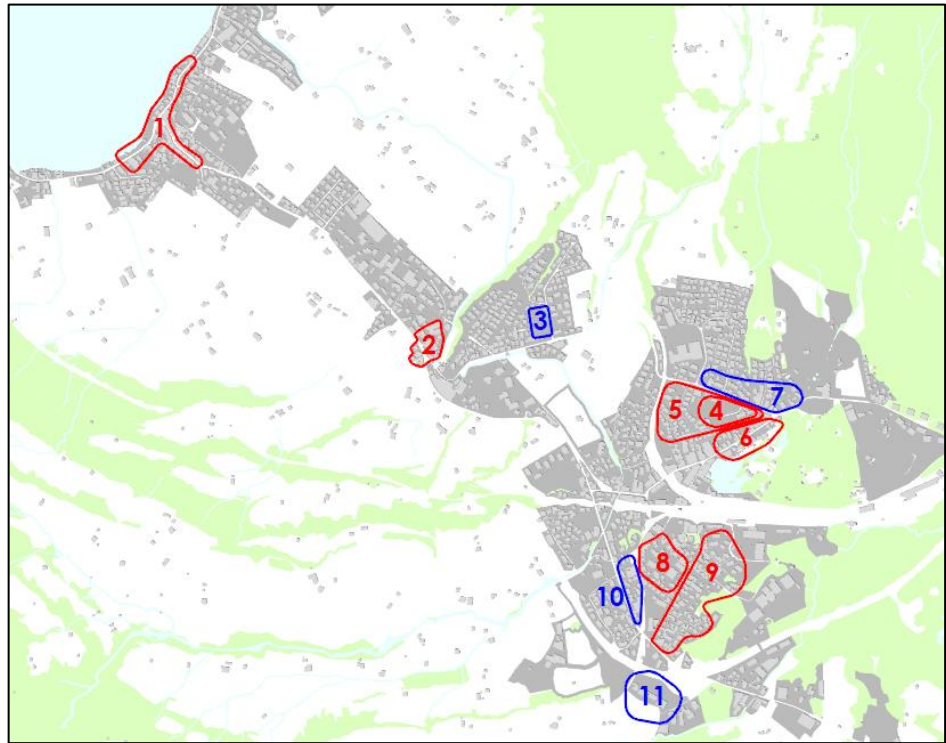


Abbildung 1 Ausschnitt Plan mit Handlungsgebieten / Gebiet 1, Ortskern Arth

1.2 Anlass

Die bisherige Entwicklung des Dorfkerns Arth veranlasste den Gemeinderat das Handlungsfeld «**Entwicklung Dorfkern Arth**» aktiv anzugehen. Einerseits sind die gesetzlichen Grundlagen zu hinterfragen und aufeinander abzustimmen, andererseits ist eine Revitalisierung des Kerns anzustreben.

Aktualität der Inventare

Die Aufnahmen und Aussagen des Ortsbildinventars (1984) wie auch des ISOS in Arth sind ca. 30-40 Jahre alt und tragen der seither erfolgten baulichen Entwicklung keine Rechnung. Die zeitliche Distanz vom ISOS zwischen Inventarisierung (1975), Publikation (1990), rechtlicher Relevanz (Bundesgerichtsentscheid Rüti von 2009) und Anwendung (2016) wirkt sich problematisch aus. Das ISOS und das Ortsbildinventar wurden seither nicht mehr aktualisiert und widersprechen teilweise offensichtlich der heutigen Bebauungsstruktur. Es geht deshalb darum, diese beiden Vorgaben so umzusetzen, dass sie einerseits dem Schutzgedanken und -zweck Rechnung tragen, andererseits aber auch auf die städtebauliche Ist-Situation Bezug nehmen. ISOS und Ortsbildinventar können nicht ohne Rücksicht auf die heutige Bebauung umgesetzt werden.

Unsicherheiten Bewilligungs-
behörde / Planer

Bauvorhaben in den Gebieten der Inventare haben diese zu berücksichtigen. Die bau- und planungsrechtliche Flexibilität in den heutigen

Kernzonenbestimmungen (insbesondere keine AZ) führt dazu, dass die maximale Dichte ausgereizt wird. Dies ist zwar grundsätzlich im Sinne der inneren Verdichtung, muss jedoch mit den schützenswerten Anliegen des Ortsbildes und den gestalterischen Anforderungen koordiniert und abgestimmt werden. Mit der Kernzonenplanung wird ein Instrument geschaffen, welches diese Anliegen vereint und den Umgang mit Bauvorhaben im Kern erleichtern soll.

1.3 Vorgehen

Das Vorgehen für die Erarbeitung eines grundeigentümergebundenen Planungsinstrumentes gliedert sich in 2 Phasen:

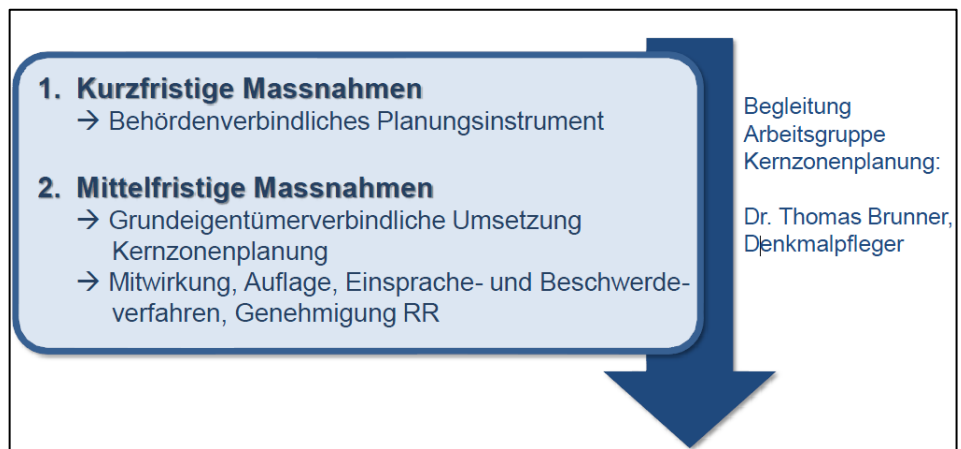


Abbildung 2 Grafik von R+K

1. Phase In einer ersten Phase (kurzfristige Massnahmen) wird ein behördenverbindliches Planungsinstrument erarbeitet. Die Erkenntnisse aus der Analyse und die wesentlichen Merkmale der Begehung werden in einem behördenverbindlichen Planungsinstrument festgelegt. Die Planung besteht aus einem Kernzonenplan und den zugehörigen Bestimmungen sowie einem Bericht. Darin sollen die baulichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert und erläutert werden.

Die Kernzonenplanung soll durch den Gemeinderat als behördenverbindlich verabschiedet werden. Durch das Vorgehen sollen möglichst bald behördenverbindliche Leitplanken geschaffen werden.

2. Phase In einer zweiten Phase (mittelfristige Massnahmen) wird die Kernzonenplanung grundeigentümergebunden umgesetzt. Dafür ist das ordentliche Nutzungsplanungsverfahren nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) zu durchlaufen. Neben der Kernzonenplanung muss auch der rechtskräftige Zonenplan, das Baureglement und der Schutzzonenplan sowie die Schutzverordnung angepasst und aufeinander abgestimmt werden.

1.4 Bestandteile der Kernzonenplanung

Die gesamte Kernzonenplanung (Phase 1 und 2) besteht aus folgenden Unterlagen:

- Kernzonenplan Arth, 1:1'000
- Änderungen Baureglement
- Teiländerung Zonenplan Dorfkern Arth, 1:2'500
- Teiländerung Schutzzonenplan Dorfkern Arth, 1:10'000
- Änderungen Schutzverordnung
- Grundlagenplan Ortsbild Arth, 1:1'000
- Erläuterungsbericht gem. Art. 47 RPV

1.5 Ablauf

Verfahrensübersicht

1. Kurzfristige Massnahme (behördenverbindliches Planungsinstrument)

Februar 2017-Mai 2017	Start der Kernzonenplanung und Einarbeitung Thematik Kernzone (2 Sitzungen und 1 Begehung mit Arbeitsgruppe)
04. Juli 2017	Sitzung und Begehung mit kantonalem Denkmalpfleger
06. Oktober 2017	Ausarbeitung Entwurf einer Leitplanung bzw. behördenverbindlichen Kernzonenplanung (2 Sitzungen mit Arbeitsgruppe)
09. November 2017	Bestätigung Kernzonenplanung durch Arbeitsgruppe
20. November 2017	Der Gemeinderat verabschiedet die Kernzonenplanung zu Handen der Mitwirkung
xx.xx.xxxx (nach Mitwirkung)	Der Gemeinderat setzt die Kernzonenplanung als behördenverbindliches Instrument auf den xx.xx.xxxx in Kraft.

2. Mittelfristige Massnahme (grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument)

01. Dezember 2017 bis 19. Januar 2017	Mitwirkungsverfahren und Sprechstunden
Bis Juni 2018	Überarbeitung der Kernzonenplanung aufgrund der im Mitwirkungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen Insgesamt wurden 8 Einwendungen mit 26 Anträgen eingereicht. Deren Behandlung ist im separaten Bericht zum Mitwirkungsverfahren enthalten.
Bis November 2018	Der Gemeinderat behandelt eingehend die Unterlagen infolge der Mitwirkung
17. Dezember 2018	Die bereinigte Kernzonenplanung wird vom Gemeinderat verabschiedet und zur Vorprüfung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung freigegeben.

12. Februar 2019	Erhalt Vorprüfungsbericht
ab Februar 2019	Behandlung der kantonalen Vorprüfung. Im Rahmen der Behandlung der Vorprüfung fand mit dem ARE, Denkmalpflege und dem Tiefbauamt eine Besprechung statt. Die erforderlichen Interessensabwägung „Strassenverkehr versus Ortsbildschutzwurde im Planungsbericht dokumentiert und aus Sicht der Gemeinde bereinigt.
5. Juni 2020 bis 6. Juli 2020	Öffentliche Auflage 30 Tage
Bis Juli 2022	Überarbeitung der Kernzonenplanung aufgrund Einsprachen Insgesamt wurden 4 Einsprachen eingereicht. Aufgrund von Rechtsverfahren konnten die Einsprachen erst im Sommer des Jahres 2022 rechtskräftig erledigt werden.
Dezember 2022	Gemeindeversammlung, Überweisung an Urnenabstimmung
-	Urnenabstimmung
-	Genehmigung durch Regierungsrat

1.6 Arbeitsorganisation

Arbeitsgruppe Die Kernzonenplanung wird durch eine Arbeitsgruppe begleitet:

- Vollenweider Heimgard Gemeinderätin (Vorsitz), Ressort Tiefbau / Planung
- Ottinger Christoph Gemeinderat, Ressort Hochbau
- Ibrahimi Quendrim Mitglied Baukommission
- Kennel Kuno Mitglied Planungskommission
- Süess Herbert Mitglied Planungskommission
- Eigel Walter Vertreter Bevölkerung/Heimatschutz
- Vokinger Erich Leiter Bau-Planung
- Simoni Kristiana Mitarbeiterin Bau-Planung

Externer Berater Die Arbeitsgruppe Kernzonenplanung wird bedarfsweise durch den externen Berater unterstützt:

- Dr. phil. Thomas Brunner, Denkmalpfleger, Kanton Schwyz

Fachliche Begleitung Die fachliche Begleitung und technische Bearbeitung erfolgt durch das Büro Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon SZ.

- Ivo Kuster, dipl. Ing. FH/Raumplaner FSU/SIA
- Mario Roth, BSc FHO Raumplanung/Verkehrsplaner SVI

2. Zielsetzung

Ziel der Kernzonenplanung ist es die heutigen prägenden Strukturen und Substanzen des Dorfkerns zu sichern und die Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Ausserdem gelten folgende Zielsetzungen:

- Die öffentlichen Interessen wie Ortsbildschutz, Verdichtung, Belebung des Dorfkerns, bauliche Weiterentwicklung usw. sind zu klären.
- Die unterschiedlichen Planungsgrundlagen wie Inventare und Gesetze sind im Rahmen der Kernzonenplanung aufeinander abzustimmen.
- Die neuen und geänderten Planungsinstrumente sollen die Rechtsverbindlichkeit für Grundeigentümer, Planer und Bewilligungsbehörde sicherstellen.
- Die Planungsinstrumente sollen Transparenz und Planungssicherheit gewährleisten. Es soll Klarheit über die massgebenden Rahmenbedingungen innerhalb des Dorfkerns geschaffen werden.

3. Massgebende Grundlagen und Analyse

In Gebieten mit Ortsbildern von nationaler Bedeutung wie Arth bewegen sich die Veränderungen in einem begrenzten Rahmen. Dieser wird durch Gesetze, Inventare sowie weitere Planungen abgesteckt.

Bundesebene:

- Raumplanungsgesetz (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016)
- Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Oktober 1998 (Stand am 7. Mai 2017)

Kantonebene:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) Kt. SZ, vom 14. Mai 1987
- Vollzugsverordnung zum PBG Kt. SZ, vom 2. Dezember 1997
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz, vom 29. November 1927 (Stand am 1. Januar 2017)
- Richtplan Kanton Schwyz, Genehmigung durch Bundesrat Mai 2017

Gemeindeebene:

- Rechtskräftiger Zonenplan, genehmigt mit RRB 717/2008 vom 24. Juni 2008
- Rechtskräftiges Baureglement, genehmigt mit RRB 171/2008 vom 24. Juni 2008
- Schutzzonenplan, genehmigt mit RRB 1588/1997 vom 16. September 1997
- Schutzverordnung, genehmigt mit RRB 1588/1997 vom 16. September 1997

Inventare:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 2. Fassung, März 1987
- Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten und Objekte (KIGBO),
- Online-GIS Schwyz, www.map.geo.sz.ch, Aufruf März 2017 (ab 2020 Kantonalen Schutzinventar (KSI))
- Ortsbildinventar Arth (Oberarth, Goldau, Rigi) von 1989

Rauminformationen:

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Daten) des Bundesamts für Statistik

3.1 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (vom Bundesrat genehmigt am 24. Mai 2017) ist der Dorfkern Arth als Ortsbildschutz von nationaler Bedeutung bezeichnet. Gestützt

auf die Raumentwicklungsstrategie für den periurbanen Raum (RES-2.3) sind die Ortskerne und Quartierzentren zu verdichten und aufzuwerten. Die Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung sind auf den Ortsbildschutz abzustimmen. Im Weiteren ist das ISOS bei der Planung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen (insbesondere die schutzwürdigen Bereiche mit dem höchsten Erhaltungsziel, vgl. Richtplantext B-12.1 ISOS).

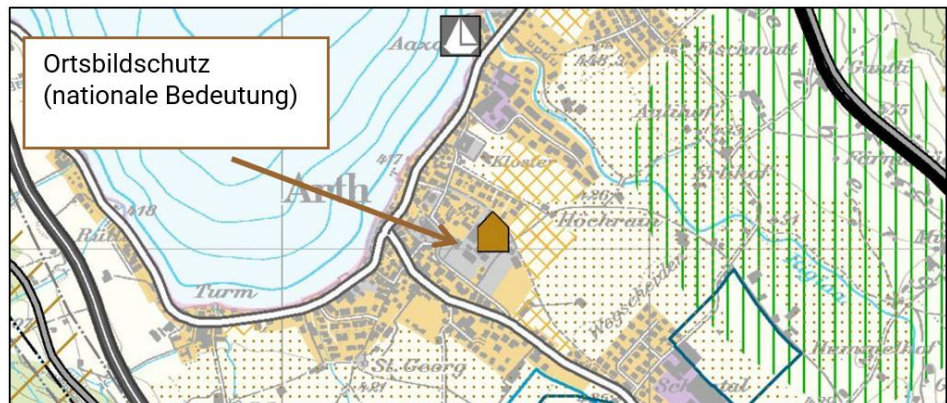


Abbildung 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan Schwyz 2016

3.2 Kantonales Schutzinventar

KSI Durch das kantonale Denkmalschutzgesetz (DSG), welches am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, wurde das KIGBO (Kantonales Inventar der geschützten Bauten und Objekte) durch das KSI (kantonales Schutzinventar) abgelöst.

Durch diese Änderung wurde das lediglich behördenverbindliche Hinweisinventar KIGBO zum eigentümerverbindlichen Kantonalen Schutzinventar. Die bisherigen KIGBO-Objekte wurden ohne Anpassungen übernommen und gelten dadurch als Schutzobjekte. «Für die Eigentümer von Schutzobjekten hat diese Überführung unmittelbar jedoch keine Folgen, Schutzmassnahmen bleiben rechtsgültig. Im Rahmen der Inventarbereinigung besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, sich zu äussern.» Webseite Kantonale Denkmalpflege Schwyz (07.05.2020).

Eine Überprüfung des KSI in der Gemeinde Arth ist noch ausstehend.

Objekte Im Dorfkern Arth sind zahlreiche KSI-Objekte bezeichnet. Sie werden im Kernzonenplan als Bautyp A (schützenswerte Objekte) dargestellt. Diese dürfen nicht abgebrochen werden und es gelten erhöhte Anforderungen für Sanierungen und Umbauten.

• = KSI Objekt



Abbildung 4 Ausschnitt KSI-Inventar, Quelle: WebGis Schwyz

3.3 Rechtskräftige kommunale Grundlagen

3.3.1 Zonenplan und Baureglement

Der rechtskräftige Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Arth wurden vom Regierungsrat mit RRB 717 vom 24. Juni 2008 genehmigt. Mit Beschluss Nr. 1141 vom 4. November 2014 hat der Regierungsrat von der Nachführung des Zonenplans Siedlung 2008 Kenntnis genommen.

Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan

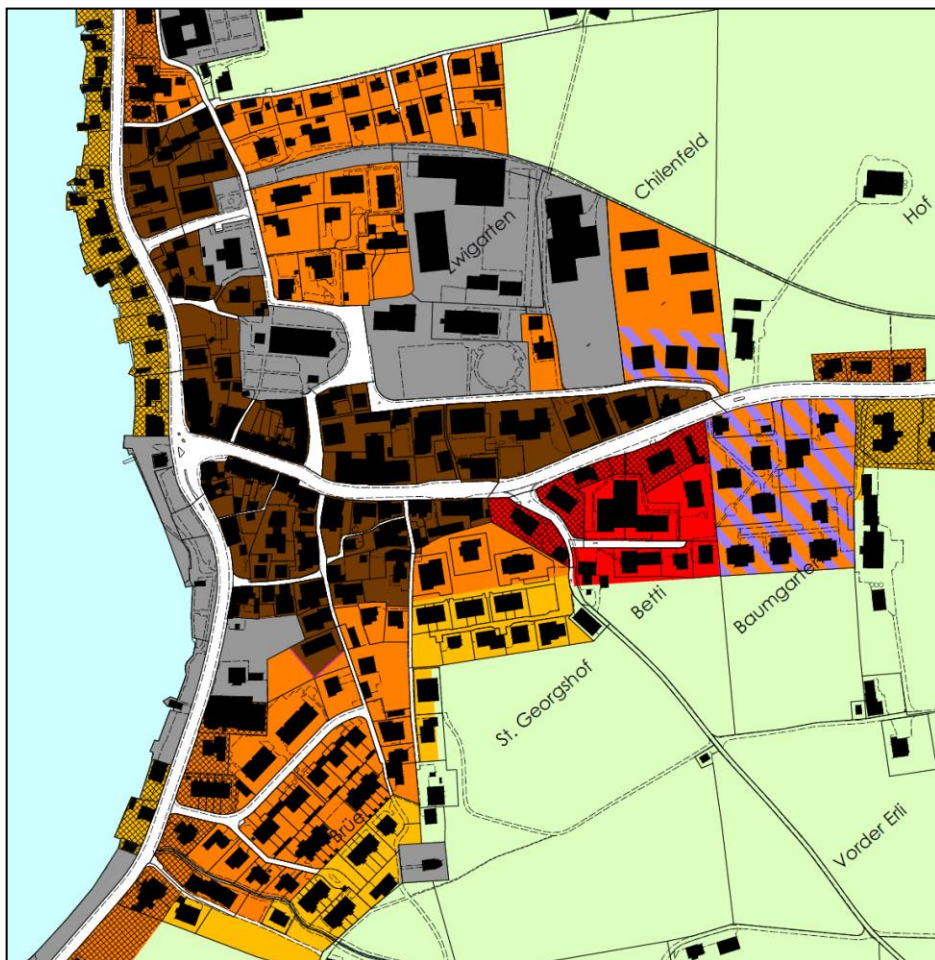


Abbildung 5 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Heutige Nutzungsmöglichkeiten gemäss Baureglement

Art. BR		K ÖBA	KR (Riq)	W1	W2	W2a	WG2	W3 WG3	W4 WG4	G	I	IE SCH
22	Vollgeschosszahl	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21	Ausnützungsziffer	--	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

Abbildung 6 Heutige Nutzungsmöglichkeiten gemäss Baureglement

3.3.2 Schutzzonenplan

Der rechtskräftige Schutzzonenplan gemäss RRB 1588/1997 vom 16. September 1997 bezeichnet fast das gesamte Siedlungsgebiet von Arth als Ortsbildschutzzone. Die Ortsbildschutzzone wird im Rahmen der Kernzonenplanung auf deren Abgrenzung und deren Notwendigkeit überprüft.

