

# Kernzonenplanung Bezirk Gersau

## Öffentliche Auflage

**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

Verbindliche Unterlagen, datiert vom 23. August 2023

- Teilzonenplan, 1:2'000
- Kernzonenplan, 1:1'000
- Änderungen Baureglement
- Änderungen Schutzverordnung

Orientierende Unterlagen, datiert vom 23. August 2023

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Anhang A Behandlung der Vorprüfung
- Anhang B Behandlung der Mitwirkungseingaben



## Kernzonenplanung Gersau

Teilzonenplan, Mst. 1:2'000

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für  
Raumplanung AG

Poststrasse 4  
8808 Pfäffikon SZ  
T 055 415 00 15

Im Aculi 3  
7304 Malenfeld GR  
T 081 302 75 80

Oberröschstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

366-15  
23. August 2023

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis am .....

Von der Bezirksgemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am .....

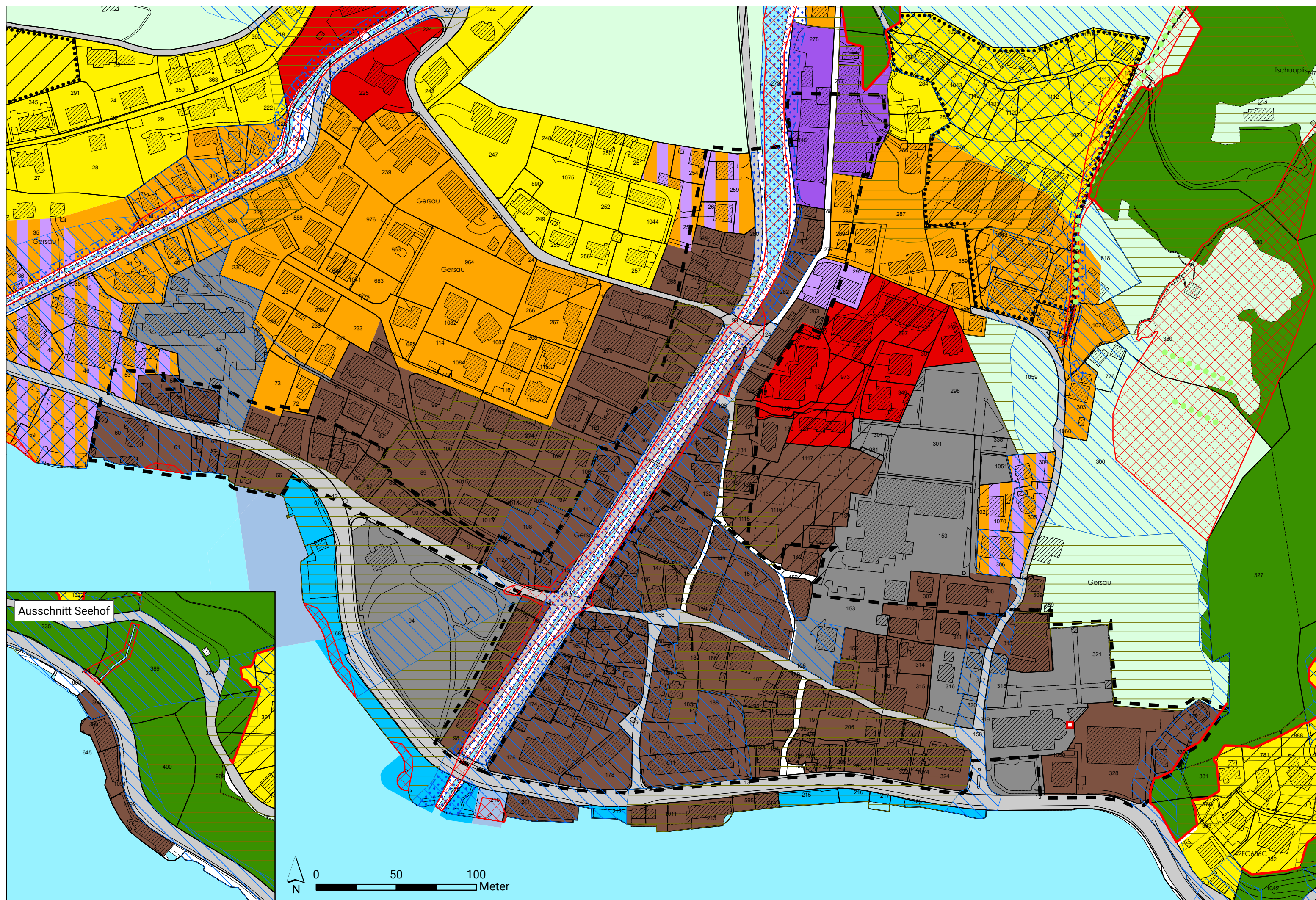
An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Bezirksammann Der Landschreiber

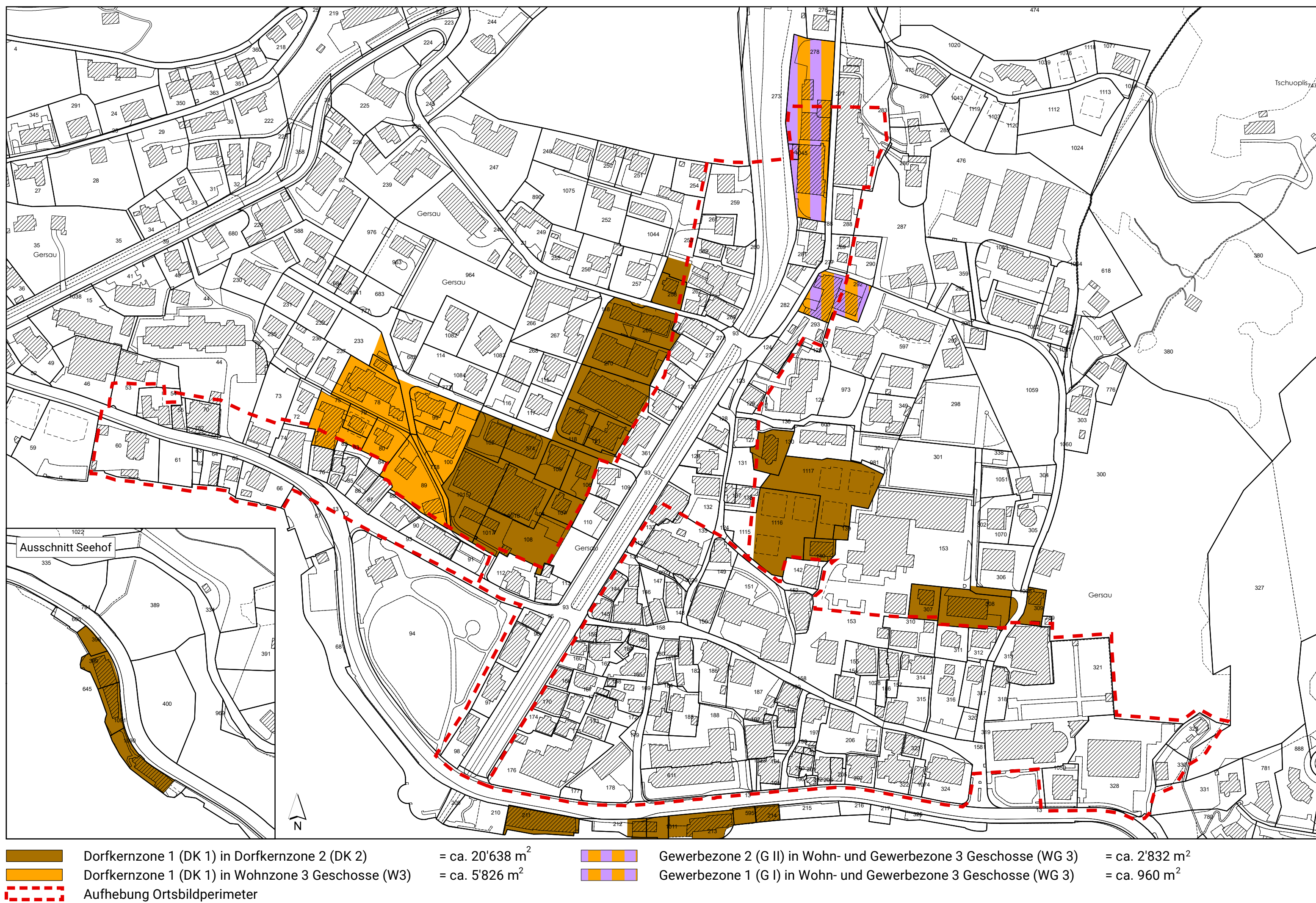
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... / ..... genehmigt  
am .....

Herr Landammann Der Staatschreiber

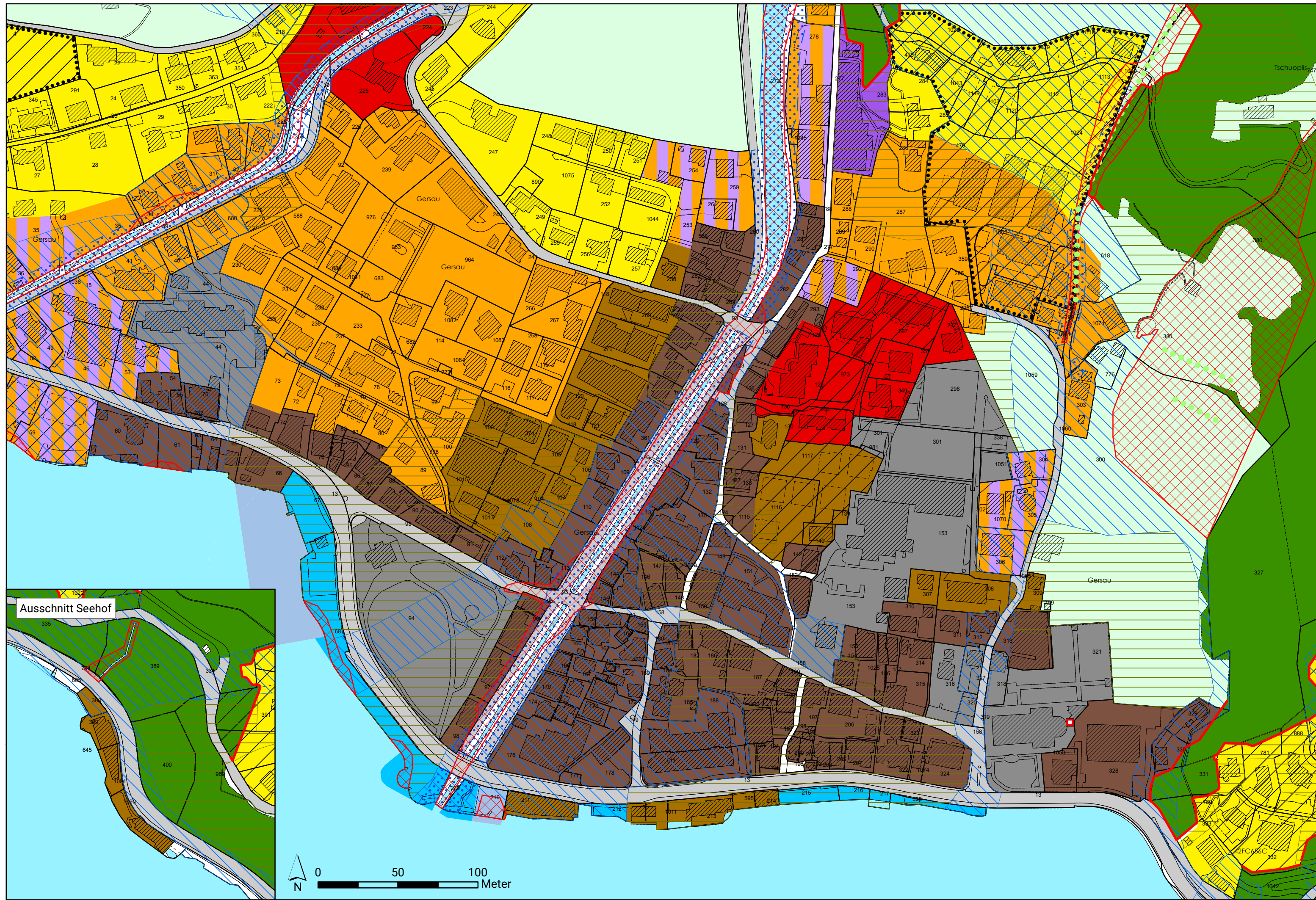
### Zonenplan rechtskräftig



### Änderungen



### Zonenplan mit Änderungen



### Nutzungsplanfestlegung

#### Bauzonen

DK 1	Dorfkernzone 1 (ehemals Dorfkernezone DK)
DK 2	Dorfkernzone 2
W2	Wohnzone 2 Geschosse
W3	Wohnzone 3 Geschosse
W4	Wohnzone 4 Geschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse
GI	Gewerbezone I
GII	Gewerbezone II
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
IEZ	Intensiverholungszone
HZ	Hafenzone
SZG	Spezialzone Gschwend




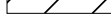



#### Nichtbauzonen

LZ	Landwirtschaftszone
üG	Übriges Gemeindegebiet
VF	Verkehrsfläche

#### Schutzzonen und geschützte Objekte

Hecke; Feldgehölze; Gehölzgruppe
Fledermausquartier

#### Überlagernde Festlegungen

		Gestaltungsplanpflicht
		Gebiet für Parkierungsanlagen, Hochbauten sind nicht zulässig (Zonenplan Gschwend)
		Bereich rechtsgültiger Gestaltungsplan
	GWÜ	Gewässerraumzone (überlagert)
		Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)
		Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)
		Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)

### Orientierender Planinhalt

Waldgrenze (Waldfeststellungen gemäss Art. 10 und 13 Bundesgesetz über den Wald, Quelle: ANJF)
--

### Hinweisender Planinhalt

Wald*
Gewässer*

\*Der Wald sowie die Gewässer sind gemäss den Richtlinien zur Erfassung der Geodaten (ARE SZ) erfasst. Sie basieren auf den Daten der Amtlichen Vermessung, Stand Mai. 2021, sind aber nicht deckungsgleich.



## Kernzonenplanung Gersau

Kernzonenplan, Mst. 1:1'000

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für  
Raumplanung AG

Poststrasse 4  
8808 Pfäfers SZ  
T 055 415 00 15

Im Aeuß 3  
7304 Mairfeld GR  
T 081 902 75 80

Oberalpstrasse 81  
6490 Andermatt UR  
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch  
www.rkplaner.ch

366-15  
23. August 2023

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis am .....

Von der Bezirksgemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am .....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Bezirksammann ..... Der Landschreiber .....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... / ..... genehmigt  
am .....

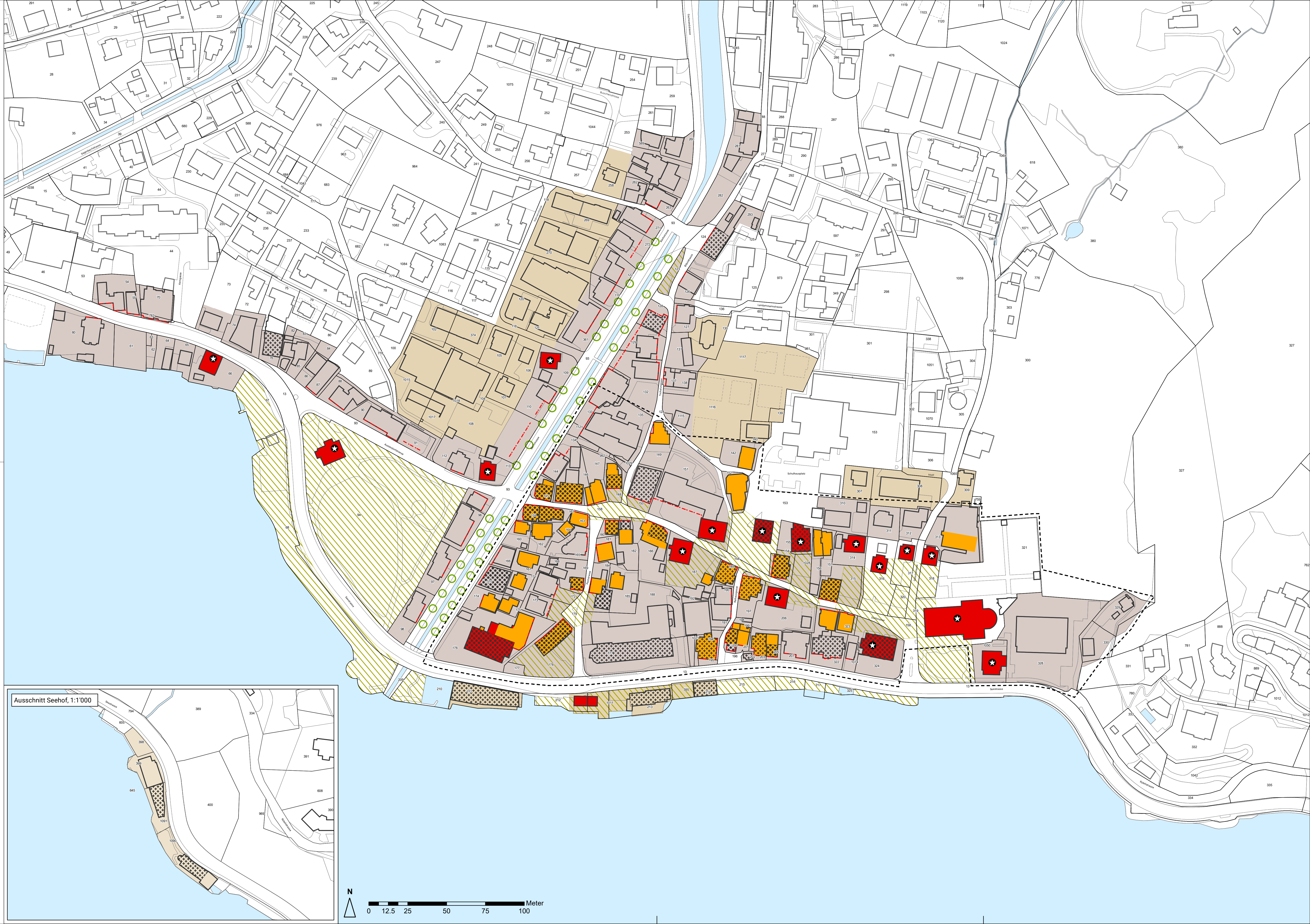
Herr Landammann ..... Der Staatschreiber .....

### Verbindlicher Planinhalt

- Bautyp A  
(Schützenswerte Objekte)
- Bautyp B  
(Erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten)
- Nicht speziell bezeichnete Gebäude und nicht überbaute  
Flächen innerhalb der Dorfkernzone Gersau  
(Um- und Neubauten in Übereinstimmung ortsbaulicher Gestaltung)
- Obligatorische Bauflucht  
(Wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1.5 m dahinter)
- Wichtige Plätze und Aussenräume  
(Erhaltung und Aufwertung)
- Erhalt Hotel- und Gastbetrieb  
(Erhalt Hotelnutzungen und Gastbetriebe inkl. Obergeschosse)
- Erhalt Erdgeschossnutzung  
(Erhalt gewerbliche Nutzungen)
- Erhalt Baumstandort

### Orientierender Planinhalt

- DK 1 Dorfkernzone 1
- DK 2 Dorfkernzone 2
- KSI (Kantonales Schutzinventar), Stand 2020
- ISOS - Gebiet 1 (Erhaltungsziel A)
- Gewässer



Ausschnitt Seehof, 1:1'000



0 12.5 25 50 75 100 Meter



# Kernzonenplanung

Änderungen Baureglement

## Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind rot dargestellt.

Orientierende Hinweise sind blau dargestellt.

**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

366-15  
23. August 2023

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis am .....

Von der Bezirksgemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am .....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... / ..... genehmigt  
am .....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Kernzonenplanung Bezirk Gersau		
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksrat Gersau Ausserdorfstrasse 7 Postfach 59 6442 Gersau		
<b>Auftragnehmer</b>	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
<b>Bearbeitung</b>	Marcel Rust, Jakob Müller		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		



## II. Planungsmittel

### Art. 3 Gestaltungsplan

<sup>1</sup> Der Bezirksrat kann auf Antrag sämtlicher Grundeigentümer für eine zusammenhängende Baulandfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, in den Dorfkernzonen **1 und 2** von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, einen Gestaltungsplan erlassen.

<sup>2</sup> Für Überbauungen in der Hotel- und Touristikzone (HTZ) sowie in der Intensiverholungszone (IEZ) muss ein Gestaltungsplan vorgelegt werden. Weiter besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes in den Zonenplänen speziell bezeichneten Gebieten.

## III. Allgemeine Bauvorschriften

### B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

#### Art. 6 erhöhte Anforderungen

<sup>1</sup> An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte Anforderungen gestellt:

- a) in den Hotel- und Touristikzonen, den Intensiverholungszone und den **Dorfkernzonen 1 und 2** ~~Kernzonen~~ sowie in den Wohnzonen Rigi-Scheidegg/Burggeist;
- b) an den exponierten Hanglagen und in den Landschaftsschutzgebieten gemäss BLN;
- c) im Sichtbereich von künstlerisch und geschichtlich wertvollen Kultur- und Naturobjekten;
- d) bei Bauvorhaben, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild wesentlich beeinflussen.

<sup>2</sup> Die Bauten und Anlagen haben sich namentlich bezüglich Volumengliederung sowie Fassaden- und Dachgestaltung in die Umgebung einzufügen.



## IV. Zonenvorschriften

### Art. 36 Zoneneinteilung

Das Bezirksgebiet wird in folgende Zonen mit nachstehenden Empfindlichkeitsstufen gem. Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) eingeteilt:

#### A. Bauzonen

	<u>Abkürzung</u>	<u>Empfindlichkeitsstufen LSV</u>
– Dorfkernzone 1	DK1	III
– <b>Dorfkernzone 2</b>	<b>DK2</b>	<b>III</b>
– Rigi-Scheidegg / Burggeist	W2R	II
– Wohnzone 2 Geschosse	W2	II
– Wohnzone 3 Geschosse	W3	II
– Wohnzone 4 Geschosse	W4	II
– Wohn-Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III
– Wohn-Gewerbezone 4 Geschosse	WG4	III
– Gewerbezone I	GI	III
– Gewerbezone II	GII	III
– Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	Oe	II
– Intensiverholungszone	IEZ	III
– Hotel- und Touristikzone I	HTZ I	II
– Spezialzone Gschwend	SZG	III



## A. Vorschriften für die Bauzonen

### Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen)

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone 1 umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. ~~Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.~~

<sup>2</sup> Die Dorfkernzone 2 umfasst die Erweiterung des Dorfkerns. Die Bauten sind so zu gestalten, dass sich ein ortsbaulich guter Übergang zur Dorfkernzone 1 ergibt.

<sup>3</sup> Innerhalb der Dorfkernzone 1 und 2 ist Sexgewerbe nicht zulässig.

<sup>4</sup> Im Kernzonenplan, Mst. 1:1'000, sind weitere Bestimmungen festgesetzt.

### Art. 37a Dorfkernzone 1 (DK1)

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 2 BauR

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkernzone 1 haben sich bezüglich Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform und Dacheindeckung, Fassadenmaterialien und Farbgebung gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen. ~~Auf Schutzobjekte, die sich innerhalb des Ortsbildperimeters befinden bzw. im Schutzplan enthalten sind, ist besonders Rücksicht zu nehmen. Flachdächer sind nur für Kleinbauten zulässig.~~

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 3 BauR

<sup>2</sup> In der Regel gilt die bereits vorhandene offene bzw. geschlossene Bauweise. Im Zweifelsfall ist jene Bauweise anzuwenden, aufgrund welcher eine Verbesserung des Strassen- und Quartierbildes erreicht werden kann. Bei geschlossener Bauweise dürfen die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden.

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 4 BauR

<sup>4</sup> ~~Bei Ersatzbauten darf auf den bestehenden Grundmauern wiederaufgebaut werden, wenn keine Gründe des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Wohnhygiene dagegen sprechen.~~

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 5 BauR

<sup>3</sup> Abbrüche und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die entstehende Baulücke das Strassen- und Quartierbild nicht stört oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. ~~Vorbehalten bleibt das Abbruchverbot für Schutzobjekte gemäss Ortsbildinventar. Solche Schutzobjekte sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege dem Schutzzweck entsprechend sachgemäss zu unterhalten bzw. zu restaurieren.~~

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 6 BauR

<sup>4</sup> Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist ohne Flächenbeschränkung gestattet, sofern sich die Dachgestaltung in die Umgebung eingliedert, die wohnhygienischen Bedingungen erfüllt und genügend Abstellräume für die Bewohner sichergestellt werden können.



ursprünglich  
Art. 12 Abs. 2, 3, 5, 6 SchV

<sup>5</sup> Das Neu- und Umdecken von Dachflächen ist bewilligungspflichtig. Flachdächer sind für untergeordnete Anbauten und Nebenbauten zulässig, sofern sie sich in die Umgebung einfügen lassen. Dachflächenfenster sind bei guter Gestaltung und zur Verbesserung der Wohnhygiene zulässig. Sie sind in kleinen Abmessungen zwischen den Sparren und hochrechteckig gestattet. Dacheinschnitte (Zinnen) sind nur ausnahmsweise gestattet.

ursprünglich  
Art. 13 Abs. 2 SchV

<sup>6</sup> Die an den Fassaden verwendeten Materialien und deren Farbgebung haben sich dem Charakter des Strassenraumes bzw. der Umgebung anzupassen.

ursprünglich  
Art. 14 Abs. 1, 5 SchV

<sup>7</sup> Der Bezirksrat kann zur Wahrung eines ausgewogenen Fassadenbildes die Abmessungen der Fensteröffnungen vorschreiben. Fenster-Klimaanlagen oder -Ventilatoren können bewilligt werden, wenn sie das Fassadenbild nicht beeinträchtigen. Aussen-Wärmepumpen müssen sich ins Fassadenbild integrieren.

ursprünglich  
Art. 16 SchV

<sup>8</sup> Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten, sowie andere Einrichtungen ähnlicher Art sind nur gestattet, wenn sie weder das Gesamtbild noch das Bild von Strassen, Plätzen oder einzelnen Bauten beeinträchtigen.

Neuer Zonentyp

#### **Art. 37b Dorfkernzone 2 (DK2)**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkernzone 2 haben sich gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Anbauten und Nebenbauten zulässig.

ursprünglich  
Art. 48 Abs. 6 BauR

<sup>2</sup> Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist ohne Flächenbeschränkung gestattet, sofern sich die Dachgestaltung in die Umgebung eingliedert, die wohnhygienischen Bedingungen erfüllt und genügend Abstellräume für die Bewohner sichergestellt werden können.

**Art. 37c Kernzonenplan**

<sup>1</sup> Für Bauten innerhalb der Dorfkernzone 1 und 2 gelten gemäss Kernzonenplan im Mst. 1:1000 folgende Bestimmungen:

- a) Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KSI Objekten die Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege.
- b) Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind möglich, wenn aus Gründen einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessern.
- c) Um- und Neubauten bei nicht speziell bezeichneten Gebäuden sowie Neubauten auf nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der umliegenden Bauweise zu realisieren.
- d) Entlang von obligatorischen Baufluchten sind die wesentlichen Teile der Gebäudefassade auf der festgelegten Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäudeabständen sowie dem kommunalen Strassenabstand vor. Der kantonale Strassenabstand kann bis zur Bauflucht unterschritten werden, sofern eine Ausnahmesituation im Sinne von §42 Strassengesetz (StraG) gegeben ist.
- e) Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen.
- f) In den im Kernzonenplan als «Erhalt Hotel- und Gastbetrieb» bezeichneten Gebäuden sind die Hotel- und Gastbetriebe zu erhalten.
- g) In den im Kernzonenplan als «Erhalt Erdgeschossnutzung» bezeichneten Gebäuden sind die gewerblichen Erdgeschossnutzungen zur Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse zu erhalten.



- h) Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren) kann im Sinne einer besseren ortsbaulichen und gestalterischen Lösung vom bestehenden Gebäudeprofil bei Bauten der Klasse A und B wie auch von den obligatorischen Baufuchten sowie wichtigen Plätze und Aussenräume abgewichen werden. Die Bewilligungsbehörde bestimmt zusammen mit der Bauherrschaft das Verfahren und das Beurteilungsgremium. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

#### Art. 49 Tabelle der Grundmasse

Zone	DK1	DK2	W2R	W2	W3/W G3	W4/WG4	G	HTZ / HTZ I	Spezialzone Gschwend
Max. Vollgeschosszahl - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	4 4	2 2	2 3	3 4	4 5	5	Gemäss Art. 46 / Art. 47 Gestaltungsplanpflicht	-
Gebäudehöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	15 m 15 m	12 m 13 m	- -	8 m 10 m	10 m 12 m	12 m 13 m	-		8 m -
Firsthöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	18 m 18 m	15 m 16 m	10 m 10 m	10 m 12 m	13 m 15 m	15 m 16 m	-		10 m -
Gebäudelänge	40 m	40 m	20 m	30 m	40 m	40 m	-		30 m
Ausnützungsziffer - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	-	-	0.5 0.6	0.7 0.8	0.8 0.9	-		-

\* Für Terrassenhäuser gilt Art. 35 BauR

# Kernzonenplanung

Änderungen Schutzverordnung

## Öffentliche Auflage

Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Schutzverordnung sind rot dargestellt.

Orientierende Hinweise sind blau dargestellt.

**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

366-15  
23. August 2023

30 Tage öffentlich aufgelegt vom ..... bis am .....

Von der Bezirksgemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen  
am .....

An der Urnenabstimmung vom ..... angenommen.

