

Anhang B)

Gemeinde Arth, Teilnutzungsplan Bahnhof Süd und Schuttweg/Campus

Behandlung der Vorprüfung

		Behandlung
<p>Volkswirtschaftsdepartement Vorsteher</p> <p>Bahnstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz Telefon 041-819 16 52 Telefax 041-819 16 19</p> <p>kantonschwyz</p> <p>6431 Schwyz, Postfach 1180</p> <p>Gemeinderat Arth Rathausplatz 6 Postfach 263 6415 Arth</p> <p>A2018-1463 / StD 041 / 819 20 58 22. Juli 2019</p> <p>Gemeinde Arth: ESP Bahnhof Arth-Goldau, Teilnutzungsplan Bahnhof Süd und Schuttweg Vorprüfung</p> <p>Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte</p> <p>Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 364 vom 27. August 2018 unterbreiten Sie dem Volkswirtschaftsdepartement die Teilrevision der Nutzungsplanung, Bahnhof Arth-Goldau zur Beurteilung. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz wurde vom Volkswirtschaftsdepartement mit Schreiben vom 25. September 2018 vorgeprüft. Gegenstand dieser Vorprüfung ist der Teilnutzungsplan Bahnhof Süd sowie die Erschliessungsplanung Schuttweg. Zur Beurteilung wurden folgende Unterlagen eingereicht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Teilnutzungsplan Bahnhof Süd Goldau, Massstab 1 : 1000 vom 29. August 2018 (verbindlich);- Teilnutzungsplan Schutt / Campus "Basisvariante", Massstab 1 : 1000 vom 29. August 2018 (verbindlich);- Teilnutzungsplan Schutt / Campus "Alternativvariante", Massstab 1 : 1000 vom 29. August 2018 (verbindlich);- Teilerschliessungsplan (Bahnhof Goldau / Schutt / Campus) "Basisvariante", Massstab 1 : 2500, vom 29. August 2018 (verbindlich);- Teilerschliessungsplan (Bahnhof Goldau / Schutt / Campus) "Alternativvariante", Massstab 1 : 2500 vom 29. August 2018 (verbindlich);- Baureglement Änderungen vom 29. August 2018 (verbindlich);- Reglement zum Erschliessungsplan Änderungen vom 29. August 2018 (verbindlich);- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilnutzungsplanung Bahnhof Süd Goldau vom 29. August 2018 (orientierend);- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilnutzungsplanung Schuttweg / Campus vom 29. August 2018 (orientierend);- Rodungsgesuch Schuttweg / Campus vom 29. August 2018 (orientierend);- Denkmalpflegerisches Detailgutachten zu Rigi-Depot, Milchküche und Luxram Areal vom 20. Februar 2018 (orientierend).	<p>Gemeindekanzlei Arth</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kenntnis GR <input checked="" type="checkbox"/> Bearbeitung Ressort <i>Tiefbau-Planung</i></p> <p>Eing.: 26. Juli 2019</p> <p>Geht an: <i>- Al Baer-Planung</i></p>	

Anhang B)