Zugehörig zum Schutzzonenplan ist die rechtskräftige Schutzverordnung, welche der Regierungsrat mit RRB 1588/1997 vom 16. September 1997 genehmigt hat.

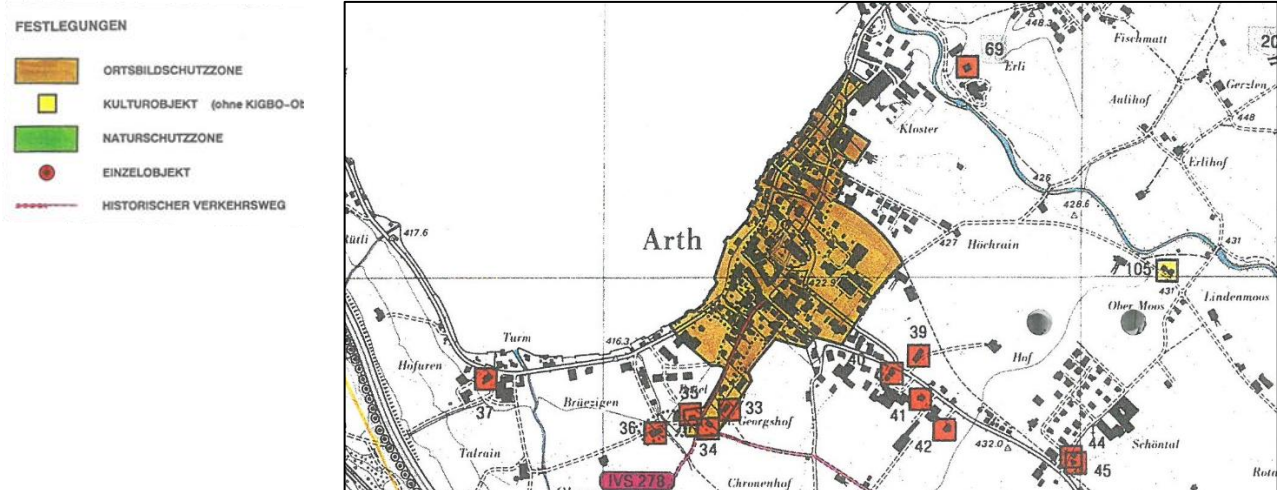


Abbildung 7 Ausschnitt Schutzzonenplan Arth, 1997

Auszug Schutzverordnung

Artikel 7 der Schutzverordnung bezieht sich auf die Ortsbildschutzzone:

Art. 7 Ortsbildschutzzone

1 Die im Schutzzonenplan bezeichneten Ortsbilder sind in ihrer Eigenart und im baulichen Erscheinungsbild zu erhalten.

2 In Ortsbildschutzzonen haben sich Bauten und Anlagen der bestehenden Bausubstanz anzupassen, wobei die nachstehenden Eigenschaften zu berücksichtigen sind:

- a) Siedlungsgefüge und hauptsächliche Stellung der Hauptbauten gegenüber der Strasse
- b) Massstäblichkeit und Proportion
- c) Firstausrichtung, Dachform und Dachneigung
- d) Fassadengestaltung, Baumaterialien und Farbgebung

3 In Ortsbildschutzzonen kann der Gemeinderat von den Regelbauvorschriften des Baureglementes abweichen, soweit der Schutz des Ortsbildes dies erfordert und die Voraussetzungen nach Art. 73 PBG erfüllt sind. Der Abbruch eines nicht schutzwürdigen Gebäudes ist zulässig, wenn die Bewilligung für einen Neubau vorliegt oder die Freihaltung der Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3.4 Auseinandersetzung Inventare

3.4.1 ISOS

Grundlage für Interessensabwägung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist eine Grundlage für die Interessenermittlung und nicht bereits das Ergebnis einer Interessensabwägung. Spätestens nach dem Bundesgerichtsentscheid (BGE 135 II 209) in Rüti ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem ISOS durch die Gemeinde gefordert respektive durchzuführen.

Im ISOS sind einzelne Gebiete mit unterschiedlichen Erhaltungszielen enthalten. In den Gebieten sind teilweise objektbezogene Aussagen dokumentiert wie beispielsweise störende Objekte oder einzelne Erhaltungsziele von Bauten. Diese Inhalte werden zuerst auf ihre Aktualität überprüft. Dabei sollen die Erhaltungsziele des ISOS mit den kantonalen- bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft und konkretisiert werden.

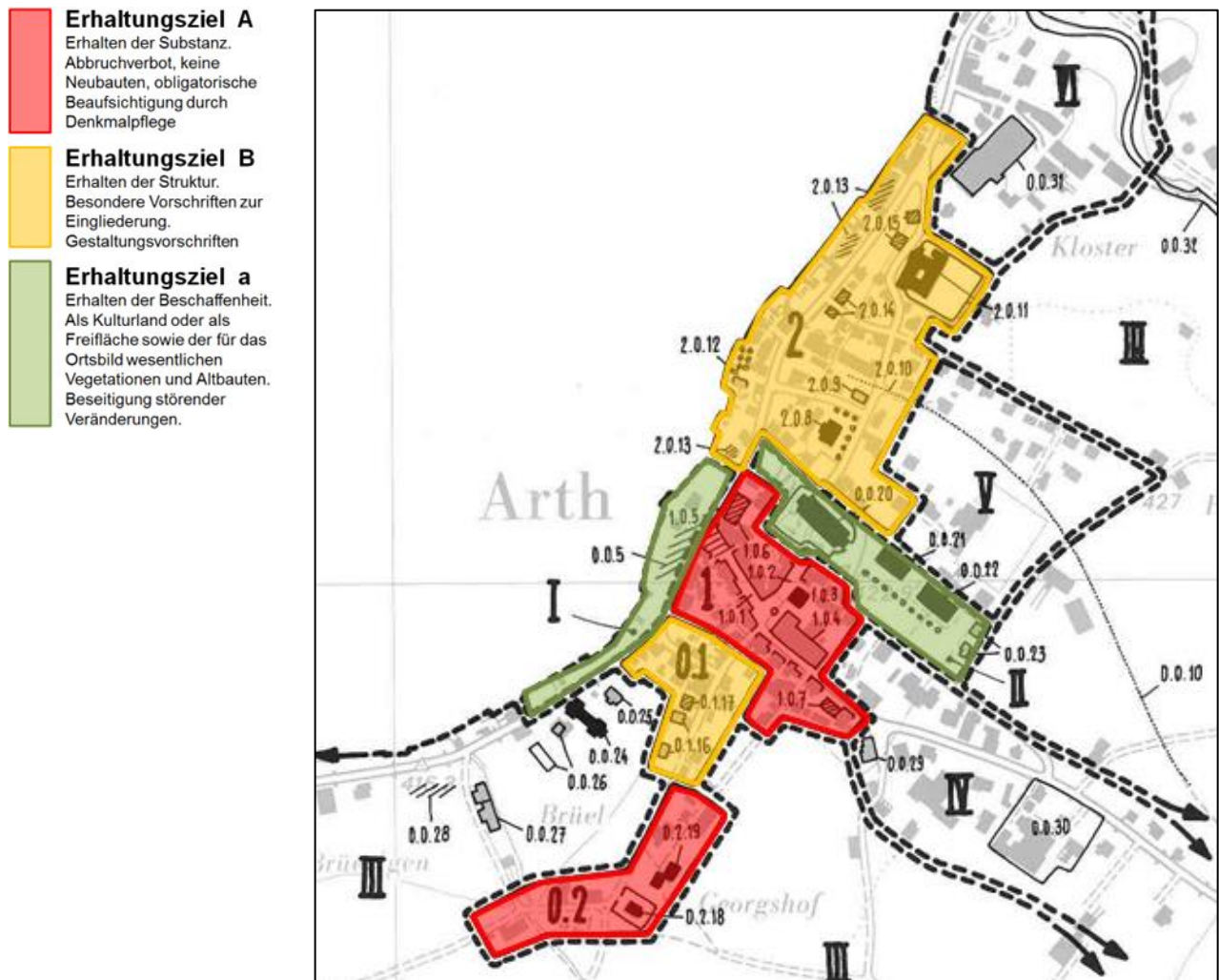


Abbildung 8 Plan ISOS mit farblichen Ergänzungen R+K, März 1987

- Gebiet 1 Der Dorfkern in Arth ist geprägt durch die Hauptstrassen und die beidseitig geschlossenen Zeilenbebauungen. Die Hauptachse besitzt, auch mit dem abzweigenden Rathausplatz, über besondere räumliche Qualitäten. Mit stellenweisen gleichmässigen Traufhöhen schaffen die drei- und viergeschossigen Bauten ein einheitliches Bild. Der Dorfkern ist als Erhaltungsziel A eingestuft. Innerhalb des Gebiets gilt es, aus Sicht des ISOS, die Substanz zu erhalten.
- Gebiet 2 Das Gebiet zwischen Seeufer und Hofmatt besteht aus einem grösseren Wohngebiet mit lockerer dörflicher Bebauung. Vereinzelt liegen Schutzobjekte darin.

Ein verbindendes Element sind die umzäunten Gärten der Wohnhäuser. Weiterentwicklungen sind in diesem Gebiet mit Eingliederungsvorschriften möglich. Es gilt die Strukturen zu sichern (Erhaltungsziel B).

- | | |
|------------------|--|
| Baugruppe 0.1 | Südlich des Kerns befindet sich eine Baugruppe mit eher kleinmassstäblichen Häusern. Sie besitzt das Erhaltungsziel B. Diese Baugruppe am Rand des Kerns soll weiterentwickelt werden, aber in der Struktur mit engen Gassenräumen erhalten bleiben. |
| Baugruppe 0.2 | Weiter südlich befindet sich die bäuerliche Hofgruppe St. Georgshof mit Kapelle und Wohnhäusern. Diese gut erhaltene und intakte Baugruppe besitzt das Erhaltungsziel A und ist somit in ihrer Substanz zu schützen. |
| Umgebungszone I | Den Uferstreifen mit öffentlichen Anlagen gilt es als Freifläche zu erhalten (Erhaltungsziel a). |
| Umgebungszone II | Überragt wird der gesamte Kern vom auffällig hohen Kirchenschiff der Pfarrkirche St. Georg und Zeno aus dem 17. Jahrhundert (siehe Titelbild Bericht). Weiter bilden das Bürgerheim, das Schulhaus sowie der grosse Freiraum den Randbereich des Dorfkerns. Die grosse Freifläche mit Wiese und Gärten gilt es auch zukünftig freizuhalten (Erhaltungsziel a). |
| Störfaktoren | Das ISOS betrachtet bei der Beurteilung immer ganze Quartiere und Siedlungseinheiten. Einzelbauten in den Quartieren können von der Beurteilung abweichen. Diese werden als sogenannte Störfaktoren bezeichnet. Diese Bauten beeinträchtigen das Ortsbild. |

Die Störfaktoren innerhalb der Kernzonenplanung werden deshalb weder als schützenswerte noch erhaltenswerte oder ortsbildprägende Gebäude bezeichnet. Diese Bauten sollen bei Um- oder Neubauten ins Ortsbild eingepasst werden.

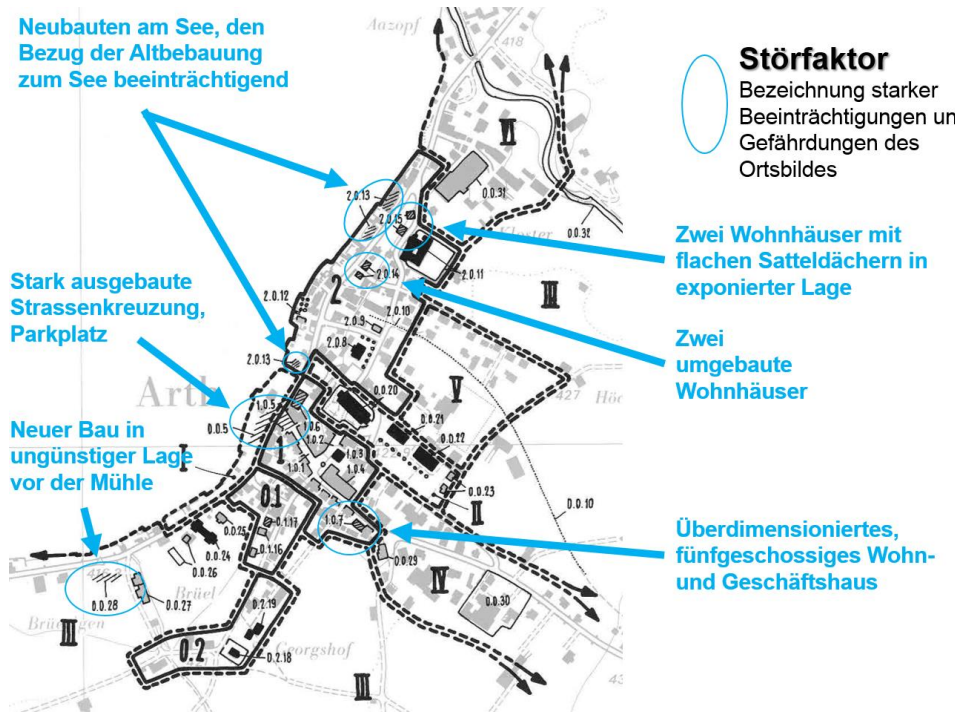


Abbildung 9 Ausschnitt ISOS mit eigenen Grafiken

3.4.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Auszug Inventar

SZ 8: Der Rigiweg oder auch Arther Rigiweg befindet sich im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Er „...gehört zusammen mit dem Goldauer Rigiweg und dem Weggiser Rigiweg zu den historisch wichtigsten Erschliessungswegen dieses bedeutenden Ziels des frühen Alpentourismus.“ Der Verlauf ist zu sichern. Historische Substanz ist nicht mehr vorhanden.

SZ 7: Der ursprüngliche Pilgerweg (Einsiedeln - Küssnacht) besitzt teilweise noch historische Substanz in Form von Kapellen oder Wegkreuzen. Der Weg verläuft am Rand des Siedlungsgebietes von Arth und ist für die Kernzonenplanung nicht massgebend.

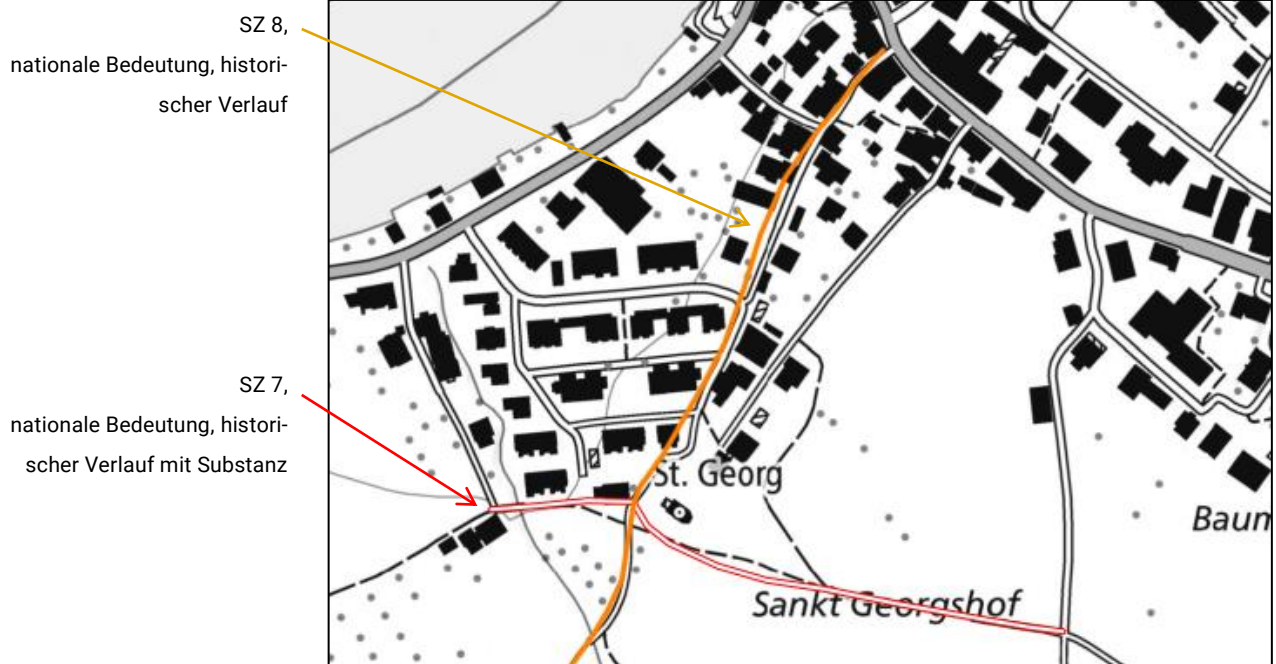


Abbildung 10 Ausschnitt IVS National (map.geo.admin.ch)

3.4.3 Ortsbildinventare

Für die Gemeinde Arth wurde 1989 ein Ortsbildinventar erarbeitet. Das Dorf Arth wird dabei, ähnlich wie im ISOS, in vier Gebiete eingeteilt. Auch das Ortsbildinventar Arth stellt noch keine grundeigentümerverbindliche Rechtsgrundlage dar. Es setzt sich jedoch intensiv mit dem Ortskern Arth auseinander und ist daher in die Interessensabwägung aufzunehmen.