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... / ..... genehmigt  
am .....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Kernzonenplanung Bezirk Gersau		
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksrat Gersau Ausserdorfstrasse 7 Postfach 59 6442 Gersau		
<b>Auftragnehmer</b>	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
<b>Bearbeitung</b>	Marcel Rust, Jakob Müller		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		

# I. Allgemeine Bestimmungen

Anpassungen an neues Recht

## Art. 1 Geltungsbereich und Schutzgegenstände

<sup>1</sup> Diese Verordnung gilt für:

- a) die Bauten und Objekte gemäss ~~KSI KIGBO~~
- b) Die Naturschutzzonen (NZ)
- c) die Landschaftsschutzzonen (LsZ)
- d) die Hecken, Feldgehölze und Gehölzgruppen sowie die Bäume und Baumgruppen
- e) die Bachläufe, deren Ufer und Uferbestockung
- f) die Trockensteinmauern
- g) die Fledermausquartiere
- h) die Amphibienstandorte

<sup>2</sup> Die Verzeichnisse der Bauten und Objekte gemäss ~~KSI KIGBO~~ sowie die geschützten Natur- und Landschaftsschutzobjekte im Anhang 1 und 2 dieser Verordnung bilden zusammen mit dem Landwirtschafts-, Schutz und Skiabfahrtszonenplan einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

## ~~II. Besondere Bestimmungen für das Gebiet im Ortsbildperimeter~~

Aufhebung Ortsbildperimeters,  
weil Einführung Kernzonenplan

## ~~Art. 9 Schutz des Gesamtbildes~~

<sup>1</sup> ~~Die historische Eigenart, die bauliche Einheit und die Silhouette des Dorfes sind zu erhalten.~~

<sup>2</sup> ~~Namentlich zu erhalten sind:~~

- ~~a) die geschützten Einzelbauten gemäss Art. 17;~~
- ~~b) die das Dorf prägende Bauweise (Massstäblichkeit, Material- und Farbwahl);~~
- ~~c) das Bild und die Eigenart der Strassenräume und Plätze, soweit diese für das Dorf charakteristisch sind.~~

<sup>3</sup> ~~Bauten und Anlagen haben sich in die bestehende Baustruktur (Firstrichtung, Dachform, Höhe usw.) und den Charakter des Ortsbildes (Proportionen, Fassadengestaltung, Dachlandschaft usw.) einzufügen.~~



Ersatz durch Bestimmungen  
zu Kernzonenplan in  
Art. 37c BauR

#### **~~Art. 10 Abbrüche~~**

~~<sup>1</sup>Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig, wenn:~~

- ~~a) keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist;~~
- ~~b) wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.~~

~~<sup>2</sup>Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung für einen Neubau vorliegt und die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.~~

Ersatz durch Bestimmungen  
zu Kernzonenplan in  
Art. 37c BauR

#### **~~Art. 11 Aus-, Neu- und Umbauten~~**

~~<sup>1</sup>Aus-, Neu- und Umbauten sind zulässig, wenn keine historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosszahlen, Fensterformen und Dachlandschaften zu halten.~~

~~<sup>2</sup>Der Bezirksrat kann Ausnahmen zulassen, sofern der historische und künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.~~

Abs. 2, 3, 5, 6 werden in  
Art. 37a Abs. 5 BauR  
aufgenommen

#### **~~Art. 12 Dächer und Dachaufbauten~~**

~~<sup>1</sup>Die Dächer müssen sich bezüglich Dachform, Dachgesimsvorsprung, Dachneigung, Farbe, Firstrichtung, Material und Struktur der Dacheindeckung gut in das Gesamtbild einfügen.~~

~~<sup>2</sup>Das Neu- und Umdecken von Dachflächen ist bewilligungspflichtig.~~

~~<sup>3</sup>Flachdächer sind für eingeschossige Neubauten mit kleiner Grundfläche zulässig, sofern sie sich in die Umgebung einfügen lassen.~~

~~<sup>4</sup>Dachgeschossfenster haben sich in die Dachlandschaft einzufügen. Sie werden in der Regel nur in Form von Einzel-Lukarnen oder Quer-giebeln zugelassen.~~

~~<sup>5</sup>Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise und mit kleinen Abmessungen zulässig.~~

~~<sup>6</sup>Dacheinschnitte (Zinnen) sind nur ausnahmsweise gestattet.~~

~~<sup>7</sup>Liftaufbauten sind nur zulässig, sofern keine andere Lösung möglich ist und die geschützte bauliche Substanz nicht beeinträchtigt wird.~~

Abs. 2 wird in Art. 37a Abs. 6  
BauR aufgenommen

### **Art. 13 Fassaden**

- ~~<sup>1</sup>Bei Aus-, Neu- und Umbauten sind die Fassaden in Anpassung an den historischen Zustand und an die benachbarten Bauten zu gestalten und zu gliedern.~~
- ~~<sup>2</sup>Die an den Fassaden verwendeten Materialien und deren Farbgebung haben sich dem Charakter des Strassenraumes bzw. der Umgebung anzupassen.~~

Abs. 1 und 5 werden in  
Art. 37a Abs. 7 BauR  
aufgenommen

### **Art. 14 Fenster**

- ~~<sup>1</sup>Der Bezirksrat kann zur Wahrung eines ausgewogenen Fassadenbildes die Abmessungen der Fensteröffnungen vorschreiben.~~
- ~~<sup>2</sup>Fensterläden und Fenstereinfassungen müssen dem Bau historisch entsprechen.~~
- ~~<sup>3</sup>Rolläden und/oder Lamellenstoren sind dort zugelassen, wo sie dem Stil des Gebäudes entsprechen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.~~
- ~~<sup>4</sup>Die Fenster sind mit einer Sprossenunterteilung zu versehen, die dem historischen Charakter des Gebäudes entspricht.~~
- ~~<sup>5</sup>Fenster-Klimaanlagen oder Ventilatoren können bewilligt werden, wenn sie das Fassadenbild nicht beeinträchtigen.~~

Aufhebung, da ausreichend  
durch Art. 37a Abs. 7 geregelt

### **Art. 15 Schaufenster**

- ~~<sup>1</sup>Schaufenster können in zeitgemässer Art gestaltet werden, dürfen aber das Bild der Strassen und Plätze nicht stören.~~
- ~~<sup>2</sup>Bei der Festlegung der Fensteröffnungen und der Fenstereinfassungen sind die Proportionen zur Fassade angemessen zu wahren.~~

Artikel wird in  
Art. 37a Abs. 8 BauR  
aufgenommen

### **Art. 16 Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten**

~~Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten, sowie andere Einrichtungen ähnlicher Art sind nur gestattet, wenn sie weder das Gesamtbild noch das Bild von Strassen, Plätzen oder einzelnen Bauten beeinträchtigen.~~

### III. Besondere Bestimmungen für Bauten und Objekte gemäss **KSI KIGBO**

Anpassungen an neues  
kantonales Recht  
(DSG, SRSZ 720.100)

#### Art. 17 Bauten und Objekte gemäss **KSI KIGBO**

<sup>1</sup> In den im Kantonalen **Schutzinventar (KSI)** ~~Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO)~~ aufgeführten Schutzobjekten (siehe Anhang 1) sind alle baulichen Vorkehrungen, Änderungen und Erneuerungen sowie jede Nutzungsänderung bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Der Abbruch oder eine anderweitige Zerstörung oder Beeinträchtigung ihrer schützenswerten Substanz ist untersagt.

<sup>3</sup> Im übrigen bestimmt der Bezirksrat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege die konkreten Schutzmassnahmen im einzelnen, entweder durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder durch besondere Verfügungen bzw. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.



# Anhang 1

Anpassungen an neues Recht,  
Aktualisierung gemäss  
KSI-Inventar

## Verzeichnis der Bauten und Objekte gemäss **KSI KIGBO**

Objekt-Nr.	Objektbezeichnung	Ortsbezeichnung	Grundstück-Nr.
1	Pfarrkirche "St. Marzellus"	Dorf/Kirchenareal	321
2	Kapelle "Chäppeliberg"	Käppeliberg	952
3	Kapelle "St. Verena"	Büöl	386
4	Kapelle "St. Joseph"	Rigi-Scheidegg	859
5	Wohnhaus "Gerbe"	Seestr. 41	66
6	Rathaus "Villa Flora"	Ausserdorfstr. 7	94
7	Wohnhaus "Minerva"	Dorfstr. 1	324
8	Pension "Hof"	Dorfstr. 18	151
9	"Kindlimord"-Kapelle	Kindli	417
10	Pfarrhaus	Gütschstr. 2	318
11	Altes Rathaus	Dorfstr. 14	153
12	Wohnhaus "Fontana"	Dorfstr. 13	187
13	"Brugghaus"	Ausserdorfstr. 2	113
14	"Schlosser's Haus"	Dorfstr. 4 und 6	314
15	"Pfarrhelferhaus"	Gütschstr. 1	317
16	Gasthaus "Tübli"	Dorfstr. 12	155
17	"Majorenhaus"	Dorfstr. 2	316
18	Pension "Villa Maria"	Seestr. 6	328
19	"Gross-Landammann-Haus"	Dorfstr. 7	206
20	Haus "Acher" (Ciccone)	im Acher 2	442
<del>21</del> <sup>1</sup>	<del>Haus "Acher" (Nigg)</del>	<del>im Acher 1</del>	<del>439</del>
22 <sup>2</sup>	Haus "Fidmen"	Fidmenstrasse 1	109

<sup>1</sup> Abgang aus KSI (ehemals KIGBO) mit RRB Nr. 708, 1999

<sup>2</sup> Aufnahme in KSI mit RRB Nr. 804, 2018

# Kernzonenplanung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

**Öffentliche Auflage**

**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

366-15  
23. August 2023



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Kernzonenplanung Bezirk Gersau		
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksrat Gersau Ausserdorfstrasse 7 Postfach 59 6442 Gersau		
<b>Auftragnehmer</b>	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
<b>Bearbeitung</b>	Marcel Rust, Jakob Müller		
<b>Titelbild</b>	Fotos einzelner Gebäude im Dorfkern, Remund + Kuster AG, 30.11.2020		
<b>Qualitätsmanagement</b>	SQS ISO 9001		



# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Abgrenzung Kernzonenplanung	6
1.3 Zielsetzung	7
1.4 Bestandteile	7
<b>2. Verfahren</b>	<b>8</b>
2.1 Bisheriges Verfahren	8
2.2 Weiteres Verfahren	10
2.3 Arbeitsorganisation	10
<b>3. Grundlagen</b>	<b>11</b>
3.1 Grundlagen des Bundes	11
3.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	11
3.1.2 Umgang mit dem ISOS	14
3.1.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	14
3.1.4 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	15
3.2 Grundlagen des Kantons	16
3.2.1 Kantonales Schutzinventar	16
3.2.2 Bauernhausinventar	16
3.3 Kommunale Grundlagen	17
3.3.1 Nutzungsplanung	17
3.3.2 Dorfkernzone	17
3.3.3 Ortsbildperimeter	18
3.4 Ortsbauliche Analysen	19
3.4.1 Baustruktur	19
3.4.2 Nutzung	21
<b>4. Umsetzung</b>	<b>23</b>
4.1 Vorgehen	23
4.2 Teilzonenplan	23
4.3 Kernzonenplan	28
4.3.1 Bautyp A	29
4.3.2 Bautyp B	30
4.3.3 Nicht speziell bez. Gebäude und nicht überbaute Flächen	31
4.3.4 Obligatorische Bauflucht	31
4.3.5 Wichtige Plätze und Aussenräume	32
4.3.6 Erhalt Hotel- und Gastbetrieb	33
4.3.7 Erhalt Erdgeschossnutzungen	34

4.3.8 Erhalt Baumstandort	34
4.4 Baureglement	35
4.4.1 Systematik	35
4.4.2 Wesentlichste Änderungen	36
4.5 Schutzverordnung	38
4.5.1 Wesentlichste Änderungen	38

<b>Anhänge</b>	<b>40</b>
----------------	-----------

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abb. 1:</b> Betrachtungsperimeter Kernzonenplanung (pink), Zonenplan Gersau	7
<b>Abb. 2:</b> ISOS-Inventar Karte Dorfkern Gersau, ISOS Inventarblatt, Bundesamt für Kultur	11
<b>Abb. 3:</b> Detailauszug engerer Dorfkern, ISOS Inventarblatt, Bundesamt für Kultur	13
<b>Abb. 4:</b> BLN Gebiet 1606 gelb markiert, Bundesamt für Umwelt, <a href="http://www.map.geo.admin.ch">www.map.geo.admin.ch</a>	15
<b>Abb. 5:</b> Ausschnitt IVS-Inventar, Bundesamt für Strassen, <a href="http://www.map.geo.admin.ch">www.map.geo.admin.ch</a>	15
<b>Abb. 6:</b> Ausschnitt KSI-Objekte, Kanton SZ, <a href="http://www.map.geo.sz.ch">www.map.geo.sz.ch</a>	16
<b>Abb. 7:</b> Ausschnitt Zonenplan mit Dorfkernzone	17
<b>Abb. 8:</b> Analyse Vollgeschosse, Gebiet Furrenstrasse, Wyssgerbistrasse, Fidmenstrasse, Analyse R+K AG (Stand 2021)	19
<b>Abb. 9:</b> Wyssgerbistrasse 2, Foto R+K	20
<b>Abb. 10:</b> Furrenstrasse 2A/B, Foto R+K	20
<b>Abb. 11:</b> Analyse westlich und östlich des Schulhauses, Analyse R+K AG (Stand 2021)	20
<b>Abb. 12:</b> Analyse Nutzungen im Dorfkern, Analyse R+K AG mit oranger Dorf-, See- und Post- und Bachstrasse (Stand 2021)	22
<b>Abb. 13:</b> Ausgangslage: rechtskräftiger Zonenplan (RRB Nr. 696 vom 28. September 2021)	23
<b>Abb. 14:</b> Blick auf die westlichen Flächen der Seidenspinnerei (Foto Google Streetview, 2014)	25
<b>Abb. 15:</b> Blick auf die Flächen der Carrosserie Kläger AG (Foto Google Streetview, 2013)	25
<b>Abb. 16:</b> Änderungen innerhalb des Zonenplans	27
<b>Abb. 17:</b> Zonenplan Entwurf mit Änderungen	27
<b>Abb. 18:</b> Kernzonenplan	28

## Zusammenfassung

Kernzonenplanung Die geltenden Anforderungen innerhalb der Dorfkernzone haben in der Vergangenheit vermehrt zu Vollzugsproblemen geführt. Innerhalb des Ortsbildperimeters bestehen sehr hohe und teilweise nicht mehr zeitgemässe Anforderungen an die Gestaltung. Zudem sind die entsprechenden Bestimmungen nicht im Baureglement (BauR) sondern in der Schutzverordnung (SchV) festgelegt. Dies erschwert die Auffindbarkeit. Des Weiteren ist das behördenverbindliche Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in die Jahre gekommen und stimmt teilweise nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die vielfältigen Anforderungen innerhalb der Dorfkernzone überprüft und in einer Kernzonenplanung umgesetzt. Dies schafft für Grundeigentümer, Bauwillige und Behörden Planungs- und Rechtssicherheit. Dabei sollen die Eigenheiten von Gersau, die Ortsbaulichen Qualitäten und die wertvolle Bausubstanz zielgerichtet gesichert werden. Der Dorfkern soll aber auch lebendig sein und weiterentwickelt werden können. Hierzu sieht die Kernzonenplanung insbesondere folgende Massnahmen vor:

- Die bestehende Dorfkernzone wird in die Dorfkernzone 1, für das engere Dorfgebiet, und die Dorfkernzone 2, für den angrenzenden Dorfbereich, unterteilt. Die erhöhten gestalterischen Anforderungen werden auf die Dorfkernzone 1 beschränkt. Die Anforderungen in der Dorfkernzone 2 werden auf das Notwendige reduziert; die baulichen Möglichkeiten werden dafür eingegrenzt. Gebiete mit Wohnzonencharakter werden aus der Dorfkernzone entlassen und in die Wohnzone 3 Geschosse (W3) umgezont. Einzelne Gewerbezone werden, wo möglich und zweckmässig, in einen Wohn- und Gewerbezone umgezont.
- Die Bau- und Nutzungsbestimmungen des Ortsbildperimeters werden von der Schutzverordnung (SchV) ins Baureglement (BauR) überführt. Der Ortsbildperimeter wird durch den Kernzonenplan abgelöst und aufgehoben.
- Im Kernzonenplan werden unter Berücksichtigung des Kantonalen Schutzinventars (KSI) bzw. der Schutzwürdigkeit und der Ortsbaulichen Bedeutung unterschiedliche Bautypen, Baufluchten, wichtige Plätze und Aussenräume sowie die zu erhaltenden Hotel- und Gastbetriebe sowie gewerblichen Erdgeschosse verortet und festgelegt. Die Schutzziele des ISOS werden dadurch auf die heutige Situation abgestimmt und eigentümerverbindlich umgesetzt.



Die Hotel- und Gastbetriebe bleiben innerhalb der Dorfkernzonen unverändert erhalten. Zudem werden die für Gersau wichtigen, gewerblichen Erdgeschossnutzungen gesichert. Sexgewerbe wird in der Dorfkernzonen verboten. Dies zur Bewahrung eines attraktiven Dorfkerns.

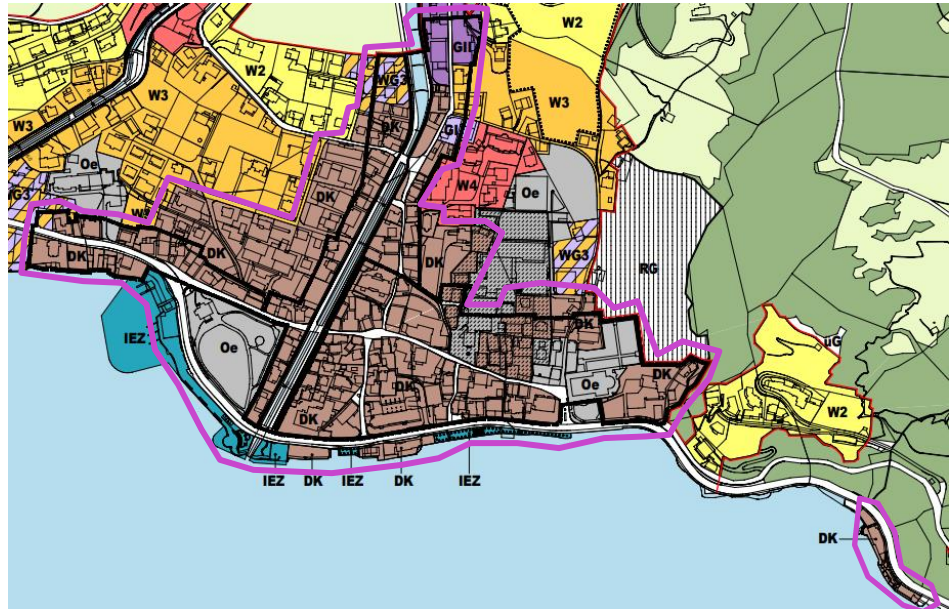
## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Ortsbild von nationaler Bedeutung	Im Jahr 1975 wurde Gersau als «Dorf» ins Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Diese Aufnahme ins Bundesinventar zeigt, dass hohe räumliche und architekturhistorische Qualitäten von nationalem Interesse vorhanden sind. Ebenfalls umfasst der Dorfkern zahlreiche Objekte des kantonalen Schutzinventars (KSI). Im Zonenplan ist der Dorfkern der Dorfkernzone zugewiesen und mit einem Ortsbildperimeter überlagert. Die baulichen Möglichkeiten im Dorfkern sind im Baureglement und in der Schutzverordnung detailliert geregelt. Diese Bestimmungen sind jedoch teilweise nicht mehr zeitgemäss und im Vollzug nicht zweckmässig umsetzbar.
Ortsplanungsrevision	Die Notwendigkeit, die Bestimmungen zur Dorfkernzone (Art. 37 BauR) und zum Ortsbildperimeter (Art. 9 ff. SchV) zu überprüfen und anzupassen, wurde in der letzten Ortsplanungsrevision festgestellt (Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021). Aufgrund der für Gersau hohen Bedeutung der Dorfkernzone und der damit verbundenen Auswirkungen für die betroffenen Eigentümer wurde beschlossen, die Dorfkernzone in einer eigenständigen Teilrevision zu überarbeiten.

### 1.2 Abgrenzung Kernzonenplanung

Betrachtungssperimeter	Die vorliegende Kernzonenplanung behandelt jene Bereiche, welche sich innerhalb der Dorfkernzone und/oder des Ortsbildperimeters befinden. Ebenfalls wurden die Bereiche entlang des Seeufers sowie der Kurpark in den Betrachtungssperimeter der Kernzonenplanung aufgenommen.
------------------------	---



**Abb. 1:** Betrachtungsperimeter Kernzonenplanung (pink), Zonenplan Gersau

### 1.3 Zielsetzung

**Ziel** Ziel der Kernzonenplanung ist es, die heutigen ortsbildprägenden Strukturen und Substanzen des Dorfkerns zu sichern sowie Entwicklungsmöglichkeiten zu regeln. Es soll Rechts- und Planungssicherheit für Eigentümer, Bauwillige und Behörden geschaffen werden. Insbesondere sollen:

- die Schutzziele des ISOS in einem Nutzungsplan eigentümerverbindlich umgesetzt werden;
- die erhöhten gestalterischen Anforderungen auf die Ortsbildprägenden Gebiete beschränkt werden;
- die Bestimmungen zum Ortsbildperimeter von der Schutzverordnung ins Baureglement überführt und der Ortsbildperimeter aufgehoben werden;
- weitere Optimierungen im Zusammenhang mit der Dorfkernzone geprüft werden.

## 1.4 Bestandteile

Die Kernzonenplanung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Kernzonenplan, Mst. 1:1'000
- Teilzonenplan, Mst. 1:2'000
- Änderungen Baureglement
- Änderungen Schutzverordnung
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)

## 2. Verfahren

### 2.1 Bisheriges Verfahren

erfolgte Planungsschritte

15. Oktober 2020	Startsitzung und Workshop Ortsplanungskommission (OPK)
30. November 2020	Begehung Dorfkern mit OPK und kantonaler Denkmalpflege
bis Mai 2021	Ausarbeitung Entwurf Planungsunterlagen
10. Juni 2021	Verabschiedung Bezirksrat z.H. Vorprüfung
18. August 2021	Vorprüfungsergebnis des Volkswirtschaftsdepartement
Bis Januar 2022	Bereinigung aufgrund der Vorprüfung
18. März 2022 – 31. Mai 2022	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
bis Herbst 2023	Behandlung und Bereinigung aufgrund der Mitwirkung

Vorprüfung

Der Bezirksrat reichte mit Beschluss Nr. 83 vom 10. Juni 2021 die Kernzonenplanung zur kantonalen Vorprüfung ein. Mit Schreiben vom 18. August 2021 teilte das Volkswirtschaftsdepartement die Rückmeldungen mit, welche im beiliegenden Dokument Anhang A – Behandlung der Vorprüfung eingesehen werden kann. Zudem kann die Behandlung durch den Bezirksrat eingesehen werden.

Mitwirkung

Innerhalb der Mitwirkungsaufgabe gingen beim Bezirksrat rund 30 Einwendungen mit insgesamt über 100 Anträgen ein. Aufgrund der Fülle der Anträge wird der grundsätzliche Umgang mit den Anliegen nachfolgend kurz zusammengefasst. Im beiliegenden Dokument Anhang B – Behandlung der Mitwirkungseingaben sind die Eingaben und deren Behandlung durch den Bezirksrat im Detail ersichtlich.

Runder Tisch

Aufgrund der Rückmeldungen im Mitwirkungsverfahren wurden mit Vertreterinnen der Ortsparteien, der Meisterzunft und Gersau Tourismus zusammen mit der Ortsplanungskommission und Vertreter des Bezirksamts die Ziele und Ausgestaltung der Kernzonenplanung an drei «runden Tisch» Veranstaltungen eingehend diskutiert. Die Anliegen wurden soweit möglich in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt. Insbesondere wurden folgende Änderungen gegenüber der Mitwirkungsvorlage vorgenommen:

Bautypen B

Ausserhalb des ISOS Gebiets A (engerer Dorfkernperimeter) wird auf die Ausscheidung von Bautypen B verzichtet (siehe Abb. 2, S. 11, roter Bereich). Auch für die nicht speziell bezeichneten Gebäude und nicht überbauten Flächen innerhalb der Dorfkernzone 1 gelangen die hohen Anforderungen an die Stellung, Volumetrie, sowie Gestaltung und Einordnung ins Quartier- bzw. Ortsbild zur Anwendung.

Qualifiziertes Verfahren	Es wird die Möglichkeit von Abweichungen der Kernzonenbestimmungen geschaffen. Voraussetzung dafür ist die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren).
Baufluchten	Entlang der Seestrasse, Bachstrasse und im Ausserdorf werden einzelne Baufluchten ergänzt. Ebenfalls werden die gesamten Baufluchten überprüft und teilweise reduziert und vereinfacht.
Plätze- und Aussenräume	Einzelne wichtige Plätze und Aussenräume wurden in ihren Abgrenzungen präzisiert.
Hotel- und Gastbetriebe	Bereits heute sind die bestehenden Hotel- und Gastbetriebe im BauR verbindlich gesichert (Art. 37 Abs. 1 BauR). An dieser Regelung soll unverändert festgehalten werden. Im Sinne der Rechtssicherheit werden die betroffenen Gebäude im Kernzonenplan verortet.
Erdgeschossnutzungen	Einzelne Erdgeschossnutzungen wurden in ihren Abgrenzungen präzisiert.
Erhalt Baumstandort	Die identitätsstiftenden Baumreihen entlang des Dorfbachs sollen langfristig gesichert werden, da sie ebenfalls wichtig fürs Dorfbild sind.
Behandlung der Mitwirkung	Aufgrund der intensiven Behandlung der Mitwirkungseingaben, Durchführungen der «runden Tische» sowie Abklärungen durch die kantonale Denkmalpflege nahm das Mitwirkungsverfahren viel Zeit in Anspruch.



## 2.2 Weiteres Verfahren

weitere Planungsschritte

Verabschiedung Bezirksrat z.H. Öffentlicher Auflage
Öffentliche Auflage, 30 Tage (§ 25 Abs. 2 PBG)
Evtl. Behandlung Einsprachen / Einspracheverhandlungen Bezirksrat
Evtl. Einspracheentscheid + Erlassbeschluss Bezirksrat (§ 26 Abs. 1 PBG)
Verabschiedung Bezirksrat z.H. Bezirksgemeindeversammlung
Beschlussfassung Bezirksgemeindeversammlung / Überweisung an die Urne (§
Urnenabstimmung
Genehmigung Regierungsrat (§ 28 PBG, § 15 PBV)

## 2.3 Arbeitsorganisation

Die Arbeiten der Kernzonenplanung wurde durch die Ortsplanungskommission des Bezirks Gersau begleitet. Folgende Personen sind dabei beteiligt:

■ Heinz Jenny	Präsident, Bezirksrat, Ressort Planen, Bauen
■ Bruno Schönenberger	Bezirksrat, Ressort Bildung
■ Linus Gensch	Koordination Bauamt
■ Markus Camenzind	Mitglied
■ Othmar Camenzind	Mitglied
■ Reto Janser	Mitglied
■ Patricia Nigg	Mitglied
■ René Ulrich	Leiter Bauamt

### 3. Grundlagen

#### 3.1 Grundlagen des Bundes

##### 3.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist die wichtigste Grundlage für die Kernzonenplanung. Danach umfasst das Dorf Gersau ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Inventarblatt Gersau stammt ursprünglich aus dem Jahr 1975 und wurde im April 1987 überarbeitet. Es legt Erhaltungsziele für Gebiete, Umgebungszonen und Einzelelemente fest.

Das ISOS stellt die Grundlage für die Interessensermittlung dar. Es nimmt das Ergebnis der Interessensabwägung jedoch nicht vorneweg. Seit dem Bundesgerichtsentscheid (BGE 135 II 209) in Rüti ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem ISOS durch die Kommune bei planerischen Aufgaben gefordert und durchzuführen.

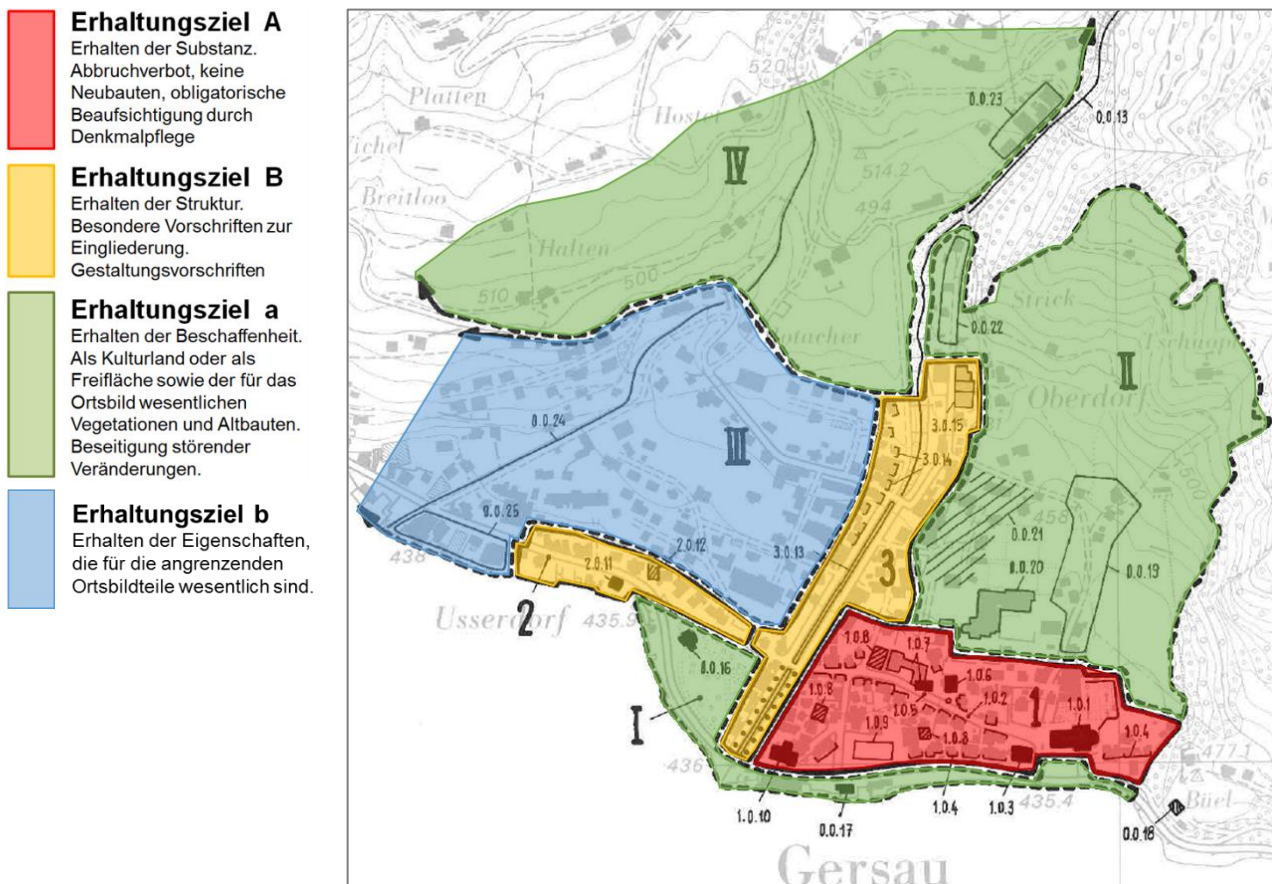


Abb. 2: ISOS-Inventar Karte Dorfkern Gersau, ISOS Inventarblatt, Bundesamt für Kultur

### **Gebiet 1 – Kirchdorf, Erhaltungsziel A**

Das Gebiet Kirchdorf (der eigentliche Dorfkern mit Pfarrkirche, Hauptgasse und Rathaus) ist in seiner Substanz zu erhalten. Als Erhaltungshinweis gelten ein Abbruchverbot, keine Neubauten und Detailvorschriften für Veränderungen. Zudem wird eine Beratung durch die Denkmalpflege empfohlen resp. ist durch das kantonale Denkmalschutzgesetz bereits vorgegeben.

Gemäss § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (1. Januar 2020), sind im Bereich von Ortsbildern mit nationaler Bedeutung (ISOS-A-Gebiete) Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen. Diese kann Nebenbestimmungen erlassen.

### **Gebiet 2 – Ausserdorf, Erhaltungsziel B**

Das Gebiet Ausserdorf beinhaltet die alte Wohn-, Gewerbe und Fischersiedlung. Es gilt die Struktur (Anordnung und Gestalt der Bauten) zu erhalten. Dabei sind als Erhaltungshinweis nur in Ausnahmefällen Abbruch von Altbauten und besondere Vorschriften für Umbauten und Eingliederung von Neubauten empfohlen.

