

# 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.
------------------------	---

### 1.3 Zielsetzung

- 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.

- 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 Bezirksrats 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

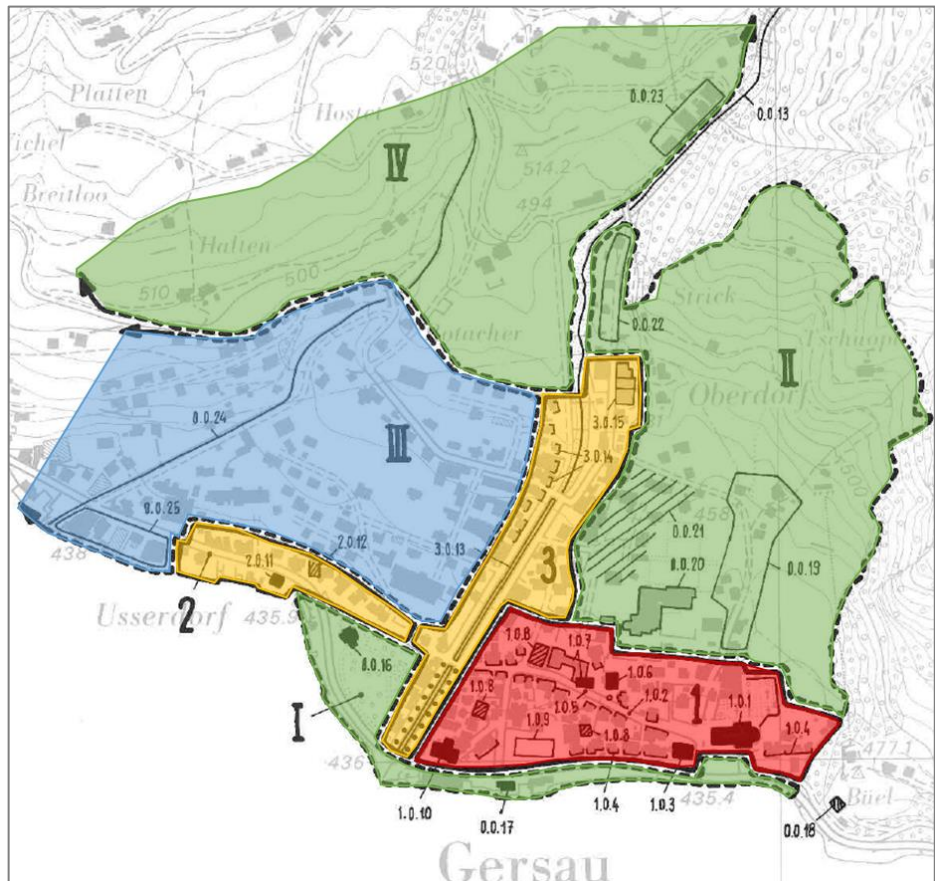
#### 3.1 Grundlagen des Bundes

##### 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.

- Erhaltungsziel A**  
Erhalten der Substanz.  
Abbruchverbot, keine Neubauten, obligatorische Beaufsichtigung durch Denkmalpflege
- Erhaltungsziel B**  
Erhalten der Struktur.  
Besondere Vorschriften zur Eingliederung.  
Gestaltungsvorschriften
- Erhaltungsziel a**  
Erhalten der Beschaffenheit.  
Als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten.  
Beseitigung störender Veränderungen.
- Erhaltungsziel b**  
Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.