Gemeinde Arth, Teilnutzungsplan Bahnhof Süd und Schuttweg/Campus

Behandlung der Vorprüfung

	Behandlung
<p>A. Ausgangslage</p> <p>Das Bahnhofsgelände Arth-Goldau ist im kantonalen Richtplan unter dem Beschluss B-9.6 als Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Dem Umfeld des Bahnhofareals wird ein grösseres Potential in Bezug auf die vom revidierten Raumplanungsgesetz (RPG I) geforderte Innenentwicklung zugeschrieben. Um die vom Bundesgesetzgeber und im kantonalen Richtplan geforderte Standort- und Innenentwicklung an die Hand zu nehmen, hat die Gemeinde ein Zukunftsbild inklusive verschiedener Massnahmen für den Bahnhofplatz und die teilweise unternutzten Areale und Industriebrachen auf der Südseite des Bahnhofs erarbeitet. Diese Grundlagen wurden mit Gemeinderatsbeschlüssen vom 17. Juli 2017 und vom 18. Dezember 2017 verabschiedet.</p> <p>Mit der zur Vorprüfung eingereichten Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Innenentwicklung und Umstrukturierung inklusive einer zeitgemässen Erschliessung des Bahnhofareals Arth-Goldau geschaffen werden. Die Groberschliessung des Bahnhofareals Süd erfolgt durch den Schuttweg, welcher die Zaystrasse über eine neue Brücke mit der Gotthardstrasse verbindet. Für die Einmündung des Schuttwegs in die Gotthardstrasse (Kreisel) wurden zwei Varianten bis auf Stufe Vorprojekt erarbeitet (Basis- und Alternativvariante).</p> <p>Nach der erfolgten Vorprüfungseingabe Ende August 2018 hat die Gemeinde Arth, gemeinsam mit dem Kanton, zusätzliche Gutachten zur Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit des Rigibahndepots (28. Februar 2019) und des Luxramgebäudes (8. Mai 2019) in Auftrag gegeben. Gestützt auf diese weiterführenden denkmalpflegerischen Grundlagen wurde das Kapitel 4 zur Interessenabwägung im Erläuterungsbericht mit Datum vom 11. Juni 2019 aktualisiert. Seit der Vorprüfungseingabe im August 2018 sind auch betreffend dem Knoten Gotthardstrasse / Schuttweg weitere Abklärungen mit dem ASTRA, dem Kanton und den direkt betroffenen Grundeigentümern erfolgt. Aus Sicht des Volkswirtschaftsdepartements kann die Vorprüfung nun abgeschlossen werden.</p> <p>B. Vernehmlassung</p> <p>Auf Einladung des Amtes für Raumentwicklung haben sich das Umweltdepartement (Mitbericht vom 14. September 2018), das Bundesamt für Strassen, ASTRA (27. September 2018) und das Baudepartement (28. September 2018) zu den eingereichten Unterlagen geäussert. Das Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 25. Juni 2019 zu den nachträglich in Auftrag gegebenen Gutachten und zum revidierten Erläuterungsbericht Stellung genommen. Die Beurteilung der Schweizerischen Bundesbahnen AG, SBB vom 1. Oktober 2018 bezieht sich im Wesentlichen auf die derzeit noch laufenden Verhandlungen zu den Planungsvereinbarungen, welche die Gemeinde mit den Grundeigentümern im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung abschliessen möchte. Die Schweizerische Südostbahn AG, SOB verwies am 2. Oktober 2018 ihrerseits auf den Mitbericht der SBB.</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>Baureglementsentwurf (BauR-E)</i></p> <p>[H] Weil die Teilnutzungspläne für den Bahnhofplatz Arth-Goldau und für das Bahnhofareal Süd gleichzeitig eingereicht, aber getrennt beurteilt wurden, ergeben sich zum Teil Wiederholungen zum Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements vom 25. September 2018, welcher sich lediglich auf den Bahnhofplatz beschränkte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anhang B)