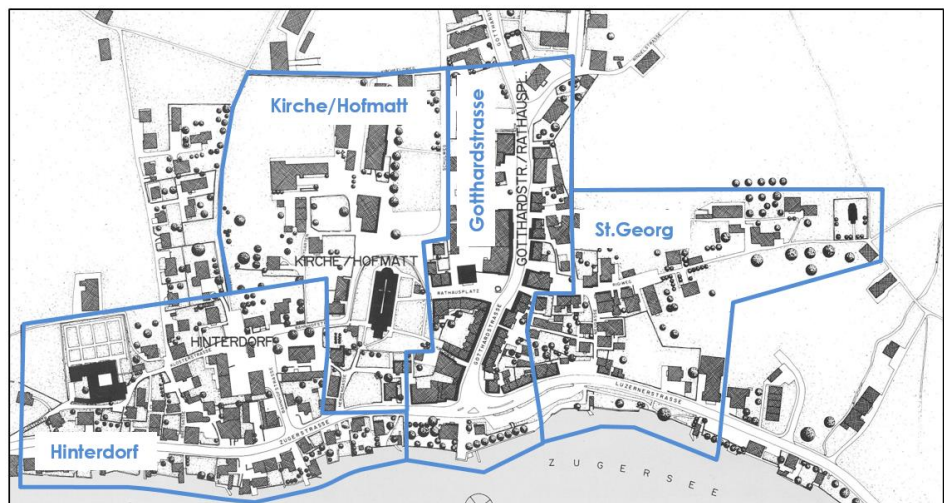
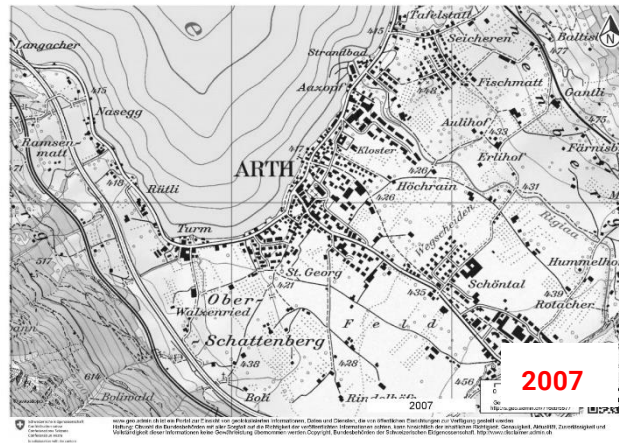
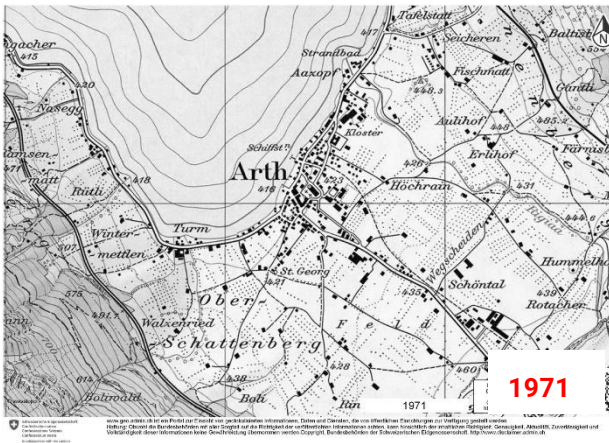
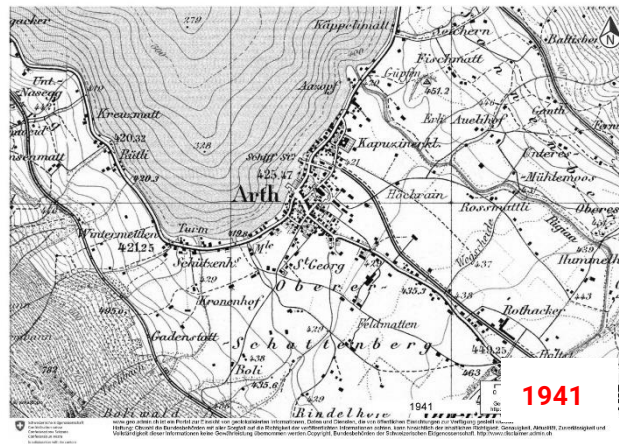
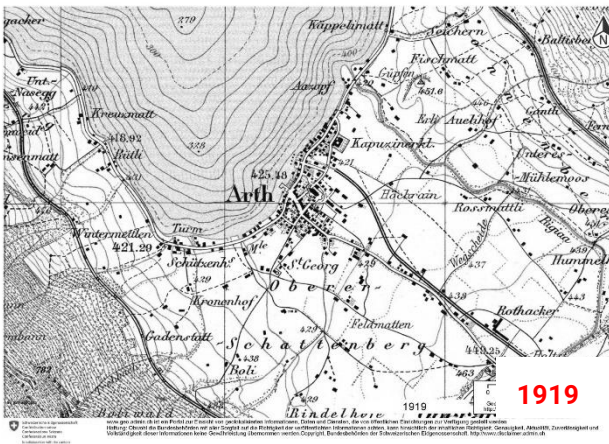
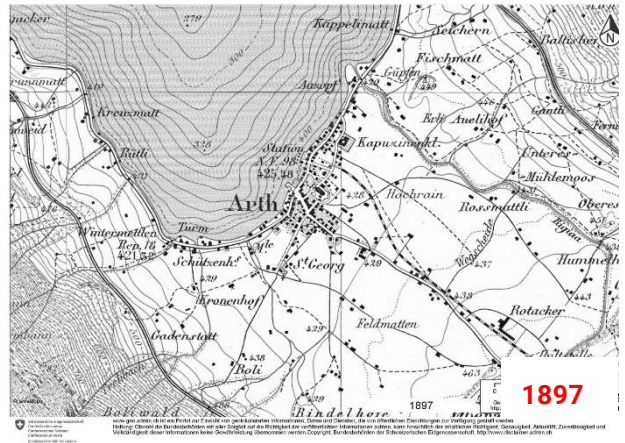


Abbildung 11 Plan Ortsbildinventar Arth, 1989

Gotthardstrasse und Rathausplatz	Die Gotthardstrasse wird durch die geschlossene Bauweise als Gassenraum wahrgenommen. Diese Bausubstanz gilt es, wie auch die intakten Gassen- und Platzräume, zu erhalten.
Kirche / Hofmatt	Hier finden sich vor allem öffentliche Bauten und Anlagen sowie ein grosszügiger Freiraum. Die Durchlässigkeit des Gebiets ist beizubehalten. Die Sichtachse von Kirche Richtung Herrengasse ist von Überbauungen freizuhalten.
Hinterdorf	Verschiedene Einzelbebauungen mit unterschiedlichen Baustilen wurden hier realisiert. Die Massstäblichkeit der Bauten sollte gewahrt werden. Die vielen Gärten und Grünflächen des Hinterdorfs sind erhaltenswert.
St. Georg	Das Gebiet besitzt einerseits dichte Bebauungen in Zentrumsnähe sowie einen weilerartigen Charakter am Siedlungsrand. Die Dichte, die aussenräumlichen Qualitäten und der St.Georgshof sind zu erhalten.

3.5 Zeitreise

Anhand einer Zeitreise ab 1875 wird die bauliche Entwicklung von Arth veranschaulicht. Neben der Siedlungsentwicklung wird auch die Entwicklung der Infrastrukturen wie die Tramverbindung, Autobahn, etc. besser erkennbar. Besonders ab 1970 erfährt die Siedlung eine besonders starke Entwicklung. Die historische Bausubstanz konzentriert sich vorwiegend an der Gotthardstrasse im Bereich des Rathausplatzes.



3.6 Erkenntnisse

3.6.1 Grundlagenplan

Die verschiedenen Grundlagen wurden in einem Plan dargestellt. Dieser beinhaltet die heutige planungsrechtliche Situation überlagert mit den Inhalten aus allen Inventaren.

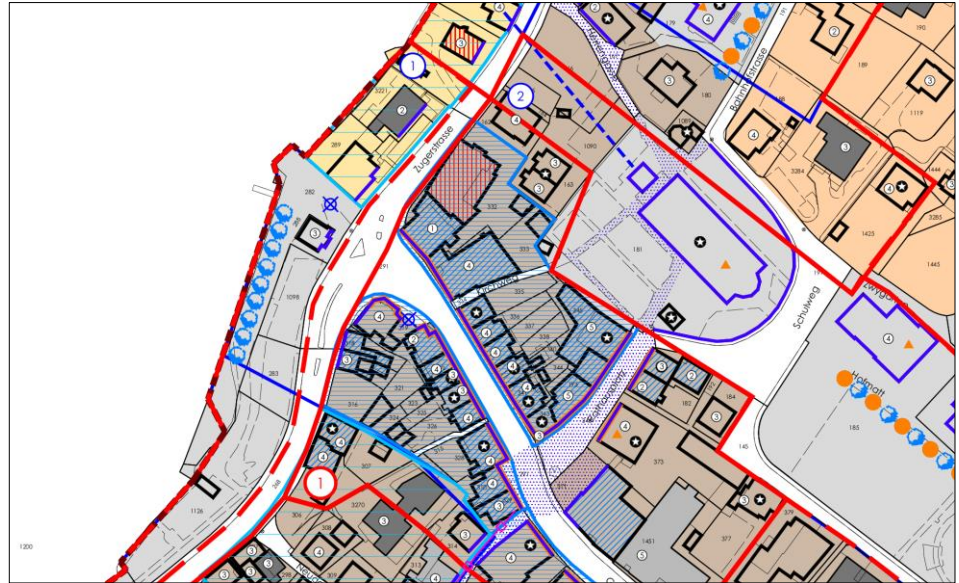


Abbildung 12 Ausschnitt Grundlagenplan (Im Hintergrund rechtskräftiger Zonenplan) / rot = Inhalte aus ISOS / blau = Inhalte aus Ortsbildinventar

Die Überlagerungen der Inventare verdeutlichen die Schutzgedanken, störenden Eingriffe und die Charakteristiken der Gebiete. Beispielsweise umfasst der Bereich um die Gotthardstrasse viele schützenswerte Objekte und deutet auf die typischen Merkmale eines Dorfkerns hin. Ausserhalb des Dorfkerns sind weniger objektbezogene Merkmale enthalten, sondern vielmehr Informationen zur Siedlungsstruktur.

Der Grundlagenplan zeigt zudem auf, dass die Abgrenzung der Zonierung überprüft und auf die ortsbaulichen Verhältnisse abgestimmt werden muss.

3.6.2 Qualitätsmerkmale

Aus den Erkenntnissen der vorhandenen Grundlagen und der Zeitreise wurden mit der Arbeitsgruppe die Qualitätsmerkmale von Arth diskutiert. In der nachstehenden Zusammenstellung sind einige Qualitätsmerkmale gebietsweise aufgelistet:

	St. Georg	Dorfkern	Kirche / Hofmatt	Hinterdorf
Erscheinungsbild	Mehrheitlich Einzelbauweise / St. Georgkapelle erhaltenswert / übrige Bauten nicht	Historischer Kern / Torwirkung (Eingang fehlt).	Erhaltenswert	Kloster inkl. Zaienhaus
Öffentliche Parkplätze	Seeufer / Theater zu wenig	Zu wenige PP / sehr wichtig für Vermietbarkeit	PP-Angebot erwünscht, rückwertige Erschliessung	Höchstens im Bereich alten Schulhaus

Seeufergestaltung	Umgestaltung Seeufer	Städtebaulicher Abschluss fehlt / Umgestaltung Seeufer	-	1 Bereich mit Seezugang vorhanden, ansonsten private Flächen
Grosszügige Freiräume	Nur seeseitig	-	Grosse Freiräume, Wiese Hofmatt Umgestaltung gewünscht	-
Dichtes Fuss- und Radwegnetz	Brüölstrasse ist Spielstrasse	Dichtes Netz vorhanden	Dichtes Netz vorhanden	Kloster- und Zugerstrasse
Angepasste Bauweise	Einzelbauweise, viel Grün	Strassenseitig geschlossen, 2. Bautiefe Einzelbauweise	Einzelbauweise	Einzelbauweise, viel Grün
Gestaltete Plätze	Seeufer / Platz bei St.Georgskapelle	Rathausplatz und Seeufergestaltung notwendig	Schulhausplatz, Bürgerheim (Neugestaltung erwünscht).	Bei Spar, Schulhaus
Identität / Ortsbildschutz	St. Georgkapelle	Viel erhaltenswerte Substanz, Kern von Arth	Viel erhaltenswerte Substanz	- (Kloster)
Publikumswirksame Nutzungen	Theater (Luzernerstrasse)	Aktivierung und Förderung öffentliche Anlässe auf Rathausplatz / Erhöhung Investitionsvolumen, egal welche Nutzung / Anreize schaffen	Parkanlage	- (ab 'Badi')
Verdichtung	Areal Minigolf, 2. Bautiefe Dorfkern	Evtl. in 2. Bautiefe	-	Bereich Sagi / Möglichkeiten prüfen

3.6.3 Abgrenzung Dorfkern Arth

Ausschnitt ISOS mit Ergänzungen

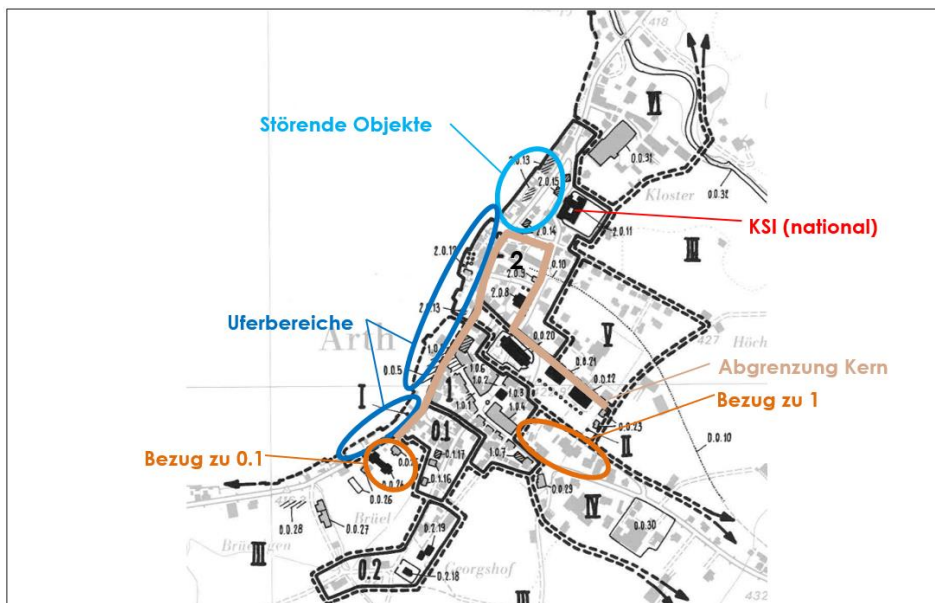


Abbildung 13 Ausschnitt ISOS mit Ergänzungen

Im nördlichen Teil des Gebiets 2 sind mehrere Bauten als Störfaktor bezeichnet. Weitere Neubauten ergänzen dieses Gebiet. Aus diesem Grund wird der Dorfkern von Arth nur bis zur Verlängerung der Breitgasse angesehen. Das national geschützte Kloster St. Avgin steht bereits heute als isolierte Anlage unter Schutz und wird nicht in den engeren Kernbereich eingebunden.

Die Umgebungszone V wird für die Kernzonenplanung nicht miteinbezogen. Sie enthält gemäss ISOS: „Einfamilienhausquartier und neue Schulanlage“ und liegt am Rand des Kerns. Aus struktureller Sicht reicht die Umgebungszone V bis zur Bahnhofsstrasse/Klosterstrasse. Deshalb wird das ganze Gebiet als Nicht-Kernbereich beurteilt.

Die Bereiche zwischen See und Zuger-/Luzernerstrasse besitzen andere Strukturen als der Dorfkern. Die Freiräume zwischen den Bauten liegen zudem mehrheitlich in der Gewässerraumzone, in welcher nicht gebaut werden kann. Die bestehenden Bauten stehen unter Bestandesschutz.

Südlich der Baugruppe 0.1 befindet sich ein Gebiet, welche im ISOS nicht vertieft betrachtet wird. Es beinhaltet das Theater (mit Erhaltungsziel A). Aufgrund des räumlichen Bezugs zur Baugruppe 0.1 wird dieses Gebiet in die Kernzonenplanung miteinbezogen.

Ebenfalls in die Planung einbezogen wird das Gebiet zwischen Schulweg und Gotthardstrasse. Das Gebiet liegt im Spannungsfeld zwischen Eingangsort zum Kern, umgeben von schützens- und erhaltenswerten Bauten und Freiflächen aber besitzt eher neuere Bebauungsstrukturen. Daher verfügt es eindeutig über einen räumlichen Bezug zum Kerngebiet 1 und zur Umgebungszone II.

3.6.4 Umgang mit freizuhaltenden Flächen

Inhalte ISOS	Im ISOS sind zwei Umgebungszone mit Erhaltungsziel a enthalten. Die Umgebungszone I umfasst den Uferstreifen entlang der Luzernerstrasse und die Umgebungszone II umfasst die markanten Einzelbebauungen der Kirche, das Bürgerheim, das Schulhaus sowie die entsprechenden Freiflächen in diesem Bereich.
Umgebungszone I	Das Seeufer ist im Zonenplan als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Diese Zonierung ist für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Dieser Uferstreifen soll der Öffentlichkeit dienen. Eine Umzonung des Uferstreifens ist nicht vorgesehen und daher nicht Gegenstand der Kernzonenplanung. Bei einer künftigen Entwicklung sind die Interessen des ISOS als Grundlage beizuziehen.

Umgebungszone II	<p>Die Umgebungszone II soll als wichtige Plätze und Aussenräume bezeichnet und von Bauten freigehalten werden. Davon ausgenommen ist der bisher unbebaute Vorbereich der Kirche. Die Stiftung Pfarrheim St. Georg beabsichtigt auf einer Teilfläche der gemeindeeigenen Parzelle KTN 166 und auf der Liegenschaft KTN 1090 der Pfarrpfundstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Arth ein Neubau eines Kirchgemeindesaals zu erstellen. Das Bauvorhaben soll als Begegnungsraum für die Gemeinschaft und für den Religionsunterricht in kirchlichen Räumen sowie insbesondere für Feierlichkeiten, Kultur, Theater und Ausstellungen dienen.</p> <p>Es bestehen unterschiedliche Interessen an diesen Standort. Auf der einen Seite ist ein Kirchgemeindesaal an einen Standort im direkten Umfeld der Kirche angewiesen. Im Weiteren ist die Belebung des Dorfkerns mit öffentlich zugänglichen Nutzungen als wichtig einzustufen. Auf der anderen Seite stehen die Interessen diese Fläche von Bauten freizuhalten und die historische Sichtachse offenzuhalten (ISOS und Ortsbildinventar). Der Gemeinderat hat in Abwägung der unterschiedlichen Interessen beschlossen, dass eine ortsbildverträgliche Bebauung mit öffentlichem Charakter an diesem Standort denkbar ist. Auf eine Freihaltefläche wird daher verzichtet.</p>
Weitere freizuhaltende Plätze/Freiräume	<p>Weitergehend als die Inventare werden der Rathausplatz, die Gärten im Bereich St. Georg sowie die Freihalteflächen im Bereich der Parkplätze und beim Pärkli der Bahnhofstrasse als wichtige Plätze und Aussenräume bezeichnet.</p>

4. Konzept Dorfkern Arth

Basierend auf den Erkenntnissen der Grundlagen und den Qualitätsmerkmalen von Arth wurde ein Konzept für den Dorfkern erarbeitet. Grundidee des Konzepts bilden ein enger Kernbereich mit hohem Schutzgedanken und ein angrenzender Kernrandbereich mit Entwicklungspotenzial. An wichtigen Gassen sollen erhaltenswerte Baufluchten bei einer Weiterentwicklung berücksichtigt werden und an die historische Struktur erinnern. Die Unterteilung der Bereiche erfolgte in Anlehnung an das ISOS und das Ortsbildinventar.