**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.

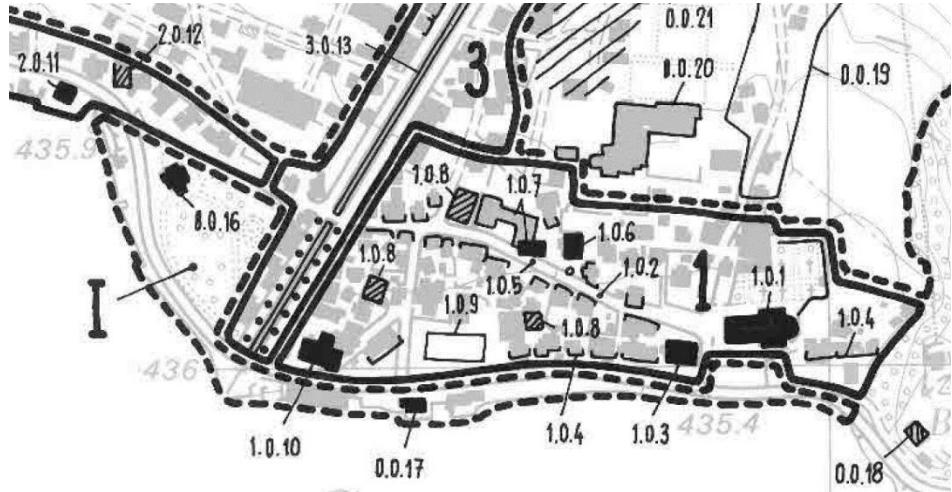


Abb. 3: Detailauszug engerer Dorfkern, ISOS Inventarblatt, Bundesamt für Kultur

### 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

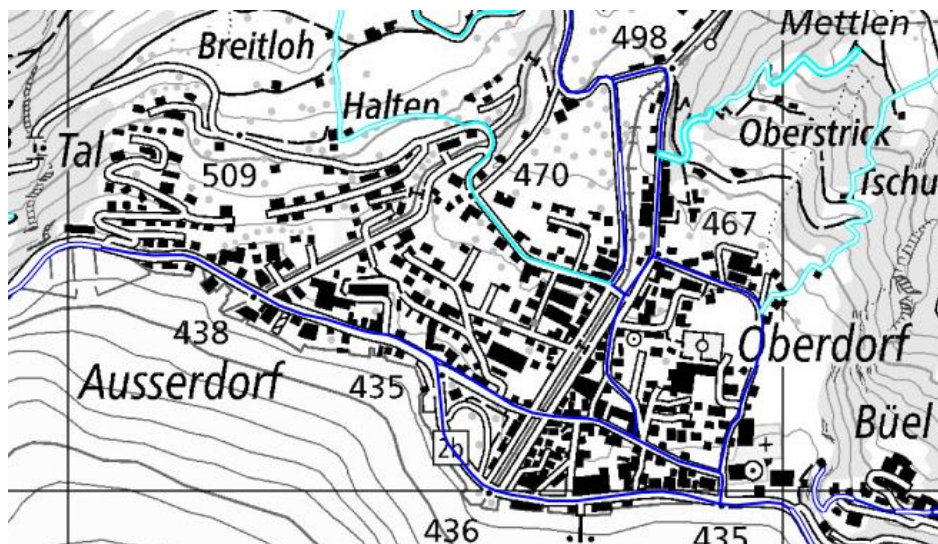


Abb. 5: Ausschnitt IVS-Inventar, Bundesamt für Strassen, [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

## 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).



Abb. 6: Ausschnitt KSI-Objekte, Kanton SZ, [www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch)

### 3.2.2 Bauernhausinventar

BHI Neben dem KSI führt die kantonale Denkmalpflege ein Bauernhausinventar (BHI), welches erhaltenswerte Bauernhäuser umfasst. Dieses beinhaltet auch im Dorfkern von Gersau einzelne Objekte. Das Bauernhausinventar ist gegenwärtig nicht öffentlich. Allfällige Schutzziele werden direkt durch die kantonale Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren gesichert. Durch die KSI-Inventarbereinigung soll das Bauernhausinventar abgelöst werden.