Gemeinde Arth, Teilnutzungsplan Bahnhof Süd und Schuttweg/Campus

Behandlung der Vorprüfung

	Behandlung
<p>[E] Verweise im kommunalen Baureglement auf einzelne konkrete Bestimmungen des übergeordneten Rechts sollten nach Möglichkeit vermieden werden, da sich auch das übergeordnete Recht weiterentwickelt. Daher wird empfohlen, in Art. 28a Abs. 1 BauR-E auf die Verweise zu einzelnen Paragraphen im Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) zu verzichten. Der Zweck der Baulinie gemäss Art. 28a Abs. 1 BauR-E könnte beispielsweise wie folgt umschrieben werden: <i>"Baulinien dienen der Raumsicherung für künftige Vorhaben. Sie gehen anderen Abstandsvorschriften vor. An bestehenden Bauten und Anlagen, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen nur Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden. Über die Baulinie hinausragende ober- und unterirdische Bauteile sind zulässig, soweit sie mit dem Zweck der jeweiligen Baulinie vereinbar sind."</i></p>	<p>Wurde berücksichtigt. Das Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>[E] Gemäss Art. 31a Abs. 4 BauR-E ist gegenüber Grundstücken ausserhalb der Kernzone Bahnhof ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten, sofern keine Baulinien festgelegt wurden. Für Bauten mit weniger als 10 m Gebäudehöhe sind (gegenüber Grundstücken in anderen Zonen) die kantonalen Abstandsvorschriften massgebend. Hier ist zu ergänzen, wie gross die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Kernzone Bahnhof sein sollen (analog zu Art. 31 Abs. 5 BauR). Wird kein konkretes Mass aufgenommen, könnte vorgegeben werden, dass der Gemeinderat die Abstände im Einzelfall festlegt. Ansonsten gelten innerhalb der Kernzone Bahnhof die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Das Baureglement wurde angepasst. Die Abstände werden innerhalb der Kernzone Bahnhof vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.</p>
<p>[V] In Art. 31a Abs. 5 BauR-E wird ausgeführt, dass Hochhäuser nur auf den Grundstücken KTN 970 und auf dem SBB-Areal (KTN 900) in der Verlängerung der Sonneggstrasse zulässig seien. Letzterer Standort ist jedoch nicht Bestandteil des Teilzonenplans und deshalb aus dem Baureglement zu streichen.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Das Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>[V] Nach Art. 38c BauR-E sind in den Verkehrszonen auch Möblierungen, Bepflanzungen, Nebenbauten, unterirdische Bauten sowie vorspringende Gebäudeteile zulässig. Soweit diese innerhalb der Verkehrszone gelegenen Bauten und Anlagen nicht zum Strassenraum nach § 3 Strassengesetz vom 15. September 1999 (SRSZ 442.110, StraG) gehören, haben sie ab dem Fahrbahnrand respektive ab dem äusseren Rand des Strassenraums die Abstände gemäss § 41 StraG einzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Abstände ist möglich, soweit sich dies mit §§ 42 ff. StraG vereinbaren lässt. In der genannten Baureglementsbestimmung ist daher zu ergänzen, dass die Abstandsvorschriften des übergeordneten Rechts vorbehalten bleiben.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Das Baureglement wurde angepasst.</p>
<p>[H] In den Richtlinien zu den Gestaltungsplanarealen "Rigi Bahnen", "Luxram / Kago" und "SBBsüd-ost / Kaufmann / Curiger" ist jeweils in lit. d die Bestimmung zum Pavillon-Neubau zu streichen. Diese bezieht sich einzig auf den Gestaltungsplan "Bovesta" beim Bahnhofplatz. Im Übrigen ist die Vorgabe des Minergiestandards für Wohnbauten eine formelle Voraussetzung, damit in einem Gestaltungsplan überhaupt von den kantonalen und kommunalen Vorschriften abgewichen werden kann (unter Hinweis auf § 24 Abs. 2 PBG).</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Die Anhänge zum Baureglement wurden angepasst.</p>
<p>[H] Das Baudepartement schlägt vor, in Art. 17 BauR die Grundlagen für eine Reduktion der Mindestanzahl an Parkplätzen zu schaffen, wenn eine neue Überbauung gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Zudem seien weitere Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs im Bahnhofsgebiet von Arth-Goldau zu prüfen. Dem Volkswirtschaftsdepartement ist bekannt, dass die Gemeinde Arth im Agglomerationsprogramm Talkessel Schwyz (4. Generation) Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Langsamverkehrs plant.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Das Baureglement wurde angepasst und die Möglichkeit der Reduktion ergänzt.</p>
<p><i>Erschliessungsplanung</i></p> <p>[H] Gemäss der Stellungnahme des ASTRA ist sowohl die Basis- als auch die Alternativvariante des Schuttwegs mit Knoten auf der Gotthardstrasse realisierbar. Die Alternativvariante bedürfte jedoch verschiedener Optimierungsmassnahmen, um die erforderlichen Verkehrsqualitäten zu erreichen. Wird der Kreisell im Perimeter der Nationalstrasse erstellt, obliegt die Verfahrenshoheit dem ASTRA. In diesem Fall müssten laut dem ASTRA in einer Objektvereinbarung die Eigentumsverhältnisse, der Kostenteiler sowie die Unterhaltskosten definiert werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die Alternativvariante wird nicht weiterverfolgt.</p>

Anhang B)