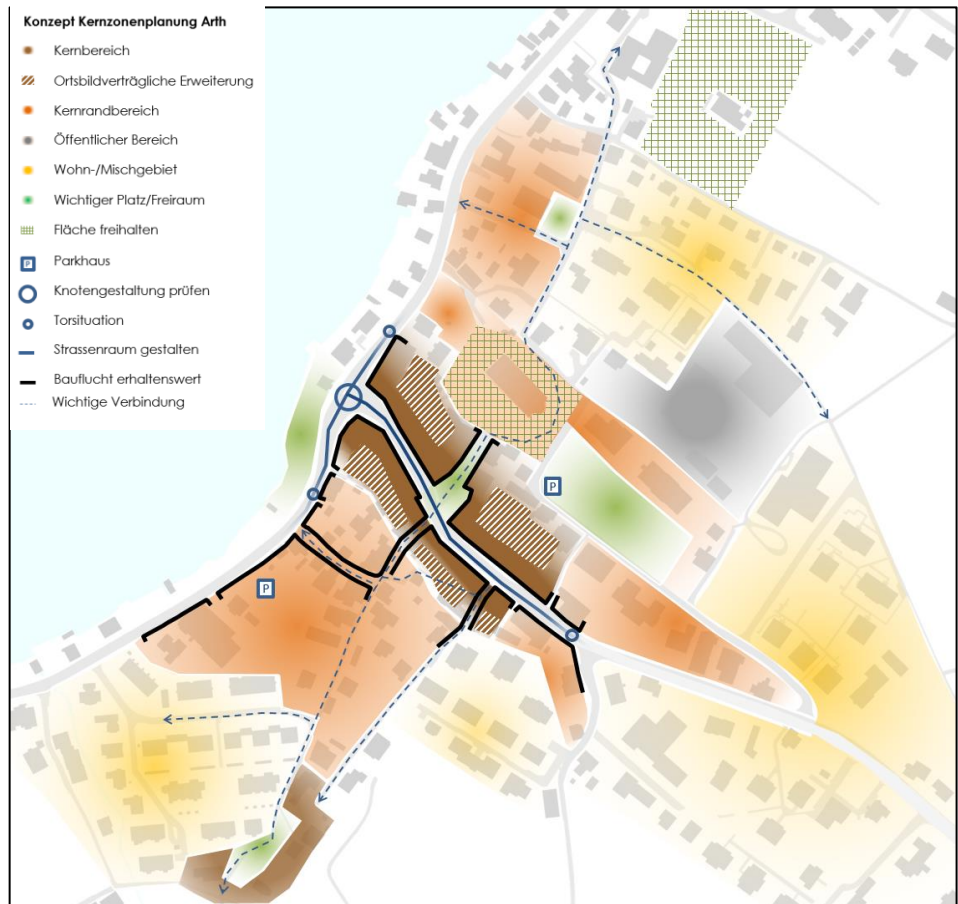


Abbildung 14 Konzept Kernzonenplanung Arth

Kernbereich / ortsbildverträgliche Erweiterungen

Im Kernbereich liegen die meisten schützenswerten Objekte. Die Substanz sowie die Struktur dieser Bauten sind vorwiegend zu schützen. Die ortstypische geschlossene Bauweise entlang der Gotthardstrasse gilt es zu erhalten. Erst in der zweiten Bautiefe liegen Flächen, welche sich für eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung eignen.

Den St. Georgshof am südlichen Siedlungsrand gilt es in seiner Substanz zu erhalten.

Kernrandbereich	<p>Die Kernrandbereiche grenzen an die Kernbereiche an. In diesen Bereichen ist der Entwicklungsgedanke höher zu gewichten als der Substanzschutz, ausgenommen sind einzelne Bauten. Entwicklungen sollen Rücksicht auf die Struktur und der Massstäblichkeit der Umgebung nehmen. Eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung ist anzustreben. Mit einem Anreizsystem soll eine hohe Siedlungsqualität erreicht werden.</p> <p>Die heutigen öffentlichen Flächen wie die Minigolfanlage und die Flächen in der Hofmatt (Schulhaus, ehemaliges Altersheim, Kirche, ...) sollen den Kernrandbereichen zugeordnet werden. Der Charakter dieser öffentlichen Zonen ist gegenüber den ortsbildprägenden Festlegungen im Kernzonenplan als unbedeutender einzustufen. Die Minigolfanlage kann zugunsten der Siedlungsentwicklung überbaut und mit einer öffentlichen Parkieranlage versehen werden. Die grosszügige Freifläche auf dem Areal Hofmatt soll beibehalten oder als Anlage aufgewertet werden.</p>
Öffentlicher Bereich	<p>Der öffentliche Bereich reduziert sich auf die Schulanlage Zwyzgarten. Diese soll im bestehenden Umfang erhalten bleiben.</p>
Wohn-/Mischgebiet	<p>Ausserhalb der Kern- sowie Kernrandbereiche liegen die weiteren Wohn- und Mischgebiete. Die Entwicklungen in diesen Gebieten werden durch das heutige Baureglement abgedeckt.</p>
Wichtiger Platz / Freiraum / Freiflächen	<p>Innerhalb des Dorfs liegen wichtige Freiräume. Diese sind langfristig zu erhalten und gegebenenfalls aufzuwerten. Jeder Freiraum besitzt einen eigenen Charakter (städtisch, promenadenartig, grossflächig), welcher spezifisch zu erhalten ist.</p>
Parkhaus	<p>Um die Parkierungssituation im Dorfkern zu entschärfen und Parkplatzengepässe zu verhindern, werden zwei Parkhäuser im Konzept vorgeschlagen. Diese liegen angrenzend an den Kernbereichen.</p>
Knotengestaltung / Torsituation	<p>Der Knoten Zuger-, Luzerner- und Gotthardstrasse benötigt heute sehr viel Strassenfläche. Eine neue Knotengestaltung soll geprüft werden.</p> <p>Die Einfahrtsachsen zum historischen Kern sollen mit einer Torsituation innerhalb des Strassenraums gestaltet werden, um das Fahrverhalten der motorisierten Fahrzeuglenker auf ein siedlungsverträgliches Mass zu reduzieren. Die Gestaltung könnte beispielsweise mit einer Mittelinsel und/oder mit Bäumen erfolgen.</p>

- Strassenraum gestalten Den Charme des Dorfkerns macht die Gotthardstrasse mit der geschlossenen Bauweise aus. Es soll geprüft werden, inwiefern eine Umgestaltung des Strassenraums möglich ist.
- Wichtige Verbindung Die Gassenräume sind vor allem südlich der Gotthardstrasse ein wichtiges Merkmal im Kern- und Kernrandbereich. Der Rigiweg ist zudem im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthalten. Die Gassen sowie Wegbeziehungen sind zu erhalten und räumlich zu sichern.
- Baufluchten Entlang der Gotthard-, Zuger- sowie Luzernerstrasse werden Baufluchten festgelegt, um räumliche Qualitäten zu sichern. Auch in der ISOS-Karte sind die wichtigsten Baufluchten eingezeichnet. Entlang der Neugasse und des Rigwegs werden ebenfalls Baufluchten festgelegt. Die heute bestehenden Gassenräume sind strukturell zu erhalten. Der Rathausplatz, welcher im Zentrum des Dorfkerns liegt, wird durch Baufluchten ebenfalls räumlich gesichert.

5. Rechtsverbindliche Umsetzung

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Auseinandersetzung mit dem ISOS, dem Ortsbildinventar und dem Kantonalen Schutzzonenplan (KSI), dem Grundlagenplan sowie dem erarbeiteten Konzept sind unterschiedliche Planungsinstrumente zu ändern oder einzuführen. Folgende Änderungen sind für eine rechtsverbindliche Umsetzung notwendig:

- Einführung Kernzonenplan (Ergänzung zum Zonenplan Siedlung),
- Änderungen der Zonierung im geltenden Zonenplan,
- Entsprechende Präzisierungen im Baureglement,
- Aufhebung der Ortsbildschutzzone im Schutzzonenplan,
- Änderungen der Schutzverordnung

Die Umsetzung der Kernzonenplanung Dorfkern Arth wird zweiphasig ablaufen. In einer ersten Phase wird die Kernzonenplanung durch den Gemeinderat als behördenverbindliche Planung verabschiedet. Erst in einer zweiten Phase wird die Kernzonenplanung grundeigentümergebunden umgesetzt.

5.1 Kernzonenplan

Im Kernzonenplan Arth, 1:1000 sind neben den geänderten Zonenabgrenzungen auch unterschiedliche Bautypologien, obligatorische Baufluchten sowie wichtige Plätze und Aussenräume festgelegt.

Kernzonenplan

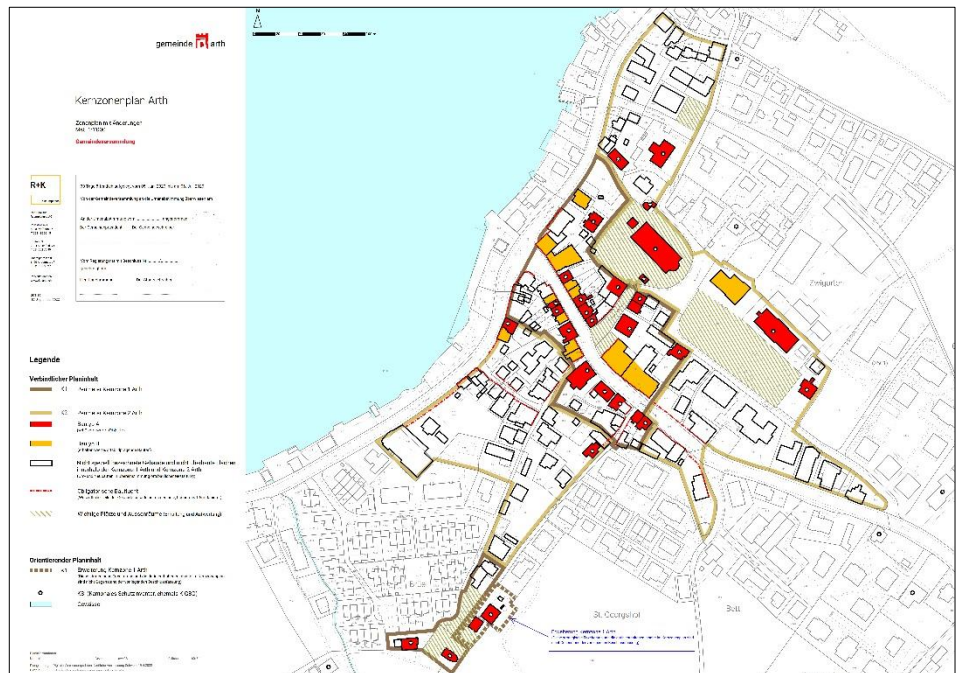



Abbildung 15 Kernzonenplan

Kernzone 1 Arth
 Kernzone 2 Arth

Aufgrund der bestehenden Kernzone in Goldau werden die Zonenbezeichnungen neu erstellt. Es soll eine Kernzone 1 Arth und Kernzone 2 Arth für den Dorfkern von Arth eingeführt werden. Die Kernzone in Goldau behält weiterhin ihre Gültigkeit. Es sollen so Verwechslungen zwischen den Zonentypen vermieden werden.

 Kernzone 1 Arth

Die Kernzone 1 Arth (K1) bezweckt den Erhalt sowie die Pflege und Weiterentwicklung des Dorfkerns Arth mit seinen ortsbildprägenden Strukturen, Bauten und Ensembles. Hier gelten hohe Anforderungen an Neu- sowie Umbauten. Die Abgrenzung der Kernzone 1 bezieht sich auf das Gebiet I des ISOS sowie unter Berücksichtigung der heutigen ortsbaulichen Verhältnisse.


 Strategische Erweiterung Kernzone 1 Arth



Abbildung 16 Ausschnitt St. Georgshof

Der St. Georgshof befindet sich im rechtsgültigen Zonenplan teilweise ausserhalb der Bauzone. Gemäss kantonalen Vorprüfung ist der Schutz von diesem Ensemble gemäss Art. 24ff RPG sichergestellt. Für eine Einzonung müssten die Voraussetzungen des kantonalen Richtplanes Beschluss B-3.1 und B-3.2 erfüllt sein. Aus diesen Gründen wird für das weitere grundeigentümergebundene Nutzungsplanverfahren auf diese Einzonung einstweilen verzichtet und im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung eingehend geprüft. In den behördenverbindlichen Unterlagen wird diese Erweiterung als strategische Einzonung aufgeführt und ein Vorschlag für den Umgang im Kernzonenplan dargestellt (Bautypen A und wichtige Plätze und Aussenräume).

- Kernzone 2 Arth** Die Kernzone 2 Arth (K2) bezweckt funktional und baulich die Erweiterung des Dorfkerns von Arth. Sie bildet den Übergang zwischen den Wohnzonen und der Kernzone 1.
- Bautyp A** Der Bautyp A bezeichnet die schützenswerten Bauten (KSI-Objekte). Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden.
- Bautyp B** Der Bautyp B definiert erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind beispielsweise aus Gründen einer fehlenden bauhistorischen oder ortsbildprägenden Relevanz oder einer mangelhaften Bausubstanz möglich. Dies ist im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen.
- Nicht speziell** Bei nicht speziell bezeichneten Gebäuden sowie nicht überbauten Flächen sind Um- und Neubauten unter Beachtung der umliegenden Bauweise (Ortsbild) zulässig.

bez. Gebäude und nicht überbaute Flächen

Nachfolgend sind die wichtigsten Eigenschaften der drei Bautypologien zusammengestellt:

Bautyp	Status	Veränderung am Bau	Vollgeschosse in K1	Vollgeschosse in K2
Bautyp A 	schützenswert	Sanierung und Umbau (Beibehaltung Gebäudeprofil)	Bestand	Bestand
Bautyp B 	erhaltenswert und/oder ortsbildprägend	Sanierung und Umbau Begründbarer Ersatzbau möglich (Nachweis erforderlich) *	Bestand oder bei Ersatzbau 3 VG resp. bisheriges Volumen (max. 4 VG mit Anreizsystem).	Bestand oder bei Ersatzbau 3 VG resp. bisheriges Volumen (max. 5 VG mit Anreizsystem).
Nicht speziell Bezeichnet 	-	Umbau Neubau	Bestand oder bei Ersatzbau 3 VG resp. bisheriges Volumen (max. 4 VG mit Anreizsystem).	Bestand oder bei Ersatzbau 3 VG resp. bisheriges Volumen (max. 5 VG mit Anreizsystem).

* Ein Weiterbestand von einem Gebäude ist aus folgenden Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar:

- Fehlende bauhistorische oder ortsbildprägende Relevanz,
- mangelhafte Bausubstanz oder
- mangelnde Wohnhygiene.

Plätze und Aussenräume

Die bezeichneten Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind zulässig, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann.

- - - - - **Bauflucht** Die obligatorische Bauflucht verlangt bzw. gewährleistet dem Grundeigentümer wesentliche Teile der Gebäudefassade auf der festgelegten Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen.

5.1.1 Interessenabwägung Strassenverkehr versus Ortsbildschutz

Beanstandung
Kantonale Vorprüfung Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung wurden vom Baudepartement mit der Festlegung von obligatorischen Baufluchten die Verschmälerung der Verkehrssicherheit und Beeinträchtigung möglicher Strassenausbauten beanstandet. Auf der anderen Seite stehen die Interessen des Ortsbildschutzes. Basierend auf den Inhalten des ISOS und Ortsbildinventar sichern die Baufluchten wichtige städtebauliche Strukturen. Nachfolgend ist der Umgang des Interessenkonflikts dokumentiert:

Bushaltestelle *Beanstandung: Bei der Bushaltestelle «Arth Dorf» sind die Gebäude weder als KIGBO (neu KSI) noch als schützenswert bezeichnet. Die jetzige Definition der Baulinien würde jedoch Strassenausbauten, wie beispielweise eine behindertengerechte Bushaltestelle, verhindern.*

Der Platzbedarf für eine behindertengerechte Bushaltestelle (Haltebucht), Fahrbahn und Trottoir beansprucht 18,50m. Zwischen den vorgesehenen Baufluchten besteht ein Raum von 15,70 zur Verfügung. Alternativ zu einer Haltebucht wäre im Kern auch eine Fahrbahnhaltestelle als zweckmässig einzustufen. Der Raumbedarf würde deutlich weniger betragen (12m). Mit der behindertengerechten Ausgestaltung der Haltekannten wäre eine Neuorganisation angezeigt. Aus diesen Gründen werden die Baufluchten im historischen Ortsbild höher eingestuft als eine Busbucht, zumal auch ein bestehendes Gebäude betroffen wäre.



Abbildung 17 Abstand zwischen Baufluchten 15,70m

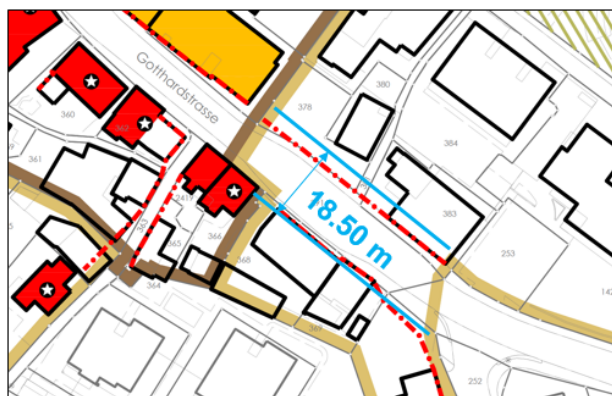
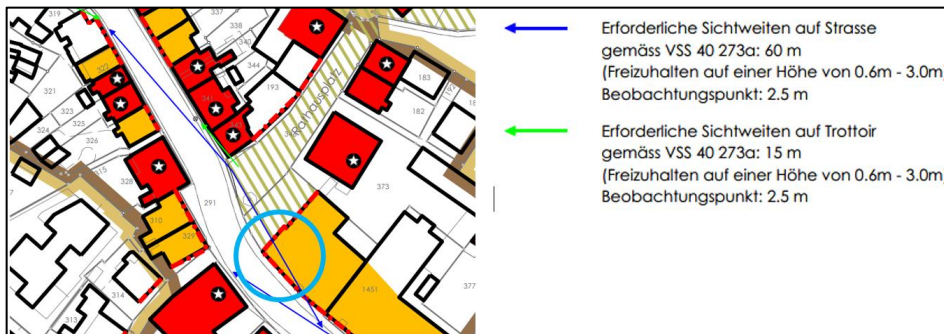


Abbildung 18 Raumbedarf für Busbucht 18,50m

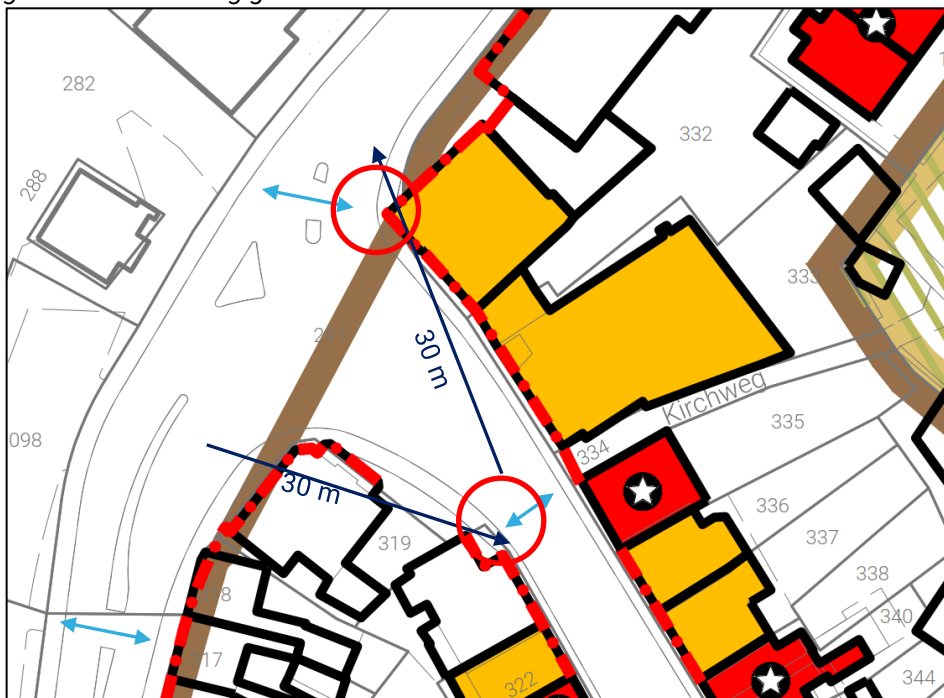
Sichtweiten Rathausplatz *Beanstandung: Die Gebäudeflucht schränkt die Sichtweite in Richtung Oberarth ein. Die Baulinien sind so anzupassen, dass die Sichtweiten eingehalten werden können.*

Vergrößerung siehe Anhang



Aus städtebaulicher Sicht fasst diese Gebäudeecke den Rathausplatz. Eine Veränderung der obligatorischen Bauflucht würde das historische Ortsbild massgebend beeinträchtigen. Zudem kann die beeinträchtigte Sichtweite auch mittels Veränderung des Verkehrsregimes oder der Reduzierung der Geschwindigkeit verbessert werden. Eine Aufwertung des Strassenraums und Platzgestaltung würde auch der Zielsetzung der Kernzonenplanung entsprechen. In diesem Zusammenhang müsste die Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich eingehend geprüft werden. Aus diesen Gründen wird an der obligatorischen Bauflucht festgehalten.