### 3.3 Kommunale Grundlagen

#### 3.3.1 Nutzungsplanung

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

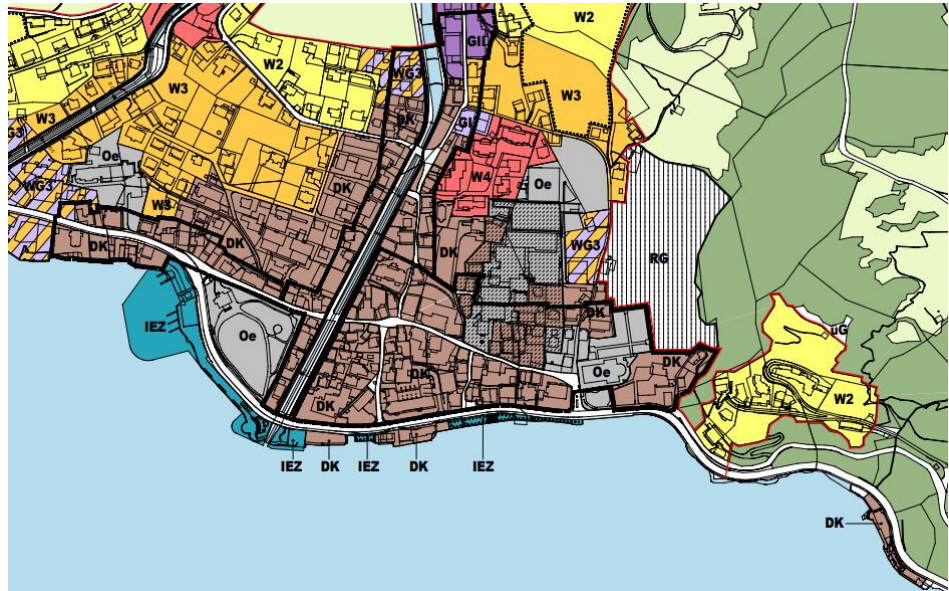


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan mit Dorfkernzone

#### 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 Dorfkernzone 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)

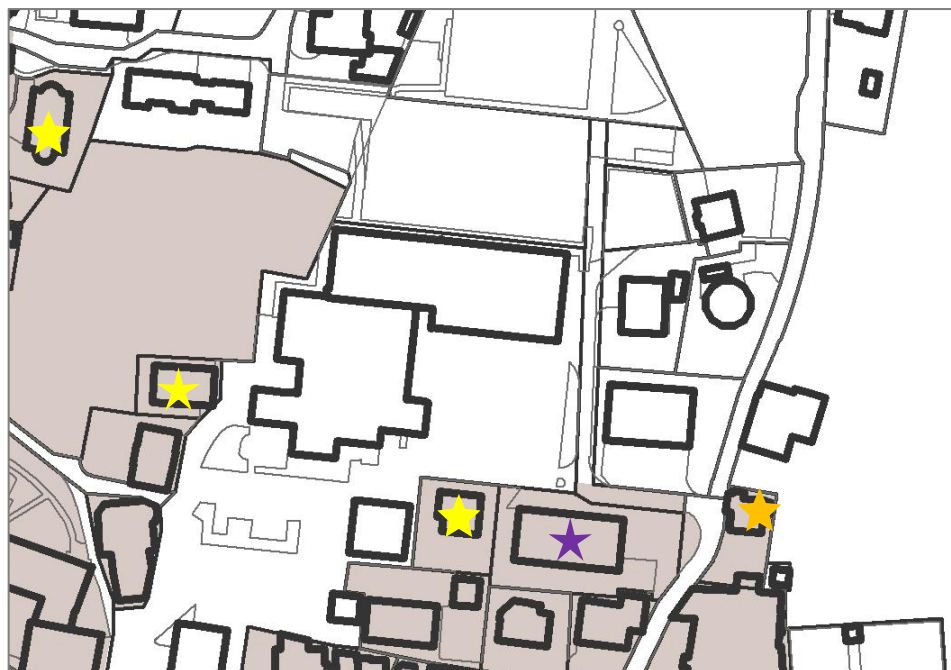


Abb. 11: Analyse westlich und östlich des Schulhauses, Analyse R+K AG (Stand 2021)

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 dorfkerzonen-spezifischen 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.