Gemeinde Arth, Teilnutzungsplan Bahnhof Süd und Schuttweg/Campus

Behandlung der Vorprüfung

	Behandlung
<p>[H] Der Beitragssatz der Gemeinde für die neue Groberschliessung Schuttweg wurde im Erschliessungsreglement auf 60 % festgelegt. Das Baudepartement weist darauf hin, dass die Beteiligung des Kantons in einer derzeit noch nicht abgeschlossenen Vereinbarung geregelt werde. Die Gemeinde wird gestützt auf § 20 Abs. 1 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997, SRSZ 400.111, WzPBG eingeladen, mit der öffentlichen Auflage des Erschliessungsplans auch das Gropprojekt und die Realisierungskosten für die neue Erschliessung vorzulegen.</p>	Wurde berücksichtigt. Der Beitragssatz der Gemeinde wurde auf 70% erhöht und in Infrastrukturverträgen geregelt.
<p>[E] Im Erschliessungsreglement wird die Realisierung des Schuttwegs und des Kreisels auf der Gotthardstrasse der ersten Bauetappe (2018-2024) zugewiesen. Die damit in Verbindung stehende Anpassung der Chräbelstrasse im Einmündungsbereich in die Gotthardstrasse soll erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden (zweite Ausbautappe). Demnach wird empfohlen, im Reglement zum Erschliessungsplan für die zweite Ausbautappe ebenfalls eine Zeitperiode anzugeben.</p>	Zur Kenntnis genommen. Hat sich mit der optimierten Basisvariante (ohne Veränderung Chräbelstrasse) erledigt.
<p>[H] Weiter regt das Baudepartement an, entlang des Schuttwegs im Bereich des Campus die Verkehrszone um 2 bis 2.5 m zu verbreitern, um den Raum für ein Trottoir und/oder eine Bushaltestelle zu sichern. Auf dem Grundstück KTN 2680 sei ausserdem die Lücke zwischen der Baulinie und der Waldabstandslinie zu schliessen. Im Übrigen sei bei der weiteren Planung des Schuttwegs der vom Kanton beauftragte Verkehrsplaner für den Campus Goldau einzubeziehen.</p>	Wurde entsprechend berücksichtigt. Die Verkehrszone wurde um 2m verbreitert.
<p><i>Ortsbild- und Denkmalschutz</i></p> <p>[H] Für die am Bahnhofplatz Arth-Goldau beabsichtigte Innenentwicklung sollen die bestehenden Bauten und Anlagen auf dem Areal der Rigibahnen (Depot und Werkstätten), auf dem Areal der ehemaligen Luxram Fabrik, die Villa Sonnheim und die Milchküche auf dem Areal der SBB abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Das Volkswirtschaftsdepartement begrüsst und unterstützt die Bestrebungen der Gemeinde Arth, das vorhandene Innenentwicklungspotential an diesem gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standort zu nutzen. Um die Kosten für die ebenfalls notwendige, neue Erschliessung über den Schuttweg bis zum Autobahnanschluss A4 zu rechtfertigen, muss das Bahnhofgebiet entscheidend weiterentwickelt werden können. Das Amt für Kultur kommt zum Schluss, dass aufgrund der verschiedenen Gutachten mit Ausnahme der Milchküche die oben genannten Objekte grösstenteils sowohl schutzwürdig als auch schutzfähig sind und deshalb aus Sicht des Denkmalschutzes zu erhalten seien.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine umfassende Interessensabwägung im Bericht.
<p>Für die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofgebiets Arth-Goldau ist die Klärung des Umgangs mit den verschiedenen schutzwürdigen Objekten von zentraler Bedeutung. Ohne Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich dieser Schlüsselfrage werden keine Planungsvereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden können und weitere finanzielle Ausgaben der Gemeinde für die Planung der neuen Groberschliessung Schuttweg dürften sich nach heutigem Kenntnisstand vor dem Gemeindegouvern nicht mehr begründen lassen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>[E] Der Gemeinde Arth wird deshalb empfohlen, zeitgleich mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung (Bahnhofareal Süd und Schuttweg) ein Gesuch um Vorentscheid für den Abbruch der fraglichen Bauten und Anlagen durch die Grundeigentümer zu stellen und im Amtsblatt zu publizieren (§ 84 Abs. 2 und 3 PBG). Die koordinierte Auflage der Nutzungsplanung und des Gesuchs um Vorentscheid gewährleistet ein transparentes Vorgehen im Planungsprozess.</p>	Wird berücksichtigt. Ein Gesuch um Vorentscheid wird zeitgleich zur öffentlichen Auflage eingereicht.
<p>D. Schlussfolgerungen</p> <p>Das Vorprüfungsverfahren für den Teilzonenplan Bahnhofareal Süd und für die Erschliessungsplanung Schuttweg kann abgeschlossen werden. Das Baureglement ist für die öffentliche Auflage noch wie folgt zu bereinigen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Grundstück KTN 900 ist aus Art. 31a Abs. 5 BauR-E zu streichen, da es am angesprochenen Standort nicht Bestandteil der Nutzungsplanung ist;– Präzisierung von Art. 38c BauR-E (Verkehrszonen), dass die Abstandsvorschriften der Strassen-gesetzgebung vorbehalten bleiben.	Die aufgeführten Vorbehalte wurden in den Unterlagen entsprechend geändert.