Sichtweiten Knoten *Beanstandung: Auf die Festlegung der Baulinien ist zu verzichten. Diese behindern allfällige Strassenausbauten. Zudem kann die Einsehbarkeit von Fussgängerstreifen zu wenig gewährleistet werden.*

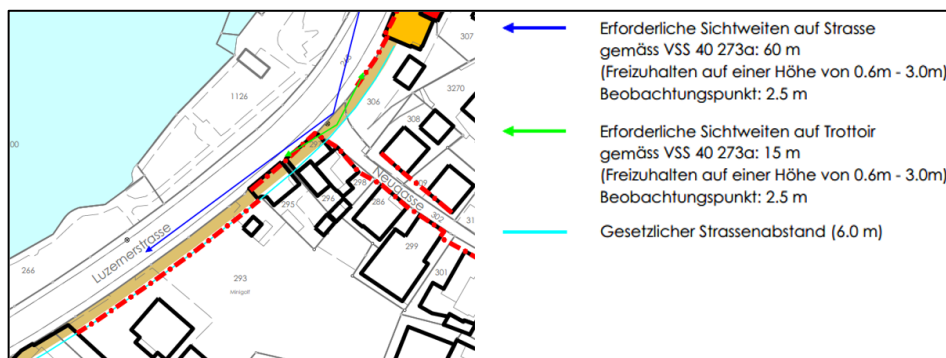


Die angrenzenden Bauten befinden sich im ISOS Gebiet mit Erhaltungsziel A. In diesem Gebiet gilt dem Umgang mit dem historischen Ortsbild besondere Beachtung zu schenken. Ein wesentliches Element bildet dabei auf der einen Strassenseite die ortsbildprägenden Bauten und auf der anderen Strassenseite die städtebauliche Setzung der Bauten. Hingegen können die mangelhaften Sichtweiten auch mit einer wünschbaren Umgestaltung des Strassenraums verbessert werden. Dabei sind die Standorte der Fussgängerstreifen hinsichtlich Erhöhung der Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Bauflucht entlang Luzernerstrasse

Beanstandung: Es ist nicht ersichtlich, weshalb auf diesem unbebauten Abschnitt nicht die gesetzlichen Abstände gelten sollen.

Vergrosserung siehe Anhang



Im unbebauten Bereich wird die obligatorische Bauflucht auf den ordentlichen Strassenabstand vergrössert. In diesem Bereich ist die Wichtigkeit einem reduzierten Strassenabstand weniger zwingend als im historischen Dorfkern. Trotzdem soll bei einer allfälligen Bebauung mit einer Bauflucht für eine klare Häuserfront zum See geschaffen werden.

Die bestehenden Bauten im Bereich der Einmündung Neugasse werden mittels Bauflucht gesichert. Gegenüber der unbebauten Parzelle KTN 306 wird die Bauflucht auf die erforderliche Sichtlinie des Trottoirs beschränkt.

5.2 Anreizsystem für ortsbauliche Qualität

Anreizsystem für ortsbauliche Qualität

Für das neue Planungsinstrument im Dorfkern Arth wird ein zweckmässiger und lösungsorientierter Ansatz gewählt. Auf der einen Seite wird dem Ortsbild und dem Substanzschutz Rechnung getragen und auf der anderen Seite die Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und ermöglicht. In der Kernzonenplanung werden die massgebenden Vorschriften für die Kernzone 1 und 2 Arth mit den einzelnen Gebäuden definiert. Die Rahmenbedingungen sind für die Grundeigentümer, Planer und die Bewilligungsbehörde bekannt. Anhand von qualitätssichernden Planungsprozessen kann beschränkt von der Kernzonenplanung abgewichen werden, dafür müssen jedoch gewisse Bedingungen eingehalten

werden. Es müssen unter anderem die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen und die definierten Planungsverfahren angewendet werden. Mit dieser Systematik wird ein Anreizsystem für eine ortsbauliche Qualität geschaffen.

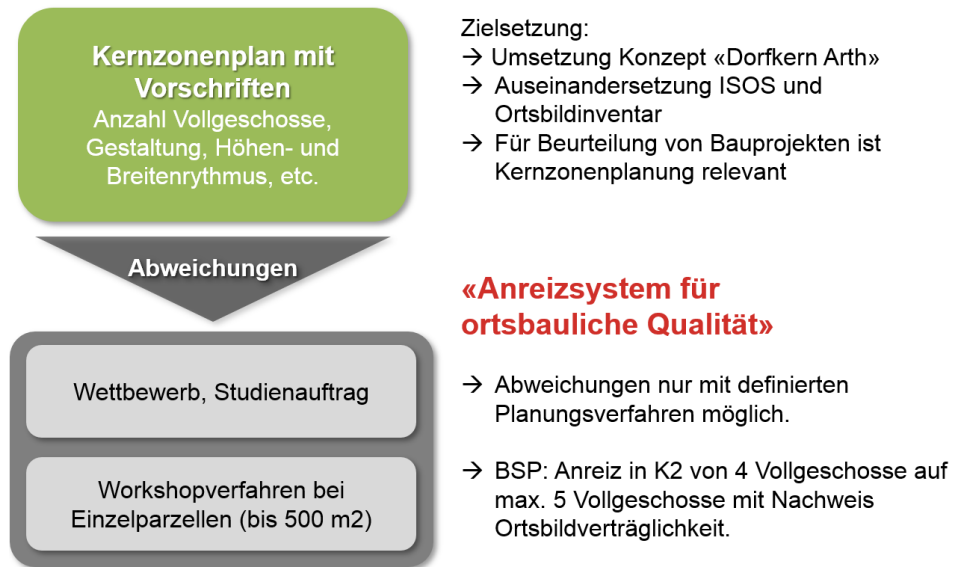


Abbildung 19 Systematik: Anreizsystem für ortsbauliche Qualität

Abweichungen Kernzone 1 und
Kernzone 2

Das Anreizsystem resp. die Abweichungen vom Kernzonenplan werden in Art. 31f (NEU) des Baureglements geregelt. Dieser lautet wie folgt:

Art. 31f Abweichungen Kernzone 1 und 2 Arth

Abs. 1: 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 Aussen-räume nachgewiesen wird.

Abs. 2: Für die Beurteilung der Abweichungen ist ein qualifiziertes Planungsverfahren notwendig. Die Bauherrschaft muss neben den zum Verständnis erforderlichen Plan-unterlagen auch ein Arbeitsmodell abgeben.

Abs. 3: Unter qualifiziertem Planungsverfahren wird ein Projektwettbewerb (SIA 142) oder ein Studienauftrag (SIA 143) mit mindestens 3 Projektvorschlägen verstanden. Für Einzelparzellen bis 500 m² kann alternativ ein Workshopverfahren mit einem Projektverfasser und einem unabhängigen Beurteilungsgremium durchgeführt werden.

Abs 4: Nach Anhörung der Bauherrschaft entscheidet die Bewilligungsbehörde das jeweilige Verfahren, das Beurteilungsgremium und die Beurteilungskriterien. Das Verfahren wird durch Vertreter der Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege begleitet. Die Vertreter der Gemeinde dürfen nicht dem Gemeinderat angehören.

5.2.1 Qualifizierte Planungsverfahren

Projektwettbewerb

„Der Wettbewerb ist für den Auftraggeber ein Instrument, um ein qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten und den Partner zu dessen Realisierung zu finden. Die Teilnehmer haben Gewähr für eine objektive Beurteilung ihrer Arbeit und die Aussicht, auf Grund ihrer Leistung einen Preis, einen Ankauf, einen Auftrag für Planerleistungen oder darüber hinaus einen Zuschlag für Bauleistungen zu erhalten.“

Gemäss Art. 31f Abs. 3 sind bei einem Projektwettbewerb mindestens 3 unterschiedliche Projektvorschläge einzuholen, deren Verfasser erst nach der Beurteilung bekannt wird.

Studienauftrag

„Studienaufträge eignen sich für Aufgaben, die durch offene Aufgabenstellungen sowie interaktive Prozesse gekennzeichnet sind und bei denen ein direkter Dialog zwischen Beurteilungsgremium und Teilnehmern notwendig ist.“³

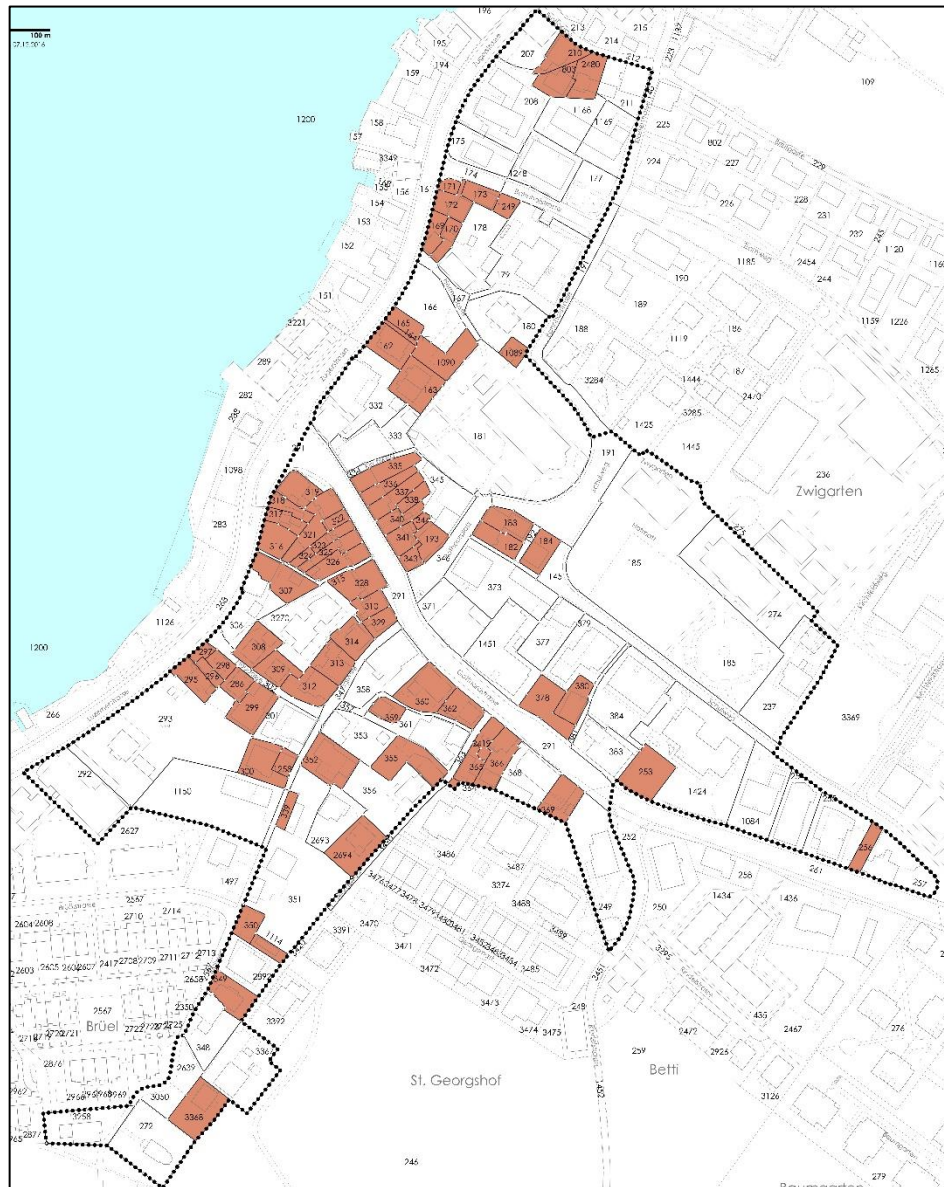
Auch hier sind gemäss Art. 31f Abs. 3 drei unterschiedliche Projektvorschläge zu erarbeiten.

Workshopverfahren Für Einzelparzellen kann auch ein Workshopverfahren angewendet werden. Dieses besteht aus einem interaktiven Prozess zwischen Projektverfasser und einem unabhängigen Beurteilungsgremium. An Workshops wird ein Projekt weiterentwickelt.

Alle drei Instrumente haben zum Ziel, ein Projekt zu finden (und später zu realisieren), welches eine bessere Gesamtlösung in Bezug auf das Ortsbild, Stellung der Bauten, Fassadengestaltung, Dachform oder Aussenräume nachweisen kann. Nur in diesem Fall kann von zusätzlichen Nutzflächen profitiert werden.

Einzelparzellen Unter Einzelparzellen werden Parzellen verstanden, welche eine Grösse von weniger als 500 m² besitzen. Bei diesen kann alternativ zu einem Projektwettbewerb oder Studienauftrag auch ein Workshopverfahren durchgeführt werden, um den Nachweis gemäss Art. 31f Abs. 1 zu erbringen.

- Übersichtsplan
- Grundstücksflächen
- Perimeter Kernzonenplan
- Parzellen mit weniger als 500 m² Grundstücksfläche



5.2.2 Bauliche Möglichkeiten im Anreizsystem

Kernzone 1 und 2 Arth

Innerhalb der Kernzonen 1 und 2 Arth gelten folgende Maximalmasse nach Regelbauweise sowie Maximalmasse mit Anreizsystem, sofern eine bessere Gesamtlösung nachgewiesen wird:

	Kernzone 1		Kernzone 2	
	Regelbauweise	Mit Anreizsystem	Regelbauweise	Mit Anreizsystem
Vollgeschosszahl	3	4	4	5
Gebäudehöhe	11 m	14 m	14 m	17 m
Firsthöhe	14 m	17 m	17 m	20 m

In der Kernzone 1 wird der Anreiz über die Anzahl Vollgeschosse bewusst tiefer gehalten, da es sich um den schutzwürdigen Dorfkern handelt.

5.3 Änderungen im geltenden Zonenplan

5.3.1 Rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Rechtskräftiger
Zonenplan

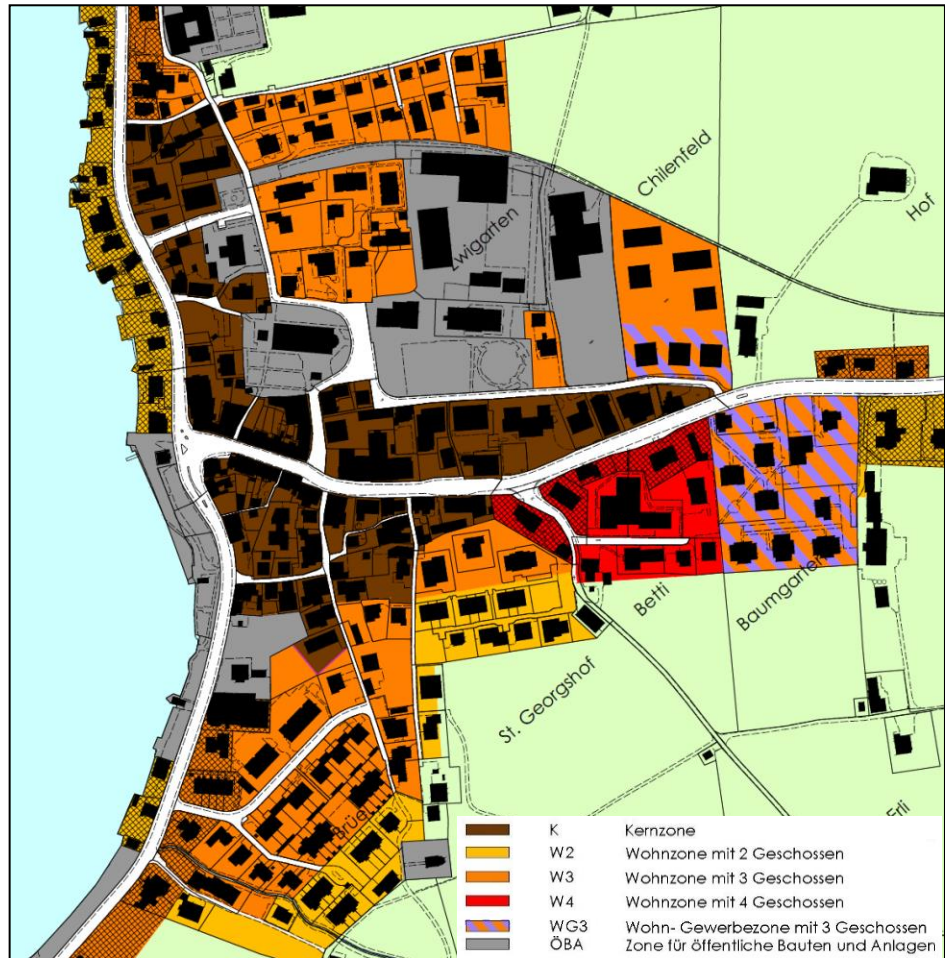


Abbildung 20 Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan

Durch die Kernzonenplanung als Grundlage für die Revision des Zonenplans werden einige Anpassungen notwendig. Die bisherige Kernzone (K) im Dorfkern von Arth wird neu in die Kernzone 1 Arth (K1) sowie Kernzone 2 Arth (K2) unterteilt. Diese unterscheiden sich bezüglich Schutzgedanken sowie Entwicklungsmöglichkeiten.

5.3.2 Änderungsplan Zonenplan

Umzonungen Grösstenteils sind, aufgrund der Kernzonenplanung, Umzonungen von Kernzonen, öffentlichen Zonen, Wohnzonen zu Kernzonen 1 Arth oder Kernzonen 2 Arth notwendig.