### **Gebiet 3 – Bachdorf, Erhaltungsziel B**

Wie im Gebiet Ausserdorf ist im Gebiet Bachdorf (Industrieachse) die Struktur zu erhalten. Es gelten die Hinweise wie im Gebiet 2.

### **Umgebungszone I – Erhaltungsziel a**

Das Seeufer mit Uferstrassen und touristischen Bauten und Anlagen ist in der Beschaffenheit als Freifläche zu erhalten. Die fürs Ortsbild wesentlichen Bauten und Anlagen sind zu bewahren. Als Erhaltungshinweis soll der Umgebungsbereich nicht als Baugebiet gelten. Zudem sind strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten und für Veränderungen an Altbauten empfohlen.

### **Umgebungszone II – Erhaltungsziel a**

*(weitgehend ausserhalb Kernzonenplanperimeter)*

Die Nahumgebung des Oberdorfs ist ebenfalls in seiner Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Es gelten die Hinweise wie in der Umgebungszone I.

### **Umgebungszone III – Erhaltungsziel b**

*(weitgehend ausserhalb Kernzonenplanperimeter)*

Der verbaute Hang im Ausserdorf ist in seiner Eigenschaft zu erhalten, da er für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich ist. Als Erhaltungshinweise sollen Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten vorgesehen werden.

### Umgebungszone IV – Erhaltungsziel a

(ausserhalb Kernzonenplanperimeter)

Der Südhang der Rigi ist mit seinen Obstbäumen, Einzelhöfen und Ställen Teil des BLN Gebiets Vierwaldstättersee. Diese Umgebungszone ist in seiner Beschaffenheit zu erhalten. Es gelten die Hinweise wie in der Umgebungszone I.

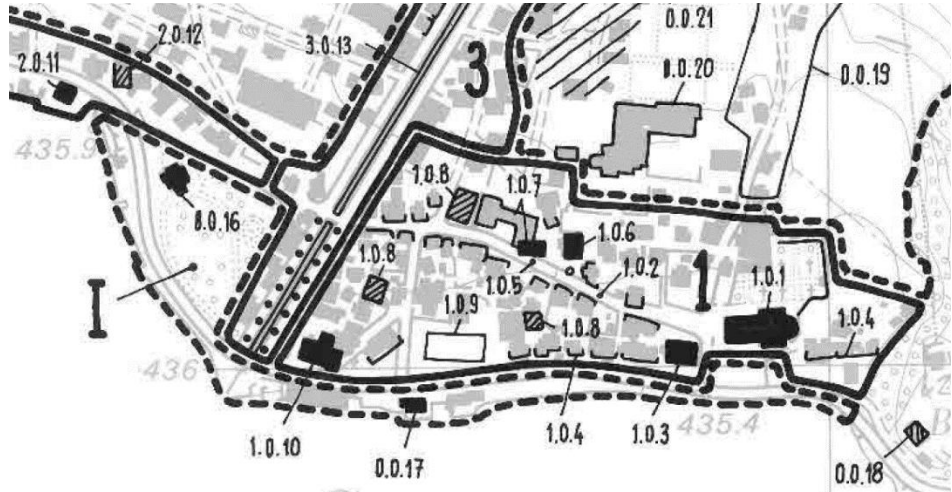


Abb. 3: Detailauszug engerer Dorfkern, ISOS Inventarblatt, Bundesamt für Kultur

### Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz, Unterschutzstellung)

- 1.0.1 Pfarrkirche
- 1.0.3 Haus Minerva der Fam. Camenzind
- 1.0.6 Rathaus mit hochragender Platzfront und Freitreppe
- 1.0.7 Sog. Hof, herrschaftliches Wohnhaus am Rathausplatz
- 1.0.10 Schappe und Cordennetspinnerei am See
- 0.0.16 Villa Flora mit ehem. Privatpark
- 0.0.17 Schiffsstation
- 2.0.11 Gerbe, regionaltypischer Blockbau am Ufer

### Störende Einzelobjekte

Das ISOS betrachtet bei der Beurteilung immer ganze Gebiete und Siedlungseinheiten. Einzelbauten in den Quartieren können daher von der Beurteilung abweichen. Diese werden als sogenannte Störfaktoren bezeichnet. Diese Bauten beeinträchtigen das Ortsbild. Bei Um- oder Neubauten sollen diese, wenn möglich, zugunsten einer besseren Einpassung ins Ortsbild umgestaltet werden.

- 1.0.8 Gebietsfremde Neubauten
- 2.0.12 Überdimensionierter Hotelneubau im Ausserdorf
- 0.0.18 Exponiert gelegenes neues Einfamilienhaus
- 0.0.21 Neubauten in wichtiger Nahumgebung

### 3.1.2 Umgang mit dem ISOS

Die Festlegung der Schutzziele im ISOS beziehen sich auf das Jahr 1987, in welchem das Objektblatt überarbeitet wurde. Verschiedene bauliche Veränderungen, abweichend von den Schutzzielen des ISOS, lassen sich dadurch erklären, dass die Bedeutung des ISOS erst mit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti im Jahr 2009 verbindlich geklärt wurde.

ISOS und Kernzonenplanung

Das ISOS stellt für die Kernzonenplanung eine wichtige Grundlage dar. Daher wurden vorhandene Objekte, Fluchten und Aussenräume in die Kernzonenplanung übernommen. Die Gebietsperimeter dienen als Grundlage für allfällige Zonenabgrenzungen. Das Gebiete 1 mit dem Erhaltungsziel A ist der Wichtigste. Im Kernzonenplan ist das Gebiet 1 als orientierender Planinhalt dargestellt.

Mit der Kernzonenplanung soll das ISOS, soweit möglich und sachgerecht, in eine grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung überführt werden. Die Einzelobjekte mit Erhaltungsziel A werden im Kernzonenplan als schützenswerte Objekte festgelegt (Bautyp A). Die hinweisenden Objekte wurden näher untersucht und entweder als erhaltenswerte Bauten (Bautyp B) oder als übrige Bauten im Kern bezeichnet (weitere Bauten). Die Strassenfluchten, welche das ISOS umschreibt, werden in der Kernzonenplanung als Baufluchten aufgenommen, ebenso wichtige Plätze und Aussenräume.

Durch die Überführung des ISOS in den Kernzonenplan wird für die Grundeigentümer, Bauwilligen und die Behörden Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen. Die Beurteilung von Baugesuchen wird sich künftig an den Festlegungen im Kernzonenplan und den entsprechenden Bestimmungen im BauR orientieren.

### 3.1.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

BLN Das Siedlungsgebiet von Gersau ist durch das BLN-Gebiet 1606 (Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi) umgeben. Die Kernzonenplanung lässt sich mit den Schutzzielen des BLN-Gebiets vereinbaren.





Abb. 4: BLN Gebiet 1606 gelb markiert, Bundesamt für Umwelt, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

### 3.1.4 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Siedlungsgebiet von Gersau liegen keine historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Es befinden sich jedoch einzelne Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung im Siedlungsgebiet. Die historischen IVS-Wege werden durch die Kernzonenplanung nicht tangiert.

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

- Historischer Verlauf mit viel Substanz
- Historischer Verlauf mit Substanz
- Historischer Verlauf

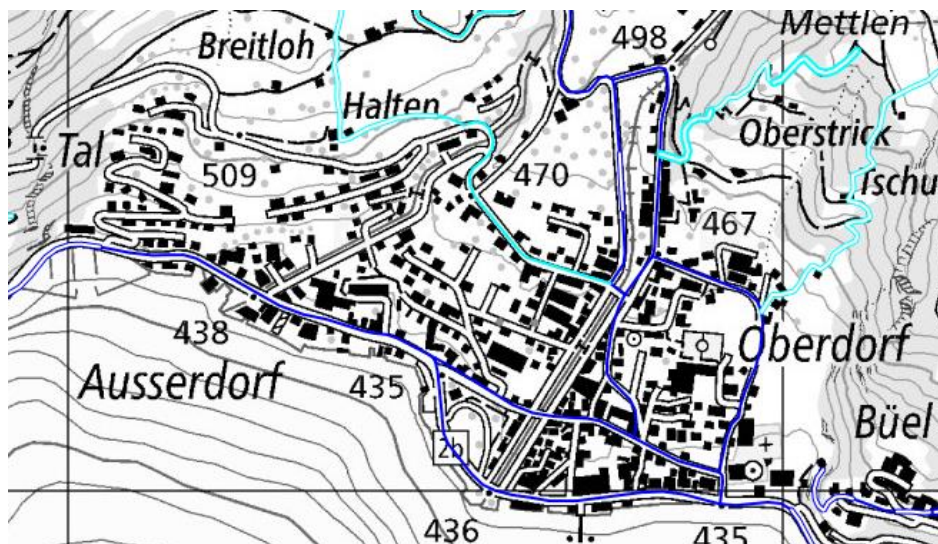


Abb. 5: Ausschnitt IVS-Inventar, Bundesamt für Strassen, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

## 3.2 Grundlagen des Kantons

### 3.2.1 Kantonales Schutzinventar

KSI Am 1. Januar 2020 trat das neue Denkmalschutzgesetz (DSG) sowie die neue Denkmalschutzverordnung (DSV) in Kraft. Das neue DSG schafft Klarheit bezüglich der Systematik der Begriffe sowie der Verfahren.

*«Das bisherige, lediglich behördenverbindliche Hinweisinventar KIGBO wurde mit der Inkraftsetzung des DSG zum eigentümerverbindlichen Kantonalen Schutzinventar (KSI). Die bisherigen KIGBO-Objekte wurden mit Inkraftsetzung des DSG direkt ins KSI überführt 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.»*

(Auszug Webseite Denkmalpflege Kanton SZ)

Die (kantonale) Inventarbereinigung für den Bezirk Gersau ist noch ausstehend und soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein. Im engeren Dorfkern befinden sich zahlreiche KSI-Objekte, welche in die Kernzonenplanung übernommen wurden. Sie werden als schützenswerte Objekte in den Kernzonenplan überführt (Bautyp A).



### 3.3 Kommunale Grundlagen

#### 3.3.1 Nutzungsplanung

Die planungsrechtliche Grundlage bilden insbesondere der rechtskräftige Zonenplan (2002), das Baureglement (2000) und die Schutzverordnung (1999).

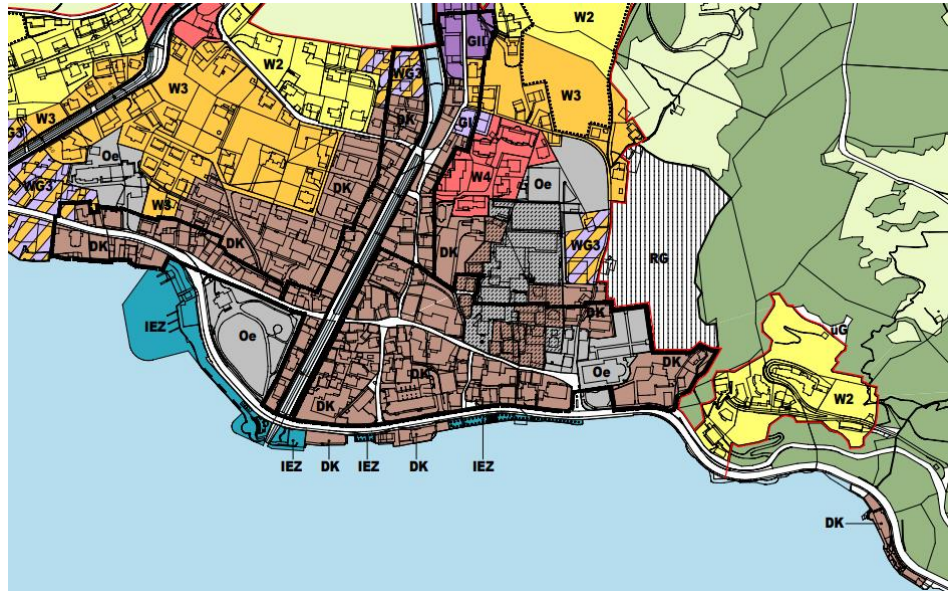


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan mit Dorfkernzone

#### 3.3.2 Dorfkernzone

Die Dorfkernzone umfasst weitgehend den ISOS-Perimeter (Gebiete 1 bis 3). Sie umfasst insbesondere westseitig des Inneren Dorfbachs jedoch auch Wohnquartiere, die erst nach Mitte der 60er Jahren entstanden sind und nicht zum alten Dorfkern gehören. Die Zonenabgrenzungen wurden im Rahmen der Kernzonenplanung überprüft und angepasst.

Die Dorfkernzone soll, welche als Zweck die Erhaltung der typischen Eigenarten des Dorfbildes verfolgt, auf das engere Dorfgebiet beschränkt werden. Die ausserhalb des engeren Dorfgebiets liegenden Grundstücke sollen einer weiteren Bauzone (Dorfkernzone 2) zugewiesen werden, welche nicht dieselben hohen Gestaltungsanforderungen beinhaltet.

Im rechtskräftigen Art. 37 BauR sind die Bau- und Nutzungsvorschriften der Dorfkernzone definiert. Insbesondere die Bestimmung von Absatz 1, wonach die kurortbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, zu erhalten und zu fördern sind, ist für den Erhalt der Lebendigkeit von Gersau wichtig. Der Artikel soll jedoch vereinfacht werden. Insbesondere wird auf den schwer definierbaren Begriff «kurortbildende Nutzungen» verzichtet. Das Erhaltungsgebot bezieht sich auf Hotel- und Gastbetriebe sowie neu auch auf

Erdgeschossnutzungen entlang der Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse. Diese werden im Sinne der Rechtssicherheit im Kernzonenplan verortet.

### **3.3.3 Ortsbildperimeter**

Der Ortsbildperimeter (schwarze Umrahmung in Abb. 7) präzisiert die ISOS-Perimeter. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen innerhalb des Ortsbildperimeters sind in der Schutzverordnung (Art. 9 ff.) enthalten. Diese Bestimmungen regulieren die bauliche Gestaltung sehr stark, namentlich werden detaillierte Vorgaben über das Bauen der Dächer und Dachaufbauten, Fassaden und Fenster gemacht. Dies ist insbesondere bei Bauten problematisch, die sich seit 1987 (2. Fassung ISOS) stark verändert haben und nicht (mehr) dem damaligen historischen Bild entsprechen. Zudem hat sich gezeigt, dass Bauherren und Planer die detaillierten Bau- und Nutzungsbestimmungen nicht in der Schutzverordnung vermuten, sondern – wie üblich – im Baureglement.

Der Ortsbildperimeter soll daher durch den Kernzonenplan abgelöst werden. Die Bau- und Nutzungsbestimmungen des Ortsbildperimeters sollen, soweit zweckmässig und sachgerecht, in das Baureglement überführt werden und aus der Schutzverordnung entlassen werden.



### 3.4 Ortsbauliche Analysen

#### 3.4.1 Baustruktur

Westseitig des Inneren Dorfbachs, ab der zweiten Bautiefe, ist die Dorfkernzone nicht durch den Ortsbildperimeter überlagert. Dieser Bereich gehört nicht zum alten historischen Dorfkern. Die für das engere Dorfgebiet geltenden Bestimmungen von Art. 37 BauR drängen sich hier nicht zwingend auf.



**Abb. 8:** Analyse Vollgeschosse, Gebiet Furrenstrasse, Wyssgerbistrasse, Fidmenstrasse, Analyse R+K AG (Stand 2021)

Furren- und Wyssgerbistrasse

Im Bereich der Furren- und Wyssgerbistrasse umfassen die Bestandsbauten drei oder weniger Vollgeschosse (Abb. 8). Das Gebiet besitzt aufgrund der heutigen Nutzungen und Strukturen Wohnzonencharakter.

Fidmenstrasse

Östlich der Furrenstrasse und Fidmenstrasse liegt ein Gebiet mit grösseren Bauvolumen (Abb. 9 und 10). Unschwer zu erkennen sind die grösseren Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen. Dieses Gebiet liegt in zweiter Bautiefe der Bachstrasse und besitzt aufgrund der Lage, Strukturen und Nutzungen ebenfalls keinen direkten Zusammenhang mit dem historischen Dorfkern. Aufgrund der fehlenden Gemeinsamkeiten ist ein Verbleib in der Dorfkerzone aus ortsbaulicher Sicht nicht notwendig.





Abb. 9: Wyssgerbistrasse 2, Foto R+K



Abb. 10: Furrenstrasse 2A/B, Foto R+K

- ★ 1 VG
- ★ 2 VG
- ★ 3 VG
- ★ 4 VG
- ★ 5 VG
- Dorfkerzone  
(rechtskräftig)

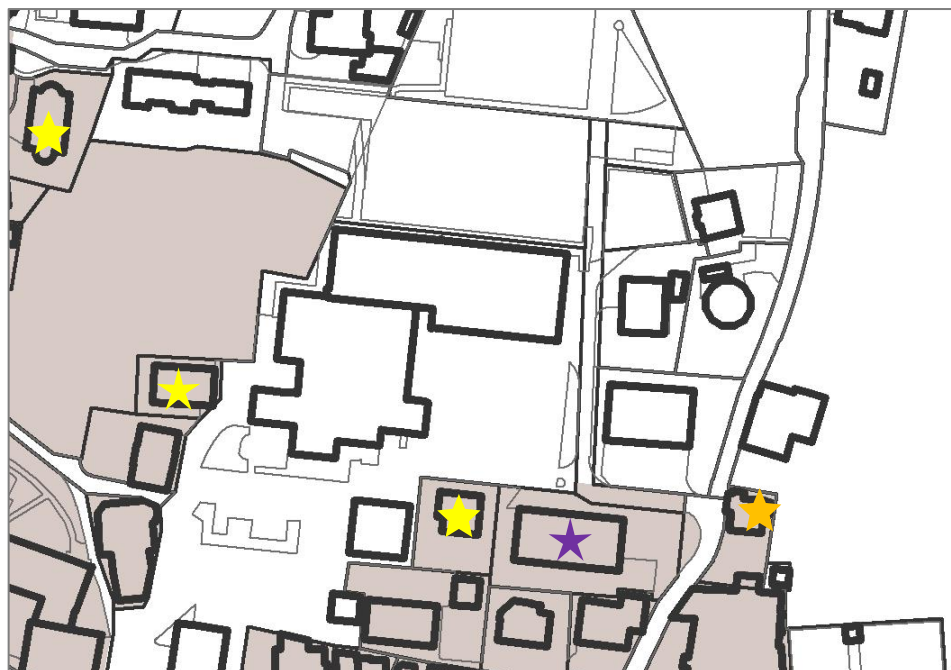


Abb. 11: Analyse westlich und östlich des Schulhauses, Analyse R+K AG (Stand 2021)

Westlich und östlich des  
Schulhauses

Nördlich des Dorfkerns liegen zwei Gebiete, welche ebenfalls ausserhalb des Ortsbildperimeters liegen. Der Westliche dieser Bereiche ist mit einem Gestaltungsplan überlagert, welcher mehrere Baukörper zulässt. Im östlichen Bereich liegen drei Bauten, wovon das Mittlere neueren Datums ist. Diese Bauten liegen ebenfalls abseits des Dorfkerns. Auch weisen sie keine dorfkernzonenspezifischen Eigenschaften auf. Ein Verbleib der beiden Gebiete in der Dorfkerzone ist aus ortsbaulicher Sicht nicht notwendig.

Seeufer Entlang des Seeufers bestehen ebenfalls Bauzonenflächen ausserhalb des Ortsbildperimeters. Diese können aufgrund der geltenden Abstandsvorschriften (Strassenabstand, Gewässerraum) nur noch im Rahmen der Bestandesgarantie (§ 72 PBG) erneuert werden.

Differenzierung Dorfkernzone Aufgrund der festgestellten Baustrukturen soll die Dorfkernzone differenziert werden, einerseits in das engere Dorfgebiet (Dorfkernzone 1) und den erweiterten Bereich des Dorfkerns (Dorfkernzone 2). Gebiete die aufgrund der Nutzungen und Strukturen reinen Wohnzonencharakter aufweisen, sollen in eine Wohnzone überführt werden.

### 3.4.2 Nutzung

Art. 37 Abs. 1 BauR rechtskr. *«Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.»*

Hotel- und Gastbetriebe Dieser Satz im Art. 37 Abs. 1 BauR führte in Vergangenheit immer wieder zu Diskussionen. Einerseits ist der Begriff «kurortsbildenden Nutzungen» überholt. Andererseits ist das Förderungsgebiet unbestimmt und ohne Wirkung. Die Förderung der Nutzungsbeschränkung soll vereinfacht werden. Zudem werden die entsprechenden Objekte zur Erhöhung der Rechtssicherheit im Plan bezeichnet.

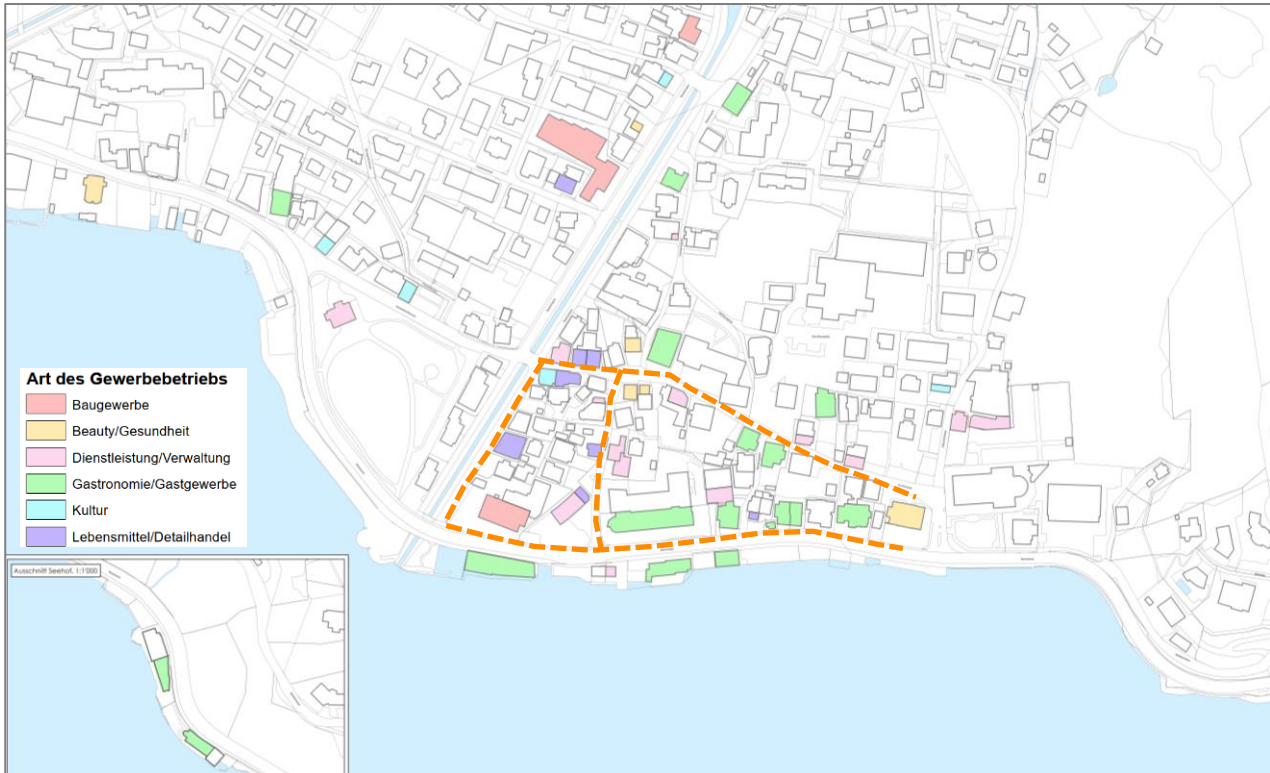
Umnutzungen der Hotel- und Gastbetriebe sollen nicht möglich resp. nur bei Ausnahmen möglich sein.

Erdgeschossnutzungen Ebenfalls wichtig fürs Dorfleben sind gewerbliche Erdgeschossnutzungen. Diese sollen innerhalb des ISOS-Perimeter 1 entlang der Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse erhalten bleiben. Zur Schaffung der Rechtssicherheit werden die entsprechenden Objekte im Plan bezeichnet.

Ausnahmen Dem Bezirksrat steht bei unzumutbarer Härte, bei besseren Lösungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder bei einem besseren Schutz eines Objektes des Natur- und Heimatschutzes mit § 73 PBG eine genügende rechtliche Grundlage zur Verfügung, um im Einzelfall Ausnahmen (von den im PBG oder in den Bauvorschriften festgelegten Bestimmungen) zu bewilligen. Eine Ausnahmebewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen.

Neue Hotel- und Gastbetriebe,  
Erdgeschossnutzungen

Neue Hotel- und Gastbetriebe sowie gewerbliche Erdgeschossnutzungen sind in den übrigen Liegenschaften innerhalb der Dorfkernzone weiterhin zulässig. Ausnahme bildet das Sexgewerbe. Dieses soll in der Dorfkernzone verboten werden.



**Abb. 12:** Analyse Nutzungen im Dorfkern, Analyse R+K AG mit oranger Dorf-, See- und Post- und untere Bachstrasse (Stand 2021)



## 4. Umsetzung

### 4.1 Vorgehen

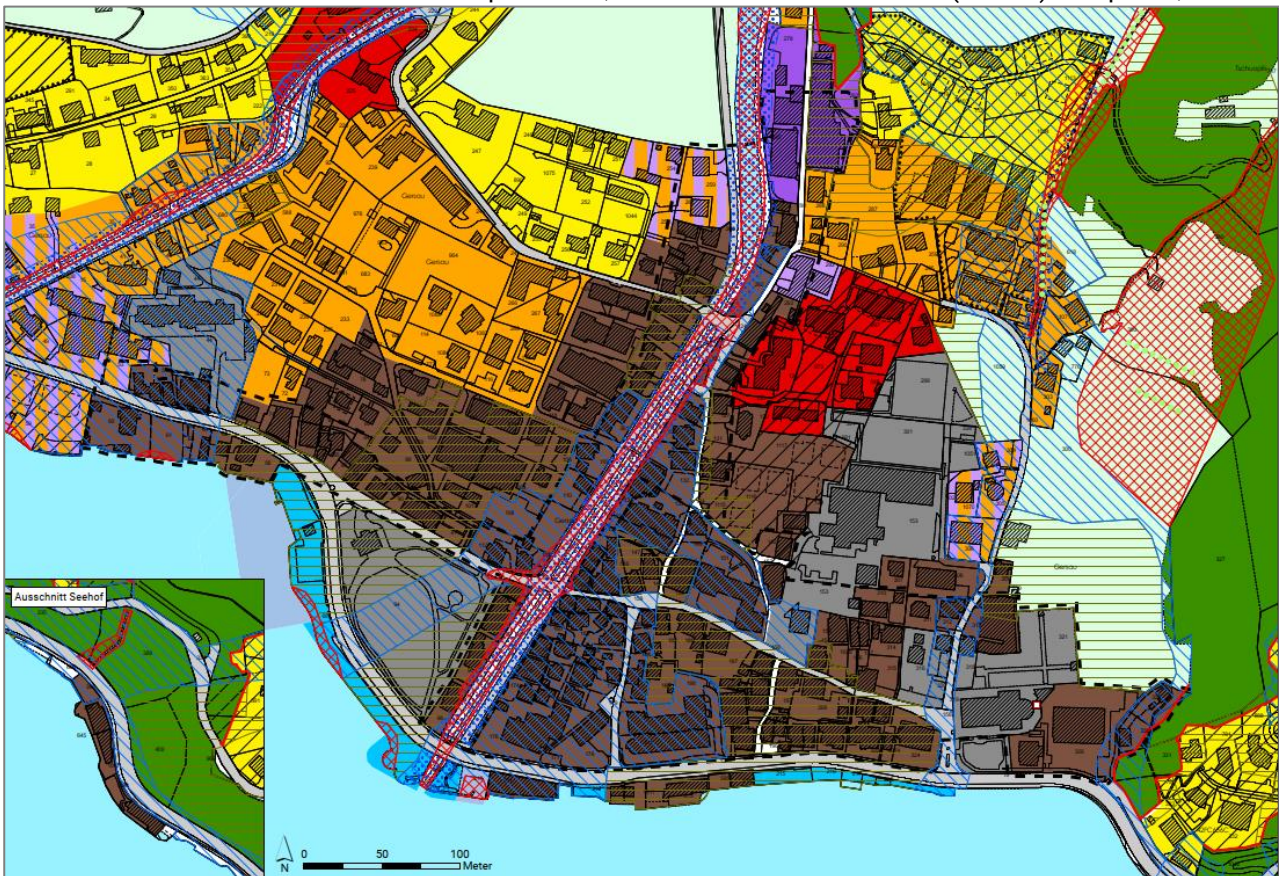
Aufgrund der vorausgegangenen Analyse der Grundlagen (ISOS, KSI, BauR, SchV, etc.) sowie der bestehenden ortsbaulichen Qualitäten von Gersau bedarf es folgender Festlegungen und Änderungen der Planungsinstrumente:

- Anpassung der Dorfkernzone und Aufhebung des Ortsbildperimeters im Zonenplan (Teilzonenplan);
- Festlegung eines Kernzonenplans (Ergänzung zum Zonenplan Siedlung);
- Präzisierungen und Ergänzung des Baureglements;
- Änderungen der Schutzverordnung.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die einzelnen Änderungen erläutert.

### 4.2 Teilzonenplan

Die bestehende Dorfkernzone in Gersau geht über das engere Dorfgebiet und den Ortsbildperimeter, welcher den ISOS-Gebieten (1 bis 3) entspricht, hinaus.