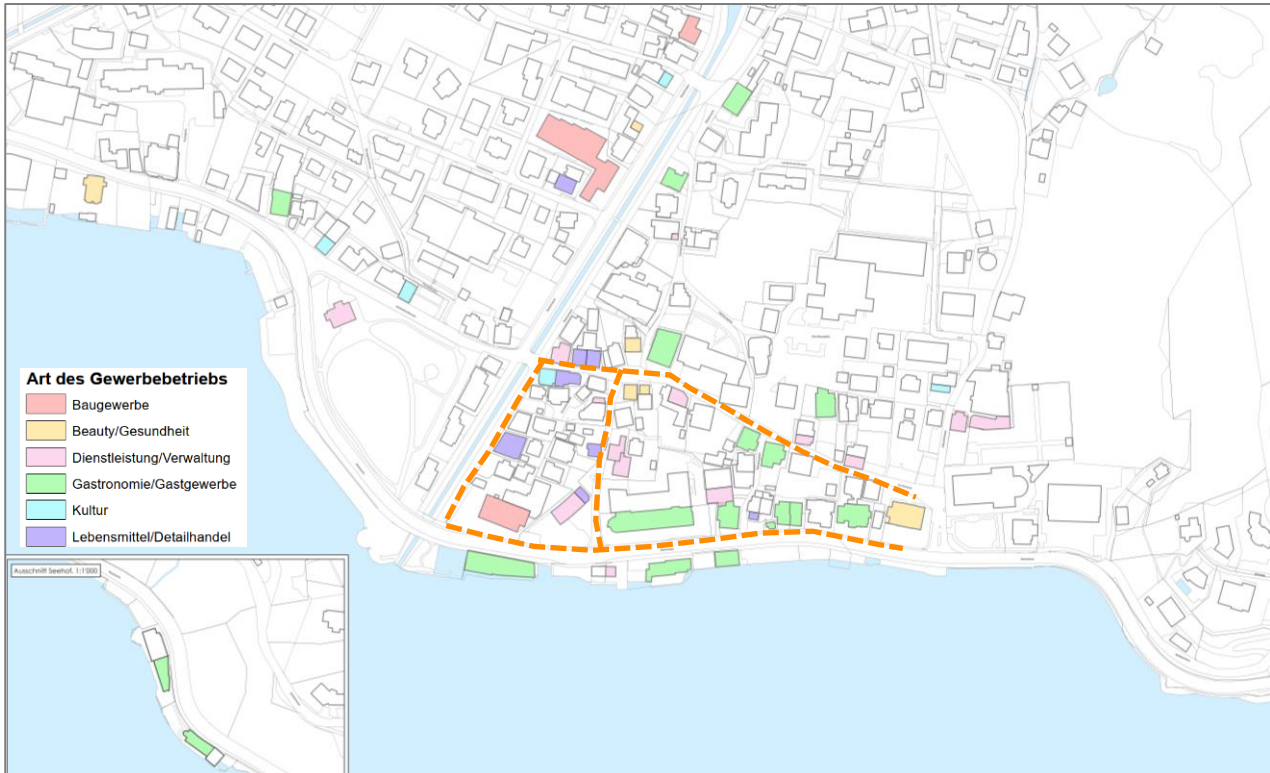
Umnutzungen der Hotel- und Gastbetriebe sollen nicht möglich resp. nur bei Ausnahmen möglich sein.

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

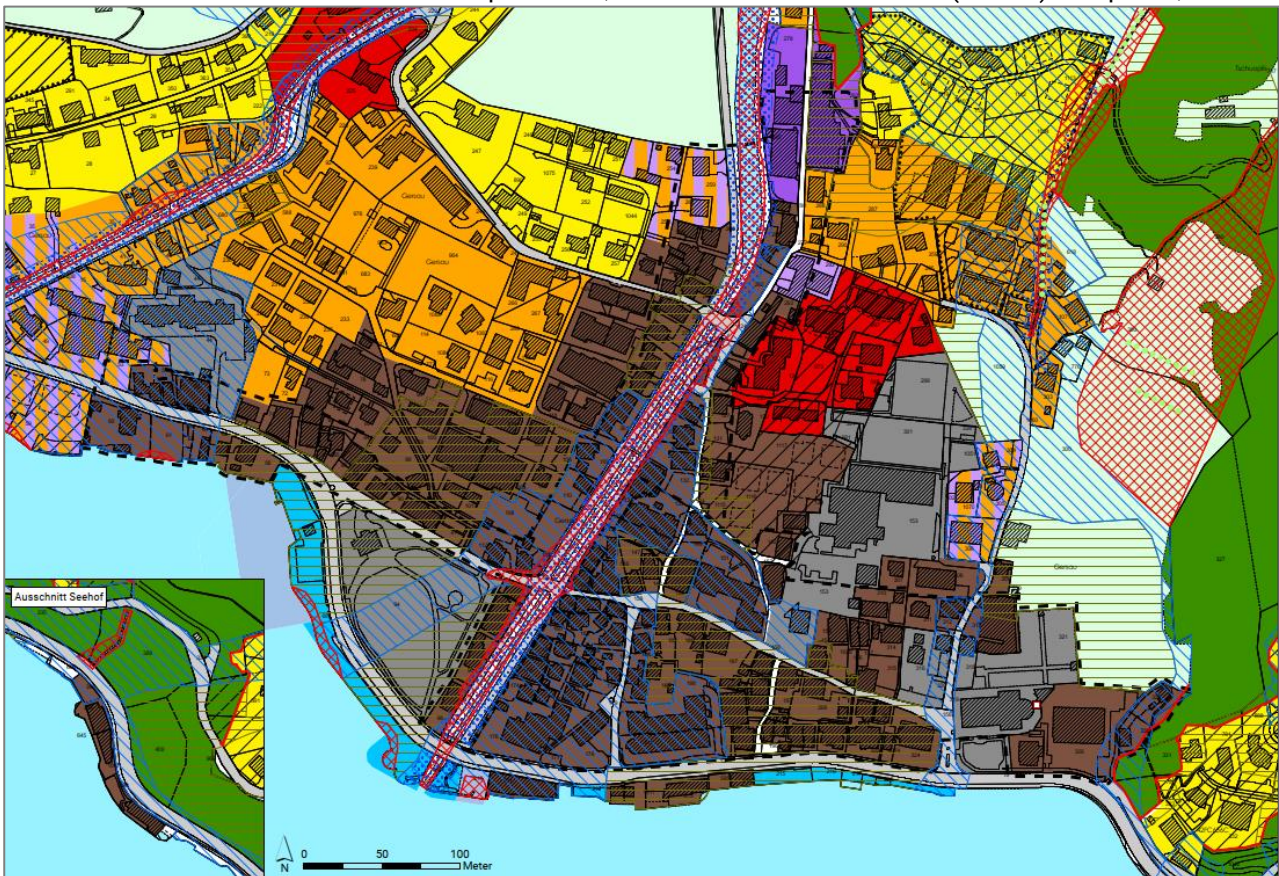
Aufgrund der vorausgegangenen Analyse der Grundlagen (ISOS, KSI, BauR, SchV, etc.) sowie der bestehenden ortsbaulichen Qualitäten von Gersau bedarf es folgender Festlegungen und Änderungen der Planungsinstrumente:

- 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.



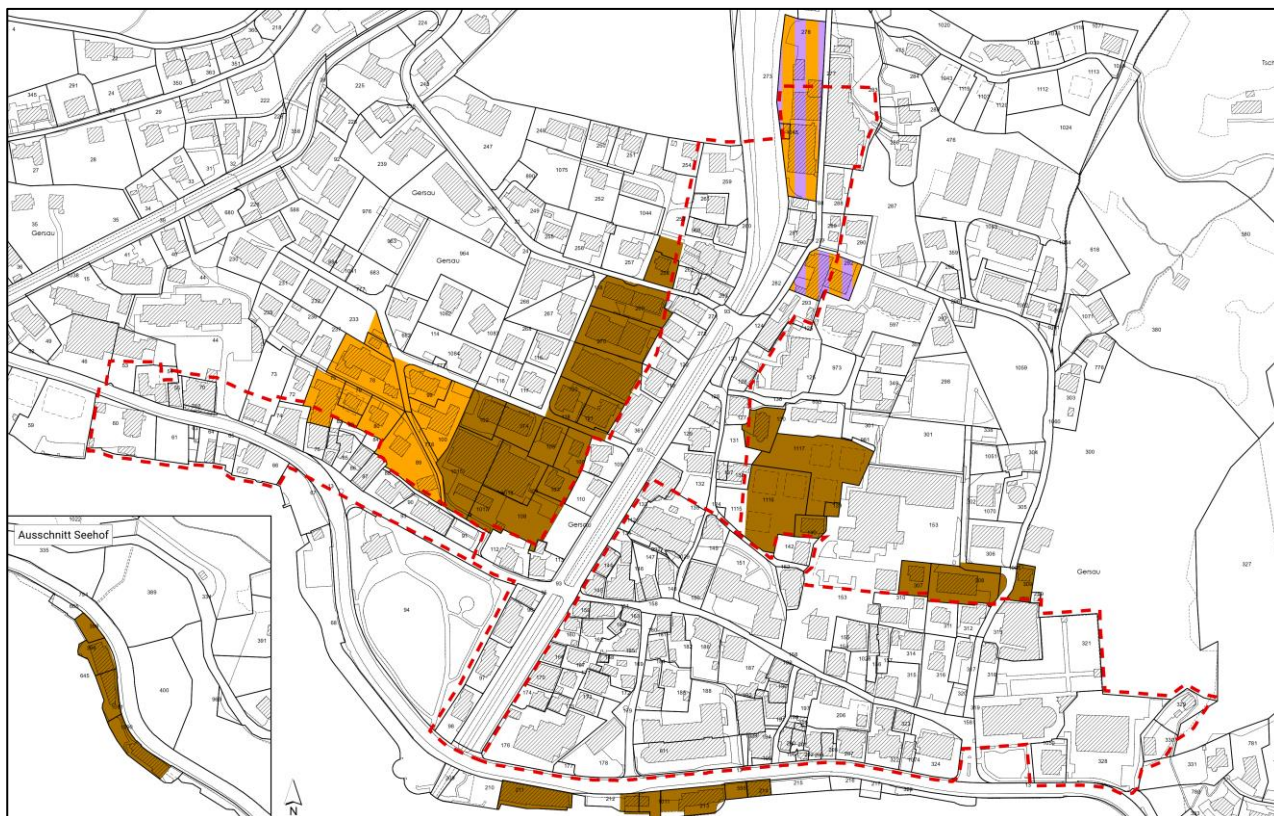
**Abb. 15:** Blick auf die Flächen der Carrosserie Kläger AG (Foto Google Streetview, 2013)