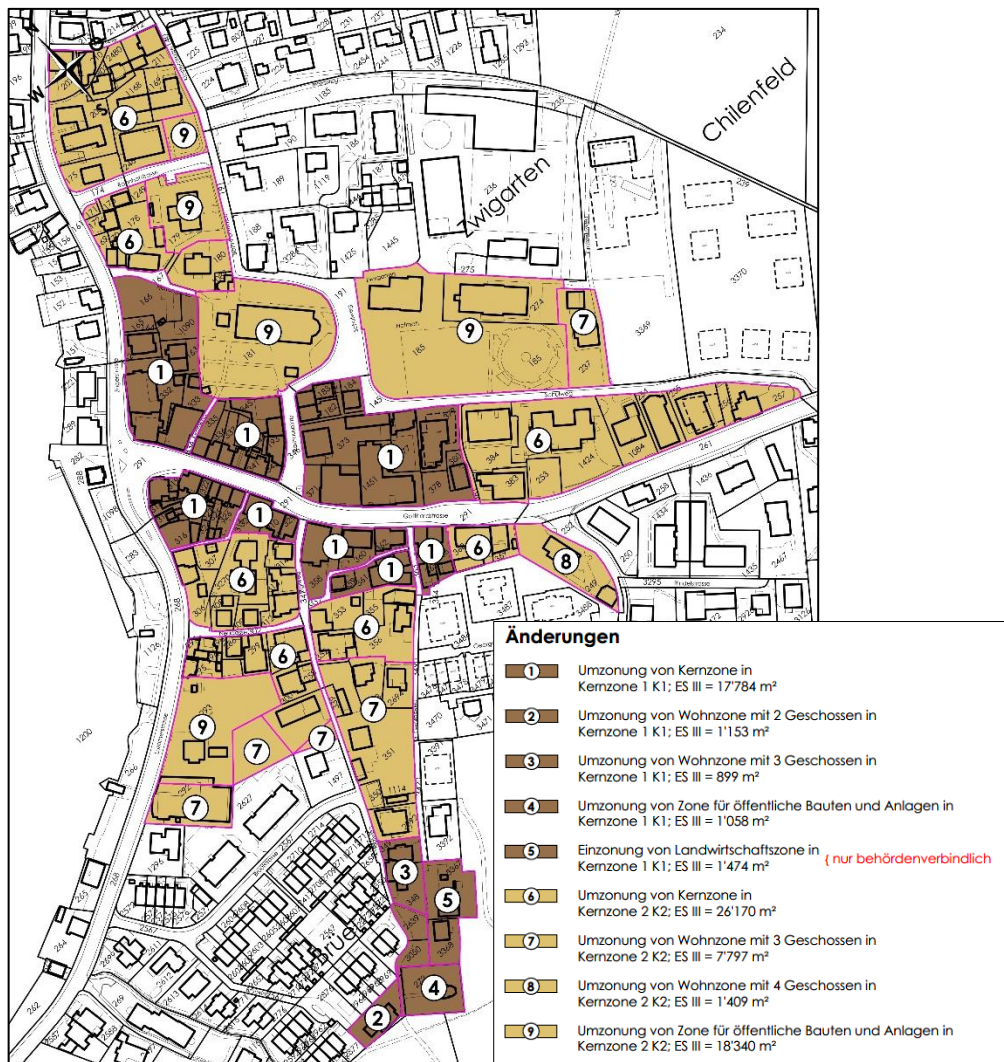


Abbildung 21 Änderung Teilzonenplan Dorfkern Arth

Als strategische Einzonung einstuft

Die Parzellen Nr. 3368 und 3367 (Änderung Nr. 5) sind heute noch keiner Bauzone zugewiesen. Diese Parzellen sind überbaut und die Objekte stehen unter Schutz. Es besteht kein baulicher Entwicklungsbedarf dieser Flächen. Sie gehören aber zum Ensemble des St. Georgshof. Im Rahmen der Kernzonenplanung wurde in Betracht gezogen, diese Flächen einzuzonen und mit entsprechenden Festlegungen im Kernzonenplan zu ergänzen.

Gemäss kantonaler Vorprüfung ist der Schutz von diesem Ensemble gemäss Art. 24ff RPG sichergestellt. Für eine Einzonung müssten die Voraussetzungen des kantonalen Richtplanes Beschluss B-3.1 und B-3.2 erfüllt sein. Aus diesen Gründen wird für das weitere grundeigentümergeleitete Nutzungsplanverfahren in der Kernzonenplanung auf diese Einzonung einstweilen verzichtet und im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung eingehend geprüft. In den behördenverbindlichen Unterlagen wird diese Erweiterung als strategische Einzonung aufgeführt und ein Vorschlag für den Umgang im Kernzonenplan dargestellt.



Abbildung 22 St. Georgshof (Quelle: Online-KSI-Inventarblatt, Amt für Kultur Kt. SZ)

5.3.3 Entwurf Zonenplan

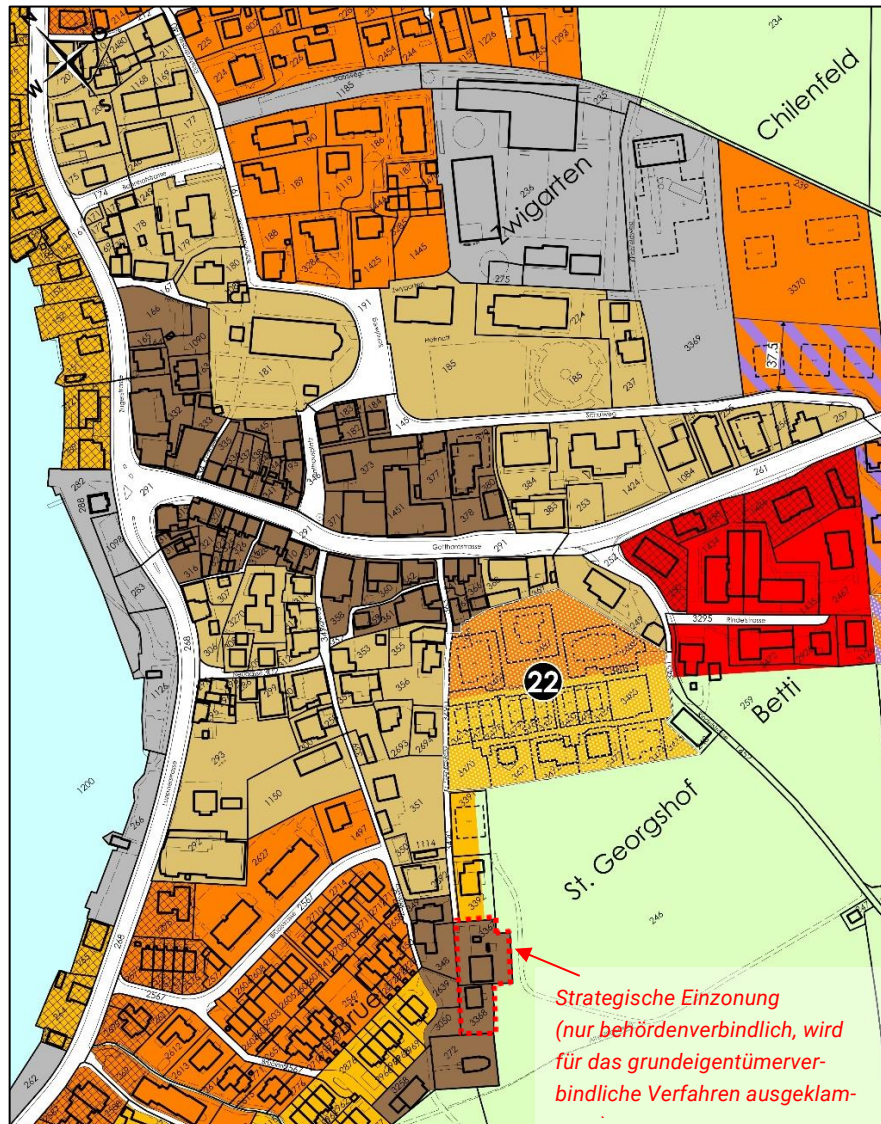


Abbildung 23 Entwurf Zonenplan

5.4 Änderungen im geltenden Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement aus dem Jahre 2008 muss aufgrund der Kernzonenplanung und den neuen Bauzonen angepasst werden.

Die wichtigsten Änderungen sind:

- Erklärung des Kernzonenplan Arth als verbindliches Planungsmittel
- Einführung der Kernzone 1 und 2 Arth mit entsprechenden Bestimmungen
- Festlegen von Abweichungen und Anreizsystem
- Kernzone Rigi existiert nicht mehr und wird entfernt
- Bestimmungen der zulässigen Maximalmasse (rot = neu):

Art. BR	K1	K2	K	KR	W1	W2	W2a	WG2	W3	W4	G	I	IE
			ÖBA	(Rigi)					WG3	WG4			SCH
22 Vollgeschosszahl	3 ⁽²⁾	4 ⁽³⁾	--	4	1	2	2	2	3	4	--	--	2
21 Ausnützungsziffer mit Gewerbenutzung 33 20%	--	--	--	0.6	0.3	0.45	0.3	0.45	0.65	0.75	--	--	--
24 Gebäudelänge in m	--	--	--	--	20	30	30	30	40	50	--	--	30
-- Gebäudehöhe in m	11 ⁽²⁾	14 ⁽³⁾	--	13	4	7	7	7	11	14	14	14	7
23 Firsthöhe in m	14 ⁽²⁾	17 ⁽³⁾	--	16	7	10	10	10	14	17	17	17	10
26 Mehrlängenzuschlag	--	--			x	x	x	x	x	x			x

(1) Von der Lärmschutzverordnung (LSV) abweichende Empfindlichkeitsstufen (ES) werden im Zonenplan bezeichnet.

(2) Maximal 4 Vollgeschosse und Gebäudehöhe bis 14 m und Firsthöhe bis 17 m sind nur unter Berücksichtigung von Art. 31 d zulässig.

(3) Maximal 5 Vollgeschosse und Gebäudehöhe bis 17 m und Firsthöhe bis 20 m sind nur unter Berücksichtigung von Art. 31 e zulässig.

Die gesamten Änderungen im Baureglement können dem Dokument „Änderungen Baureglement“ entnommen werden. Die Änderungen sind darin hervorgehoben.

5.5 Änderungen im Schutzzonenplan

Der rechtskräftige Schutzzonenplan aus dem Jahr 1997 muss angepasst werden. Dies betrifft vor allem den Ortsbildschutzperimeter. Dieser wurde im Zuge der Kernzonenplanung in Arth zusammen mit dem ISOS überprüft.

Mit der Einführung der Kernzonenplanung (Kernzonenplan und Bestimmungen im Baureglement) wird der Ortsbildschutzperimeter durch deren Festlegungen ersetzt. Im angepassten Schutzzonenplan wird auch auf den orientierenden Planinhalt „Ortsbild gemäss ISOS“ verzichtet. Die Auseinandersetzung mit den Inventaren war Bestandteil der Kernzonenplanung und die Erkenntnisse wurden darin umgesetzt. Im Detailausschnitt werden die KSI Objekte von Arth genauer dargestellt.

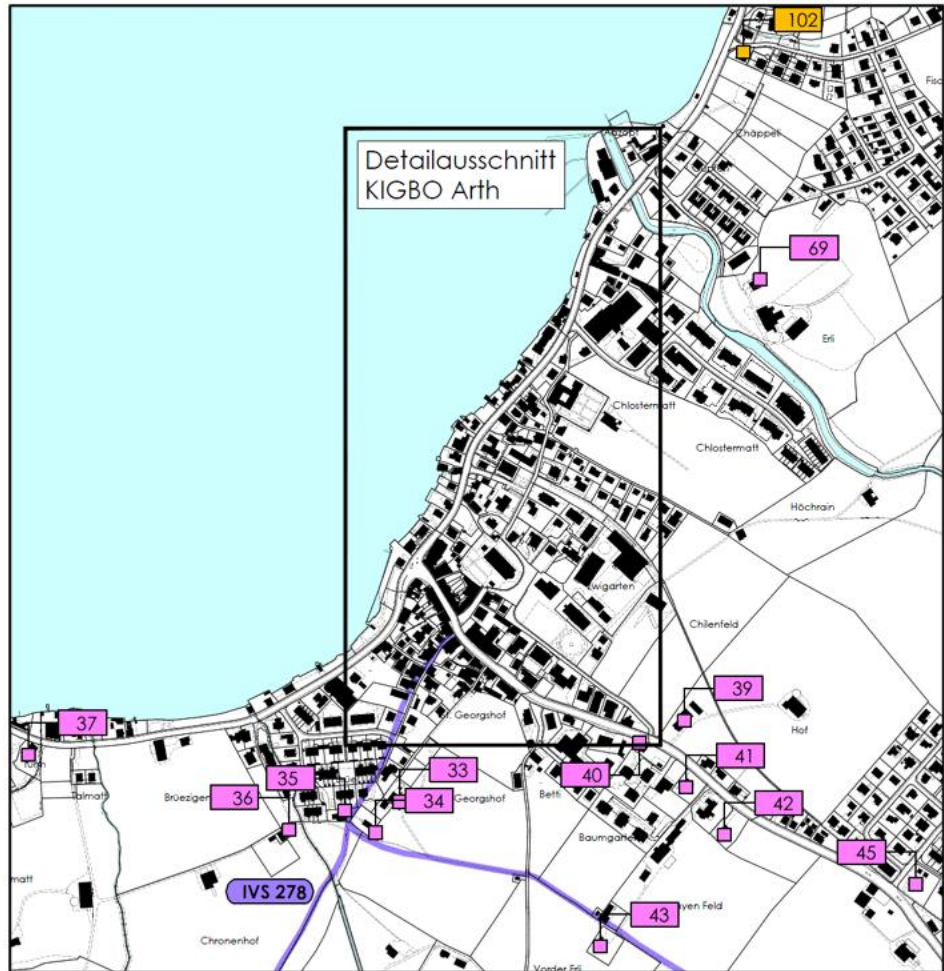


Abbildung 24 Ausschnitt Entwurf Schutzzonenplan

5.6 Änderungen in Schutzverordnung

Der Ortsbildschutzperimeter wird im Schutzzonenplan entfernt. Entsprechend dazu muss auch die Schutzverordnung angepasst werden. Die Vorschriften bezüglich der Ortsbildschutzzone werden entfernt.

Die gesamten Änderungen in der Schutzverordnung können dem Dokument „Anpassungen Schutzverordnung“ entnommen werden. Die Änderungen sind darin hervorgehoben.

Anhang

- Anhang A Bericht zum Mitwirkungsverfahren
- Anhang B Vorprüfungsbericht und deren Behandlung
- Anhang C Nachweis Sichtweiten (2 Pläne)

Kernzonenplanung Dorfkern Arth

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
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



Impressum

Auftrag	Bericht Mitwirkungsverfahren		
Auftraggeber	Gemeinderat Arth Rathausplatz 6, Postfach 263, 6415 Arth		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Ivo Kuster, Mario Roth, Marc Folly		
Titelbild	Eigenes Foto		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung / Übersicht	4
1. Einleitung	5
1.1 Mitwirkungsverfahren	5
1.2 Generelle Anliegen zur Kernzonenplanung	5
2. Anmerkungen zur obligatorischen Bauflucht	9
3. Begehren im Zusammenhang mit dem ISOS	11
4. Anträge nach vertieften Analysen	13
5. Begehren um Anpassungen im Baureglement	15

Zusammenfassung / Übersicht

Beteiligung	Die Beteiligung am Mitwirkungsverfahren zur Kernzonenplanung Arth war mit insgesamt 8 Eingaben erfreulich; die Möglichkeit, dass man sich äussern konnte, wurde positiv beurteilt.
Wesentliche Inhalte	Die meisten Einwendenden haben mehrere Anträge respektive Änderungswünsche gestellt. Diese umfassen insbesondere Anträge, Hinweise und Bemerkungen für Änderungen und Ergänzungen zum Baureglementsentwurf, zu den obligatorischen Baufluchten, zum Umgang mit dem Inventar der schützenswerten und geschützten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), aber auch zu generellen Aspekten der Kernzonenplanung.
Beantwortung der Eingaben	Zur Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt der vorliegende „Bericht zum Mitwirkungsverfahren“ Auskunft. Jeder Teilnehmer bekommt den gesamten Bericht zugestellt, dieser ist anonym abgefasst. Im zugestellten Bericht wird gleichzeitig der jeweilige Textbereich, der den Einwender betrifft, farbig markiert. Damit kann ein Gesamtüberblick, wie auch eine persönliche Behandlung gewährleistet werden.

1. Einleitung

1.1 Mitwirkungsverfahren

8 Einwender Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Kernzonenplanung Arth, vom 1. Dezember 2017 bis 19. Januar 2018, wurden 8 Einwendungen mit insgesamt 26 Anträgen bei der Gemeinde Arth schriftlich eingereicht.
Bei den Einwendenden handelt es sich um zwei Absender von Organisationen und um sieben Absender von Privatpersonen oder Firmen.

1.2 Generelle Anliegen zur Kernzonenplanung

Lob für eine positive Entwicklung Ein Einwender spricht der Gemeindebehörde ein Lob aus, da sie sich dem wichtigen Thema der Kernzonenplanung annimmt und damit die Dorfentwicklung in eine positive Richtung lenken will, von der möglichst viele profitieren können. (D)

Wird gerne zur Kenntnis genommen.

Wortwahl im Erläuterungsbericht ändern Ein Einwender fügt an, dass die Umschreibung «hässlich umgebaute Wohnhäuser» im Erläuterungsbericht ein Geschmacksurteil sei. Die Wortwahl sollte neu gewählt werden, da solche Urteile zeitgenössische Neubauten verhindern könnte. (D)

Die Umschreibung im Erläuterungsbericht «hässlich umgebaute Wohnhäuser» wurde direkt aus dem ISOS übernommen. Der Antrag wird aber trotzdem berücksichtigt und die Wortwahl angepasst.

Verkehrssituation im Ortsbild prägend In einer Einwendung wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Verkehr das Dorf im Übermass präge und die Attraktivität darunter leide. (D)

Das Anliegen ist bekannt. Die Kantonsstrassen sind stark belastet und der vorgesehene Halbanchluss wird zusätzliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation haben. Das Problem kann mit der Kernzonenplanung nicht gelöst werden.

Aufwertung Gotthardstrasse In einer Einwendung wird eine Aufwertung der Gotthardstrasse vorgeschlagen, da eine Ortskernaufwertung kaum erreicht werden könne, indem trostlose Fassaden mit unbelebten Räumen den Strassenraum prägen. Die Einwendung zielt darauf ab, dass einerseits die Erdgeschosse publikumswirksame Nutzungen aufweisen müssen und zudem eine neue Gestaltung der Strassenbeläge erfolgen sollte. (H)

Dieses Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die publikumswirksame Nutzung im Erdgeschoss hat die Arbeitsgruppe eingehend diskutiert und kam zum

Schluss, dass in Arth eine derartige Verpflichtung das Gegenteil bewirken würde und die Erdgeschosse grosse Leerstände aufweisen würden. Beispiele von leerstehenden Erdgeschossen sind vielerorts in Dorfkernen vorhanden. Leerstehende Erdgeschosse werden aber als sehr negativ empfunden.

Die Umgestaltung der Strassen im Dorfkern ist im Rahmen des Wohnort-marketings bereits thematisiert worden und soll Schritt für Schritt erfolgen, jedoch in der Kernzonenplanung nicht «verordnet» werden. In der Pflicht sind sowohl der Kanton (Kantonsstrassen) als auch die Gemeinde Arth (Gemeindestrassen).

Ausscheidung der Freiräume
gemäss ISOS

In einer Einwendung wird beantragt, dass die prägenden öffentlichen und privaten Freiräume auszuscheiden und zu schützen seien. Die ausgeschiedenen Plätze und Aussenräume würden nicht mit den im ISOS ausgeschiedenen Flächen mit Erhaltungsziel a übereinstimmen. (F)

In der Kernzonenplanung sind die Freiräume weitgehend gemäss ISOS, ausgenommen Friedhof, als wichtige Plätze und Aussenräume (Erhaltung und Aufwertung) festgesetzt. Die Kernzonenplanung geht sogar noch wesentlich weiter, indem auch der Rathausplatz und die Gärten im Bereich St. Georg zusätzlich als «wichtige Plätze und Aussenräume» bezeichnet werden.

Das Seeufer ist im Zonenplan als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden und ist dadurch nicht Gegenstand der Kernzonenplanung.

Aufgrund dieser Einwendung wird auch der Friedhof als «wichtige Plätze und Aussenräume» bezeichnet. Hingegen wird auf die Ausscheidung einer Freihaltfläche im Sichtbereich von Zugerstrasse zur Kirche verzichtet, siehe nachfolgende Behandlung.

Auf Freiflächen vor der Kirche
verzichten

Ein Einwender fordert den Verzicht auf die Einteilung der Parzellen KTN 166/1090 als Freiflächen, da die Stiftung Pfarrheim St. Georg auf diesen Grundstücken schon seit längerer Zeit ein Projekt in Absprache mit dem Denkmalpfleger plane. (B)

Es bestehen unterschiedliche Interessen an diesen Standort. Auf der einen Seite ist ein Kirchgemeindesaal an einen Standort im direkten Umfeld der Kirche angewiesen. Im Weiteren ist die Belebung des Dorfkerns mit öffentlich zugänglichen Nutzungen als wichtig einzustufen. Auf der anderen Seite stehen die Interessen diese Fläche von Bauten freizuhalten und die historische Sichtachse offenzuhalten (ISOS und Ortsbildinventar). Der Gemeinderat hat in Abwägung der unterschiedlichen Interessen beschlossen, dass eine

ortsbildverträgliche Bebauung mit öffentlichem Charakter an diesem Standort denkbar ist. Auf eine Freihaltefläche wird daher verzichtet.