**Abb. 13:** Ausgangslage: rechtskräftiger Zonenplan (RRB Nr. 696 vom 28. September 2021)

Differenzierung Dorfkernzonen	<p>Die rechtsgültige Dorfkernzone wird zur Differenzierung in die Dorfkernzone 1, das Gebiet innerhalb des Ortsbildperimeters, und die Dorfkernzone 2 unterteilt. Die Dorfkernzone 2 umfasst die Erweiterung des Dorfkerns, als Übergangszone zwischen den Wohnzonen und der Dorfkernzone 1. Hier sollen die Gebäudehöhen und Volumen beschränkt werden. Damit kann ein sorgfältiger Übergang zum Ortsbild von nat. Bedeutung erfolgen. Im Gegenzug werden die Gestaltungsvorschriften gelockert. Der qualitative und substanzielle Schutz des Ortsbildes soll sich primär auf die Dorfkernzone 1 beschränken. Von der Umzonung in die Dorfkernzone 2 sind über 30 Parzellen mit einer Fläche von rund 20'650 m<sup>2</sup> betroffen.</p>
Umzonung in Wohnzone 3	<p>Das Quartier im Bereich der Furren- und Wyssgerbistrasse mit Wohnzonencharakter wird aus der Dorfkernzone entlassen und der Wohnzone 3 Geschosse (W3) zugewiesen, weil diese Gebiete keinen Dorfkerncharakter aufweisen. Künftige Neubauten haben sich dadurch an den Vorgaben der W3-Zone zu orientieren und u.a. eine Ausnutzungsziffer einzuhalten. Dies kann die baulichen Möglichkeiten einschränken. Im Gegenzug wird die Planungs- und Rechtssicherheit erhöht. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, welche über die Zonenbestimmungen der W3-Zone hinaus gehen, geniessen Bestandesgarantie (§ 72 PBG) und können im selben Umfang unterhalten, erneuert oder abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Insgesamt sind 11 Parzellen und eine Fläche von 5'826 m<sup>2</sup> davon betroffen.</p>
Umzonung Gewerbezone 2 in Wohn- und Gewerbezone 3	<p>Die Seidenspinnerei Gersau (Camenzind + Co. AG) besitzt westlich und östlich der Bläustrasse, im Norden des Dorfes, grössere Gewerbeflächen. Die Seidenspinnerei ist im Wandel und die Produktionsgrundstücke sollen die Zukunft der Spinnerei sichern. Die Produktion benötigt weniger Raum, ist jedoch mit grossen Investitionen verbunden. Deshalb möchte die Camenzind + Co. AG die Produktion auf den östlichen Teil (Parz. 283) der Gewerbeflächen konzentrieren und die westlichen Flächen (Parz. Nr. 278, 1045) umnutzen. Die Flächen befinden sich heute innerhalb der Gewerbezone II. Der Gewerbeanteil soll reduziert und der Wohnanteil erhöht werden.</p> <p>Die Flächen liegen innerhalb des ISOS Kerngebiets 1 Kirchdorf, mit dem Erhaltungsziel A und grenzen an die Dorfkernzone.</p> <p>Die Erschliessung der Seidenspinnerei erfolgt heute über die Bach- sowie Bläustrasse. Durch die schmalen Strassenquerschnitte ist eine Erschliessung mit Lastwagen mit Konflikten verbunden. Durch Umzonung wird der LKW-Anteil voraussichtlich reduziert werden und der Konflikt entschärft. Zudem wird die Innenentwicklung gefördert.</p>





**Abb. 14:** Blick auf die westlichen Flächen der Seidenspinnerei (Foto Google Streetview, 2014)

Umzonung Gewerbezone 1 in  
Wohn- und Gewerbezone 3

Die Parzelle Nr. 292 befindet sich innerhalb der Gewerbezone I. Die Flächen liegen ebenfalls im ISOS Kerngebiet 1 Kirchdorf, mit dem Erhaltungsziel A. Zudem liegen sie im Ortsbildperimeter und grenzen an die Dorfkernzone an. Die Gebäude sind nicht schützens- oder erhaltenswert. Auch diese Gewerbefläche im Dorf solle der Wohn- und Gewerbezone 3 zugeführt werden. Dadurch kann einerseits der Wohnraum wie auch die Gewerbeflächen erhalten werden. Zudem werden Neubauten gegenüber der Dorfkernzone 1 in der Höhe begrenzt, was dem Ortsbild zugutekommt.



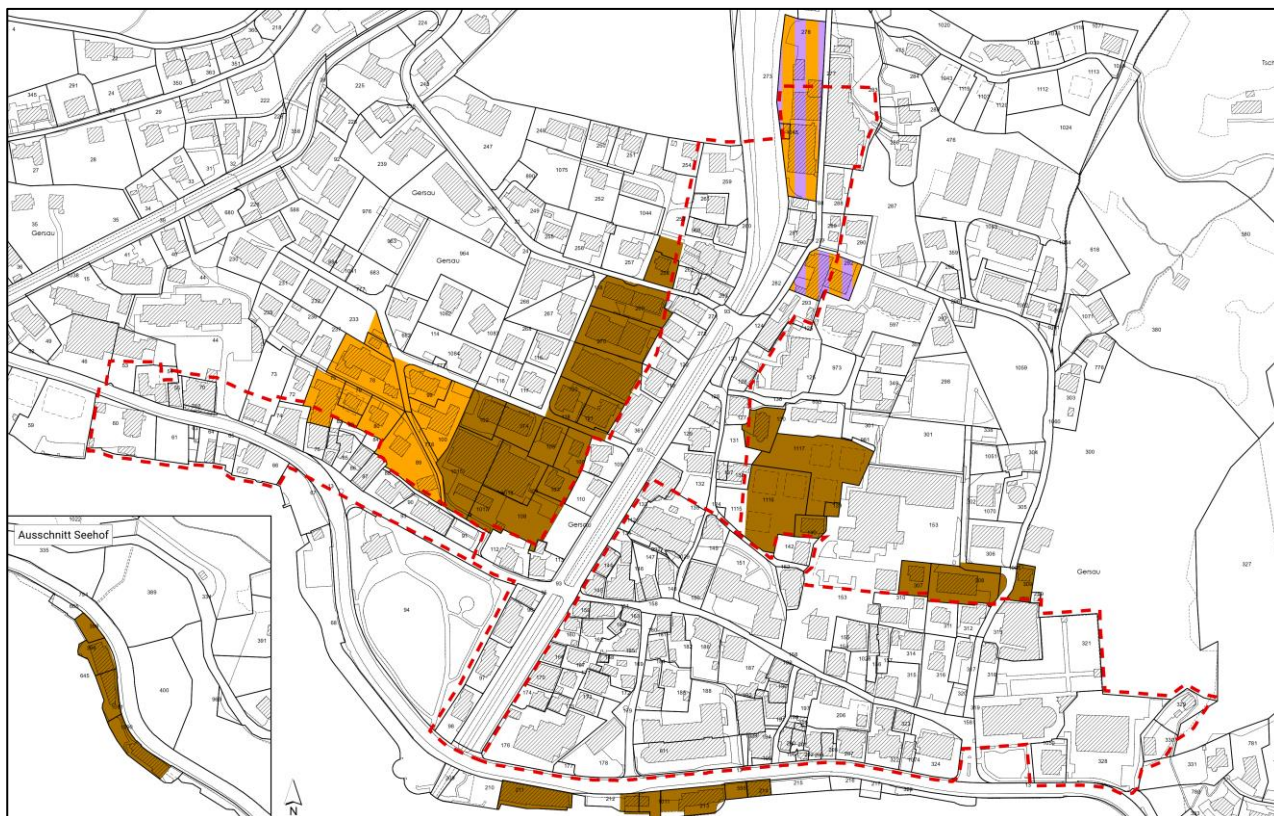
**Abb. 15:** Blick auf die Flächen der Carrosserie Kläger AG (Foto Google Streetview, 2013)

Aufhebung Ortsbildperimeter

Durch die Beschränkung der Dorfkernzone 1 auf den heutigen Ortsbildperimeter und die Überführung der entsprechenden Bau- und Nutzungsbestimmungen zum Ortsbildperimeter (Art. 9 ff. SchV) ins BauR erübrigt sich der im Zonenplan festgelegte Ortsbildperimeter. Er wird deshalb aufgehoben.

Einzelne Liegenschaften innerhalb des Ortsbildperimeters befinden sich nicht in der Dorfkernzone, sondern innerhalb der W3-Zone, der WG-3 Zone, der Gewerbezone I, II oder der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe). Soweit die Liegenschaften innerhalb der Oe-Zone liegen, handelt es sich um KSI-Objekte, deren Schutz sichergestellt ist. Die übrigen Liegenschaften befinden sich am nördlichen Ende des ISOS Gebiets 3 (Bachdorf, Industrieachse). An der Beibehaltung der Schutzziele, bei diesen zu grossen Teilen bereits veränderten Baustrukturen, wird eine für das Ortsbild von Gersau geringe Bedeutung beigemessen. Die allgemeinen Gestaltungsvorgaben gemäss Art. 5 ff. BauR werden für diese Liegenschaften als ausreichend beurteilt.










- |   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|    | Dorfkernezone 1 (DK 1) in Dorfkernezone 2 (DK 2)                 | = ca. 20'638 m <sup>2</sup> |
|   | Dorfkernezone 1 (DK 1) in Wohnzone 3 Geschosse (W3)              | = ca. 5'826 m <sup>2</sup>  |
|  | Aufhebung Ortsbildperimeter                                      |                             |
|  | Gewerbezone 2 (G II) in Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG 3) | = ca. 2'832 m <sup>2</sup>  |
|  | Gewerbezone 1 (G I) in Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse (WG 3)  | = ca. 960 m <sup>2</sup>    |

Abb. 16: Änderungen innerhalb des Zonenplans

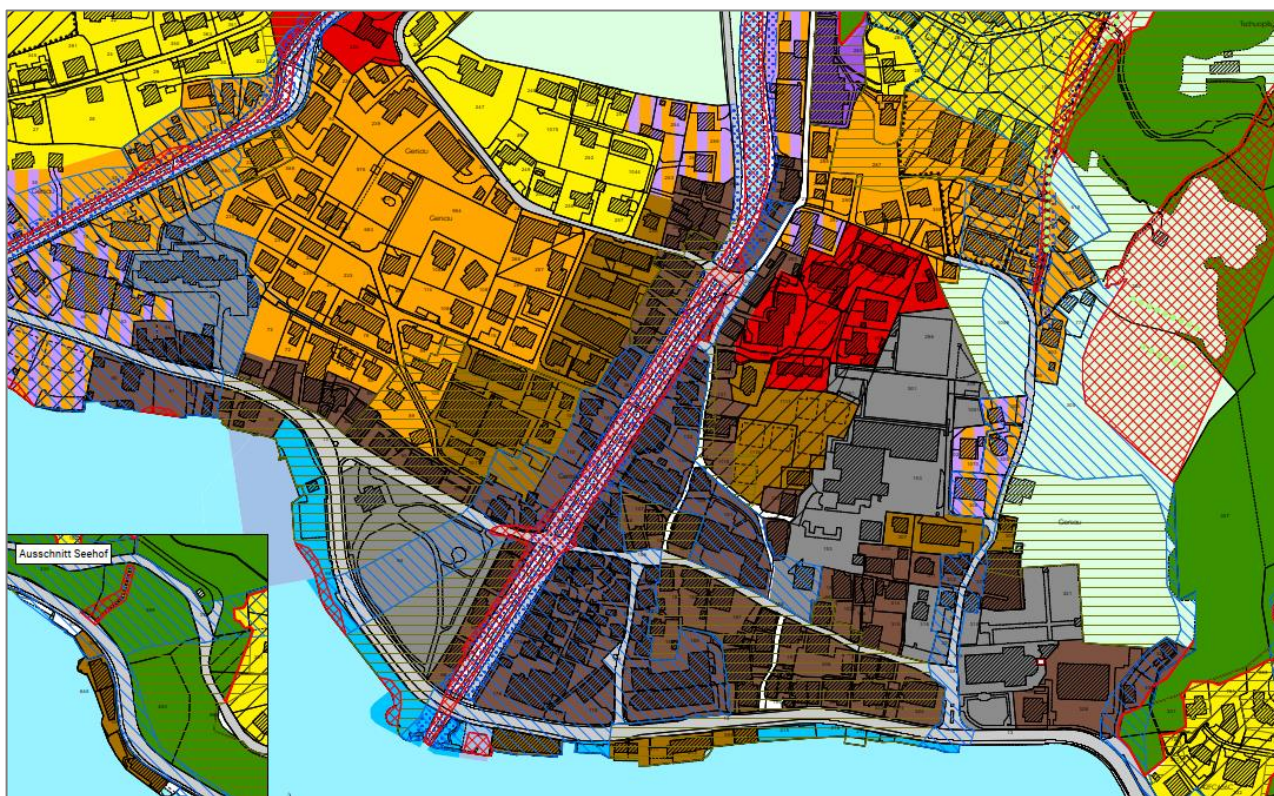


Abb. 17: Zonenplan Entwurf mit Änderungen



## 4.3 Kernzonenplan

Der Kernzonenplan wird als ergänzendes, grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument zum Zonenplan eingeführt. Der Kernzonenplan erstreckt sich über den Grossteil der heute bestehenden Dorfkernzone bzw. die neuen Dorfkernzonen 1 und 2. Die in die W3- und WG3-Zone umzuzonenden Flächen sind im Kernzonenplan nicht berücksichtigt. Im Kernzonenplan, Mst. 1:1'000 sind neben geänderten Zonenabgrenzungen auch unterschiedliche Bautypen, obligatorische Baufluchten sowie Plätze und Aussenräume festgelegt. Zudem wird der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossnutzungen geregelt.

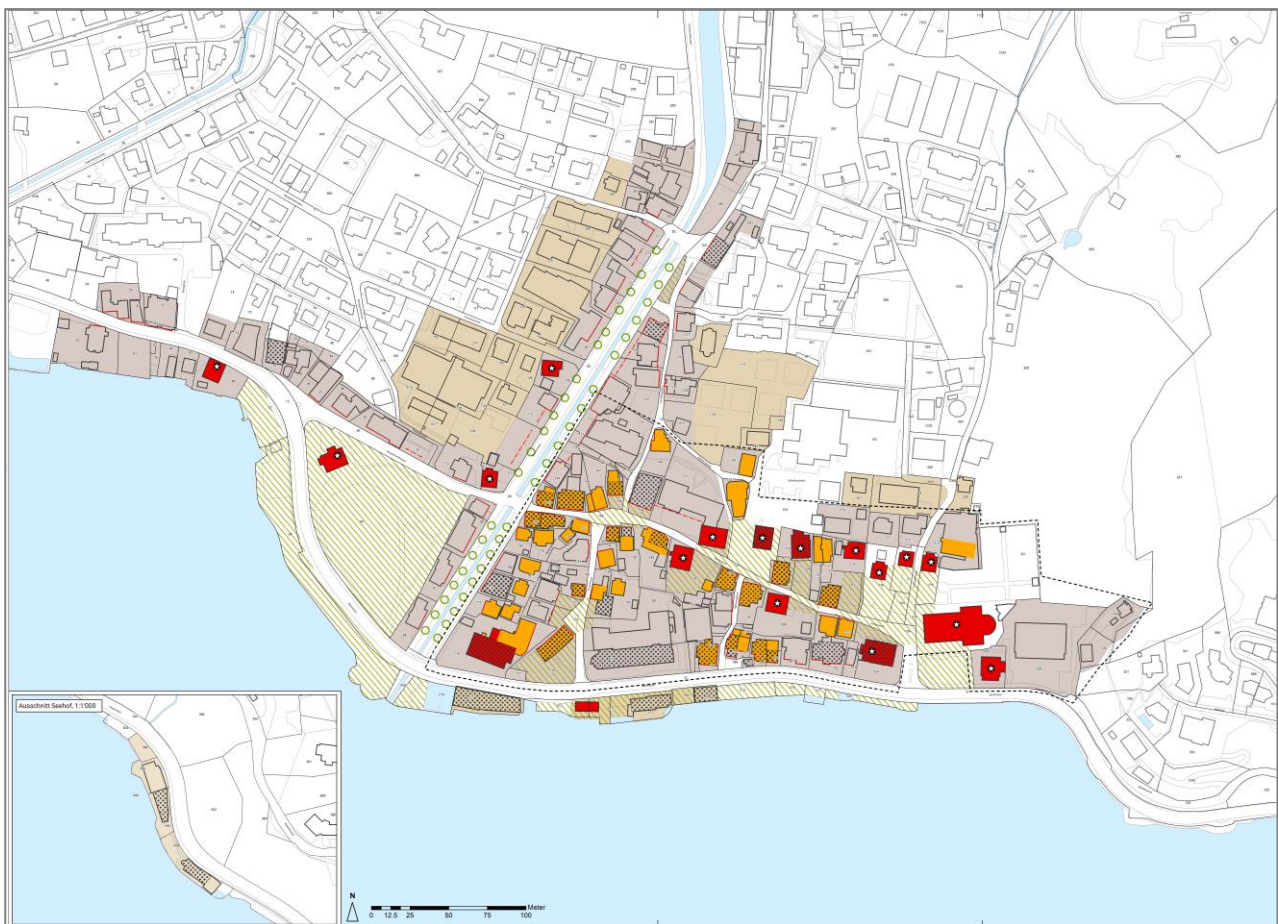


Abb. 18 Kernzonenplan

	<b>Bautyp A</b> (Schützenswerte Objekte)
	<b>Bautyp B</b> (Erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten)
	Nicht speziell bezeichnete Gebäude und nicht überbaute Flächen innerhalb der Dorfkernzone Gersau (Um- und Neubauten in Übereinstimmung ortsbaulicher Gestaltung)
	Obligatorische Bauflucht (Wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1.5 m dahinter)
	Wichtige Plätze und Aussenräume (Erhaltung und Aufwertung)
	Erhalt Hotel- und Gastbetrieb (Erhalt Hotelnutzungen und Gastbetriebe inkl. Obergeschosse)
	Erhalt Erdgeschossnutzung (Erhalt gewerbliche Nutzungen)
	Erhalt Baumstandort
<b>Orientierender Planinhalt</b>	
	DK 1 Dorfkernzone 1
	DK 2 Dorfkernzone 2
	KSI (Kantonales Schutzinventar), Stand 2020
	ISOS - Gebiet 1 (Erhaltungsziel A)
	Gewässer

#### 4.3.1 Bautyp A



Bautyp A  
(Schützenswerte Objekte)

##### Wieso wurde das Objekt als Bautyp A klassiert?

Bei der Kategorie «Bautyp A» handelt es sich um schützenswerte Objekte resp. um Schutzobjekte. Diese stammen einerseits aus dem kantonalen Schutzinventar (KSI). Die Aufnahme ins KSI kann unterschiedliche Gründe haben (z.B. wichtiger Zeitzeuge der Schwyzer/Schweizer Geschichte, Bauwerk mit Wahrzeichencharakter, historisch bedeutsame Industriebauten,...). Durch die Einführung der neuen Denkmalschutzgesetzgebung (01.01.2020) gelten diese als Schutzobjekte. Eine Inventarbereinigung der Objekte des Bezirks Gersau findet im Laufe des Jahres 2023 statt. Andererseits wurden Bauten vom ISOS übernommen. Hier wurden einzelne Objekte mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) bezeichnet. Sie gelten ebenfalls als schützenswerte Objekte. Teilweise befinden sich diese Objekte bereits im KSI.

##### Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?

Bauten der Kategorie «Bautyp A» gelten als schützenswert. Die KSI-Objekte gelten gleichzeitig als Schutzobjekte. Hier gelten die Anforderungen gemäss den individuellen Schutzziele. Diese werden durch die kantonale Denkmalpflege festgelegt und geprüft. Schutzobjekte dürfen ohne vorgängige Bewilligung des Regierungsrates nicht abgebrochen werden. Restaurierungen oder Veränderungen sind durch die Fachstelle zu bewilligen und zu begleiten. Bautypen A dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden (Vorbehalten bleiben die individuellen Schutzziele). Bei Bauten innerhalb des ISOS-A-Gebiets ist bei Baugesuchen die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§9 Abs. 3 DSG) zwingend. Eine frühzeitige Kommunikation wird vorausgesetzt. Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets kann sie beratend beigezogen werden.

##### Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Auszug Art. 37c Abs. 1a BauR

*Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt bei KSI Objekten die Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege.*

Zudem gelten die übergeordneten Vorgaben von des Denkmalschutzgesetzes (DSG) und der Denkmalschutzverordnung (DSV) sowie je nach Zone Art. 37a oder 37b BauR.

##### Gibt es Ausnahmen?

Gemäss Art. 37c Abs. 1h BauR kann im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (siehe Kap. 4.4.2) vom bestehenden Gebäudeprofil, den Baufluchten und



den wichtigen Plätzen und Aussenräumen abgewichen werden. Das konkrete Vorgehen ist im Baubewilligungsverfahren mit der Baubewilligungsbehörde und insbesondere der Denkmalpflege abzusprechen.

#### 4.3.2 Bautyp B



Bautyp B  
(Erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten)

##### Wieso wurde das Objekt als Bautyp B klassiert?

Der Bautyp B definiert erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten innerhalb des ISOS-A-Gebiets. Aufgrund der Stellung im Strassen-/Platzraum (z.B. entlang der Dorfstrasse), ihres Erscheinungsbilds gilt die Baute als erhaltenswert. Diese Objekte sind nicht im KSI und auch nicht im ISOS speziell gekennzeichnet. Grundlage für die Einschätzung bilden Rückmeldungen der Kantonalen Denkmalpflege sowie Einschätzungen des Bezirksrats. Die Abstufung zwischen Bautypen A und B schafft eine klare Trennung zwischen Schutzobjekten und erhaltenswerten Objekten. Vorbehalten bleiben Aufnahmen ins KSI aufgrund von neuen Erkenntnissen der Denkmalpflege.

##### Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?

Die Bautypen B dienen der Sicherung von wertvollen Räumen im Ortsbild. Daher dürfen Sie nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind möglich, wenn die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden und ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Bei Bauten innerhalb des ISOS-A-Gebiets ist bei Baugesuchen die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege ohnehin zwingend (§9 Abs. 3 DSG).

##### Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Auszug Art. 37c Abs. 1b BauR

*Bauten der Klassierung B sind erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten. Sie dürfen unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Ersatzbauten sind möglich, wenn aus Gründen einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist. Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessern.*

Zudem gelten die übergeordneten Vorgaben von des Denkmalschutzgesetzes (DSG) und der Denkmalschutzverordnung (DSV) sowie je nach Zone Art. 37a oder 37b BauR.

##### Gibt es Ausnahmen?

Gemäss Art. 37c Abs. 1h BauR kann im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (siehe Kap. 4.4.2) vom bestehenden Gebäudeprofil, den Baufluchten und den wichtigen Plätzen und Aussenräumen abgewichen werden. Das konkrete

Vorgehen ist im Baubewilligungsverfahren mit der Baubewilligungsbehörde und insbesondere der Denkmalpflege abzusprechen

#### 4.3.3 Nicht speziell bez. Gebäude und nicht überbaute Flächen



Nicht speziell bezeichnete Gebäude und nicht überbaute Flächen innerhalb der Dorfkernzone Gersau  
(Um- und Neubauten in Übereinstimmung ortsbaulicher Gestaltung)

##### Wieso wurde das Objekt als nicht speziell bezeichnet klassiert?

Bei dieser Kategorie handelt es sich um Bauten, welche nicht dem Bautyp A und B zugewiesen wurden. Sie gelten weder als schützenswert oder erhaltenswert noch als Ortsbildprägend. Sie müssen aber innerhalb der Dorfkernzone 1 ebenfalls den erhöhten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung genügen.

##### Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?

Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind unter Beachtung der umliegenden Bauweise und der Einordnung ins Ortsbild zulässig. Bei Bauten innerhalb des ISOS-A-Gebiets ist bei Baugesuchen die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG) zwingend.

##### Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Auszug Art. 37c Abs. 1c BauR

*Um- und Neubauten bei nicht speziell bezeichneten Gebäuden sowie Neubauten auf nicht überbauten Flächen haben sich gut ins Ortsbild einzuordnen. Um- und Neubauten sind in Übereinstimmung mit der ortsbaulichen Gesamtwirkung und der Beachtung der umliegenden Bauweise zu realisieren.*

Zudem gelten die übergeordneten Vorgaben von des Denkmalschutzgesetzes (DSG) und der Denkmalschutzverordnung (DSV) sowie je nach Zone Art. 37a oder 37b BauR.

#### 4.3.4 Obligatorische Bauflucht



Obligatorische Bauflucht  
(Wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1.5 m dahinter)

##### Wieso wurde eine obligatorische Bauflucht festgelegt?

Baufluchten wurden entlang von wichtigen räumlichen Gegebenheiten festgelegt. Damit sollen bestehende und zukünftige Bauten in ihrer Lage gesichert werden.

##### Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?

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

Strassen und Grundstücksgrenzen Rechtssicherheit, da die Bauflucht den ordentlichen Abstandsvorschriften vorgeht (§ 68 Abs. 2 PBG). Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Kant. Strassengesetzes (Kantonsstrasse) und des Gewässerschutzgesetzes (Gewässerräume). Bei Bauten innerhalb des ISOS-A-Gebiets ist bei Baugesuchen die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§9 Abs. 3 GSG) zwingend.

#### Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Auszug Art. 37c Abs. 1d BauR

*Entlang von obligatorischen Baufluchten sind die wesentlichen Teile der Gebäudefassade auf der festgelegten Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen. Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsbestimmungen vor. Der kantonale Strassenabstand kann bis zur Bauflucht unterschritten werden, sofern eine Ausnahmesituation im Sinne von §42 Strassengesetz (StraG) gegeben ist.*

Zudem gelten die übergeordneten Vorgaben von des Denkmalschutzgesetzes (DSG) und der Denkmalschutzverordnung (DSV).

#### Gibt es Ausnahmen?

Gemäss Art. 37c Abs. 1h BauR kann im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (siehe Kap. 4.4.2) vom bestehenden Gebäudeprofil, den Baufluchten und den wichtigen Plätzen und Aussenräumen abgewichen werden. Das konkrete Vorgehen ist im Baubewilligungsverfahren mit der Baubewilligungsbehörde und insbesondere der Denkmalpflege abzusprechen

### 4.3.5 Wichtige Plätze und Aussenräume



Wichtige Plätze und Aussenräume  
(Erhaltung und Aufwertung)

#### Wieso wurden die wichtigen Plätze und Aussenräume festgelegt?

Neben den Bauten stehen im historischen Kern auch die Aussenräume im Fokus. Der Erhalt von Plätzen und Aussenräume ist insbesondere im Kern von Gersau wichtig für das Ortsbild.

**Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?**

Grundsätzlich sind die bezeichneten Plätze und Aussenräume zu erhalten und frei von Bebauung zu halten. Sofern kein öffentliches Interesse (Ortsbild, Verkehrssicherheit, Begehbarkeit, ...) entgegensteht, sind Bauten und Anlagen jedoch zulässig. Bei Anlagen innerhalb des ISOS-A-Gebiets ist bei Baugesuchen die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§9 Abs. 3 DSG) zwingend.

**Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?**

Auszug Art. 37c Abs. 1e BauR

*Die im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Plätze und Aussenräume sind zu erhalten. Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen.*

Zudem gelten die übergeordneten Vorgaben von des Denkmalschutzgesetzes (DSG) und der Denkmalschutzverordnung (DSV).

**Gibt es Ausnahmen?**

Gemäss Art. 37c Abs. 1h BauR kann im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (siehe Kap. 4.4.2) vom bestehenden Gebäudeprofil, den Baufluchten und den wichtigen Plätzen und Aussenräumen abgewichen werden. Das konkrete Vorgehen ist im Baubewilligungsverfahren mit der Baubewilligungsbehörde und insbesondere der Denkmalpflege abzusprechen

**4.3.6 Erhalt Hotel- und Gastbetrieb**

Erhalt Hotel- und Gastbetrieb  
(Erhalt Hotelnutzungen und Gastbetriebe inkl. Obergeschosse)

**Wieso wurden Bauten mit dem Erhalt Hotel- und Gastbetrieb festgelegt?**

Bauten, welche rechtmässig bewilligte Hotelnutzungen oder gastronomische Nutzungen aufweisen (Stand Anfang 2023) wurden im Kernzonenplan gekennzeichnet. Diese wurden durch die Ortsplanungskommission sowie den Bezirksrat geprüft und festgelegt.

**Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?**

Alle Flächen, welche als Hotel- oder Gastbetrieb im Kernzonenplan gekennzeichnet sind, müssen erhalten bleiben.

**Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?**

Auszug Art. 37c Abs. 1f BauR

*In den im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden sind die Hotel- und Gastbetriebe zu erhalten.*

### Gibt es Ausnahmen?

Ausnahmen dieser Regelung stehen nur gemäss PBG zur Verfügung. Der Bezirksrat kann bei unzumutbarer Härte, bei besseren Lösungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder bei einem besseren Schutz eines Objektes des natur- und Heimatschutzes nach § 73 PBG Ausnahmen (der Bestimmungen des PBG oder der kommunalen Bauvorschriften) bewilligen. Eine Ausnahmebewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen.

#### 4.3.7 Erhalt Erdgeschossnutzungen



Erhalt Erdgeschossnutzung  
(Erhalt gewerbliche Nutzungen)

### Wieso wurden Bauten mit dem Erhalt Erdgeschossnutzung festgelegt?

Bauten, welche rechtskräftig bewilligte, gewerbliche Erdgeschossnutzungen (keine Hotel- oder Gastbetriebe) aufweisen (Stand Anfang 2023) wurden im Kernzonenplan gekennzeichnet. Dies betrifft nur Bauten entlang der Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse. Diese wurden durch die Ortsplanungskommission sowie den Bezirksrat geprüft und festgelegt.

### Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?

Alle im Kernzonenplan bezeichneten, gewerblichen Erdgeschossnutzungen sind zu erhalten.

### Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Auszug Art. 37c Abs. 1g BauR

*In den im Kernzonenplan als «Erhalt Erdgeschossnutzung» bezeichneten Gebäuden sind die gewerblichen Erdgeschossnutzungen zur Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse zu erhalten.*

### Gibt es Ausnahmen?

Ausnahmen dieser Regelung stehen nur gemäss PBG zur Verfügung. Der Bezirksrat kann bei unzumutbarer Härte, bei besseren Lösungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder bei einem besseren Schutz eines Objektes des natur- und Heimatschutzes nach § 73 PBG Ausnahmen (der Bestimmungen des PBG oder der kommunalen Bauvorschriften) bewilligen. Eine Ausnahmebewilligung muss mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und darf keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen.

#### 4.3.8 Erhalt Baumstandort



Erhalt Baumstandort

### Wieso wurden zu erhaltende Baumstandorte festgelegt?



Neben erhaltenswerten, schützenswerten oder ortsbildprägenden Bauten zählen auch die wichtigen Plätze und Aussenräume zum Inhalt des Schutzzonenplans. Die Baumstandorte wurden aufgrund der Mitwirkung in den Kernzonenplan aufgenommen. Der unverwechselbare Anblick des Dorfbachs, welcher beidseitig mit Mauern und Bäumen gesäumt ist, trägt zur Identität und zum Ortsbild Gersaus bei und liegt somit im öffentlichen Interesse.

#### Welche baulichen Möglichkeiten bestehen?

Die Baumstandorte sind zu erhalten.

#### Welche gesetzlichen Grundlagen gelten?

Eine Ergänzung des Baureglements hat wurde als nicht zweckmässig erachtet, da sich die Baumstandorte auf bezirkseigenen Grundstücken befinden.

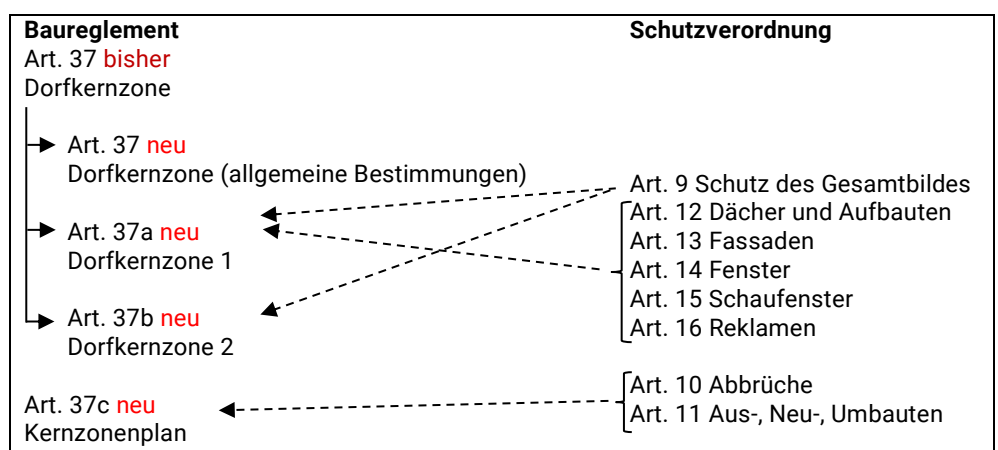
## 4.4 Baureglement

### 4.4.1 Systematik

#### Anpassungen BauR

Der bisherige Art. 37 BauR wird neu in Art. 37 (allgemeine Bestimmungen), Art. 37a (Dorfkernzone 1) und Art. 37b (Dorfkernzone 2) gegliedert. Die Inhalte des Kernzonenplans (Bautypen A, B, usw.) werden im neuen Art. 37c BauR festgelegt.

Die detaillierten Bau- und Nutzungsbestimmungen zum Ortsbildperimeter gemäss Art. 9 bis 16 der Schutzverordnung (SchV) werden weitgehend ins Baureglement übernommen. Damit werden alle baurechtlichen Vorgaben im BauR zusammengefasst. Dies erleichtert die Handhabung für Bauherren, Planer sowie für die Bewilligungsbehörde und schafft die notwendige Transparenz.



#### 4.4.2 Wesentlichste Änderungen

Nachfolgend werden die wesentlichsten Änderungen des Baureglements aufgeführt. Formelle Änderungen (z.B. die Nummerierung) werden nicht erwähnt. Im verbindlichen Dokument «Änderungen Baureglement» sind die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung nachvollziehbar gekennzeichnet und im Detail einsehbar.

##### **Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen)**

Der Artikel legt fest, welche Bereiche die Dorfkernzone 1 und 2 umfassen.

##### **Art. 37a Dorfkernzone 1 (DK1)**

Der Artikel übernimmt einen Grossteil des rechtskräftigen Art. 37. Innerhalb der Dorfkernzone 1 haben sich Bauten und Anlagen besonders in das gewachsene Quartier und Ortsbild einzuordnen. Dies trifft auf jegliche bauliche Veränderung zu. Wie bis anhin ist die vorhandene offene oder geschlossene Bauweise anzuwenden.

Der ursprüngliche Art. 37 Abs. 4 (Ersatzbauten) wird aufgehoben. Hier greifen die Regelungen des Kernzonenplans. Der Absatz 3 (neu) legt Bestimmungen zu Abbrüchen und Fassaden fest. Teile des Absatzes werden ebenfalls durch die Regelungen des Kernzonenplans bestimmt und entfallen daher im Absatz 3. Der Absatz 4 (neu, ursprünglich Abs. 6) über den Ausbau des Dach- und Untergeschosses bleibt erhalten. Die folgenden Absätze 5 (Dachgestaltung), 6 (Fassaden), 7 (Fenster) und 8 (Reklamen) wurden aus der Schutzverordnung in Baureglement übernommen.

##### **Art. 37b Dorfkernzone 2 (DK2)**

Die Dorfkernzone 2 soll weniger gestalterische Vorgaben enthalten als die Dorfkernzone 1. Die Bereiche der DK2 befinden sich angrenzend zum Dorfkern und sind daher ortsbaulich weniger sensibel. Flachdächer sind nur für untergeordnete Anbauten und Nebenbauten zulässig. Der Ausbau des Dach- und Untergeschosses ist weiterhin ohne Flächenbeschränkung gestattet.

Gegenüber der DK1 wird die Vollgeschosszahl in der DK2 auf vier beschränkt. Dies auch bei Gestaltungsplänen. In der DK2 soll ein guter Übergang zwischen den benachbarten Zonen stattfinden. Mit fünf Geschossen (mit Gestaltungsplan) könnte dies nicht gewährleistet werden. Ebenfalls werden die Gebäude- und Firsthöhen gegenüber der DK1 auf vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss reduziert. In Höhe und Vollgeschossanzahl entspricht die DK2 einer Wohnzone W4.

## Anpassung der Tabelle der Grundmasse (Art. 49):

Zone	DK1	DK2	W2R	W2	W3/W G3	W4/WG4	G	HTZ / HTZ I	Spezialzone Gschwend
Max. Vollgeschosszahl - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	4 4	2 2	2 3	3 4	4 5	5	Gemäss Art. 46 / Art. 47 Gestaltungsplanpflicht	-
Gebäudehöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	15 m 15 m	12 m 13 m	- -	8 m 10 m	10 m 12 m	12 m 13 m	-		8 m -
Firsthöhe * - offene Bauweise - Gestaltungsplan	18 m 18 m	15 m 16 m	10 m 10 m	10 m 12 m	13 m 15 m	15 m 16 m	-		10 m -
Gebäudelänge	40 m	40 m	20 m	30 m	40 m	40 m	-		30 m
Ausnutzungsziffer - offene Bauweise - Gestaltungsplan	-	-	-	0.5 0.6	0.7 0.8	0.8 0.9	-		-

\* Für Terrassenhäuser gilt Art. 35 BauR

**Art. 37c Kernzonenplan**

Die Bestimmungen legen Vorschriften über die Inhalte des Kernzonenplans fest. So sind die Bautypen A als schützenswerte Bauten in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Die Bautypen B gelten als erhaltenswert und ortsbildprägend. Hier sind vor allem die Stellung, das Volumen und die äussere Erscheinung wichtig. Ersatzbauten sind daher nur in Ausnahmen möglich. Neubauten sind im Kern bei den nicht speziell bezeichneten Gebäuden und unbebauten Flächen möglich. Diese sind mit Rücksicht auf die umliegenden Bauten und das Ortsbild zu projektieren. Ebenfalls von grosser Bedeutung sind die obligatorischen Baufluchten. Nur dadurch können die Bauten im Kern die Mindestabstände unterschreiten. Sie dienen zusätzlich dazu, wertvolle Raumabfolgen im Kern zu sichern. Gesichert werden im und um den Kern auch die wichtigen Plätze und Aussenräume.

Die bestehenden Hotel- und Gastbetriebe sowie gewerblichen Erdgeschossnutzungen entlang der Dorf-, See-, Post- und unteren Bachstrasse sollen weiterhin erhalten bleiben. Der Begriff «kurortsbildend» wird jedoch gestrichen. Sexgewerbe wird in den Dorfkernzonen generell untersagt.

**Abweichungen Art. 37c Abs. 1h BauR**

Um grössere und zweckmässige Erneuerungsmassnahmen innerhalb der Dorfkernzone durch die Kernzonenbestimmungen nicht zu verhindern, wird im Sinne einer besseren Lösung die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens von den Zonenbestimmungen abzuweichen.

Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren) kann im Sinne einer besseren ortsbaulichen und gestalterischen Lösung vom bestehenden Gebäudeprofil bei Bauten der Klasse A und B wie auch von den obligatorischen Baufluchten sowie wichtigen Plätze und Ausenräume abgewichen werden. Die Bewilligungsbehörde bestimmt zusammen mit der Bauherrschaft das Verfahren und das Beurteilungsgremium. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

**4.5 Schutzverordnung**

Durch die Aufhebung des Ortsbildperimeters und die Überführung der Art. 9 bis Art. 16 aus der Schutzverordnung ins Baureglement werden die Bau- und Nutzungsbestimmungen innerhalb der Dorfkernzone in einem Reglement (BauR) zusammengefasst. Die Schutzverordnung wird dadurch auf den üblichen Umfang und Inhalt beschränkt, namentlich auf die allgemeinen Schutzbestimmungen, die KSI-Objekte, die Natur- und Landschaftsschutzzonen und -objekte sowie die üblichen Schlussbestimmungen.

**4.5.1 Wesentlichste Änderungen**

Nachfolgend werden die wesentlichsten Änderungen der Schutzverordnung aufgeführt. Formelle Änderungen (z.B. die Nummerierung) werden speziell erwähnt. Im verbindlichen Dokument «Änderungen Schutzverordnung» sind die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung nachvollziehbar gekennzeichnet und im Detail einsehbar.

**Art. 9 Schutz des Gesamtbildes**

Der Artikel wird aufgehoben, da der Ortsbildperimeter aufgehoben wird. Der Schutz der Eigenart, der baulichen Einheit und der Silhouette wird in den Artikeln Art. 37 ff. BauR ausreichend geregelt.

**Art. 10 Abbrüche, Art. 11 Aus-, Neu- und Umbauten**

Die Thematik der Abbrüche, Aus-, Neu- und Umbauten wird durch den neuen Kernzonenplan mit den entsprechenden Bestimmungen geregelt. Daher erübrigen sich die beiden Artikel.

#### **Art. 12 Dächer und Aufbauten,**

Die Absätze 2, 3, 5 und 6 werden in das Baureglement übernommen, da sie relevante Bestimmungen über die Dachform, das Umdecken, Dachflächenfenster und Zinnen enthalten. Die Absätze 1, 4 und 7 beinhalten Bestimmungen welche sinngemäss bereits in Art. 7 BauR (Dachgestaltung) enthalten sind. Diese Absätze werden nicht beibehalten.

#### **Art. 13 Fassaden**

Der Absatz 2 (Materialien und Farbgebung) wird aufgrund seiner hohen Relevanz ins BauR aufgenommen. Der Absatz 1 (Fassaden in Anpassung an historischen Zustand und an benachbarte Bauten) ist einerseits nicht mehr zeitgemäss und wird durch das Einordnungsgebot bereits gebührend berücksichtigt.

#### **Art. 14 Fenster**

Die Absätze 1 und 5 werden ins BauR aufgenommen, da sie relevante Bestimmungen enthalten. So kann bspw. der Bezirksrat Abmessungen von Fensteröffnungen vorschreiben. Die Absätze 2, 3 und 4 sollen aufgehoben werden. Hier (Fensteröffnungen, Rollläden und Sprossenunterteilung) gilt einerseits bereits das Einordnungsgebot und andererseits sollen bei nicht-spezial-bezeichneten Gebäuden Neubauten in Rücksicht auf das Ortsbild gleichwertige Lösungen möglich sein.

#### **Art. 15 Schaufenster**

Dieser Artikel wurde in der Vergangenheit kaum angewendet und wird daher aufgehoben. Die Anordnung von Schaufenstern wird bereits durch das Einordnungsgebot ausreichend geregelt.

#### **Art. 16 Reklamen, Beschriftungen, Leuchtreklamen und Verkaufsautomaten**

Dieser Artikel über die Reklamen und Beschriftungen ist im historischen Ortskern besonders wichtig und wird daher ins Baureglement übernommen.

#### **Art. 17 Besondere Bestimmungen für Bauten und Objekte gemäss KSI**

Der Artikel wird auf das neue kantonale Schutzinventar aktualisiert.

#### **Anhang 1 Verzeichnis der Bauten und Objekte gemäss KSI**

Gemäss RRB 708 aus dem Jahr 1999 wurde das Objekt Nr. 21 (Haus Acher) aufgrund seiner mangelhaften Bausubstanz aus dem Inventar entlassen. Mit RRB 804, 2018 wurde das Objekt Nr. 22 (Haus Fidmen) neu ins KSI aufgenommen.



## Anhänge

A – Behandlung der Vorprüfung

B – Behandlung der Mitwirkungseingaben

## Kernzonenplanung

**Anhang A - Behandlung der Vorprüfung vom 18. August 2021  
366-15, 23. August 2023**

**R+K**

Die Raumplaner.

## Bemerkungen

[V] Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind die Gewässerräume ungeachtet der bestehenden Bebauung auszuscheiden. Aussparungen von Gebäuden sind nicht mehr möglich. Dadurch verletzen die obligatorischen Baufluchten teilweise den Gewässerraum gegenüber dem Inneren Dorfbach. Grundsätzlich müsste innerhalb des Gewässerraums auf die Festlegung von Baufluchten verzichtet werden.

Sofern sie beibehalten werden sollen, muss laut dem Umweltdepartement eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Darin ist zu prüfen, ob und inwiefern sich die Baufluchten mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbaren lassen. Anschliessend sind im Sinne der Rechtssicherheit die Baufluchten und der Gewässerraum aufeinander abzustimmen. Das detaillierte Vorgehen hat in Absprache mit dem Amt für Gewässer zu erfolgen.

**Vorbehalt: Die Zulässigkeit von Baufluchten innerhalb des Gewässerraums ist zu klären.**

[E] Mit den Baufluchten und der zugehörigen Bestimmung in Art. 48c Abs.1 lit. d BauR könnte künftig auch der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 6 m gegenüber der Kantonsstrasse unterschritten werden. Aus Sicht des Baudepartements sind die Baufluchten entlang der Kantonsstrasse zu entfernen und Abstandsunterschreitungen im Einzelfall zu begründen. Alternativ ist das Baureglement sinngemäss wie folgt zu ergänzen: *«Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz- und Gebäudeabständen sowie dem kommunalen Strassenabstand vor. Der kantonale Strassenabstand kann bis zur Bauflucht unterschritten werden, sofern eine Ausnahmesituation im Sinne von § 42 StraG gegeben ist.»*

**Empfehlung: Entlang der Kantonsstrasse sind die Baufluchten zu entfernen. Alternativ ist die zugehörige Bestimmung im Baureglement zu präzisieren.**

Die Baufluchten sichern die ortsbaulich wichtigen Fassadenfluchten. Sie stehen den Bestimmungen zum Gewässerraum gemäss GSchV nicht entgegen, da sie sich, soweit der GWR unterschritten wird, am rechtmässig erstellten Bestand orientieren (unter Hinweis auf die Bestandesgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchV, 814.201).

Art. 73c Abs. 1 lit. d BauR wird entsprechend ergänzt.

<p>[E] Die Schiffstation auf den Grundstücken KTN 212 und 1011 steht nahe an der Kantonsstrasse. Das Baudepartement beantragt, auf die Zuweisung der Station zum Bautyp A zu verzichten, weil damit die Anforderungen für einen (Teil-) Abbruch steigen und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Zufussgehenden erschwert wird.</p> <p>Empfehlung: Von der Zuweisung der Schiffstation zum Bautyp A ist abzusehen, sofern hierfür keine begründete Notwendigkeit besteht.</p>	<p>Die Schiffstation wurde mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz - Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume, integral erhalten, störende Eingriffe, beseitigen) ins ISOS-Inventarblatt aufgenommen (Objekt 0.0.17). Es besteht daher ein hohes Interesse am Erhalt. Innerhalb der Kernzonenplanung werden alle Objekte mit dem Erhaltungsziel A (des ISOS) als Bautyp A aufgenommen. An der Klassierung wird festgehalten.</p>
<p>[E] Gemäss dem Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege sind die Objekte Gutschstrasse 6, Rathausgasse 4 und 7, Schulhausplatz 12, Seestrasse 16, 18, 22, 30 und 50 sowie Tschalungasse 6 dem Bautyp B zuzuordnen.</p> <p>Der Fachbereich Archäologie wünscht, im Schutzzonenplan und in der Schutzverordnung die Gebiete der Alten Pfarrkirche St. Marcellus und die zwei Sodbrunnen (Buurendorfweg 5 und Dorfstrasse 10) aufzunehmen.</p> <p>Empfehlung: Die aufgezählten Objekte sind als Bautyp B in den Kernzonenplan zu übernehmen. Die archäologischen Orte sind in der Schutzverordnung und allenfalls im Schutzzonenplan zu ergänzen.</p>	<p>Die Denkmalpflege wurde vom Bezirk eingeladen, weitere Einzelbegründungen für die Objekte nachzureichen. Die Ortsplanungskommission hat diese geprüft und ist zu folgendem Schluss gekommen.</p> <p>Aufnahme als Bautyp B (aufgrund Lage im Kirchdorf mit Erhaltungsziel A (ISOS) und Ortsbildrelevanz; Gütschsstrasse 6, Rathausgasse, 4, Seestrasse 18, Schulhausplatz 12, Seestrasse 22, Seestrasse 12/14 (Rest. Schiff)</p> <p>Keine Aufnahme (aufgrund fehlender Ortsbildrelevanz); Rathausgasse 7, Seestrasse 16</p> <p>Keine Aufnahme (aufgrund Lage ausserhalb Kirchdorf mit Erhaltungsziel A (ISOS) und fehlender Ortsbildrelevanz); Seestrasse 30, Seestrasse 50, Tschalungasse 6</p> <p>Die Aufnahme von Archäologiezonen/-orten sowie Einzelobjekten (Brunnen) sowie die Überprüfung des Schutzzonenplans sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision und werden zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.</p>
<p>[E] Im Kernzonenplan sind orientierend einige Anpassungen der parallel laufenden und zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsrevision dargestellt. Auf diese Änderungen ist zu verzichten, weil sie nicht Gegenstand der Kernzonenplanung sind. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage ist im Kern- und Teilzonenplan der rechtskräftige Zustand der Ortsplanung abzubilden, damit ein nachgeführtes Planwerk vorhanden ist. Dasselbe gilt in Bezug auf das Baureglement.</p> <p>Empfehlung: Die Kernzonenplanung ist auf die rechtskräftige Ortsplanung abzustimmen.</p>	<p>Grundlage für die Kernzonenplanung bildet die kürzlich genehmigte Revision der Ortsplanung.</p>
<p>[E] In Art. 10 Abs. 1 BauR ist zu definieren, ob die Mindestfläche von 1500 m2 für den Erlass eines Gestaltungsplans nur für die Dorfkernzone 1 oder auch für die Dorfkernzone 2 gelten soll.</p> <p>Empfehlung: Art. 10 Abs. 1 BauR ist in Bezug auf die Mindestfläche für den Erlass von Gestaltungsplänen in der Dorfkernzone 1 und 2 zu präzisieren.</p>	<p>Art. 3 BauR (urspr. Art. 10 BauR) wird präzisiert.</p>

<p>[E] Gemäss Art. 48a Abs. 5 BauR sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte nur ausnahmsweise gestattet. Damit werden zwei rechtskräftige Bestimmungen aus der Schutzverordnung übernommen.</p> <p>Das Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege merkt an, dass Dachflächenfenster nur in kleinen Abmessungen <b>zwischen den Sparren und hochrechteckig zulässig</b> sind. Das Volkswirtschaftsdepartement empfiehlt ausserdem zu umschreiben, <b>welche Voraussetzungen</b> für die Inanspruchnahme einer solchen Ausnahme erfüllt sein müssen.</p> <p>Ferner sind gemäss der Denkmalpflege Dacheinschnitte in <b>ISOS-A-Gebieten nicht zulässig</b>, weshalb der letzte Satz in Art. 48a Abs. 5 BauR gestrichen werden sollte.</p> <p>Empfehlung: Die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern ist in Art. 48a Abs. 5 BauR zu präzisieren. Auf den letzten Satz betreffend Dacheinschnitte ist zu verzichten.</p>	<p>Art. 37a Abs. 5 BauR (urspr. Art. 48a Abs. 5 BauR) wird präzisiert. Dacheinschnitte sollen jedoch bei guter Gestaltung möglich sein.</p>
---	---



## Kernzonenplanung

Anhang B - Behandlung der Mitwirkungseingaben



**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](http://www.rkplaner.ch)

*Die Unterlagen lagen vom 18. März 2022 bis 31. Mai 2022 öffentlich zur Mitwirkung auf.*

366-15

23. August 2023

# 1 Einleitung

## 1.1 Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsverfahren	Die Unterlagen lagen vom 18. März 2022 bis zum 31. Mai 2022 öffentlich auf.
Einwendungen	Innerhalb dieser Frist gingen 30 Einwendungen mit insgesamt über 100 Anträgen beim Bezirksrat ein.
Abklärungen Denkmalpflege	Aufgrund der Eingaben wurden für verschiedene Objekte die Schutzanliegen mit der Denkmalpflege abgeklärt.
"Runder Tisch"	Aufgrund der Rückmeldungen im Mitwirkungsverfahren wurden mit Vertreterinnen der Ortsparteien, der Meisterzunft und Gersau Tourismus, zusammen mit der Ortsplanungskommission und Vertreter des Bezirksamts, die Ziele und Ausgestaltung der Kernzonenplanung an drei «runden Tisch» Veranstaltungen vereinzelt diskutiert. Insbesondere thematisiert wurde die Bewahrung der Hotel- und Gastronutzungen sowie die gewerblichen Nutzungen im engeren Dorfkern. Die Anliegen wurden soweit möglich in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt. Gemäss gemeinsamer Rückmeldung der genannten Organisationen vom 4.7.2023 wird der vorliegenden Kernzonenplanung vorbehaltlos zugestimmt.
Zeitspanne	Aufgrund der intensiven Behandlung der Mitwirkungseingaben, Durchführungen der «runden Tische» sowie Abklärungen durch die kantonale Denkmalpflege nahm das Mitwirkungsverfahren mehr Zeit in Anspruch.

## 1.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Behandlung	Die eingereichten Einwendungen wurden analysiert sowie durch die Ortsplanungskommission und den Bezirksrat behandelt. Der anonym verfasste Bericht gibt einen Gesamtüberblick über alle Einwendungen. Er liefert eine persönliche Behandlung der einzelnen Anliegen. Der Bericht liegt dem Erläuterungsbericht der Kernzonenplanung bei.
Gliederung	Die Behandlung der Einwendungen erfolgt thematisch gegliedert.

## 1.3 Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Kernzonenplanung des Bezirks Gersau in folgenden Punkten angepasst.

### 1.3.1 Kernzonenplan

#### Bautypen B

Ausserhalb des ISOS Gebiets A (engerer Dorfkernperimeter) wird auf die Festlegung von Bautypen B (erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten) verzichtet. Innerhalb der Dorfkernzone 1 gelten gemäss Art. 37a BauR bereits hohe Anforderungen an die Stellung, Volumetrie sowie Gestaltung und Einordnung ins Quartier- bzw. Ortsbild.

### Option qualifiziertes Verfahren

Es wird neu die Möglichkeit von Abweichungen der Kernzonenbestimmungen geschaffen. Voraussetzung dafür ist die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren).



### Nicht speziell bezeichnete Gebäude / nicht überbaute Flächen

Entsprechend den Anpassungen der Bautypen B werden diese Bauten im Kernzonenplan als nicht speziell bezeichnete Gebäude nachgeführt. Auch für die nicht speziell bezeichneten Gebäude und nicht überbauten Flächen innerhalb der Dorfkernzone 1 gelangen die hohen Anforderungen an die Stellung, Volumetrie, sowie Gestaltung und Einordnung ins Quartier- bzw. Ortsbild zur Anwendung.



### Obligatorische Baufluchten

Auf den Parzellen Nr. 54, 55, 66, 70, 87, 88, 90, 91, 782 werden neu ebenfalls obligatorische Baufluchten festgelegt. Es handelt sich dabei teilweise um historischen Bauten im Westen der Dorfkernzone 1, andererseits aber auch um wichtige Raumkanten. Langfristig kann dadurch die Stellungen der Bauten im Strassenraum erhalten resp. gesichert bleiben.

Beidseitig entlang der Bachstrasse werden beidseitig neu Baufluchten festgelegt, insbesondere für die Parzellen Nr. 108, 110 und 272. Damit können einheitliche Gebäudefronten entstehen, welche auch dem ISOS Gebiet 3 (Industrieachse Bachdorf) entsprechen. Im Sinne der Rechtsgleichheit wurden ebenfalls Baufluchten bei den Parzellen Nr. 96, 97, 98 festgelegt.

Im Bereich der Parzellen Nr. 172, 173 sowie 151 wurden die Baufluchten im Sinne einer langfristigen einheitlichen Gebäudeflucht und zugunsten eines einheitlichen Platzbereiches vereinfacht.



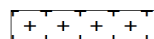
### Erhalt Baumstandort

Die Baumreihen entlang des Dorfbachs werden aufgrund ihres Beitrags zum Ortsbild neu in den Kernzonenplan aufgenommen. Diese sind teilweise im ISOS erwähnt, jedoch nicht grundsätzlich geschützt.



### Wichtige Plätze und Aussenräume

Einzelne Plätze und Aussenräume (Parz. Nr. 158, 319, 172, 179, 1011, 213, 595) wurden an die bestehenden Gegebenheiten angepasst.



### Erhalt Hotel- und Gastbetrieb

Bereits heute sind die bestehenden Hotel- und Gastbetriebe im BauR verbindlich gesichert (Art. 37 Abs. 1). An dieser Regelung soll unverändert festgehalten werden. Die ursprüngliche Aufhebung dieser Nutzungsbeschränkung wird im Sinne eines lebendigen Dorfkerns verworfen. Im Sinne der Rechtssicherheit sind die betroffenen Gebäude im Kernzonenplan verortet.



### Erhalt Erdgeschossnutzung

Die Kategorie «Erhalt Erdgeschossnutzung» wird im Kernzonenplan präzisiert. Im Sinne der Rechtssicherheit sind die betroffenen Gebäude im Kernzonenplan verortet.

### 1.3.2 Bautypen A



Die Bautypen A werden nach Rücksprache mit der Denkmalpflege unverändert Beibehalten.

### 1.3.3 Teilzonenplan



DK1



DK2



WG3

An den Anpassungen der Dorfkernzone 1 (DK 1), Dorfkernzone 2 (DK 2) sowie der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3) wurden keine Änderungen vorgenommen.



Kategorien der Berücksichtigung:

Berücksichtigen

Teilweise berücksichtigen

Nicht berücksichtigen

Kenntnisnahme

Laufnr. Anträge	Nr. des Einwenders	Antrag / Anliegen ( <i>sinngemäss zusammengefasst</i> )	Begründung / Beschreibung ( <i>sinngemäss zusammengefasst</i> )	Art der Berücksichtigung Bezirksrat
1	1	Der Fokus ist aus Sicht der mitwirkenden Person nicht richtig gelegt. Im Fokus sollten die langfristigen Bedürfnisse der Bevölkerung stehen, um in Gersau gut leben und arbeiten zu können. Insbesondere sollte ein Spielraum für eine geordnete Entwicklung gegeben sein. Es wäre wertvoll gewesen, wenn der Bezirksrat seine Vision und die entsprechenden Zielsetzungen und mögliche Massnahmen vorab einer Festlegung mit interessierten Bürgergruppen erörtert hätte.	Die vorliegend beabsichtigte Strukturhaltung steht einer gesunden Entwicklung von Gersau entgegen. Der Denkmalpflege und dem ISOS wird zu viel Beachtung geschenkt. Die wirtschaftliche Entfaltung wird nicht genügend berücksichtigt. Die Bedürfnisse des Gewerbes und auch der Konsumenten werden ungenügend beachtet und falsch eingeschätzt. Der nötige Freiraum wird nicht gewährt. Der Dorfkern droht Attraktivität und Lebenskraft zu verlieren und zu einem hübsche, aber toten Postkartenort zu verkommen. Vorliegend scheint der Blick eher nach rückwärtsgewandt zu sein.	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Vorgaben des ISOS und des Denkmalschutzes sind in der Kernzonenplanung ebenso zu berücksichtigen, wie die Ansprüche an eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns. Die vorliegende Kernzonenplanung schafft Transparenz über die ortsbildprägenden Bauten und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. ISOS und Denkmalschutz kann und soll nicht negiert werden. Das Gewerbe wird durch die vorliegende Vorlage nicht weiter (als bereits heute) eingeschränkt.
2	1	Die Eigentümerin beabsichtigt, langfristig die Voraussetzungen für einen modernen und tragfähigen Hotel- und Gastronomiebetrieb zu schaffen. Hierfür muss eine ausreichende und bedürfnisgerechte Infrastruktur geschaffen werden können. Sämtlich Zimmer und Nasszellen einerseits aber auch die Bereiche Spa, Lobby, Aufenthalts, Speise- und Gastronomieräume, Bar etc. andererseits müssen den Kundenbedürfnissen entsprechen können. Zu diesem Zweck wurde eigens nebst dem bestehenden Hotel Schwert auch das Nachbargebäude Seefabrik erworben und die Rechte für eine unterirdische Verbindung dieser Grundstücke gesichert. Dieses ist zwingend für die Umsetzung dieses Konzeptes notwendig. Die Seefabrik ist zum einen für wichtige Bereiche des künftigen Hotels zu nutzen. Zum andern müssen auf dem Grundstück der Seefabrik Apartments für den Hotelbetrieb aber aufgrund der Saisonalität des Betriebes permanente Wohnungen für die langfristige Quersubventionierung des Gastronomie- und Hotelbetriebes erstellt werden.	Ohne dieses Gesamtkonzept über beide Grundstücke GB 176 und GB 211 lässt sich ein modernes Hotel in Gersau nicht betreiben.	<b>Kenntnisnahme:</b> Die vorliegende Kernzonenplanung steht einem modernen Hotel innerhalb der bestehenden, identitätsstiftenden Gebäudehülle nicht entgegen.