Umzonung von KTN 2892 in K1 In einer Einwendung wird die Umzonung von KTN 2892 (in Kernzone 2) in die Kernzone 1 verlangt, da die Parzellen 2892, 348 und 349 gegenseitige Näherbaurechte sowie Ausnutzungsübertragungen hätten. (A)

Die verlangte Umzonung in die Kernzone 1 kann nicht berücksichtigt werden, da nicht die gleiche Erhaltungswürdigkeit auf KTN 2892 vorhanden ist (Kernzone 1 bezweckt den Erhalt des Dorfkerns mit seinen ortsbildprägenden Strukturen). Ausserdem lagen die Parzellen bis anhin in einer 2-geschossigen Wohnzone. Neu kommen alle Parzellen in die Kernzonen zu liegen, in welcher es keine Ausnützungsziffern gibt. Somit kann auch nicht von Ausnützungsübertragungen Gebrauch gemacht werden.

Umklassierung von Bautyp A in Bautyp B In einer Einwendung wird gefordert, die Klassifizierung der Parzellen KTN 348/349 als Bautyp B (erhaltenswert) zu streichen. Die umgebauten und angebauten Objekte würden diese Klassifizierung nicht besitzen. Der Einwender schlägt eine Änderung der Klassifizierung in «nicht speziell» bezeichnete Gebäude der Kernzone 1 vor. (A)

Es trifft zu, dass die Gebäude auf KTN 348/349 nicht als erhaltenswert einzustufen sind. Sie werden aufgrund des Antrages nicht mehr als Bautyp B bezeichnet. Hingegen ist die Umgebung für das Schutzobjekt St. Georg von grosser Bedeutung, deshalb wird die im Kernzonenplan bezeichnete Freifläche auf die Parzelle KTN 348 geringfügig ausgedehnt.

Damit soll sichergestellt werden, dass Neubauten nicht die Freiflächen um das Schutzobjekt St. Georg beeinträchtigen.

Zwei Grundstücke in Kernzone 1 zuteilen In einer weiteren Einwendung heisst es, dass die Parzellen KTN 368/369 zum Perimeter der Kernzone 1 zuteilt werden sollen, da die Grundstücke im ISOS dem Erhaltungsziel A zugewiesen seien. (G)

Es trifft zu, dass diese Parzellen im ISOS dem Erhaltungsziel A zugewiesen sind, jedoch sind sie als Störfaktor bezeichnet («Überdimensioniertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus»). In der Kernzone 1 sind 3 Vollgeschosse, respektive 4 Vollgeschosse (mit Verfahren) möglich. In der Kernzone 2 sind 4 Vollgeschosse, respektive bis 5 Vollgeschosse (mit Verfahren) möglich. Die als störend empfundenen Gebäude sind nicht gleich erhaltenswert wie Gebäude der Kernzone 1. Die Zuteilung zur Kernzone 2 geschah nicht

willkürlich, sondern unter anderem aufgrund einer Begehung mit dem Denkmalpfleger.

2. Anmerkungen zur obligatorischen Bauflucht

- «Rössli-Ecke» als Bautyp bezeichnen Ein Einwender merkt an, dass es sinnvoll wäre die «Rössli-Ecke» gesamthaft als Bautyp A oder B einzustufen, da der Umgang mit diesen Bauten besondere Sorgfalt verlange. (D)
- Die Häuser der «Rössli-Ecke» sind keine Schutzobjekte. Trotzdem ist diesem zentralen Ort des Dorfkerns Arth höchste Aufmerksamkeit zu schenken. Es geht aber nicht um den Schutz von Einzelobjekten, sondern um das gesamte Ensemble der «Rössli-Ecke». Im Kernzonenplan wird das dokumentiert mit der «obligatorischen Bauflucht», die in diesem Bereich bindend ist. Die Einwendung, dass Einzelbautypen A und/oder B festgesetzt werden, wird zwar nicht berücksichtigt, jedoch ist die Problematik erkannt und soll mit der obligatorischen Bauflucht gelöst werden.*
- Es geht nicht um Einzelschutz, sondern um die «Rössli-Ecke» als Ensemble. Deshalb wird das Anliegen nicht berücksichtigt.*
- Nicht schützenswerter Anbau In einer Einwendung wird beantragt, dass auf die obligatorische Bauflucht auf KTN 360 zu verzichten sei, da der Anbau mit Garage und Flachdach nicht schützenswert seien. (C)
- Das Haus Gotthardstrasse 24 ist im kantonalen Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO) als Schutzobjekt von lokaler Bedeutung eingetragen. Auch im ISOS und im Ortsbildinventar ist das Hauptgebäude entlang der Gotthardstrasse eingetragen. Es steht mit dem Giebel zur Strasse. Westlich ist auf der Länge der Fassade ein jüngerer Werkstattanbau angefügt, der sich eindeutig unterordnet, aber die Fassadenflucht weiterführt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Garten mit zwei Garagen.*
- Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es nicht zwingend, dass der barocke Bau auf der Westseite freigestellt werden muss. Vielmehr ist die Fortsetzung der Strassenflucht durch den Anbau beizubehalten. Auch die Festsetzung der obligatorischen Bauflucht soll daher beibehalten werden.*
- Bauflucht auf Gebäude Fassade anpassen Ein Einwender schlägt vor, die obligatorische Bauflucht auf der Parzelle KTN 306 auf die bestehende Fassade des Gebäudes anzupassen, weil der Baubestand oft an die Parzellengrenze gestellt sei und somit die knappen räumlichen Platzverhältnisse für bauliche Entwicklungen weiter reduziert würden.

Zudem sei im Art. 31b des Baureglements der Spielraum für die obligatorische Bauflucht von bisher 1.5 m (Gebäudefassade auf der obligatorischen Bauflucht oder höchstens 1.5 m dahinter) auf 2.5 m zu vergrössern. (H)

Die obligatorische Bauflucht auf Parzelle KTN 306 befindet sich gemäss dem Mitwirkungsentwurf des Kernzonenplanes im Abstand von 4.0 m ab Fahrbahnrand. Die Fassade des Gebäudes auf der Parzelle KTN 306 weist einen minimalen Abstand von 1.95 m und einen maximalen Abstand von 2.3 m ab der Fahrbahn auf. Im Bereich des Gebäudes auf KTN 306 ist die Situation für die Fussgänger derzeit unbefriedigend. Mit einer weiteren Überbauung muss eine Verbesserung erfolgen.

Im Sinne eines Kompromisses wird neu die obligatorische Bauflucht nicht mehr im 4.0 m Abstand ab Fahrbahnrand, sondern im Abstand von 2.5 m ab Fahrbahnrand festgelegt. Damit kann die Fussgängersituation verbessert und das Konzept beibehalten werden.

Hingegen wird der Antrag, den Spielraum von 1,5 m auf 2,5 m hinter die obligatorische Bauflucht zu vergrössern, nicht berücksichtigt.

3. Begehren im Zusammenhang mit dem ISOS

Die Erhaltungsziele des ISOS sind in die Interessenabwägung einzubeziehen	<p>In einer Einwendung wird bemängelt, dass die Erhaltungsziele des ISOS laut Erläuterungsbericht (S. 14) nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen würden. Diese Aussage stehe im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Die Vorgaben des ISOS seien strikt zu beachten.</p> <p>Gemäss ISOS gilt in Gebieten mit Erhaltungsziel a: «Erhalten der Substanz. Abbruchverbot, keine Neubauten, obligatorische Beaufsichtigung durch Denkmalpflege». (F)</p> <p><i>Die Formulierung im Bericht Seite 16 ist nicht präzise. Sie wird angepasst. Gemäss Bundesgerichtsentscheid Rüti (2009) wird eine intensive Auseinandersetzung mit dem ISOS durch die Gemeinden verlangt. Das ISOS bildet lediglich eine Grundlage für die Interessenabwägung und ist nicht die Interessenabwägung selbst.</i></p> <p><i>Im ISOS sind in den Gebieten mit Erhaltungsziel A auch störende Objekte enthalten. Die Kernzonenplanung lässt eine Einzelbehandlung für jedes Objekt oder jede Anlage zu. Die Kernzonenplanung differenziert Gebiete und einzelne Bauten. Das ISOS ist als Grundlage eingeflossen.</i></p>
ISOS unverändert übernehmen	<p>Ein weiterer Einwander weist darauf hin, dass das ISOS unverändert im Kernzonenplan zu berücksichtigen sei. Es fehle eine Begründung, weshalb mit den vorhandenen Bundesinventaren eine wünschbare Entwicklung nicht möglich ist. (F)</p> <p><i>Im Bereich ISOS Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung, Abbruchverbot) wäre keine Entwicklung möglich, da mit einer vollständigen Substanzerhaltung und einem Abbruchverbot keine Veränderung möglich ist. Des Weiteren sind seit der letzten Inventarisierung (1977) über 30 Jahre vergangen. Die Aktualität des ISOS ist nicht mehr in allen Punkten gegeben. Teilweise widersprechen sich diese Grundlagen mit der heutigen Bebauungsstruktur. Das Abbruchverbot und das Substanzerhaltungsgebot führen in diesem Sinne zum Zerfall des Dorfkerns.</i></p>
Anzahl Abstellplätze beschränken	<p>Nach Ansicht eines Einwenders sollte keine Mindestanzahl Autoabstellplätze festgelegt werden, sondern eine Höchstzahl. Dazu sollte eine Gesetzesgrundlage geschaffen werden, bei welcher die Gemeinde Abstellplätze aufgrund des Ortsbildschutzes verbieten kann, dies unter Befreiung einer Ersatzabgabe. (F)</p>

Mit der Mindestvorgabe müssen fehlende Parkplätze abgegolten werden. Die Gemeinde kann zudem bei fehlender Verkehrssicherheit Parkplätze verbieten. Die Mindestanzahl Abstellplätze wird vorerst beibehalten, im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision sind die Parkplatzanforderungen für alle Zonen zu prüfen.

4. Anträge nach vertieften Analysen

- Zustellung eines Sitzungsprotokolls Ein Einwender wünscht die Zustellung des Sitzungsprotokolls (erwähnt S. 7 Erläuterungsbericht) mit dem kantonalen Denkmalpfleger. (F)
- Fehlende vertiefte Analyse der Dorfentwicklung In der gleichen Einwendung werden eine vertiefte Analyse der Dorfentwicklung und ein Bericht des Bundesamtes für Kultur gefordert. Es liessen sich keine detaillierten Aussagen zu den erwünschten Nutzungen finden. Die Abweichungen in der Perimeterausscheidung und in den Erhaltungszielen (ISOS) bedürften einer Beurteilung durch das Bundesamt für Kultur. (F)

Am 4. Juli 2018 wurde der Kantonale Denkmalpfleger Dr. Thomas Brunner in die Arbeitsgruppensitzung Kernzonenplanung eingeladen. Nachstehend wird der relevante Protokollauszug aufgeführt: «Thomas Brunner erachtet die Auseinandersetzung mit dem ISOS, die Vorgehensweise und das gewählte Planungsinstrument als zweckmässig. Insbesondere die Berücksichtigung der unterschiedlichen ortsbaulichen Strukturen deuten auf eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Ort und den vorhandenen Grundlagen hin. Die bisherigen Arbeiten werden gewürdigt. In der weiteren Bearbeitung sollten im Erläuterungsbericht noch die massgebenden abweichenden Gebietsabgrenzungen gegenüber dem ISOS beschrieben werden - wie etwa die nördliche Abgrenzung im Bereich der Zugerstrasse und die Bautiefe zwischen der Zugerstrasse und dem Zugersee.»

Selbstverständlich wurde eine Analyse durchgeführt. Sie ist im Bericht zusammengefasst wiedergegeben. Das ISOS wurde als Grundlage einbezogen und aufgrund der Auseinandersetzung wurden Abgrenzungen teilweise angepasst (siehe Begründung Kapitel 3.6.3 Erläuterungsbericht).

Die Planungsautonomie obliegt der Gemeinde. Die Kernzonenplanung als Nutzungsplanung wird vom Regierungsrat genehmigt. Er entscheidet, ob es eine Beurteilung durch das Bundesamt für Kultur benötigt.

- Modell zur Überprüfung Ferner heisst es in einer Einwendung, im Entwurf liesse sich nicht beurteilen, ob die zugelassenen Anzahl Vollgeschosse, max. Gebäude-/Firsthöhe von 17 m bzw. 20 m und Grenzabstand von 2 m ortsbildverträglich seien. Dies soll anhand eines Modells überprüft werden. (F)

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt. Für Abweichungen ist ein qualifiziertes Verfahren notwendig. In diesem Verfahren wird ein Arbeitsmodell verlangt. Art. 31e Absatz 2 Baureglement wird wie folgt präzisiert:

*«2 Für die Beurteilung der Abweichungen ist ein qualifiziertes Planungsverfahren notwendig. **Die Bauherrschaft muss neben den zum Verständnis erforderlichen Planunterlagen auch ein Arbeitsmodell abgeben.**»*

Analyse zu den Störfaktoren Weiter möchte ein Einwender präzisere Angaben zu den im Erläuterungsbericht auf S.16 aufgezählten Störfaktoren. Es bräuchte eine Analyse, weshalb trotz ISOS/KIGBO und Vorschriften Baureglement/Schutzverordnung solche Anlagen bewilligt wurden. (F)

Es ist keine nachträgliche Untersuchung mit Schuldzuweisung vorgesehen. Offensichtlich hat auch der Heimatschutz als beschwerdenberechtigte Organisation damals keine Einsprache erhoben. Die Kernzonenplanung ist zukunftsgerichtet und übernimmt den heutigen Sachverhalt als Grundlage.

5. Begehren um Anpassungen im Baureglement

Art. 30 Abs. 2 Ein Einwender beantragt die Änderung von Art. 30 Abs. 2.

Einerseits soll die Anzahl Vollgeschosse in der K1 und K2 auf grundsätzlich je 4, anstelle bisher 3, erhöht werden und in der K1 sollen mit Verfahren ebenfalls 5 Vollgeschosse realisiert werden können, denn das ISOS bestätige die touristische Bedeutung des Dorfkerns Arth mit seinen repräsentativen und entsprechend grösseren Gebäuden. Gemäss ISOS würden vier geschossige Giebelbauten den Dorfkern dominieren (neu K1).

Zudem soll in der K1 und K2 die Gebäudehöhe von 11 m auf 14 m erhöht werden. Dies im Zusammenhang mit der Erhöhung der Geschoszahl. Zudem würden mit den neuen Massbestimmungen die Masse der bestehenden Bauten in der K1 unterschritten, was somit ein Widerspruch zu Art. 31a Abs. 1 BauR sei. Es würde in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer eingegriffen. (E)

Gegenwärtig weisen die Gebäude in der K1 mehrheitlich 3 Vollgeschosse auf. Dazu ein Auszug aus dem ISOS:

«Der eigentliche Dorfkern (G1) umfasst die Bebauung entlang der Hauptachse (Gotthardstrasse, 1.0.1) und am senkrecht abzweigenden, sich gegen die Kirche öffnenden Rathausplatz (1.0.2). Die Bebauung bildet beidseitig der Strasse geschlossene Zeilen, welche direkt am schmalen Trottoir stehen. Es sind drei, seltener viergeschossige Giebelbauten in traufständiger Anordnung.»

Es wird nicht massgeblich in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer eingegriffen, da die Bestandesgarantie und der Wiederaufbau gewährleistet sind.

Hingegen wird in der Kernzone K2 die Regelbauweise von 3 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse erhöht. Im Anreizsystem sind weiterhin maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

Art. 31b Abs. 1 lit. c) In einer Einwendung wird eine neue Formulierung zu Art. 31b Abs. 1 lit. c) vorgeschlagen:

«Neubauten auf den nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen und sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der Bauweise nach Art. 31c und Art. 31d zu realisieren. Um- und Ersatzbauten der nicht speziell bezeichneten Gebäude sind im Rahmen und Umfang der Bestandesgarantie nach § 72 PBG gestattet. Ausserhalb der Bestandesgarantie nach § 72 PBG gelten für Um- und Ersatzbauten der nicht

speziell bezeichneten Gebäude analog die Bestimmungen für Neubauten auf den nicht überbauten Flächen.»

Es bedürfe zwingend einer klareren und getrennten Umschreibung (Um- und Neubauten) und der Ergänzung mit der Bestandesgarantie nach § 72 PBG. (E)

Die Neuformulierung ist relativ kompliziert. Es ist nicht notwendig Art. 31b Abs. 1 lit. c) mit der Bestandesgarantie zu ergänzen, da dies lediglich eine Wiederholung der § 72 im PBG wäre.

In den Kernzonen sollen sich Um- und Neubauten gut ins Ortsbild einordnen. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

- Art. 31e Abs. 2 Ein Einwender fordert, dass die Anforderung im Art. 31e Abs. 2 «Abweichungen» im Punkt «qualifiziertes Planungsverfahren» gestrichen wird, da die Parzellen KTN 348/349 kleiner als 500 m² seien, sodass ein herkömmliches Bauprojekt gemäss Vorgaben des BauR geplant werden kann. (A)

Grundsätzlich kann immer ein Bauvorhaben eingereicht und realisiert werden, sofern es die Grundsatzbestimmungen einhält. Mit dem qualifizierten Planungsverfahren soll jedoch die Qualität gesteigert werden. Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

- Art. 31e Abs. 3 Ein anderer Einwender kritisiert Art. 31e im BauR, in welchem «Abweichungen» zwischen der K1 und K2 umschrieben sind. Es sei fragwürdig inwiefern diese Voraussetzungen zu den «Allgemeinen Bestimmungen» in Art. 31a ein Mehr bilden. Art 31e sei zu überprüfen. (F)

Die grossen Vorteile des qualifizierten Planungsverfahrens bilden:

- *einen Variantenvergleich und die Auswahl der Bestvariante, unter Berücksichtigung der Qualitätsanforderungen;*
- *die Beurteilung durch unabhängige Fachexperten;*
- *die Darstellung des Projektes in einem Arbeitsmodell.*

- Art. 31e Abs. 3+4 In einer Einwendung wird eine Änderung im BauR, Art. 31e Abs. 3+4 vorgeschlagen. Denn es könne kaum ein unabhängiges Beurteilungsgremium unter Mitbestimmung der Bauherrschaft bestimmt werden. Um nicht der subjektiven Beurteilung zu verfallen, soll das Beurteilungsgremium nicht bei jedem Bauge-such gewechselt werden. (G)

Mit der bestehenden Formulierung kann dasselbe Gremium eingesetzt werden, muss aber nicht. Somit ist eine gewisse Flexibilität gewährleistet.

Vorprüfungsbericht und deren Behandlung

Änderung notwendig in:

Kernzonenplan	Teilzonenplan Ortsbild	Baureglement	Bericht
---------------	------------------------	--------------	---------

Volkswirtschaftsdepartement
Vorsteher
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1180
6431 Schwyz
Telefon 041-819 16 52
Telefax 041-819 16 19



6431 Schwyz, Postfach 1180

Gemeinderat Arth
Rathausplatz 6
Postfach 263
6415 Arth

Gemeindekanzlei Arth	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnis GR
<input checked="" type="checkbox"/>	Bearbeitung Ressort Tiefbau-Planung
Eing.: 19. Feb. 2019	
Geht an: At Bau-Planung	

Ihr Zeichen
Unser Zeichen A2018-2191 / StD
Direktwahl 041 / 819 20 58
Datum 12. Februar 2019

Gemeinde Arth: Kernzonenplanung Arth, Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 558 vom 17. Dezember 2018 (Eingang 27. Dezember 2018) unterbreiten Sie dem Volkswirtschaftsdepartement die Kernzonenplanung Arth zur Vorprüfung. Es wurden folgende Unterlagen eingereicht (alle datiert vom 19. November 2018):

- Kernzonenplan Arth, Massstab 1 : 1000 (verbindlich);
- Teiländerung Zonenplan Dorfkern Arth, Massstab 1 : 2500 (verbindlich);
- Änderungen Baureglement (verbindlich);
- Teiländerungen Schutzzonenplan Dorfkern Arth (verbindlich);
- Änderungen Schutzverordnung (verbindlich);
- Grundlagenplan Ortsbild Arth, Massstab 1 : 1000 (orientierend);
- Erläuterungsberichte nach Art. 47 RPV (orientierend).