3	2	Das Bundesrecht verlangt die Verdichtung nach innen, was einem übergeordneten Interesse des Bundes zum Ausdruck bringt. Diese übergeordnete bundesrechtliche Pflicht verletzt der aufgelegte Plan ganz offensichtlich krass. Überbaut ist vom Grundstück Nr. 112 mit 612 m <sup>2</sup> nur rund ein Fünftel, und dabei sollte es nach der Ansicht des Bezirksrates bleiben.	Das wäre keinesfalls haltbar. Das wäre bundesrechtswidrig im höchsten Grad. Auch die Kernzonen-Planung des Bezirks Gersau muss sich nach den generellen Zielen der Raumplanung, wie sie im Bundesrecht definiert sind, richten.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Gemäss dem revidierten Raumplanungsrecht besteht die Pflicht zur Verdichtung nach Innen. Jedoch gilt es weitere Gesetze wie das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss NHG sind heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Ebenfalls stellt das RPG unter Art. 2 fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abstimmen. Somit ist eine Abwägung zwischen verschiedenen nationalen Interessen notwendig. Die Parzelle KTN 112 wird der Kernzone 1 zugewiesen. Auf den Bautyp B wird verzichtet. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 37a BauR sowie Art. 37c Abs. c BauR. Ebenfalls befindet sich ein Schutzobjekt unmittelbar angrenzend zur genannten Liegenschaft, wonach weitere Anforderungen der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind.
4	2	Der Bezirksrat verfolgt zweifellos die gute Absicht, die Schönheit und Wohnlichkeit des Dorfs zu erhalten. Mit dieser Art der Umsetzung läuft er aber Gefahr, das Gegenteil zu bewirken.	Mit der Gefahr, dass mit der Zeit im Dorfkern von Gersau ein Ballenberg im Verfall entsteht, ist zu rechnen. Beispiele dafür gibt es schon, und setzt sich dieser Prozess fort, dann wäre es schade um das schöne Dorf	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die vorliegende Kernzonenplanung erschwert gegenüber den heute bereits geltenden Bestimmungen von Bund, Kanton und Bezirk eine bauliche Entwicklung im Dorfkern von Gersau nicht zusätzlich. Die Kernzonenplanung schafft hingegen durch die Bezeichnung der Bautypen Transparenz und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. Es liegt an den Grundeigentümern ihre Objekte zu pflegen und ein Verfall zu verhindern.
5	2	Sollte der Bezirksrat an der Klassifizierung des Hauses auf dem Grundstück 112 festhalten wollen, wäre die Eigentümerin entschlossen, dagegen den Rechtsweg zu beschreiten. Und falls es bei der massiven Eigentumsbeschränkung wider Erwarten bleiben sollte, ginge es um eine materielle Enteignung und wären entsprechend hohe Entschädigungen zu leisten.	Der Bezirksrat wäre gut beraten, wenn er sich nach dem Grundsatz weniger ist mehr richtet. Das Resultat wäre nur wenige klassifizierte Bauten, diese dann aber verifiziert erhaltenswert und das im Idealfall auch mit Gutheissung der betreffenden Grundeigentümer. Mit der Klassifizierung von Bautyp B bei insgesamt 50 Gebäuden im Dorf, wie jetzt geplant, weiss man von vornherein, dass sich «erhaltenswert» später in vielen Fällen nicht bestätigt, mit der Folge, dass der Abbruch und Ersatzbau bewilligt werden muss. Je mehr solcher Fälle es dann gibt, desto zwingender wird dann die Notwendigkeit, auch in den anderen Fällen, dem Gebot der Rechtsgleichheit folgend, den Abbruch und den Neubau zu bewilligen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

6	3	Die Pflicht zur Verdichtung nach innen bringt ein übergeordnetes Interesse des Bundes zum Ausdruck, das es zu wahren gilt (§15 Abs.3 PBG). Diese übergeordnete bundesrechtliche Pflicht verletzt der aufgelegte Plan ganz offensichtlich. Die Klassifizierung als Bautyp B und die obligatorische Bauflucht schränken eine künftige Nutzung des Baugrundstücks Nr. 263 über Massen ein.	In der Dorfkernzone gibt es nicht umsonst keine Ausnützungsziffer. Eine intensive bauliche Nutzung ist in der Dorfkernzone in diesem Sinn gewollt. Das erzwungene Freihalten von fast der Hälfte des Grundstücks mittels der Klassifizierung und der obligatorischen Bauflucht widerspricht dem Gebot des Verdichtens nach innen. In diesem Sinn ist die Kernzonenplanung wie vom Bezirksrat beabsichtigt in diesem Fall nicht haltbar, da dem Bundesrechts widersprechend.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Gemäss dem revidierten Raumplanungsrecht besteht die Pflicht zur Verdichtung nach Innen. Jedoch gilt es weitere Gesetze wie das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss NHG sind heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Ebenfalls stellt das RPG unter Art. 2 fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abstimmen. Somit ist eine Abwägung zwischen verschiedenen nationalen Interessen notwendig. Auf den Bautyp B wird verzichtet. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 37a BauR sowie Art. 37c Abs. c BauR.
7	3	Der Bezirksrat verfolgt zweifellos die gute Absicht, die Schönheit und Wohnlichkeit des Dorfs zu erhalten. Mit dieser Art der Umsetzung läuft er aber Gefahr, das Gegenteil zu bewirken.	Mit der Gefahr, dass mit der Zeit im Dorfkern von Gersau ein Ballenberg im Verfall entsteht, ist zu rechnen. Beispiele dafür gibt es schon, und setzt sich dieser Prozess fort, dann wäre es schade um das schöne Dorf	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die vorliegende Kernzonenplanung erschwert gegenüber den heute bereits geltenden Bestimmungen von Bund, Kanton und Bezirk eine bauliche Entwicklung im Dorfkern von Gersau nicht zusätzlich. Die Kernzonenplanung schafft hingegen durch die Bezeichnung der Bautypen Transparenz und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. Es liegt an den Grundeigentümern ihre Objekte zu pflegen und ein Verfall zu verhindern.
8	8	Grundsätzlich scheint die ganze Revision als Versuch, etwas zu erhalten was mehrheitlich längst nicht mehr vorhanden ist. Sie widerspricht einer zeitgemässen Wohnentwicklung unter Einhaltung der Anforderungen von Wohnhygiene und der aktuellen Wohnbedürfnisse. Sie verhindert eine vernünftige Entwicklung, welche auch innerhalb des Dorfkernes möglich sein sollte. Die Umsetzung des Dorfbildschutzes wäre mit den heutigen Mitteln bereits genügend möglich. Weitere Vorschriften und Beschränkungen sind dazu nicht nötig.	Weitere Vorschriften führen, wie aktuell geplant, zu Ungleichbehandlungen, Wertminderungen und im schlimmsten Fall zu ungenutzten verwahrlosten Liegenschaften	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Vorgaben des ISOS und des Denkmalschutzes sind in der Kernzonenplanung ebenso zu berücksichtigen, wie die Ansprüche an eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns. Die vorliegende Kernzonenplanung schafft Transparenz über die ortsbildprägenden Bauten und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. ISOS und Denkmalschutz kann und soll nicht negiert werden.

9	9	Die Zonenplanrevision sei genau nach den Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetzes durchzuführen. Auf Gersauer Extrawürste sei zu verzichten.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Gemäss dem revidierten Raumplanungsrecht besteht die Pflicht zur Verdichtung nach Innen. Jedoch gilt es weitere Gesetze wie das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss NHG sind heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Ebenfalls stellt das RPG unter Art. 2 fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abstimmen. Somit ist eine Abwägung zwischen verschiedenen nationalen Interessen notwendig.
10	9	Die Stellung des Amtes für Raumplanung seien vollständig und genau umzusetzen.	-	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Stellungnahme des Volkswirtschaftsdepartements im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde intensiv behandelt und diskutiert. Das Dokument "Behandlung Vorprüfung" gibt Auskunft über den Umgang mit dem Vorprüfungsbericht.
11	9	Als Begründung für die Abspaltung wurden divergierende Interessen innerhalb der Kernzone genannt. Wo ist das Konzept? Wo sollen die angestrebten «Tagestouristen» parkieren? Was sollen Sie in Gersau erleben, nachdem die meisten Läden (Denner, Schuhgeschäft, Metzgerei und weitere Spezialgeschäfte) schon vor Jahren geschlossen wurden?	-	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Kernzonenplanung berücksichtigt verschiedene übergeordnete Grundlagen wie ISOS, Bauernhausinventar, kantonaler Richtplan, bestehende Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzzonenplanung) sowie die Interessen des Bezirksamtes, der kantonalen Denkmalpflege und der Praxis der Bewilligungsbehörden. Wo Tagestouristen parkieren und was sie erleben kann nicht in der Nutzungsplanung geregelt werden. Ziel der Kernzonenplanung ist es bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Kern unter Wahrung des Ortsbild und unter denkmalpflegerischen Aspekten zuzulassen und damit zur Attraktivität von Gersau beizutragen.
12	12	Gersau ist wirklich schön, auch wenn schon einige „Bausünden“ am See geschehen sind. Daher haben die mitwirkenden Personen Verständnis dafür, dass das Dorfbild erhalten bleiben soll und begrüssen das. Trotzdem soll das nicht einfach auf die Kosten der mitwirkenden Personen geschehen. Und v.a. soll eine sinnvolle Weiterentwicklung der Liegenschaft (Seestrasse 18) möglich bleiben.	-	<b>Kenntnisnahme</b>
13	24	Die Mitwirker halten an der Einsprache zur Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau des Mehrfamilienhauses (Liegenschaft KTN 79, 75) fest.	Die Einsprecher halten an diesen Anträgen (Verweigerung Baubewilligung Neubau, Verweigerung Bewilligung Neubau Pool, Kosten- und Entschädigungsfolgen) ausdrücklich fest.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Baubewilligungsverfahren bildet nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.

14	24	Es sei das Baubewilligungsverfahren zu sistieren, bis die Teilrevision der Dorfkernzone Gersau rechtskräftig verabschiedet wurde.	Die geplanten Bauten beziehen sich auf die ursprüngliche Dorfkernzone, werden aber in der Vorlage in die W3 umgezont. Folglich werden sich die planrechtlichen Grundlagen für die Bauherrschaft künftig erheblich ändern. Die geplanten Änderungen müssen schon heute für die Beurteilung des Bauvorhabens berücksichtigt werden. Das geplante Mehrfamilienhaus steht der Zielsetzung der geplanten Teilrevision entgegen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Baubewilligungsverfahren bildet nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.
15	24	Eventualiter sei zur Sicherung der Teilrevision Dorfkernzone für die Dauer von drei Jahren, eine Planungszone auf die Parzellen KTN 75 und 79 zu legen.	Zur Sicherung der planrechtlichen Ziele soll zudem auf KTN 75 und 79 eine kommunale Planungszone erlassen werden.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Es ist nicht vorgesehen eine Planungszone zu erlassen. Einzelne Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Dorfkernzone erschweren die laufende Nutzungsplanung nicht (unter Hinweis auf § 14 Abs. 1 PBG).
16	29	Der Entwurf sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.	Für das Gebiet 1 (ISOS) gilt z.B. das Erhaltungsziel A, d.h. die Substanz ist zu erhalten. Substanzerhaltung bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen (Weisungen des Eidgenössischen Departements de Inneren über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) vom 1. Januar 2020.	<b>Kenntnisnahme:</b> Das ISOS stellt eine (nationale) Grundlage für die Interessensabwägung der Entwicklung im Dorfkern dar. Weitere Interessen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Kernzonenplanung versucht alle Interessen zu berücksichtigen und neben einem Substanzerhalt auch Entwicklungen zuzulassen. Gersau soll sich mit Rücksicht auf die historischen Eigenheiten entwickeln können um weiterhin attraktiv zu bleiben.
17	15	Es wird bemängelt, dass die Planungsverantwortlichen zu keiner Zeit die nun publizierte Sachlage mit den betroffenen Liegenschaftsbesitzern erörtert haben. Die Grundlage für die Zuweisung zum Bautyp B ist nicht nachvollziehbar.	Dieser Sachverhalt ist störend. Es wird dringlich um umfassende Behandlung der Anliegen gebeten.	<b>Kenntnisnahme:</b> Das Nutzungsplanverfahren ist im PBG abschliessend geregelt (§ 25 ff PBG). Danach erfolgt die Bekanntmachung von Nutzungsplanungen über die öffentliche Publikation im Amtsblatt und im örtlichen Publikationsorgan. Im Übrigen wurde die Vorlage öffentlich vorgestellt und es wurden Sprechstunden angeboten.
18	29	Insbesondere seien die ISOS-Vorgaben vorbehaltlos und strikte umzusetzen.	Es wird festgestellt, dass die Vorgaben gemäss ISOS, was die Erhaltungsziele anbelangt, nicht umgesetzt werden. So fehlt z.B. diese Umsetzung in Neu-Art. 37a Dorfkernzone 1 in welcher vollumfänglich das Erhaltungsziel A gilt. Auch in Gebieten, bei denen das ISOS-Schutzziel B gilt, wird zu Unrecht von den Weisungen des EDI abgewichen. Eine Kernzonenplanung ist nicht dazu da, das ISOS zu vereiteln. Sollte die Nutzungsplanung so aufgelegt werden, behaltet die Mitwirkenden weitere Ausführungen anlässlich einer Einsprache vor.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Erhaltungsziele des ISOS aus dem Jahre 1975 bzw. revidiert 1987 wurden mit den tatsächlichen Verhältnissen pro Objekt abgeglichen und im Kernzonenplan berücksichtigt. Objekte mit dem Erhaltungsziel A wurden als Bautyp A klassiert, weitere erhaltenswerte Bauten als Bautyp B. Eine undifferenzierte und kompromisslose Übernahme der Substanzerhaltung oder Struktur erhalten gemäss den Erhaltungszielen in den ISOS-Gebieten ist nicht sachgerecht. Daher wurde eine Klassierung von Bautypen A und B sowie eine Differenzierung in die Dorfkernzone 1 und die Dorfkernzone 2 vorgenommen, in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.



19	28	Es wird vorgeschlagen die "Mitwirker" mindestens aber die Parteien möglichst früh in das weitere Vorgehen miteinzubeziehen.	Das Thema ist dermassen brisant und fürs Dorf elementar, dass die öffentlichen Interessen möglichst ausgewogen und breit integriert werden sollten, sonst fällt es bei der Abstimmung möglicherweise durch.	<b>Teilweise berücksichtigen:</b> Die Teilrevision wurde an einer Informationsveranstaltung (23.03.2022) vorgestellt und es wurden Sprechstunden angeboten. Die Mitwirkungsphase stellt den Bezug zur Bevölkerung her und Anregungen werden abgeholt. Die Anträge werden geprüft und die Vorlage ggf. angepasst.
20	22	Es ist wichtig, dass die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltungspflicht (Wegrodel) ebenfalls in der Kernzonenplanung ersichtlich gemacht werden.	Es handelt sich dabei um geschützte oder schützenswerte Objekte. Diese Wege tragen entscheidend zum Erhalt der Lebendigkeit des Dorflebens bei. Zudem erleichtert eine solche Sichtbarmachung dieser Wege bei der Kernzonenplanung deren Auffindbarkeit.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Wegrodelwege bilden keinen verbindlichen Planinhalt der Nutzungsplanung. Hinzu kommt, dass das Wegrodelnetz über den Perimeter der Kernzonenplanung hinaus geht.
21	28	Die Mitwirkenden glauben erkannt zu haben, dass hinter der Revision zwei Grundgedanken stehen: Erhalt des Dorfbildes und Erhalt des Gewerbes. Beides sind gute und wichtige Eckpunkte. Hingegen sind sie unsicher, ob dies mit der vorliegenden Planung wirklich umgesetzt werden kann.	-	<b>Kenntnisnahme</b>
22	2	Zu Art. 37 Abs.1: In der Kernzone geht es nicht bloss um die Erhaltung, sondern explizit auch um die Erneuerung des Dorfbildes. Das Haus auf dem Grundstück Nr. 112, mit der minimalen baulichen Nutzung des Grundstücks, ist, in der nächsten Generation auf jeden Fall, für diese Erneuerung, reglementskonform selbstverständlich, prädestiniert.	Die Klassifizierung im Kernzonenplan ist nicht nur haltlos, sie ist blosser Augenwischerei, da man jetzt schon weiss, dass das bestehende Gebäude die Anforderungen der Wohnhygiene niemals mehr erfüllen kann.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
24	4	Die kurortsbildende Nutzung in der Dorfkernzone 1 soll beibehalten werden. D.h. Art. 37,1 BauR soll folgendermassen heissen: Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen): Die Dorfkernzone 1 umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.	Die geplante Änderung des Kernzonenplans würde die Bettenanzahl drastisch reduzieren und es würden auch die Restaurants unter Druck geraten. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bereits unter dem bestehenden Baureglement viele Hotelbetriebe zu Wohngebäuden umgebaut wurden. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Es ist falsch, dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugeben.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Aufgrund von Rückmeldungen der Mitwirkung wird die ursprüngliche Formulierung sinngemäss beibehalten. Gemäss Art. 37c Abs. 1f BauR sind die Hotel- und Gastbetriebe in den im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden zu erhalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet, da dieser im Vollzug zu Problemen und Unklarheiten führte. Um weitere Rechtssicherheit zu schaffen sind die tangierten Gebäude zudem im Kernzonenplan bezeichnet.

25	28	In Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen) Abs. 1 soll die Formulierung wie folgt geändert werden: «Die Hotel- und Gastbetriebe sind zu erhalten. Mittels eines demokratischen Prozesses können diese aus der Erhaltungspflicht entlassen werden.	Diese Änderung führt dazu, dass die aktuell in der DK noch bestehenden Hotel und/oder Gastbetriebe «Schäfli», «Traube», «Al Porto» und der ehemalige «Seehof» keiner Auflage mehr unterstehen und deshalb «verschwinden» könnten. Natürlich macht es keinen Sinn Hotel- und Gastbetriebe aufrecht zu erhalten, wenn die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist. Aber in der vorliegenden Version ist für den Bezirk überhaupt kein Steuerungselement mehr vorhanden. Alle dem Art. 37c, Abs. f unterstellten Hotel- und Gastbetrieben (auch Ländli!) könnten so einer komplett anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden, z.B. ein Treuhandbüro.	<b>Berücksichtigen:</b> An der Kategorie Erhalt Erdgeschossnutzungen wird festgehalten. Ebenfalls wird auch am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben festgehalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet. Durch die Bezeichnung im Plan soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Entlassung ist nur in Ausnahmefällen durch den Bezirksrat zu klären und vorzunehmen.
26	30	Die kurortsbildende Nutzung - namentlich Hotel- und Gastbetriebe - in der Dorfkernzone 1 soll beibehalten werden. D.h. Art. 37,1 BauR soll folgendermassen heissen: Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen): Die Dorfkernzone 1 umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.	Die Einwender sind für die Förderung der Standortqualität des Tourismusresorts Gersau. Die geplante Änderung wird die Bettenanzahl drastisch reduzieren und auch die Restaurants würden unter Druck geraten. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Wir finde es falsch dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugehen. Vielmehr wünschen wir uns ein klares Bekenntnis zum Tourismusort Gersau.	<b>Berücksichtigen:</b> An der Kategorie Erhalt Erdgeschossnutzungen wird festgehalten Ebenfalls wird auch am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben festgehalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet. Durch die Bezeichnung im Plan soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Entlassung ist nur in Ausnahmefällen durch den Bezirksrat zu klären und vorzunehmen.
27	9	Auf Art. 37 und andere Nutzungsbeschränkungen, die nur einzelne, ausgewählte Liegenschaften betrifft sei zu verzichten.	Die Vorschrift ist weder sinnvoll noch zielführend. Besteht Bedarf für Gewerbe, so ist dieses in der Kernzone ohne derartige Regeln möglich. Bei fehlendem Bedarf stehen diese Räume leer. Strukturerhaltung ist nicht Ziel des Baureglements und ist mittels der Bauordnung nicht möglich. Es besteht die Pflicht einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Es sollten Optionen für funktionierende Gastronomie Betriebe geschaffen werden.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Art. 37 - Art. 37c BauR betrifft alle Liegenschaften der Dorfkernzone 1 bzw. der Dorfkernzone 2. Alle rechtmässig erstellten und als Hotel-, Gastbetrieb oder gewerblichen Flächen im Erdgeschoss sind zu erhalten. Dies hat der Bezirksrat in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission festgelegt. Neue Gewerbeflächen sind weiterhin möglich. Der Erhalt bestehender Gewerbeflächen wird hingegen gesichert.
28	2	Zu Art.37a: Es werden die höheren Anforderungen gemäss Art.6 konkretisiert. Das geht weit, macht in der Kernzone jedoch Sinn. Das Instrumentarium, das die Bewilligungsbehörde hier erhält, geht so weit, dass es die zusätzliche Klassifizierung von Bautypen nicht braucht.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.
29	3	Zu Art.37a: Es werden die höheren Anforderungen gemäss Art.6 konkretisiert. Das geht weit, macht in der Kernzone jedoch Sinn. Das Instrumentarium, das die Bewilligungsbehörde hier erhält, geht so weit, dass es die zusätzliche Klassifizierung von Bautypen nicht braucht.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.

30	28	Art. 37a Abs. 5 und 7 BauR sollen sich nur auf Objekte des Bautyps A (schützenswerte Objekte) beziehen.	Der ursprüngliche Sinn (Erhalt schützenswerter Objekte) wird neu auf alle Bauten der DK1 ausgeweitet. Dies erscheint nicht sinnvoll.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Absätze stammen aus der Schutzverordnung und galten bisher bereits für alle Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Dieser umfasste die Bereiche der vorgeschlagenen DK1. Somit waren diese Bestimmungen bereits bisher auf alle Bauten im Ortsbildperimeter anwendbar. Die vorgeschlagene Lösung, diese Artikel in das Baureglement zu übernehmen ist zweckmässig, ändert an der Anwendung (gegenüber dem rechtskräftigen Zustand) nichts. Art. 37a bezieht sich auf alle Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkerzone 1 (Art. 37a Abs. 1).
31	9	Vorschriften für Dachformen und Fassaden seien nur für Schutzzonen zu erlassen.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Absätze stammen aus der Schutzverordnung und gelten bereits rechtskräftig für alle Bauten innerhalb des Ortsbildperimeters. Dieser umfasste die Bereiche der DK1 und DK2. Die vorgeschlagene Lösung, diese Artikel in das Baureglement zu übernehmen ist zweckmässig, ändert an der Anwendung (gegenüber dem rechtskräftigen Zustand) nichts. Teilweise finden die Artikel nur Anwendung bei Bauten innerhalb der DK1.
32	2	Zu Art. 37c: «Erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss zu behaupten, geht nicht. Das muss in jedem Einzelfall vorweg geprüft werden.	Die Beweislast für einen Ersatzbau auf den Eigentümer zu überwälzen, geht nicht. Die Behörde, die klassifiziert, muss sagen, in jedem Einzelfall, warum sie das so macht, sonst ist es Willkür. Was bedeutet «die bestehenden Qualitäten»? Genau das ist es, genau diese Qualitäten in jedem Einzelfall, müssen jetzt untersucht und begründet werden. Geschieht dies, dann erkennt der Bezirksrat schon jetzt, dass in vielen Fällen, bei meiner Klientin (GB 112) zum Beispiel, die Klassifizierung schon aus Gründen der mangelnden Wohnhygiene haltlos ist.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 112) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
33	3	Zu Art.37c: «Erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss zu behaupten, geht nicht. Das muss in jedem Einzelfall vorweg geprüft werden.	Genau das ist es, genau diese Qualitäten in jedem Einzelfall, müssen jetzt untersucht und begründet werden. Geschieht dies, dann erkennt der Bezirksrat schon jetzt, dass in vielen Fällen, bei meiner Klientin zum Beispiel, die Klassifizierung schon aus Gründen der mangelnden Wohnhygiene haltlos ist.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 263) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

34	4	Das Veränderungsverbot für die Hotel- und Gastbetriebe in der Dorfkernzone 1 soll nicht aufgehoben werden. Art. 55,1 BauR soll weiterhin auch für die Dorfkernzone 1 gelten: Art. 55,1 Hotel und Touristikzone: Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Aparthotels, Ausbildungszentren, Ferienheime, Hotels und Restaurants. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.	Die geplante Änderung des Kernzonenplans würde die Bettenanzahl drastisch reduzieren und es würden auch die Restaurants unter Druck geraten. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bereits unter dem bestehenden Baureglement viele Hotelbetriebe zu Wohngebäuden umgebaut wurden. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Es ist falsch, dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugehen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Hotel- und Touristikzonen (Art. 46/47 BauR) sind nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.
35	30	Das Veränderungsverbot für die Hotel- und Gastbetriebe in der Dorfkernzone 1 soll nicht aufgehoben werden. Art. 55,1 BauR soll weiterhin auch für die Dorfkernzone 1 gelten: Art. 55,1 Hotel und Touristikzone: Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Aparthotels, Ausbildungszentren, Ferienheime, Hotels und Restaurants. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.	Die Einwender sind für die Förderung der Standortqualität des Tourismusresorts Gersau. Die geplante Änderung wird die Bettenanzahl drastisch reduzieren und auch die Restaurants würden unter Druck geraten. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Wir finde es falsch dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugehen. Vielmehr wünschen wir uns ein klares Bekenntnis zum Tourismusort Gersau.	<b>Teilweise berücksichtigen:</b> An der Kategorie Erhalt Erdgeschossnutzungen wird festgehalten. Ebenfalls wird auch am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben festgehalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet. Durch die Bezeichnung im Plan soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Entlassung ist nur in Ausnahmefällen durch den Bezirksamt zu klären und vorzunehmen. Die Hotel- und Touristikzonen (Art. 46/47 BauR) sind nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.
36	2	Zu Art.6 BauR: Erhöhte Anforderungen in der Kernzone, das ist verständlich. Das muss genügen, die Klassifizierung von Gebäuden braucht es nicht.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.
37	3	Zu Art.6 BauR: Erhöhte Anforderungen in der Kernzone, das ist verständlich. Das muss genügen, die Klassifizierung von Gebäuden braucht es nicht.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.
38	8	Zu Art. 37a Abs. 5 BauR: Die sinngemäße Übernahme des aktuellen Art. 13 Abs. 2 der Schutz Verordnung, mit bisheriger Gültigkeit bei KIGBO Objekten und neu einer Ausweitung auf die ganze DK1, ist eine unsinnige Unzumutbarkeit.	Was bei KIGBO Objekten Sinn macht, macht nicht automatisch in einer ganzen Dorfkernzone Sinn! Die hier übernommene Bewilligungspflicht von normalen Dachumdeckungen im Sanierungs- und Unterhaltbereich muss als Schikane angesehen werden. Der Bezirk erschafft sich hier einen Raum, um subjektiv auf die Beschaffenheit von Dächer einzuwirken. Somit werden z.B. kostenwirksame Entscheide, Solarvorhaben etc. von persönlichen Empfindsamkeiten abhängig gemacht.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Baubestimmungen stammen aus der Schutzverordnung und gelten bereits heute für alle Bauten innerhalb des Ortsbildperimeters. Mit dem vorliegende Entwurf wird dies auf die Dorfkernzone 1 beschränkt. Dieser umfasst die Bereiche der DK1 und DK2. Die vorgeschlagene Lösung, diese Artikel in das Baureglement zu übernehmen ist zweckmässig, ändert an der Anwendung (gegenüber dem rechtskräftigen Zustand) nichts. Innerhalb des ISOS-A-Gebiet wird auch die Dachgestaltung durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).

39	8	Zu Art. 37a Abs. 5 BauR: Die Einschränkung auf kleine, zwischen den Sparren liegenden Dachfenster beruht doch bei KIGBO Objekten auf den Erhalt der Konstruktionen/Sparren. Solches auf die Dorfkerzone zu übertragen beruht jeglicher Grundlage. Gleiches gilt bei der Erwähnung der 'hochrechteckigen' Form der Dachfenster. Zudem ist dies eine mathematische Auslegung, welche zu einer unsinnigen Streitbarkeit führen kann.	Dachfenster sind heute eine gute und vernünftige Möglichkeit, zusätzlichen Raum unter dem Dach nutzbar zu machen. Sie ermöglichen die Einhaltung der geforderten Wohnhygiene und fördern so das Begehren des verdichteten Bauens. Solche und weitere Möglichkeiten zu beschränken oder zu verhindern widerspricht der Aussage aus dem Erläuterungsbericht „Der Dorfker soll aber auch lebendig sein und weiterentwickelt werden können“.  In diesem Sinne erhofft sich die mitwirkende Person eine Streichung des besagten Artikels und bei einer allfälligen Überarbeitung der ganzen Revision auf einen Verzicht aller unnötigen Einschränkungen der Grundeigentümer der Dorfkerzone 1+2.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Grundsätzlich wurden die Bestimmungen der Schutzverordnung (Art. 12) übernommen. Innerhalb der Vorprüfung wurde jedoch von der kantonalen Denkmalpflege eine Präzisierung empfohlen. Ziel der Präzisierung ist es Planungssicherheit für Bauherren zu schaffen indem einfach verständliche und interpretierbare Bestimmungen erlassen werden. Zudem kann dadurch ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden. Innerhalb des ISOS-A-Gebiet wird auch die Dachgestaltung durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).
40	7	Abbildung einer Bauflucht abgestimmt auf Projekt der Parzelle KTN 108	Die Einwender stehen in Vorbereitungen zu einem weiteren Wohn-Projekt auf der Liegenschaft KTN 108. In den aufgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass im Bereich des Dorfkerens, im speziellen entlang der Bachstrasse, bei verschiedenen Liegenschaften das Festlegen von Baulinien vorgesehen ist. Teilweise sollen mit diesen Baulinien bestehende Gebäudefluchten gesichert werden. Es gibt auch Abschnitte, bei welchen Baulinien bestimmt werden sollen, wo derzeit noch keine Objekte stehen. Die Überlegungen des Bezirkes Gersau, bei der vorgesehenen Festlegung von Baulinien entlang von Strassen und Plätzen etc., im Sinne des Ortsbildes, kann nachvollzogen werden. Auf der Parzelle 108 läuft die Ausarbeiten einer Baueingabe. Für die Hochbauten gehen wir von einer Baulinie von 4 Metern von der Strassenkante aus. Ein allfälliger gedeckter Hauszugang sollte die Baulinie unterschreiten können.	<b>Teilweise berücksichtigen:</b> Bei den obligatorischen Baufluchten handelt es sich um eine Pflichtbaulinie. Art.37c Abs. 1d BauR Entwurf: "Entlang von obligatorischen Baufluchten sind die wesentlichen Teile der Gebäudefassade auf der festgelegten Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen". Auf dem noch unbebauten Grundstück kann eine obligatorische Bauflucht festgesetzt werden. Dies wird jedoch nicht auf das vorliegende Vorprojekt abgestimmt werden können, sondern wird parallel zur Bachstrasse verlaufen, analog und in Flucht der übrigen Baufluchten entlang dieser Strasse. Dies schafft eine auf das Ortsbild abgestimmte Bebauung (Stassenflucht).
41	9	Gemäss RPG sind planerische Einschränkungen voll zu entschädigen. Dies dürfte auch für die Zurücksetzung der Baulinie auf meinem Grundstück zutreffen.	Im Grundbuch ist ein Näherbaurecht bis 50 cm (resp. 150 cm) an die Kantonsstrasse eingetragen. Ein grösserer Strassenabstand stellt eine Reduktion der Ausnützung dar.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Grundstück KTN 213 liegt praktisch vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee. Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Im Übrigen gehen die kantonalen Strassenabstandsbestimmungen allfälligen Näherbaurechten vor.
42	15	Es kann nicht sein, dass komplett verschiedene Grenzen gezogen werden. Es muss eine einheitliche Bauflucht entlang der Bachstrasse definiert werden.	Jedes Objekt bekommt unterschiedliche obligatorische Baufluchten vorgeschrieben. Die Hausfluchten der Nachbargebäude liegen deutlich näher an der Bachstrasse.	<b>Berücksichtigen:</b> Die Bauflucht entlang der Bachstrasse wird überprüft. Die Bauflucht der Parzelle Nr. 272 wird sinngemäss in die Flucht der übrigen Baufluchten gelegt. Damit kann langfristig ein harmonisches Gesamtbild entstehen.



43	18	Erweiterung der obligatorischen Bauflucht auf dem Grundstück 293 und 292. Die geplante Bauflucht soll um ca. 48 m in nordöstliche Richtung entlang der Bläuistrasse erweitert werden. (Bis an die nordwestliche Gebäudeecke auf dem Grundstückes 292, welche sich bereits jetzt auf dieser Flucht befindet.)	Mit der Erweiterung der Bauflucht wird einer weiteren Verschachtelung und Lückenbildung entgegengewirkt. Das einheitliche Bild entlang der Strasse wird dadurch verstärkt. Ebenso würde eine Verlegung der Bauflucht auf die Strassenkante den Charakter der Bläuistrasse als schwach befahrene Quartierstrasse unterstreichen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Weiterführung der obligatorischen Bauflucht würde das Strassenbild massgeblich verändern. Zudem umfasst der Strassenraum im genannten Bereich eine geringere Tiefe, weshalb der ordentliche Strassenabstand aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zusätzlich unterschritten werden soll.
44	2	Auch diese obligatorische Bauflucht lässt sich nicht begründen und ist also Willkür.	Kein Bezug zum Strassenzug an der Ausserdorfstrasse und kein Bezug zu einem Platz. Und wird auf dem Grundstück Nr. 112 der unvermeidliche Neubau unvermeidlich aus wohnhygienischen Gründen - dereinst erstellt, dann verlangt gerade die Wohnhygiene ein Zurückversetzen der Fassade ab der Strasse. Und dies läge dann sogar auch im öffentlichen Interesse unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit. Also auch unter diesen Aspekten macht die obligatorische Bauflucht keinen Sinn, ist die obligatorische Bauflucht also Willkür.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Lage und Stellung der Bestandsbaute prägt das Orts- und Strassenbild. Durch die Bauflucht wird das Bauen im bisherigen Umfang in strassennähe gesichert. Die Einhaltung der ordentlichen Strassenabstände würde die prägenden Eigenheiten im Strassenbild eliminieren und die baulichen Möglichkeiten einschränken. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung geht den Anliegen der Verkehrssicherheit vor, vorbehaltlich der einzelfallweisen Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.
45	28	Im Reglement soll im Detail aufgelistet werden, welche Baulinien für welchen Zweck vorgesehen sind, damit diese auch für den Grundeigentümer und generell nachvollziehbar sind (Planungssicherheiten): Alle betroffenen Grundeigentümer sind anzuschreiben und ihnen ist im Einzelfall zu erläutern, auf Grund welcher Kriterien die Gebäudefluchten so gesetzt werden sollen.	Aus dem Erläuterungsbericht ist nicht zu entnehmen, auf Grund welcher Kriterien bei einzelnen Objekten die Baufluchten bestimmt wurden. Auch sind in vielen "Baulücken" keine Baufluchten bestimmt. Eine Logik ist zu diesen vorgesehenen Baufluchten nicht nachvollziehbar. Es könnte der Vorwurf der Willkür auftauchen. Mit dem "neuen Denkmodell" wären keine Definitionen der Baufluchten mehr notwendig.	<b>Teilweise berücksichtigen:</b> Die Lage und Stellung der Bestandsbauten prägt das Orts- und Strassenbild. Durch die Bauflucht können die Bauten im bisherigen Umfang und an derselben Lage gesichert werden. Ersatzbauten würden an derselben Lage erstellt werden, was dem Orts- und Strassenbild entsprechen würde. Der Bericht wird mit Erläuterungen ergänzt. Das Nutzungsplanverfahren ist im PBG abschliessend geregelt (§ 25 ff PBG). Danach erfolgt die Bekanntmachung von Nutzungsplanungen über die öffentliche Publikation im Amtsblatt und im örtlichen Publikationsorgan. Die betroffenen Grundeigentümer werden nicht persönlich angeschrieben.