A. Ausgangslage

Der Dorfkern von Arth ist im Bundesinventar der schützenden Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und im Ortsbildinventar von 1984 aufgeführt. Zudem sind mehrere Gebäude des Dorfkerns im Kantonalen Inventar geschützter und schützenswerter Bauten (KIGBO) verzeichnet. Das Volkswirtschaftsdepartement begrüsst, dass mit der Kernzonenplanung die Schutzziele der Inventare umgesetzt und die Planungsgrundlagen für eine bauliche Entwicklung im Dorfkern von Arth geschaffen werden. Die eingereichten Dokumente weisen bereits einen guten Bearbeitungsstand auf.

A2018-2191.docx

- 1 -

	Vorprüfungsbericht und deren Behandlung (Stand 12.12.2019)	Änderung notwendig in:			
		KZP	IZP	BauR	Bericht
<p>B. Vernehmlassung</p> <p>Auf Einladung des Amts für Raumentwicklung haben sich das Umweltdepartement (Mitbericht vom 23. Januar 2019) und das Baudepartement (30. Januar 2019) zur Eingabe geäußert. Das Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege wurde in den Planungsprozess einbezogen. Es verzichtete deshalb auf eine Stellungnahme (Schreiben vom 1. Februar 2019).</p> <p>C. Vorprüfungsergebnisse</p> <p>Vorbemerkung: Vorbehalte [V] können dem Regierungsrat in der vorliegenden Form nicht zur Genehmigung beantragt werden. Empfehlungen [E] weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte hin, deren abschliessende Beurteilung vorbehalten bleibt; Hinweise [H] dienen der Orientierung.</p> <p><i>C.1 Mitwirkungsverfahren</i></p> <p>[H] Nach § 8 Abs. 2 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 (SRSZ 400.111, VVzPBG) erstatten die Gemeinden Bericht über die Anregungen aus der Bevölkerung und zeigen auf, wie diese berücksichtigt wurden. Der bereits erstellte Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 19. November 2018 ist Gegenstand der öffentlichen Auflage und mit der Genehmigungseingabe einzureichen.</p> <p><i>C.2 Behördenverbindliches Planungsinstrument</i></p> <p>[H] Gemäss dem Erläuterungsbericht beabsichtigt der Gemeinderat, als kurzfristige Massnahme den Kernzonenplan mit zugehörigen Bestimmungen und einem Bericht als behördenverbindliches Planungsinstrument in Kraft zu setzen. Durch dieses Vorgehen besteht Planungssicherheit, bis in einem zweiten Schritt die Kernzonenplanung im Nutzungsplanverfahren eigentümerverbindlich umgesetzt ist. Das Volkswirtschaftsdepartement weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine durch den Gemeinderat erlassene Planung für die kommunalen Behörden, nicht aber für die Grundeigentümer und den Kanton bindend ist. Ausserdem sind die behördenverbindlichen Planungsunterlagen als solche zu kennzeichnen, um eine klare Trennung zu den späteren grundeigentümerverbindlichen Festlegungen sicherzustellen. Die behördenverbindlichen Bestimmungen zum Kernzonenplan sind in einem separaten Dokument oder im Anhang des Baureglements aufzunehmen.</p> <p><i>C.3 Grundlagen- und Kernzonenplan</i></p> <p>[E] Der Grundlagenplan ermöglicht eine Übersicht über die verschiedenen Schutzobjekte und die vorhandenen Inventare im Dorfkern von Arth. Darüber hinaus sind die historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) ein wichtiger Bestandteil. Daher wird empfohlen, diese Schutzobjekte im Grundlagenplan ebenfalls darzustellen. Allenfalls ergeben sich daraus noch Anpassungen innerhalb und am Planungserimeter (Ausscheidung zusätzlicher Freihalteflächen, Einbezug von weiteren Grundstücken).</p> <p>[H] Durch die bisher un bebauten Grundstücke KTN 166 und KTN 1090 besteht eine wichtige Sichtachse zwischen dem See und der Kirche. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine geschützte Gartenanlage. Gemäss Kapitel 3.6.4 Erläuterungsbericht soll in diesem Bereich ein Kirchengemeindesaal errichtet und deshalb auf die Ausscheidung einer Freihaltefläche verzichtet werden. Der Gemeinderat ist unter Abwägung der verschiedenen Interessen zum Schluss gekommen, dass eine ortsbildverträgliche Bebauung möglich sei. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der sensiblen Umgebung hinreichend Rechnung getragen wird. Unter dieser Voraussetzung ist der Verzicht auf eine Freihaltung nicht zu beanstanden.</p> <p>[E] Das Kloster St. Avgin ist sowohl als Einzelobjekt mit dem Erhaltungsziel A im ISOS als auch im KIGBO verzeichnet. Bei den Gebäuden auf den Liegenschaften KTN 225 und KTN 1425 handelt es</p>					
	Der Bericht zur Mitwirkung wird im Anhang des Erläuterungsberichts beigelegt				x
	Unterlagen werden voraussichtlich vor der öffentlichen Auflage als behördenverbindlich gekennzeichnet.	x	x	x	x
	Die historischen Gärten und Anlagen wurden in der Planungskommission eingehend geprüft. Die meisten Gärten/Anlagen betreffen bereits Bereiche, welche in der Kernzonenplanung als wichtige Plätze/Aussenräume gesichert werden. Die übrigen Gärten wie die Nr. 02-05 und Nr. 02-07 hatten früher ihre Bedeutung, aber aufgrund von Veränderungen als Parkplatzflächen keine historische Bedeutung mehr. Im Grundlagenplan werden die Standorte aufgeführt.				
	Wird zur Kenntnis genommen.				
	Die erwähnten Bauten sind bereits als KIGBO geschützt. Eine Zonenerweiterung der Kernzone wird als unzweckmässig eingestuft.				

	Vorprüfungsbericht und deren Behandlung (Stand 12.12.2019)	Änderung notwendig in:			
		KZP	IZP	BauR	Bericht
sich jeweils um ein KIGBO-Objekt mit vorgelagerter, geschützter Gartenanlage, welche an die Kernzone 2 grenzen. Die Gemeinde wird eingeladen zu prüfen, die Schutzobjekte in die Kernzonenplanung einzubeziehen.					
[E] Weiter wird empfohlen, auf die im Gebiet St. Georgshof vorgesehene Einzonung der Grundstücke KTN 3367 und 3368 zu verzichten (analog zu den übrigen, nahegelegenen KIGBO-Objekten ausserhalb der Bauzonen). Der Schutz der Objekte ist durch die Bestimmungen nach Art. 24 ff. des Raumplanungsgesetzes sichergestellt. Hinzu kommt, dass dem Erläuterungsbericht zufolge in diesem Gebiet keine bauliche Entwicklung geplant ist. Eine Zuweisung zur Bauzone wäre ohnehin nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäss den Richtplanbeschlüssen B-3.1 und B-3.2 erfüllt sind. Überdies müsste für die Einzonung eine Mehrwertabgabe entrichtet werden.	Für das behördenverbindliche Dossier soll diese Erweiterung bestehen	x	x		x
[IV] Das Baudepartement merkt an, dass mit der Festsetzung der obligatorischen Bauflichtchen die Verkehrssicherheit geschmälert und/oder der Unterhalt sowie der Ausbau der Strassen erschwert werden könnten. Die Festlegung der Bauflichtchen hat demnach in Absprache mit dem Baudepartement und unter Berücksichtigung der genannten Aspekte zu erfolgen. Ergänzende Hinweise können der beiliegenden Stellungnahme des Baudepartements entnommen werden.	Am 13.11.2019 fand mit dem ARE, Denkmalpflege und dem Tiefbauamt eine Besprechung statt. Die erforderlichen Abwägungen und Umgang mit den Sichtweiten ist im Planungsbericht dokumentiert.	x			x
[H] Das Umwelddepartement bringt vor, dass die Umzonungen von Wohnzonen (Empfindlichkeitsstufe II, ES II) in die Kernzonen (ES III) zu einer Verschlechterung des Lärmschutzes führen. Es empfiehlt deshalb von den Änderungen Nr. 2, 3, 7 und 8 abzusehen oder bei den betroffenen Parzellen festzulegen, dass weiterhin die ES II gelte. Bei den Umzonungen Nr. 2 und 3 sind jedoch aufgrund der Lage am Siedlungsrand keine bedeuten Lärmimmissionen zu erwarten. Bei den Umzonungen Nr. 7 und 8 war in den lärmvorbelasteten Gebieten bereits im rechtskräftigen Zonenplan eine Aufstufung von der ES II in die ES III festgelegt. Dies in Übereinstimmung mit Art. 43 Abs. 2 Lärm-schutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41, LSV), wonach insbesondere in Dorfkernen eine Aufstufung erfolgen kann (vgl. RRB Nr. 704/2018 E. 9.2). Somit sind die Umzonungen lärm-schutztechnisch nicht zu beanstanden und es besteht kein Handlungsbedarf.	Wird zur Kenntnis genommen.				
[H] Weiter führt das Umwelddepartement aus, dass der Generelle Entwässerungsplan (GEP) auf die vorliegende Planung abzustimmen ist. Sofern neue Werkleitungen notwendig würden, müsste der Erschliessungsplan diesbezüglich angepasst werden.	Wird zur Kenntnis genommen.				
[H] Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass im Grundlagenplan beispielsweise der Legendeneintrag für die historischen Verkehrswege (IVS) fehlt. Die Gewässerabstandslinien befinden sich ausserhalb des Dorfkerns von Arth, weshalb die zugehörige Rubrik aus der Legende des Zonenplans zu streichen ist.	Legende wird angepasst.	x	x		
<i>C.4 Baureglement (BauR)</i>					
[H] In Art. 31a Abs. 1 BauR sind die zulässigen Nutzungen in der Kernzone 1 definiert. Für die Kernzone 2 fehlt eine solche Aufzählung und kann im Bedarfsfall noch ergänzt werden.	Die Nutzungen werden in Kernzone 2 aufgeführt.			x	
[E] In Art. 31a Abs. 3 BauR wird empfohlen zu ergänzen, dass sich Neu- und Umbauten auch bezüglich der Dachgestaltung und Firstrichtung (als prägende Erscheinungsmerkmale) gut in das Quartier- und Strassenbild einzupassen haben.	Diese Empfehlung ist bereits in Art. 31c (K1) und Art. 31d (K2) in einem separaten Absatz geregelt.				
[E] Art. 31a BauR ist bereits durch die parallel laufende Nutzungsplanung für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Arth-Goldau belegt. Darum sollte ein Platzhalter (Überschrift) für die neue Kernzone Bahnhof im Baureglement eingefügt werden, um eine fortlaufende Nummerierung zu gewährleisten.	Platzhalter wird ergänzt Art. 31a			x	

	Vorprüfungsbericht und deren Behandlung (Stand 12.12.2019)	Änderung notwendig in:			
		KZP	TZP	BauR	Bericht
<p>[E] Nach Art. 31b Abs. 1 lit. a BauR dürfen Bauten der Klassierung A nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies unter anderem im Interesse der Wohnhygiene liegt. Diese Voraussetzung dürfte bei älteren Gebäuden mit verhältnismässig geringen Raumhöhen regelmässig erfüllt sein. Es besteht die Gefahr, dass der Schutzgedanken zumindest teilweise untergraben wird. Folglich wird empfohlen zu ergänzen, dass Abweichungen nur in Einzel- respektive Ausnahmefällen möglich sind. Zudem sollte das Ausmass der zulässigen Abweichung qualitativ (z.B. mit dem Zusatz "geringfügig") beschränkt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Bauten der Klassierung A sind KIGBO Objekte und daher der Schutzgedanke genügend geregelt. Die Formulierung wird beibehalten.			X	
<p>[M] Gemäss Art. 31b Abs. 1 lit. e BauR sind die im Kernzonenplan Arth bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume zu erhalten. Nebenbauten und Anlagen sind zulässig, sofern ein wesentliches öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann. Das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses allein genügt jedoch nicht, um einen Eingriff in ein Schutzobjekt zu rechtfertigen. Die Bewilligung eines Bauvorhabens im Bereich von wichtigen Plätzen und Aussenräumen bedarf einer sorgfältigen Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung. Dabei sind auch alternative Standorte und Varianten zu prüfen, um das Schutzobjekt grösstmöglich zu schonen. Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	Wird entsprechend ergänzt.			X	
<p>[E] Nach Art. 31c Abs. 1 und Art. 31d Abs. 1 BauR ist zusätzlich zu der Anzahl Vollgeschosse ein Dachgeschoss mit den Maximalmassen nach den übrigen Bestimmungen des Baureglements zulässig. Das Volkswirtschaftsdepartement geht davon aus, dass damit Dachgeschosse nach Art. 22 Abs. 4 BauR gemeint sind, die nicht als Vollgeschosse gelten. Die Formulierung ist dahingehend zu präzisieren.</p>	Artikel werden präzisiert.			X	
<p>[E] Laut Art. 31e Abs. 4 BauR bestimmt bei Abweichungen von der Kernzonenplanung die Bewilligungsbehörde zusammen mit der Bauherrschaft unter anderem das Beurteilungsgremium und die Beurteilungskriterien. Es erscheint fraglich, ob damit die notwendige Objektivität für die Beurteilung eines Bauvorhabens gewährleistet bleibt. Es wird empfohlen, dass die Bauherrschaft angehört wird, das Beurteilungsgremium und die Beurteilungskriterien aber letztlich durch die Gemeinde festgelegt werden. Ausserdem sollte sichergestellt sein, dass es sich beim Beurteilungsgremium um ausgewiesene, unabhängige Fachpersonen handelt. Die Gemeinde wird eingeladen, die Regelung entsprechend anzupassen.</p>	Artikel wird präzisiert.			X	
<p>[IV] Auf die Umbenennung der Kernzone in die Kernzone 3 Goldau (Art. 31f BauR) ist sowohl im Baureglement als auch im Zonenplan zu verzichten, weil diese Änderung nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist und zu Widersprüchen mit der Nutzungsplanung zum ESP Bahnhof Arth-Goldau führt.</p>	Auf diese Änderung wird verzichtet.		X	X	X
<p>[E] Nach Art. 46 lit. d BauR gelten für Abweichungen bei Gestaltungsplänen in den Kernzonen 1 und 2 Arth die Voraussetzungen gemäss Art. 31e BauR. Darin wird geregelt, dass ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen ist. Bei der Durchführung eines solchen Verfahrens ist bereits in der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Es stellt sich daher die Frage, ob mit einem Gestaltungsplan in der Kernzone K1 maximal 5, in der Kernzone K2 maximal 6 Vollgeschosse zugelassen werden sollen (was als kritisch beurteilt würde). Das Verhältnis zwischen Gestaltungsplänen und zulässigen Abweichungen von der Kernzonenplanung ist deshalb noch klar und verständlich zu regeln.</p> <p>D. Schlussfolgerungen</p> <p>Der Gemeinderat Arth wird eingeladen, insbesondere die obligatorischen Baufluchten in Absprache mit dem Baudepartement festzulegen, die Formulierung in Art. 31b Abs. 1 lit. e BauR zu bereinigen und auf die Einführung der Kernzone 3 Goldau zu verzichten. Darüber hinaus sind die Empfehlungen vollständig umzusetzen und die Hinweise zu berücksichtigen. Unter diesen Voraussetzungen kann das Vorprüfungsverfahren für die Kernzonenplanung abgeschlossen werden.</p>	Artikel wird präzisiert.			X	X



Kanton Schwyz
Gemeinde Arth

Sichtweiten auf Gotthardstrasse

Zugelassene Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Mst. 1 : 1'000

Auftrags Nr.: 304-19
Datum: 12. Dezember 2019

Gez.: CP
Kontr.: ..

P:\304Arth\19_Kernzonenplanung\arth_kernzonenplan_ortsteil_arth_plaoffile.dwg



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 | Tel 055 415 00 15
Postfach 147 | info@rkplanner.ch
8808 Pfäfers SZ | www.rkplanner.ch

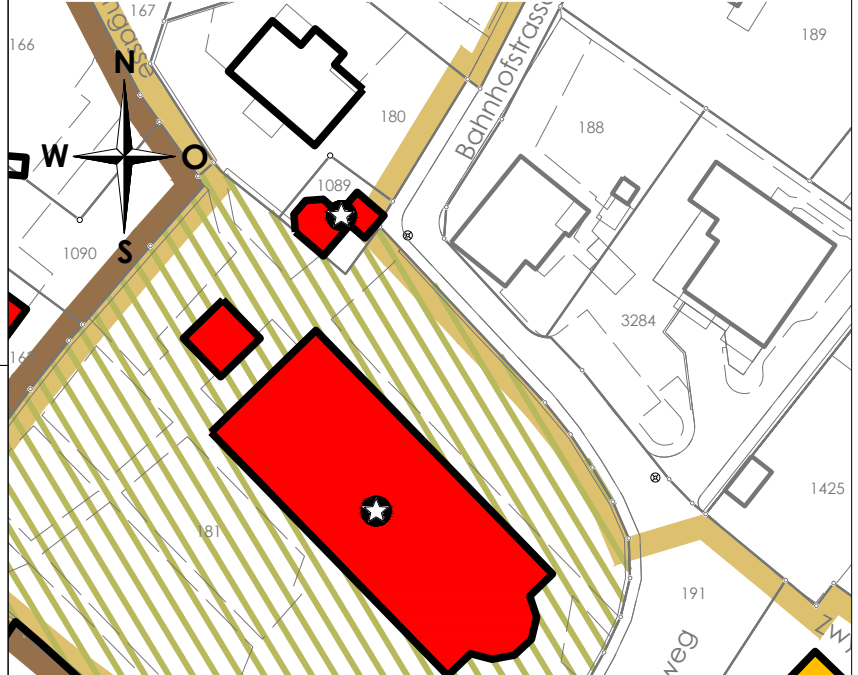
Planinhalt

← Erforderliche Sichtweiten auf Strasse
gemäss VSS 40 273a: 60 m
(Freizuhalten auf einer Höhe von 0.6m - 3.0m)
Beobachtungspunkt: 2.5 m

← Erforderliche Sichtweiten auf Trottoir
gemäss VSS 40 273a: 15 m
(Freizuhalten auf einer Höhe von 0.6m - 3.0m)
Beobachtungspunkt: 2.5 m



Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVG SZ, 7.12.2016





Sichtweiten auf Luzernerstrasse

Zugelassene Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Mst. 1 : 1'000

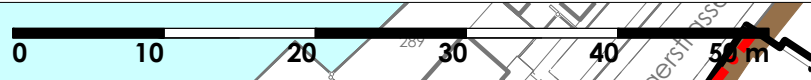
Auftrags Nr.: 304-19 Gez.: CP
Datum: 12. Dezember 2019 Kontr.: ..
P:\304Arth\19_Kernzonenplanung\arth_kernzonenplan_ortsteil_arth_plafile.dwg

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 Tel 055 415 00 15
Postfach 147 info@rkplanner.ch
8808 Pfäfers SZ www.rkplanner.ch

Planinhalt

- Erforderliche Sichtweiten auf Strasse
gemäss VSS 40 273a: 60 m
(Freizuhalten auf einer Höhe von 0.6m - 3.0m)
Beobachtungspunkt: 2.5 m
- Erforderliche Sichtweiten auf Trottoir
gemäss VSS 40 273a: 15 m
(Freizuhalten auf einer Höhe von 0.6m - 3.0m)
Beobachtungspunkt: 2.5 m
- Gesetzlicher Strassenabstand (6.0 m)



Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AVG SZ, 7.12.2016