46	1	Es sei auf jede Klassifizierung des Gebäude „Seehotel Schwert“ zu verzichten.	-	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Seehotel Schwert liegt innerhalb der Umgebungszone 1 mit dem Erhaltungsziel a (Grundsätzlich kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen. Es ist als markanter und identitätsstiftender Bau an exponierter Seeuferlage mindestens als Bautyp B zu klassieren. Aufgrund des Entscheids des Berzirksrats werden ausserhalb des ISOS-A-Gebiets keine Bautypen B festgelegt. Daher wurde das Objekt aus der Kategorie gelöscht. Die Anforderungen der Dorfkernzone 2 (Art. 37, Art. 37b BauR) sind anwendbar.</p> <p>Das Seehotel Schwert liegt direkt am Ufer des Vierwaldstättersees und somit vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee (gemäss GSchV). Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Die Zuordnung des Hotels Schwert zur Dorfkernzone 2 (DK2) vermag daran nichts zu ändern und schränkt die baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich und stärker ein. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind jedoch in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ).</p>
47	1	Es sei auf jede Klassifizierung des Gebäudes „Seefabrik“ zu verzichten.	-	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Seefabrik ist im ISOS als Einzelelement (Nr. 1.0.10) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt (Erhalt der Substanz). Dadurch erfolgt eine Aufnahme als Bautyp A (Rechtsgleichheit). Dies wurde durch die kantonale Denkmalpflege im Rahmen einer Begehung und Nachfrage bestätigt. Es handelt es sich noch um kein KSI-Objekt, welches in der KSI-Überarbeitung vermutlich geprüft werden wird (Aussage kant. Denkmalpflege). Aufgrund der historischen Bedeutung als grosses Fabrikgebäude (Bj. 1861) ist ein Erhalt des Gebäudes im öffentlichen Interesse. Im Kernzonenplan kann daher auf eine Klassifizierung des Objekts als Bautyp A nicht verzichtet werden.</p>

48	28	Auf eine Klassifizierung der beiden Objekte «Seefabrik» und «Schiffstation» zum Bautyp A sei zu verzichten.	Neu sollen auch die Gebäude «Seefabrik» und «Schiffstation» zu schützenswerten Objekten erklärt werden. Dies würde eine sinnvolle Umnutzung in Zukunft erheblich erschweren. Es ist im Erläuterungsbericht keine begründete Notwendigkeit dazu ersichtlich.	<p><b>Teilweise berücksichtigen:</b> Die Seefabrik ist im ISOS als Einzelelement (Nr. 1.0.10) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt (Erhalt der Substanz). Dadurch erfolgt eine Aufnahmen als Bautyp A (Rechtsgleichheit). Im Kernzonenplan kann daher auf eine Klassifizierung des Objekts als Bautyp A nicht verzichtet werden. Dies wurde durch die kantonale Denkmalpflege bestätigt.</p> <p>Das Seehotel Schwert ist ein ortsbildprägender Bau an der exponierten Seeuferlage. Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets wird jedoch auf Bautypen B verzichtet.</p>
49	2	Die Klassifizierung von Bautypen A und B braucht es nicht. Die Klassifizierung zum Bautyp B ist bei Altbauten sogar kontraproduktiv, da sie den Verfall fördert. Viele der alten Häuser erfüllen die wohnhygienischen Anforderungen nicht.	Im Haus der mitwirkenden Person beträgt die lichte Raumhöhe 2.10 m. Eine lichte Raumhöhe von 2.30 m wird im Baureglement verlangt (Art. 13 Abs. 1 BauR). Die Fensterfläche von mindestens 1/10 der Bodenfläche (Art. 13 Abs.3 BauR) wird in diesem Haus nur im Wohnzimmer erreicht. In allen anderen Räumen wird diese reglementarische Anforderung nicht erfüllt. Der Lärmschutz wie reglementarische verlangt (Art. 13 Abs. 6 BauR) kann in keinem Raum erfüllt werden. Ein Haus, das diese wohnhygienischen Anforderungen gemäss dem BauR nicht erfüllen kann, als erhaltenswert zu klassifizieren, ist nichts Anderes als Willkür. Vorabklärungen sind von der planenden Behörde jetzt zu treffen, dann wird schon jetzt klar, dass das Haus meiner Klientin auf keinen Fall auf Dauer erhaltenswert ist.	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ). Das Gebäude darf somit erhalten und genutzt werden. Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 112) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>
50	3	Die Klassifizierung von Bautypen A und B braucht es nicht. Die Klassifizierung zum Bautyp B ist bei Altbauten sogar kontraproduktiv, da sie den Verfall fördert. Viele der alten Häuser erfüllen die wohnhygienischen Anforderungen nicht.	Im Haus der mitwirkenden Person beträgt die lichte Raumhöhe 2.10 m. Eine lichte Raumhöhe von 2.30 m wird im Baureglement verlangt (Art. 13 Abs. 1 BauR). Die Fensterfläche von mindestens 1/10 der Bodenfläche (Art. 13 Abs.3 BauR) wird in diesem Haus nur im Wohnzimmer erreicht. In allen anderen Räumen wird diese reglementarische Anforderung nicht erfüllt. Der Lärmschutz wie reglementarische verlangt (Art. 13 Abs. 6 BauR) kann in keinem Raum erfüllt werden. Ein Haus, das diese wohnhygienischen Anforderungen gemäss dem BauR nicht erfüllen kann, als erhaltenswert zu klassifizieren, ist nichts Anderes als Willkür. Vorabklärungen sind von der planenden Behörde jetzt zu treffen, dann wird schon jetzt klar, dass das Haus meiner Klientin auf keinen Fall auf Dauer erhaltenswert ist.	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ). Das Gebäude darf somit erhalten und genutzt werden. Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 263) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>

51	3	Sollte der Bezirksrat an der Klassifizierung des Hauses auf dem Grundstück 263 festhalten wollen, wäre die Eigentümerin entschlossen, dagegen den Rechtsweg zu beschreiten. Und falls es bei der massiven Eigentumsbeschränkung wider Erwarten bleiben sollte, ginge es um eine materielle Enteignung und wären entsprechend hohe Entschädigungen zu leisten.	Der Bezirksrat wäre gut beraten, wenn er sich nach dem Grundsatz weniger ist mehr richtet. Das Resultat wäre nur wenige klassifizierte Bauten, diese dann aber verifiziert erhaltenswert und das im Idealfall auch mit Gutheissung der betreffenden Grundeigentümer. Mit der Klassifizierung von Bautyp B bei insgesamt 50 Gebäuden im Dorf, wie jetzt geplant, weiss man von vornherein, dass sich «erhaltenswert» später in vielen Fällen nicht bestätigt, mit der Folge, dass der Abbruch und Ersatzbau bewilligt werden muss. Je mehr solcher Fälle es dann gibt, desto zwingender wird dann die Notwendigkeit, auch in den anderen Fällen, dem Gebot der Rechtsgleichheit folgend, den Abbruch und den Neubau zu bewilligen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
52	25	Auf die Klassifizierung der Gebäude «Seefabrik» und Seehotel «Schwert» ist zu verzichten. Diese Gebäude sind nicht dem Bautyp A und B zu unterstellen und sind als «Nicht speziell bezeichnete Gebäude» zu führen.	Mit der geplanten Unterstellung und Einteilung der beiden Objekte Seefabrik in Typ A und Schwert in Typ B wird die zukunftsorientierte und zwingend nötige Modernisierung verhindert. Eine wirtschaftlich rentable Gastronomie mit entsprechendem Angebot von Seminarräumen mit Hotelbetrieb wird massiv eingeschränkt. Es ist klar festzuhalten, dass auch ohne diese einschränkende Unterstellung ein Um- oder Neubau dem ortsüblichen Bauverfahren unterstellt bleibt. Was im Umkehrschluss heissen soll, ein überdimensionierter futuristischer Bau kann mit geltendem Recht und Zonenplan verhindert werden. Daher erachtet die mitwirkende Person es als absolut nicht notwendig, diese Liegenschaften dem geplanten Regime zu unterstellen. Gerade in der Kernzone von Gersau muss es für künftige Bauherrschaften attraktiv bleiben zu investieren. Gastro- und Hotelbetriebe und bezahlbarer Wohnraum in Einklang mit Gewerbe sollten in der Kernzone gefördert und nicht verhindert werden. Mit der geplanten Einteilung sieht die mitwirkende Person aber eher, dass der Museumscharakter gefördert und der Blick zurück in eine vergangene Zeit gerichtet wird.	<b>Teilweise berücksichtigen:</b> Die Seefabrik ist im ISOS als Einzelelement (Nr. 1.0.10) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt (Erhalt der Substanz). Dadurch erfolgt eine Aufnahme als Bautyp A (Rechtsgleichheit). Im Kernzonenplan kann daher auf eine Klassifizierung des Objekts als Bautyp A nicht verzichtet werden. Dies wurde durch die kantonale Denkmalpflege bestätigt.  Das Seehotel Schwert ist ein ortsbildprägender Bau an der exponierten Seeuferlage. Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets wird jedoch auf Bautypen B verzichtet.

53	28	Es soll geprüft werden, ob alle Objekte (und auch die Baulücken) in eine spezielle Klassifizierung eingestuft werden könnten.	Es ist mit den heutigen Gesetzesgrundlagen bereits de facto so (ISOS / Ortsbildperimeter), dass bereits sämtliche Objekte in der Dorfkernzone (ganze DK) durch die Denkmalpflege in Sinne des Ortsbildschutzes begleitet und (mit)bearbeitet werden. Mit der nun vorgesehenen Kernzonenplanung würde diese Begleitung sich wohl nur noch auf die Bautypen A und B beschränken. Mit dem Vorschlag würde das Gebiet zusammenhängend und grossflächig beurteilt und angesehen. Dies schafft ein Gesamtbild über ganze Strassenzeilen und Plätze. Der Einfluss der Behörden (Denkmalpflege etc.) auf das Grundeigentum wird nicht grösser und auch nicht kleiner als heute bereits vorhanden.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Dorfkernzone 1 entspricht dem ISOS-A Perimeter, wonach (nur in diesem Perimeter) Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen sind (§9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Mit den Bautypen A und B werden die baulichen Möglichkeiten differenziert dargelegt. In den Baulücken gelten die allgemeinen Kernzonenbestimmungen. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für Bauwillige. Innerhalb der DK1 werden keine neuen Eigentumsbeschränkungen geschaffen. Der Verzicht auf diese Differenzierung schafft keine Vorteile.
54	28	Häuserzeilen Dorfkernzone statt Bauten Klassierung B  a) Anstelle von Bautypen B sei zu überlegen, ob nicht die ganze Häuserzeilen in den Bereichen DK (Dorfstrasse, Ausserdorfstrasse, Seestrasse (Kirche bis Wehri), Bachstrasse und Poststrasse) in eine besondere Klassifizierung definiert werden sollen.  b) Diese Häuserzeilen sollen im Art. 37c Abs. b BauR mit folgender Auflage belegt werden: "Um- oder Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessern."  c) Sämtliche anderen Formulierungen im 37c Abs. b sind ersatzlos zu streichen.	Neu soll die Klassifizierung Bautyp B eingeführt werden. Für die betroffenen Grundeigentümer bedeutet dies einen wesentlichen Eingriff in ihr Eigentumsrecht. Hier könnte von Seiten der Grundeigentümer der Vorwurf der Willkür eingebracht werden. Auch bedeutet diese neu vorgesehene Klassifizierung B für den betroffenen Eigentümer eine massive Planungsunsicherheit bezüglich ev. notwendiger Sanierungen und / oder möglichen und beabsichtigten Projekten zu Um- / Neunutzungen (Um- / Neu- / und Anbauten).	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Dorfkernzone 1 entspricht dem ISOS-A Perimeter, wonach (nur in diesem Perimeter) Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen sind (§9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Mit den Bautypen A und B werden die baulichen Möglichkeiten differenziert dargelegt. In den Baulücken gelten die allgemeinen Kernzonenbestimmungen. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für Bauwillige. Innerhalb der DK1 werden keine neuen Eigentumsbeschränkungen geschaffen. Der Verzicht auf diese Differenzierung schafft keine Vorteile.  Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets wird auf die Klassierung von Bautypen B verzichtet.
55	2	Die planende Behörde muss, will sie nicht der Willkür verfallen, im Detail begründen, weshalb und inwieweit das Haus auf dem Grundstück Nr. 112 erhaltenswert und ortsbildprägend ist.	Willkür ist es generell, wenn «erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss behauptet, in keiner Weise jedoch begründet wird.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
56	2	Willkür wäre, wenn man bloss wegen der Nachbarschaft zum KSI-Objekt das Haus auf dem Grundstück Nr. 112 als erhaltenswert bezeichnen möchte.	Wenn dies so wäre, müsste man jede bauliche Tätigkeit auf dem anderen Grundstück in der gleich nahen Nachbarschaft, ja sogar an der prominenten Lage am Bach, Grundstück Nr. 108 untersagen. Was dort gebaut wird, wohl in absehbarer Zeit, ist ein Neubau auf jeden Fall.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.



57	2	Allenfalls wären die vier markanten Häuser unmittelbar an der Brücke, eines davon das «Brugghaus», als ortsbildprägend zu taxieren, keinesfalls aber das schon zur Ausserdorfstrasse, also zum Strassenzug gehörende Haus auf dem Grundstück Nr. 112.	Es fällt auch auf, dass kein einziges weiteres Haus an der Ausserdorfstrasse einer Klassifizierung unterstellt wird. Willkür ist also auch, das Haus meiner Klientin als einziges an der Ausserdorfstrasse zu klassifizieren, obwohl es an der besagten Strasse der Wehri zu auch weitere stattliche Häuser gibt, die der Bezirksrat ähnlich beurteilen müsste nach dem Grundsatz der Rechtsgleichheit. Und Willkür ist auch, das Haus meiner Klientin als Bautyp B zu klassifizieren, während der Bezirksrat die beiden herrschaftlichen Villen an der Bachstrasse dem See zu unbeachtet und unbewertet lässt, obwohl diese Villen die Ansicht des Dorfes sogar vom See her seit langem prägen und obwohl diese Villen als die noblen Nachbarn des Kurparks kaum wegzudenken sind.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
58	3	Die planende Behörde muss, will sie nicht der Willkür verfallen, im Detail begründen, weshalb und inwieweit das Haus auf dem Grundstück Nr. 263 erhaltenswert und ortsbildprägend ist.	Willkür ist es generell, wenn «erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss behauptet, in keiner Weise jedoch begründet wird.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
59	3	Willkür wäre, wenn man bloss wegen der Gassenbildung das Haus auf dem Grundstück Nr. 263 als erhaltenswert bezeichnen möchte.	Dieses Baugrundstück ist klein. Also liegt es auf der Hand, dass auch ein Neubau an dieser Stelle wieder an der Strasse stünde und Gassen bildend wäre. Diese Gassenbildung an diesem Ort besagt also nichts über die Erhaltenswürdigkeit des bestehenden Baus. Die obligatorische Bauflucht entlang der Strasse mag mit Blick auf die Gassenbildung einen Sinn machen. Wo die obligatorische Bauflucht aber das kleine Baugrundstück halbiert, ist sie nichts Anderes als Willkür. Und was «ortsbildprägend» an dieser Stelle anbelangt: Das Haus «Rose» und das Haus «Rosenau» auf dem übernächsten Grundstück, wenn wir der Gschwendstrasse folgen, sind fast identisch. Die «Rosenau» steht höher, also exponierter als die «Rose». Das eine zu klassifizieren, das andere jedoch nicht, entbehrt jeder Logik und ist in diesem Sinne Willkür. Dass der Bezirksrat die «Rosenau» nicht klassifiziert, ist richtig. Der Logik folgend muss aber auch das Haus "Rose" von der Klassifizierung befreit werden. Als willkürlich erweist sich die Klassifizierung des Hauses "Rose" auch, wenn man ab der Terrasse in die Runde schaut. Was wirklich ortsbildprägend ist aus dieser Optik, ist der Platz mit der Linde ennet dem Bach und dazugehörend die «Traube». Die «Traube» aber gilt für den Bezirksrat nicht als erhaltenswert. Auch diese Ungleichbehandlung ist Ausdruck von Willkür.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

60	5	Parzelle 262, Stückistrasse 4: Gemäss Kernzonenplanung keine Einordnung als Bautyp B.	Der Ortsbildschutz wird aufgrund der Baugesetze bereits heute berücksichtigt. Die angedachte Verschärfung ist aus Sicht der Architektur und des Städtebaus abzulehnen. Das Gebäude der Stückistrasse 4 ist aufgrund zahlreicher Kriterien nicht erhaltenswert (Raumhöhen, Belichtung, Bausubstanz usw.) Ich möchte den Bezirk Gersau daran erinnern, dass aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und der mangelnden Wohnhygiene nicht einmal schutzbedürftige Flüchtlinge (seitens Bezirk!), noch sozialschwache Bürger dieses Objekt zugewiesen werden konnte! Das Haus wurde daraufhin komplett stillgelegt (seit Jahren ohne Wasser und Strom). In den letzten Jahren wurden grosse finanzielle Efforts geleistet um zusätzliche Parzellen zu arrondieren. In naher Zukunft soll ein Gestaltungsplan geschaffen werden. Die willkürlichen Massnahmen sind nicht zu akzeptieren, sie bereiten uns extreme planerische Nachteile.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
61	6	Das Haus Dorfstrasse 10 ist in die Zone Bautyp B (erhaltenswerte / ortsbildprägende Bauten) eingestuft worden. Die dazu gehörende Parzelle Nummer 1028 wurde unter wichtige Plätze und Aussenräume (Erhaltung und Aufwertung) eingeteilt. Damit ist die mitwirkende Person in keiner Art und Weise einverstanden.  Das Haus Dorfstrasse 10 und die Parzellen seien aus den neu geplanten Zonen und Bereichen zu entfernen.	Das alte Haus ist in all den Jahren mehrfach umgebaut und angebaut worden. Es hat sich in all den Jahren immer wieder stark gewandelt und es besteht kaum noch ein Ursprung welcher auf die Anfangsjahre zurückführen würde. Im Inneren des Hauses sind die Böden und Decken in unterschiedlichen Niveaus. Die Decken und Wände sind mit Brettern belegt und beinhalten kaum eine Isolation. Die Raumhöhen variieren von 1,80m bis 2,03m Die Räume sind verwinkelt und die Treppe führt über Bereiche, die eigentlich Wohnen wären oder dazu gehören würden. Die Bausubstanz ist unzumutbar. Aus dem Grund wird schon länger geplant und abgeklärt. Diverse Sondierungen haben ergeben, dass ein Ersatzbau die einzige vernünftige Lösung ist. Die beiden Grundstücke wurden als Bauland in der Kernzone gekauft. Eine derartige Zuteilung wäre einer Enteignung gleichzustellen. Das Ziel ist es, ein Ersatzbau des bestehenden Hauses. Im untersten Niveau eine Tiefgarage, die unter das neu geplante Haus geht und seitlich auf unserer Parzelle 1028 weiter geht, bis und mit des Nachbargrundstückes, Parzellen Nummer 156 & 345. Darüber liegend eingeschossig mit dem Haus zusammenhängend, eine grosse Ladenfläche . Darüber liegend ein letztes seitliches Dachgeschoss mit Wohnung und Balkon Richtung Kirche/See, wobei auf die Steildachgestaltung gemäss dem Ortsbildschutz/ISOS Rücksicht genommen wird.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das 4-geschossige Gebäude mit Krüppelwalmdach und Ladenfläche im Erdgeschoss ist im ISOS als Bestandteil des Hauptgassenraums - Rückgrat der Siedlung (1.0.2) aufgeführt und befindet sich im ISOS Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz, grundsätzliches Abbruchverbot). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortsbildprägend) aufzunehmen. Aufgrund der Lage und Stellung des Baukörpers an der Dorfstrasse wurde dieser als ortsbildprägend klassiert. Aufgrund der Güterabwägung können Ersatzneubauten unter Ausnahmen bewilligt werden. Ebenfalls wird mit dem neu geschaffenen Artikel 37c Abs. 1h BauR die Möglichkeit von grösseren Abweichungen auf Grundlage eines qualifizierten Verfahrens ermöglicht. Dies ist im Einzelfall zu klären.  Ein Bauvorhaben bedarf in jedem Falle der Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100). Ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine materielle Enteignung vorliegen müsste, ist offensichtlich nicht gegeben.  Die Klassierung "Erhalt Erdgeschossnutzungen" wird im Kernzonenplan beibehalten.

62	10	<p>Es wird beantragt, dass der Bezirksrat ein klares Bekenntnis abgibt, dass ein Ersatzbau bewilligt werden kann (bei Bautyp B), falls nachgewiesen wird, dass die zu tiefen Räume zu mangelnder Wohnhygiene führen oder ganz allgemein nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.</p>	<p>Gemäss Art. 37 c, Para b dürfen Bautyp B Gebäude unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Weiter heisst es unter genanntem Artikel: «...Ersatzbauten sind nur möglich, wenn aus Gründen einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist....»</p> <p>Die Liegenschaft KTN 169 stammt wahrscheinlich aus dem 19. Jahrhundert. Die Raumhöhen sind unterschiedlich, jedoch über weite Teile für Menschen mit Durchschnittsgrössen nicht bewohnbar.</p>	<p><b>Teilweise berücksichtigen:</b> Die Liegenschaft KTN 169 befindet sich in der Mitte der Poststrasse. Das 3-geschossige Gebäude mit Laden/Hobbyraumfläche im Erdgeschoss liegt direkt an der Poststrasse und bildet mit der gegenüberliegenden Liegenschaft (Poststrasse 4) eine bauliche Engstelle. Das Gebäude liegt innerhalb des Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen. Aufgrund der Lage und Stellung des Baukörpers an der Poststrasse wurde dieser als ortsbildprägend klassiert. Die sorgfältig gestaltete und gut erhaltene Hauptfassade liegt gegen Süden und begrenzt den, mit Parkplätzen belegten, Platzbereich. Auch aus architektonischer Sicht ist der Bau als erhaltenswert einzustufen. Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatzbau geprüft werden. Die Beurteilung kann erst im Rahmen eines konkreten Baugesuchs beurteilt werden und bleibt vorbehalten. Da die Dorfkernzone 1 zudem dem ISOS-A-Perimeter entspricht, werden allfällige Vorhaben durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Mit der Schaffung von Art. 37a Abs. 1h BauR ist es zudem möglich von den Kernzonenbestimmungen abzuweichen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. Dabei sind die Qualitäten beizubehalten oder zu verbessern.</p>
----	----	---	--	--

63	12	Seestrasse 18: Es wird um die Zusicherung gebeten, dass weiterhin eine Verschiebung der Böden/Decken und Dachhöhen möglich ist.	Die Raumhöhen im Haus sind ungefähr 1.90 m. Das entspricht nicht mehr modernen Anforderungen. Falls eine grössere Renovation und damit Investition nötig wird, rechnet sich eine solche nur, wenn die Raumhöhen angepasst werden dürfen. Eine Verschiebung der Böden/ Decken hat aber zur Folge, dass auch die Fenster angepasst werden müssen. Vermutlich müsste auch das Dach entsprechend angehoben werden.	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Liegenschaft KTN 201 befindet sich etwas zurückversetzt hinter zwei eingeschossigen Bauten an der Seestrasse. Das 3-geschossige Gebäude mit Satteldach liegt innerhalb des Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Es ist Teil der markanten Häuserfront welche als Hinweis (1.0.4) im ISOS gekennzeichnet ist. Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen, da es Teil der Häuserkette entlang der Seestrasse ist und somit zum Ortsbild beiträgt. Die vorgelagerten Bauten (Kiosk und Bar) verunmöglichen die komplette Sicht auf das Gebäude.</p> <p>Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatzbau, sowie auch Anpassungen der Fassaden, geprüft werden. Die Beurteilung kann erst im Rahmen eines konkreten Baugesuchs beurteilt werden und bleibt vorbehalten. Da die Dorfkernzone 1 zudem dem ISOS-A-Perimeter entspricht, werden allfällige Vorhaben durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).</p> <p>Grundsätzlich ist gemäss Art. 37a Abs. 1h BauR bei einem qualifizierten Verfahren auch ein kompletter Ersatzneubau möglich.</p>
64	12	Seestrasse 18: Es wird eine faire Entschädigung für diesen Minderwert (Klassierung Bautyp B) erwartet.	Aus Sicht der mitwirkenden Person(en) ist die Einordnung als Bautyp B eine Wertminderung dieser Liegenschaft. Bis jetzt wäre die Erstellung eines deutlich höheren Ersatzbaus (uns wurde gesagt 5-stöckig) möglich gewesen	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine materielle Enteignung vorliegen müsste, ist offensichtlich nicht gegeben.</p>

65	14	Die Nutzungsplanungsrevision und die damit verbundene Unterschutzstellung der Liegenschaft (Dorfstrasse 8) widerspricht einer Gleichbehandlung. Sie bedarf einer für die Besitzer verständlichen und nachvollziehbaren Begründung.	<p>Grundsätzlich sind bereits heute Bauvorschriften zum Erhalt des Dorfbildes vorhanden. Ob und wie diese jedoch angewandt werden ist immer eine Frage der Sichtweise. Die nun aufgelegte Nutzungsplanungsrevision wird als eine Art Notbremse interpretiert, welche Objekte, die eher willkürlich auserkoren wurden, im Ist Zustand blockiert</p> <p>Beispiel: Eine Ersatzbaute wäre unter Einhaltung der bereits vorhandenen Vorschriften möglich gewesen. Neu ist das immer noch so – aber die mitwirkende Person oder ein nachmaliger Besitzer wären in Form, Grösse und Art an das bestehende Gebäude gebunden. Zudem kommt der Schutz des Aussenplatzes dazu, was den Flexibilitätsgrad einschränkt und sich damit unmittelbar und direkt auf den Immobilienwert auswirken wird.</p>	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Das 4-geschossige Gebäude mit Zeltdach und Ladenfläche im Erdgeschoss ist im ISOS als Bestandteil des Hauptgassenraums - Rückgrat der Siedlung (1.0.2) aufgeführt und befindet sich im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen. Aufgrund der Lage und Stellung des Baukörpers an der Dorfstrasse wurde dieser als ortsbildprägend klassiert.</p> <p>Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatz geprüft werden. Dies kann auch mit einem qualifizierten Verfahren (Art. 37a Abs. 1h BauR) erreicht werden. Ein Bauvorhaben bedarf jedoch zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.</p> <p>Ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine materielle Enteignung vorliegen müsste, ist offensichtlich nicht gegeben.</p>
66	15	Durch den Bautyp B wird zukünftigen An- oder Neubauten eine enorme Einschränkung auferlegt. Die daraus resultierenden ungerechtfertigten Nachteile sind nicht hinnehmbar. Es wird beantragt, die entsprechende Korrektur im Kernzonenplan, wonach das Gebäude (Bachstrasse 17) nicht dem Bautyp B sondern den nicht speziell bezeichneten Gebäuden innerhalb der Dorfkernzone Gersau zugeordnet werden soll.	Die Problematik mit der Zuweisung zum Bautyp ist eng verflochten mit der umschriebenen Bauflucht.	<p><b>Berücksichtigen:</b></p> <p>Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>
67	17	Es wird unterstützt, dass das Objekt auf Grundstück 161 als erhaltenswert eingestuft wird.	-	<b>Kenntnisnahme</b>



68	17	Es wird beantragt, dass das Objekt auf der Parzelle 162 nicht mehr als Objekt „Bautyp B“ in die Kernzonenplanung aufgenommen werden.	Die Objekte auf den Parzellen 162 und 164 werden hingegen, auch gestützt auf ISOS, nicht als schützenswert angesehen. Die beiden Objekte sind von keinem der wichtigen Plätze und Aussenräume und von keiner Strasse mit obligatorischen Baufluchten einsehbar. Auch von der im ISOS erwähnten „senkrecht verlaufenden Industrieachse“ sind die Objekte nicht sichtbar. Nach Meinung der mitwirkenden Person sind diese gestützt auf ISOS deshalb nicht ortsbildprägend. Die Erfahrung der mitwirkenden Person zeigt zudem, dass sich höchst selten eine Person abseits der Dorf-, Bach- oder Poststrasse aufhält und diese Objekte somit nicht wirklich wahrgenommen werden.	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Gebäude auf KTN 162 befindet sich innerhalb des dicht überbauten und verwinkelten Quartiers zwischen Bach-, Dorf-, und Poststrasse. Das Gebäude liegt innerhalb des ISOS Gebiets 1 mit dem dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen, handelt es sich doch um ältere Bauten mit identitätsstiftendem Charakter.</p> <p>Ein Bauvorhaben bedarf jedoch zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.</p> <p>Mit der Schaffung von Art. 37a Abs. 1h BauR ist es zudem möglich von den Kernzonenbestimmungen abzuweichen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. Dabei sind die Qualitäten beizubehalten oder zu verbessern.</p>
69	17	Es wird beantragt, dass das Objekt auf der Parzelle 164 nicht mehr als Objekt „Bautyp B“ in die Kernzonenplanung aufgenommen werden.	Die Objekte auf den Parzellen 162 und 164 werden hingegen, auch gestützt auf ISOS, nicht als schützenswert angesehen. Die beiden Objekte sind von keinem der wichtigen Plätze und Aussenräume und von keiner Strasse mit obligatorischen Baufluchten einsehbar. Auch von der im ISOS erwähnten „senkrecht verlaufenden Industrieachse“ sind die Objekte nicht sichtbar. Nach Meinung der mitwirkenden Person sind diese gestützt auf ISOS deshalb nicht ortsbildprägend. Die Erfahrung der mitwirkenden Person zeigt zudem, dass sich höchst selten eine Person abseits der Dorf-, Bach- oder Poststrasse aufhält und diese Objekte somit nicht wirklich wahrgenommen werden.	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Gebäude auf KTN 164 befindet sich innerhalb des dicht überbauten und verwinkelten Quartiers zwischen Bach-, Dorf-, und Poststrasse. Das Gebäude liegt innerhalb des ISOS Gebiets 1 mit dem dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen, handelt es sich doch um ältere Bauten mit identitätsstiftendem Charakter.</p> <p>Ein Bauvorhaben bedarf jedoch zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.</p> <p>Mit der Schaffung von Art. 37a Abs. 1h BauR ist es zudem möglich von den Kernzonenbestimmungen abzuweichen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. Dabei sind die Qualitäten beizubehalten oder zu verbessern.</p>
70	18	Entlassung des Gebäudes mit der Geb-Nummer 317 (Rest. Schäfli) (Parz. 293) aus dem Bautyp B.	Nach der Einschätzung der mitwirkenden Person reicht die Substanz nicht aus um erhaltenswert zu sein. Zur selben Einschätzung sind bereits 2016 der Bezirk Gersau und die Denkmalpflege gekommen, da diesbezüglich keine Einwände vorlagen.	<b>Berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

71	19	Gütschstrasse 6: Das Haus war vorher nie schützenswert, wie kann es sein, dass nach all den Umbauten der letzten zehn Jahren dieses nun plötzlich schützenswert ist.	Die alte Kaplanei wurde mehrfach umgebaut, ausser den Aussenwänden ist kein alter Balken mehr im Haus. Die Fassade besteht aus Eternitschindeln, aufs Dach wurde eine grosse Lukarne montiert. Das Haus besteht mehrheitlich aus Holz. Die Lage in der Nähe des Schulhauses und der Strasse zwingt irgendwann dazu einen Neubau zu erstellen. Die Lärmemissionen sind enorm. Eine Energetische Renovation bei einem Haus mit so kleinen Räumen ist unmöglich. Was ist mit verdichtetem Bauen? Da nach der Änderung eine Etage weniger hoch gebaut werden darf, stellt sich hier die Frage nach Schadenersatzzahlungen durch den Bezirk. Wohnraum ist teuer und es geht eine gesamte Etage verloren. Dies wird von der mitwirkenden Person nicht akzeptiert. Die mitwirkende Person fordert sein Bestandes Recht bei der Ausnützung und beim Erhaltenswert ein.	<b>Berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
72	20	Die Nutzungsplanungsrevision und die damit verbundene Unterschutzstellung der Liegenschaft 271 (Bautyp B) widerspricht einer Gleichbehandlung. Sie bedarf einer für die Besitzer verständlichen und nachvollziehbaren Begründung.	Grundsätzlich sind bereits heute Bauvorschriften zum Erhalt des Dorfbildes vorhanden. Ob und wie diese jedoch angewandt werden ist immer eine Frage der Sichtweise. Die nun aufgelegte Nutzungsplanungsrevision interpretiert die mitwirkende Person als eine Art Notbremse, welche Objekte, die eher willkürlich auserkoren wurden, im Ist Zustand blockiert.  Beispiel: Eine Ersatzbaute wäre unter Einhaltung der bereits vorhandenen Vorschriften möglich gewesen. Neu ist das immer noch so – aber die mitwirkende Person oder ein nachmaliger Besitzer wären in Form, Grösse und Art an das bestehende Gebäude gebunden. Was den Flexibilitätsgrad einschränkt und sich damit unmittelbar und direkt auf den Immobilienwert auswirken wird.	<b>Berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
73	21	Die Liegenschaft an der Bachstrasse 2 (Grundstück Nr. 174) ist aus der Klassierung Bautyp B zu entfernen ist.	Das Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach äusserlich abgeändert (Anbau, Aufbau, Terrassenerweiterung, Garagentor etc.) und entspricht somit nicht mehr der herkömmlichen Bauform. Ebenso wurde das Gebäude innerlich immer wieder abgeändert (Raumhöhenanpassung, Raumeinteilung etc.). Aufgrund der vorerwähnten über Jahre hinweg gemachten äusserlichen wie auch innerlichen Anpassungen des Gebäudes ist die mitwirkende Person der Meinung, dass es weder als ortsbildprägend noch als erhaltenswert gemäss Bautyp B (erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten) einzustufen ist.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das 2-geschossige Gebäude mit Mansardendach liegt von der Bachstrasse etwas zurückversetzt und ist von mächtigen Bauten umgeben. Der Bau liegt gemäss ISOS im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Aufgrund der Lage und Stellung des Baus wurde dieses auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege an der Ortsbegehung dem Bautyp B zugeteilt (erhaltenswert sowie ortsbildprägend). Er befindet sich damit in der Flucht der Seefabrik. Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatzbau, sowie auch Anpassungen der Fassaden, geprüft werden. Ein Bauvorhaben bedarf der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.

74	26	Das Gebäude auf der Parzelle KTN 95 ist nicht als besonders erhaltenswert einzustufen und damit einhergehende auch nicht mit dem geplanten Bautyp B zuzuordnen.	Es ist nicht ersichtlich, warum das Gebäude dem Bautyp B zugeteilt werden soll. Die Liegenschaft an der Ausserdorfstrasse 1 wurde von der kantonalen Denkmalpflege (innerhalb der Vorprüfung) nicht erwähnt. Der Mitwirkende möchte wissen, welche Eigenschaften das Gebäude auszeichnen, welche es erhaltenswert machen? Welche Überlegungen hat der Bezirksrat angestellt, warum eine Zuteilung zum Bautyp B erfolgen soll?	<b>Berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
75	26	Das Gebäude auf der Parzelle KTN 95 soll keinem Bautyp zugeordnet werden, sondern wie bis anhin in der Dorfkernzone verbleiben.	Die revidierte Dorfkernzone 1 sieht bereits vor, dass sich dort Bauten und Anlagen bzgl. Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform, .... Gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen haben. Damit ist prinzipiell in dieser Zone bereits ein genügender Schutz zur Wahrung des typischen Dorfbildes gewährleistet. Insofern stellt sich die Frage, welcher weitergehende Schutz mit der vorgesehen Bestimmung von Art. 37c Abs. b BauR genau bezweckt werden soll?	<b>Teilweise berücksichtigen:</b> Es bestehen detaillierte Vorschriften für die rechtskräftige Dorfkernzone. Mit der vorliegenden Kernzonenplanung soll jedoch einerseits die Schutzverordnung vereinfacht und alle Vorschriften im Baureglement zusammengefasst werden. Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
76	27	Die Liegenschaft KTN 167 (Buurendorfweg 5) aus dem Bautyp B zu entfernen ist.	Das Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach äusserlich abgeändert (beidseitiger Anbau, Terrassenerweiterung, Garage etc.) und entspricht somit nicht mehr der herkömmlichen Bauform. Aufgrund der äusserlichen Anpassungen gab es dann auch im Innern entsprechende Änderungen der Raumeinteilung. Das Haus kann weder als ortsbildprägend noch als erhaltenswert gemäss Bautyp B eingestuft werden, dies aufgrund der vorerwähnten über Jahre hinweg gemachten äusserlichen wie auch innerlichen Anpassungen des Gebäudes.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Gebäude auf KTN 167 befindet sich innerhalb des dicht überbauten und verwinkelten Quartiers zwischen Bach-, Dorf-, und Poststrasse. Das Gebäude liegt innerhalb des ISOS Gebiets 1 mit dem dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortsbildprägend) aufzunehmen, handelt es sich doch um einen älteren Bau mit identitätsstiftendem Charakter.  Ein Bauvorhaben bedarf der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.

77	6	<p>Die beiden Häuser/MFH Bachstrasse 13 &amp; 15 sind in die Zone Bautyp B (erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten) eingestuft worden. Zusätzlich wurden diese beiden bestehenden Häuser/Parzellen mit einer Baulinien Beschränkung belegt. Obligatorische Bauflucht (Wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1,5 m dahinter).</p> <p>Die beiden Häuser und die Parzellen seien aus den neu geplanten Zonen und Bereichen zu entfernen.</p>	<p>Die ganze Häuserfront entlang der Bachstrasse ist in keiner Harmonie erstellt. Jedes Gebäude hat einen eigenen Baustil und ist teilweise aus der ganz neuen Zeit, mit dominanten Balkon-Anbauten versehen. Somit stimmt das gesamte Dorfbild und der Charakter einer Harmonie nicht dem Sinn und Geist. Die beiden Häuser wurden umfangreich saniert. Diese Sanierungen wurden als Übergangslösung gemacht, denn mittelfristig wird beabsichtigt einen Ersatzbau/Neubau entlang der Bachstrasse zu realisieren. Der Ersatzbau soll sich in voller Länge dem Bachentlang, in abgestufter Form in Richtung Rigi erstrecken. Angepasst in der Architektur soll der Ersatzbau sich eingliedern. Von der Bachstrasse kommend mit unterirdischen Tiefgaragen welche dadurch in der Gestaltung und Realisierung der Besucherplätze und Eingänge mehr Spielraum erlauben.</p> <p>Man bedenke, die ganze Liegenschaft/Fabrikation der Firma Langenegger ist in der Dorfkernzone und wird irgendwann überbaut. Davor liegend würden diese kümmerlichen nicht sehenswerten Häuser stehen. Unvorstellbar und in keiner Art und Weise passen. Schon gar nicht schutzwürdig und erhaltenswert.</p>	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Klassierung der Bautypen B wird bei den vorliegenden Objekten verzichtet, da sie sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet. Die DK1 wird jedoch beibehalten, da sich die Flächen innerhalb des Ortsbildperimeter befinden. Im ISOS liegen die Gebäude innerhalb des Gebiets 3 mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Zudem sind die Objekte als Teil der Bebauung entlang des Dorfbachs als Hinweis (3.0.14) eingetragen.</p> <p>Um langfristig die Häuserflucht zu sichern, wurde die obligatorische Bauflucht entlang der Bachstrasse eingeführt. Dies ebenfalls bei der Nachbarparzelle Nr. 272.</p>
78	18	<p>Einräumung der Entscheidungskompetenz an den Bezirk Gersau über die Gebäudeabstände für Gebäude in der Dorfkernzone 1.</p>	<p>Das wäre ein wichtiges Instrument, dass der Bezirk Gersau, welcher die örtlichen Begebenheiten besser kennt und einschätzen kann, die Entwicklung der Dorfkernzone aktiver steuern und mitgestalten könnte. Dies jeweils ohne die Einschränkungen der kantonalen Vorgaben.</p>	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Zuständigkeiten für die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen ist durch den Kanton im PBG abschliessend geregelt (§ 73 PBG i.V.m. § 47 PBV). Der Bezirk kann dies mit einer anderslautenden Bestimmung im BauR nicht umgehen.</p>

79	1	Die Seefabrik (GB 176) verbleibt in der DK 1, während das Hotel Schwert (GB 211) neu in die DK 2 eingeteilt werden soll. Dabei soll die Seefabrik als Baute der Klassifizierung A und ein Teil des Hotels Schwert als Baute der Klassifizierung B gelten. Damit muss das heutige Gebäudeprofil erhalten bleiben (Art. 37c Abs. a und b BauR). Ersatzbauten sind bei der Seefabrik ausgeschlossen und beim Schwert nur machbar, sofern ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist (Art. 37c Abs. a und b BauR). Schliesslich muss das EG bei beiden Gebäuden gewerblich genutzt werden (Art. 37c Abs. f BauR). Die GB 211 wird parzellenscharf abgegrenzt und für sich alleine in eine neue DK 2 eingezont. Bei dieser Ausgangssituation kann sich diese Parzelle nicht in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnen, da diese Parzelle die einzige in dieser DK 2 ist. Die vorliegend durch die DK 2 reduzierten Gebäude- und Firsthöhen machen keinen Sinn.	Gerade die geforderte Einordnung in das Quartier sollte dieselben Gebäude- und Firsthöhen wie in der dahinterliegenden DK 1 zulassen. Die Klassifizierung A der Seefabrik und die Klassifizierung B des Seehotels Schwert hat für die Fortführung als Gastronomie massive und erhebliche Einschränkungen zur Folge. Eine zwingend notwendige Modernisierung des Betriebes und eine Anpassung an neue Bedürfnisse wird nun massiv eingegrenzt, wenn nicht sogar verunmöglich. Die nötige Infrastruktur lässt sich in einem alten Fabrikgebäude nicht realisieren, deren Gebäudeprofil erhalten werden muss. Eben dies gilt für das Seehotel Schwert. Eine moderne Infrastruktur lässt sich im bisherigen Gebäudeprofil nicht realisieren. Eine Ersatzbaute ist zwingend. Dabei kann ohne weiteres auf ein harmonisches Einfügen des äusseren Erscheinungsbildes geachtet werden. Für einen modernen und tragbaren Hotel- und Gastronomiebetrieb müssen aber alle Gebäude total ersetzt und neu konzipiert werden können.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Seehotel Schwert liegt direkt am Ufer des Vierwaldstättersees und somit vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee (gemäss GSchV). Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Die Zuordnung des Hotels Schwert zur Dorfkernzone 2 (DK2) vermag daran nichts zu ändern und schränkt die baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich und stärker ein. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind jedoch in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ). Da sich die Liegenschaft 211 ausserhalb des Gebiets 1 gemäss ISOS befindet, wurde Sie der Dorfkernzone 2 zugewiesen. Hier sind grundsätzlich andere bauliche Möglichkeiten als in der Dorfkernzone 1 zulässig. Es soll ein rücksichtsvoller Übergang zum Dorfzentrum erreicht werden. Dafür werden die denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Anforderungen gelockert.
80	1	Die Seefabrik (GB 176) verbleibt in der DK 1, während das Hotel Schwert (GB 211) neu in die DK 2 eingeteilt werden soll. Dabei soll die Seefabrik als Baute der Klassifizierung A und ein Teil des Hotels Schwert als Baute der Klassifizierung B gelten. Damit muss das heutige Gebäudeprofil erhalten bleiben (Art. 37c Abs. a und b BauR). Ersatzbauten sind bei der Seefabrik ausgeschlossen und beim Schwert nur machbar, sofern ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist (Art. 37c Abs. a und b BauR). Schliesslich muss das EG bei beiden Gebäuden gewerblich genutzt werden (Art. 37c Abs. f BauR). Die GB 211 wird parzellenscharf abgegrenzt und für sich alleine in eine neue DK 2 eingezont. Bei dieser Ausgangssituation kann sich diese Parzelle nicht in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnen, da diese Parzelle die einzige in dieser DK 2 ist. Die vorliegend durch die DK 2 reduzierten Gebäude- und Firsthöhen machen keinen Sinn.	siehe obige Begründung	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Seefabrik liegt gemäss ISOS innerhalb des Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Und ist als Einzelelement (1.0.10) mit dem Schutzziel A (Erhalt der Substanz) gekennzeichnet. Es handelt sich auch um ein potenzielles kantonales Schutzobjekt (KSI)(Aussage gemäss Kant. Denkmalpflege). Es wurde folglich als Bautyp A klassiert. Das gesamte ISOS-Gebiet 1 wurde im Zonenplan der Dorfkernzone 1 zugewiesen. Die denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Anforderungen sind hier höher als in der Dorfkernzone 2.  "Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt." Art. 37 1a BauR. Bauvorhaben innerhalb der ISOS-A-Perimeter bedürfen zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100). Veränderungen sind somit möglich, jedoch in enger Zusammenarbeit mit Bezirk und kant. Denkmalpflege zu planen.



81	5	Parzelle 258, Buochenstrasse 2: Beibehaltung der Dorfkernzone 1 und keine Abwertung auf DK2	Die Abzonung bei der Buochenstrasse 2 von Dorfkernzone 1 auf Dorfkernzone 2 wird als eine ungültige Abwertung der Liegenschaft angesehen. Dies als einziges Objekt oberhalb der Stückistrasse.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Dorfkernzone 1 soll auf den ISOS-Perimeter (Gebiet 3) beschränkt werden. Innerhalb der Dorfkernzone 2 sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig, sofern sich eine Neubaute gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnet (Art. 37b BauR). Damit sind die baulichen Möglichkeiten nach wie vor gross, die ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen jedoch weniger streng, was für Bauwillige vorteilhaft sein kann.
82	5	Parzelle 253, Gschwendstrasse 3: Teilbereich-Beibehaltung der Dorfkernzone 1 und keine Abwertung auf DK2	Dies gilt auch für den Teilbereich der Parzelle 253, oberhalb Haus Buochenstrasse 2. Vergleichbare Objekte wurden weggelassen (welche sogar noch an prominenterer Lage liegen).	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Dorfkernzone 1 soll auf den ISOS-Perimeter (Gebiet 3) beschränkt werden. Innerhalb der Dorfkernzone 2 sind bis zu vier Vollgeschossen zulässig, sofern sich seine Neubaute gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnet (Art. 37b BauR). Damit sind die baulichen Möglichkeiten nach wie vor gross, die ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen jedoch weniger streng, was für Bauwillige vorteilhaft sein kann.
83	9	Die Liegenschaft «Ländi» (Seestrasse 25) sei in der Dorfkernzone 1 zu belassen. Die vorgesehene DK2 ist keine zusammenhängende Zone und in dieser Form unzulässig. Die «Ländi» liegt nicht im Schutzperimeter. Eine Umzonung ist nicht erforderlich und für ein solitäres Objekt unzulässig. Man sollte sich überlegen, auf die Dorfkernzone 2 zu verzichten.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb des Ortsbildperimeters und ISOS Gebiets 1 (A-Gebiet), welche als Grenze zwischen DK1 und DK2 fungieren. Dies wurde so bei allen Liegenschaften angewandt. Die DK2 bringt gegenüber der DK1 durchaus Vorteile für Bauherren. So sind z.B. weniger strenge Kriterien anzuwenden. Bei der tangierten Parzelle sind zudem die Gewässerräume entlang des Ufers gemäss Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.
84	-	-	-	<i>Lauf-Nr. 84 nicht neu vergeben.</i>
85	20	Die mitwirkende Person möchte sich vergewissern, dass die Liegenschaft an der Tschalungasse 5 (Grundstück Nr. 132) von dieser Nutzungsplanungsrevision nicht betroffen ist.	-	<b>Kenntnisnahme:</b> Die Liegenschaft KTN 132 befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Dorfkernzone und innerhalb des Ortsbildperimeters. Sie ist deshalb von der vorliegenden Kernzonenplanung betroffen. A) Die Parzelle wird der Dorfkernzone 1 und den damit zugehörigen Vorschriften des BauR zugewiesen. B) Es werden Baufluchten entlang der Bachstrasse und Tschalungasse festgelegt. C) Das Gebäude (Geb. Nr. 134) wird nicht als Bautyp A oder B klassiert, sondern verbleibt als nicht speziell bezeichnetes Gebäude.

86	23	Es wird beantragt, die Parzelle 89 der Kernzone 2 zuzuteilen.	Bei der Parzelle 89 Furrenstrasse 3 jetzt Kernzone, nachher W3 würde beim Bau eine Tiefgarage mit der Zufahrt von der Kernzone 1 (90) ausgeführt. Dadurch würde eine Baueingabe einfacher und der mitwirkenden Person keinen Nachteil darstellen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Liegenschaft KTN 89 befindet sich ausserhalb des Ortsbildperimeters. Daher und aufgrund der fehlenden Nähe/Bezug zum Kern, soll die Liegenschaft aus der Kernzone entlassen und in die W3-Zone umgezogen werden. Dies ermöglicht nach wie vor grössere bauliche Veränderungen, entbindet jedoch von den hohen gestalterischen Anforderungen der Kernzonenvorschriften. Die Zufahrtssituation wird durch die Umzonung nicht eingeschränkt.
87	28	Das Gebiet «Seehof» könnte nach diesem Modell aus der DK entlassen werden. Es könnte neu in eine Wohnzone überführt werden.	Beim Gebiet «Seehof» ist die bauliche Veränderung schon weit fortgeschritten. Hier könnte man die vorgeschlagene Lösung «Entlassung aus der Gastropflicht» bereits vollziehen. Somit würde es auch keinen Sinn mehr machen, dieses Gebiet weiterhin über die Dorfkernzone zu definieren.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das Gebiet "Seehof" wird mit der Erhaltungspflicht von Hotel- und Gastronutzungen belegt. Damit soll der langfristige Erhalt gesichert werden. Eine Umzonung in eine reine Wohnzone ist jedoch aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Bauzone und der damit verbundenen Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig.
88	9	Die vorgesehene Nutzungsvorschrift verletzt meine Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit. Für eine solche Einschränkung muss ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben sein, welches hier nicht nachgewiesen ist und auch nicht besteht.	Die Nutzungsbeschränkung meiner Liegenschaft lässt sich raumplanerische nicht sachgerecht begründen und verstösst gegen die Ziele der Raumplanung. Ein klares Konzept ist nicht zu erkennen.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. An diesem Erhalt besteht ein grosses öffentliches Interesse.
89	9	Entweder muss der Aufbau eines zweiten Stockwerks mit Wohnnutzung ermöglicht werden, oder es müsste auch ein Wohnanteil im Erdgeschoss ermöglicht werden. Das Reglement ist diesbezüglich anzupassen.	Die Ländi gilt als einstöckiges Gebäude. Gemäss neuem Reglement dürfte die Ländi nur gewerblich genutzt werden. Dies ist unrealistisch und nicht zielführend.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Kategorie "Erhalt Erdgeschossnutzungen" wird nicht verzichtet. Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. Das Grundstück KTN 213 liegt praktisch vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee, jedenfalls innerhalb des Gewässerraums gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (GSchV, SR 814.201). Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau/Aufstockung nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Die Zuordnung der Liegenschaft zur Dorfkernzone 2 (DK2) vermag daran nichts zu ändern und schränkt die baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich ein.

90	10	KTN 169 soll befreit werden von der Pflicht einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.	<p>Die Liegenschaft KTN 169 fällt ebenfalls unter Art. 37 c, Para f, welcher besagt: «In den im Kernzonenplan bezeichneten Erdgeschossen ist zur Dorf-, See- bzw. Poststrasse eine gewerbliche Nutzung zu erhalten.»</p> <p>Das Erdgeschoss der Liegenschaft ist nicht gänzlich getrennt vom Wohnraum vermietbar.</p> <p>Das heute noch gewerblich genutzte Erdgeschoss verfügt z.B. über keine sanitären Anlagen. Die heutige Nutzung ist auch nur im weitesten Sinne ein Gewerbe, es handelt sich eher um ein Atelier mit Hobby-Charakter. Die Vermietungsversuche der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Nachfrage nach «Gewerberäume» im Dorfzentrum sehr bescheiden ist. Das Haus soll – wie in der Vergangenheit geschehen – auch als Gesamtes vermietet werden können und dem Mieter soll es frei gelassen sein, das Erdgeschoss für seine Zwecke als Hobbyraum zu nutzen.</p>	<b>Nicht Berücksichtigen:</b> Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.
91	16	Dorfstrasse 30: Der hintere Teil des Gebäudes ist von der Erdgeschossnutzung zu befreien. Dies wurde im Plan falsch eingezeichnet. Es wird darum gebeten, dies im Plan zu korrigieren	Der hintere Teil wird von der Bachstrasse erschlossen und beinhaltet Hauseingang zu den Wohnungen, allgemeine Räume und keine Gewerbeflächen	<b>Nicht Berücksichtigen.</b> Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.
92	28	Hotel- und Gastbetriebe sind mit einer speziellen Farbe zu markieren. Es sei ein Modell zu entwickeln, welches eine allfällige Entlassung einzelner Betriebe aus dem vorgeschriebenen Nutzungszweck regelt.	Die Gastbetriebe in der ganzen DK sollen in der Kernzonenplanung dargestellt und speziell markiert werden. Es ist ein Modell zu entwickeln, dass wenn deren Wirtschaftlichkeit nicht (mehr) gegeben ist, solche Nutzungen mittels begründetem Antrag an den Bezirksrat, sein Objekt von einer solchen gewerblichen Nutzung jederzeit befreien zu können. Kann allenfalls keine Einigkeit in solchen Verfahren gefunden werden, sollte es dem Grundeigentümer möglich sein, mittels einer Sachgeschäftabstimmung über einen Volksentscheid die Befreiung zu erlangen.	<b>Berücksichtigen:</b> Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. Solche Objekte werden im Plan gekennzeichnet. Ausnahme von den Bauvorschriften können bei besonderen Verhältnissen durch den Bezirksrat bewilligt werden (§ 73 PBG). Weitergehende Regelungen sind nicht notwendig.
93	13	Die im Plan bezeichneten Erdgeschossnutzungen (Dorfstrasse 15) sind zu reduzieren.	Ein Teil des Erdgeschosses dient der Erschliessung von anderen Nutzungen und ist daher nicht gewerblich.	<b>Nicht Berücksichtigen.</b> Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.

94	28	In Art. 37c Kernzonenplan sei der Abs. f komplett zu streichen. Die Markierungen «Erhalt Erdgeschossnutzung» seien zu entfernen.	Dies ist sehr einschränkend und in der Umsetzung schwierig. Solche Nutzungen sind in der Praxis einer grossen Volatilität unterstellt und die Verhältnisse können sich sehr schnell verändern. Die Gewerbeflächen werden sich über den Markt entwickeln und sind für das öffentliche Interesse kaum "steuerbar".	<b>Nicht Berücksichtigen.</b> Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.
95	9	Art. 48 BauR Alt muss aufgehoben werden.	Die Aufweichung muss aber eine sinnvolle und zukunftsgerichtete Nutzung der Liegenschaft ermöglichen. Ein blosser Gewerbebetrieb ohne Betriebswohnung in der Ländi ist unrealistisch und sinnlos. Ein blosser Gewerbebetrieb ist auch nutzlos für den Bezirk.	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Auf die Kategorie "Erhalt Erdgeschossnutzungen" wird nicht verzichtet. Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. An diesem Erhalt besteht ein grosses öffentliches Interesse. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet.

96	28	Nicht der Kanton (Amt für Raumentwicklung und Regierungsrat) soll den Entscheid fällen, ob eine Ausnahme möglich ist und bewilligt wird. Sondern der Bezirksrat.	<p>Überschreitungen von Grenzabständen bei Projekten werden in erster Linie selbstverständlich zwischen den Nachbarn zu regeln sein. Nun gibt es vielfach den Fall, dass zwischen den Nachbarn ein perfekter Dienstbarkeitsvertrag geregelt wird (im absoluten Einvernehmen) und dieser dann auch die Überschreitungen der Grenzabstände (oftmals auch gegenseitig) regelt (Privatrecht). Das öffentliche Recht jedoch bestimmt dann im Baubewilligungsverfahren, ob solche Überschreitungen auch seitens der Behörden akzeptiert werden können. Dieses Vorgehen ist bestimmt richtig, weil dabei auch allenfalls Einsprachen von Dritten berücksichtigt werden müssen. Wenn nun aber keine Einsprachen da sind, und die Nachbarn sich alle einig sind, dass Überschreitungen von Grenzabständen in der Dorfkernzone gemacht werden sollen (weil ein Projekt im Dorfkern oftmals gar nicht anders möglich ist), dann sollte</p> <p>Die örtlichen Behörden kennen die Situation vor Ort viel besser und sie sind in der Regel auch flexibler, auf solche Anliegen / Projekte einzugehen. Auch wäre dies eine wichtige Voraussetzung, um «Verdichtetes Bauen» zu vereinfachen. Anscheinend haben schon mehrfach zuständige Behörden beim Kanton erklärt, dass es sinnvoller wäre, wenn diese Kompetenz bei den örtlichen Behörden liegen würde und nicht beim Kanton. Sie haben darauf aufmerksam gemacht, dass diese Kompetenzänderungen doch von Seiten des Bezirks Gersau empfohlen werden sollte.</p> <p>Ob es dann auch umsetzbar ist, wird sich zeigen, zumindest in die Kernzonenplanung aufnehmen könnte man es, die Regierung kippt es dann schon wieder raus, wenn es rechtlich nicht möglich ist (z.B. infolge kantonaler Gesetzgebung bezüglich Grenzabstände).</p>	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Die Zuständigkeiten für die Überschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen ist durch den Kanton im PBG abschliessend geregelt (§ 73 PBG i.V.m. § 47 PBV). Der Bezirk kann dies mit einer anderslautenden Bestimmung im BauR nicht umgehen.</p>
97	1	Es sei der Weiler „Nase“ analog dem Weiler „Rotschuo“ der Bauzone zuzuordnen.	-	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Neueinzonungen bilden nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.</p>
98	28	Wichtige Plätze und Aussenräume sollen nicht speziell definiert werden.	Es fragt sich, ob mit dem erwähnten neuen Denkansatz (integrale Schutzziele der Häuserzeilen entlang See-, Dorf-, Post- und beider Bachstrassen) diese spezielle Klassifizierung überhaupt noch notwendig ist. In der ganzen Dorfkernzone ist der Erhalt oder sogar die Verbesserung des Ortsbildes schon definiert. Darunter fallen auch Plätze und Aussenräume.	<p><b>Nicht berücksichtigen:</b> Mit den wichtigen Plätzen und Aussenräumen werden die baulichen Möglichkeiten der Aussenräume differenziert dargelegt und gesichert. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für Bauwillige.</p>



99	28	Kann auf die Anliegen (Wichtige Plätze und Aussenräume) nicht eingegangen werden, so sollen zusätzlich sämtliche Freiflächen südlich der Kantonsstrasse so markiert werden.	-	<b>Berücksichtigen.</b> Es werden sämtliche Freiflächen südlich der Kantonsstrasse als wichtige Plätze und Aussenräume festgelegt. Dies, da diese Kernzonenbestimmungen die baulichen Möglichkeiten bei den Aussenräumen ohnehin nicht weiter einschränken als die geltenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.
100	9	Der Zonenplanperimeter sei genau entlang der Zonengrenze festzulegen.	-	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Es handelt sich um den Ortsbildperimeter, welcher nicht abgestimmt ist auf die Zonengrenzen. Dieser stammt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (letztmalig genehmigt vom Regierungsrat mit RRB 696/2021 vom 28. September 2021). Mit der vorliegenden Teilrevision soll dieser jedoch aufgehoben werden. Im Zonenplan mit Änderungen (Stand Mitwirkung) wurde dieser fälschlicherweise im Ausschnitt gezeigt.
101	9	Die Beilage «Zonenplan rechtskräftig» enthält Fehler. Der Perimeter entspricht nicht der bisherigen Dorfkernzone.	Beispiele: Westlich der Schiffstation ist offenbar eine Erweiterung geplant. Der Seegarten liegt in der IEZ. Wann hat die Umzonung stattgefunden, nachdem die Dorfkernzone abgespalten wurde? Seit wann liegt das Gebiet Rotschuo (mehrere km ausserhalb des Dorfes) in der DK?	<b>Nicht berücksichtigen:</b> Es handelt sich um den Ortsbildperimeter, welcher nicht auf die Zonengrenzen abgestimmt ist. Dieser stammt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (letztmalig genehmigt vom Regierungsrat mit RRB 696/2021 vom 28. September 2021).  Westlich der Schiffstation findet keine Erweiterung der DK1/DK2 statt. Der Seegarten (KTN 2015/KTN 216) wurde in der laufenden Kernzonenplanung nicht umgezont und ist bereits so rechtskräftig festgelegt worden. Das Gebiet Rotschuo wird in der laufenden Kernzonenplanung nicht umgezont oder tangiert. Durch die genehmigte Ortsplanungsrevision (Genehmigt mit RRB 696/2021) wurde das Gebiet der HTZ I zugewiesen.