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

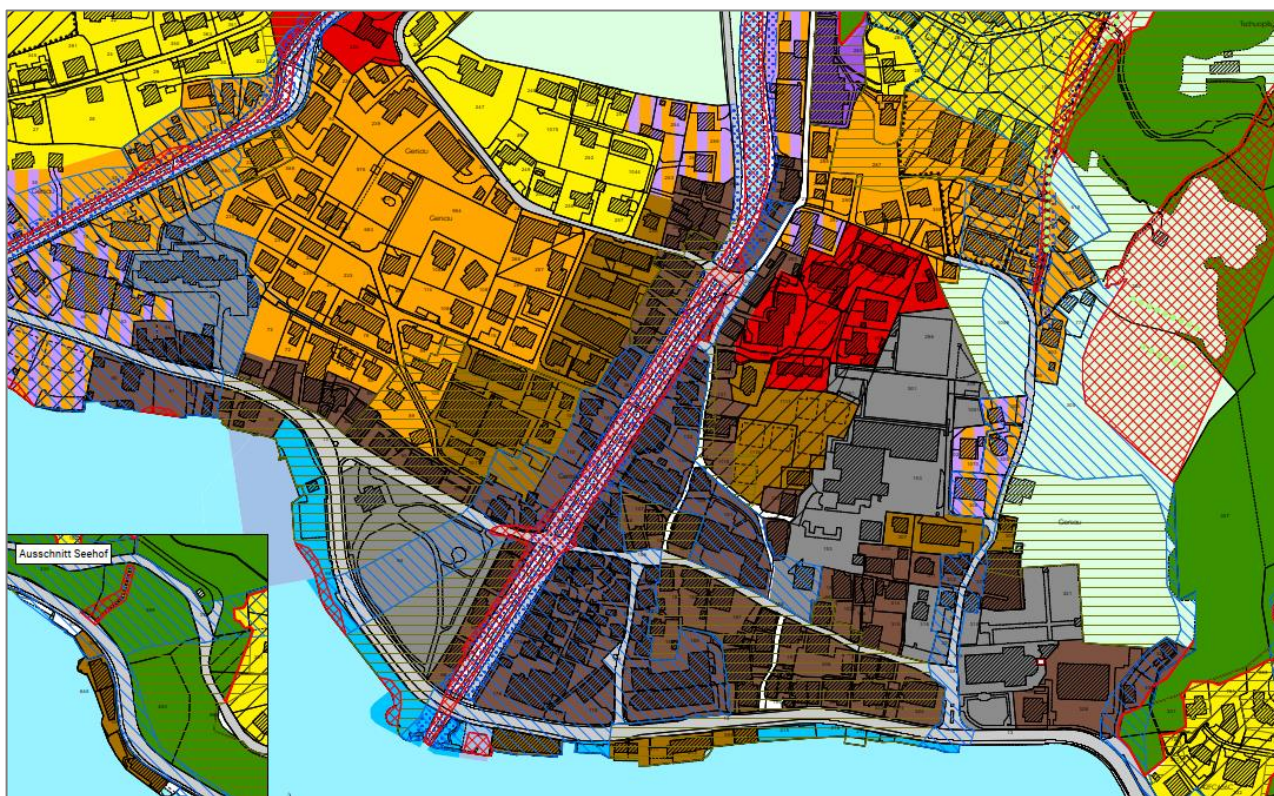


Abb. 17: Zonenplan Entwurf mit Änderungen



## 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.

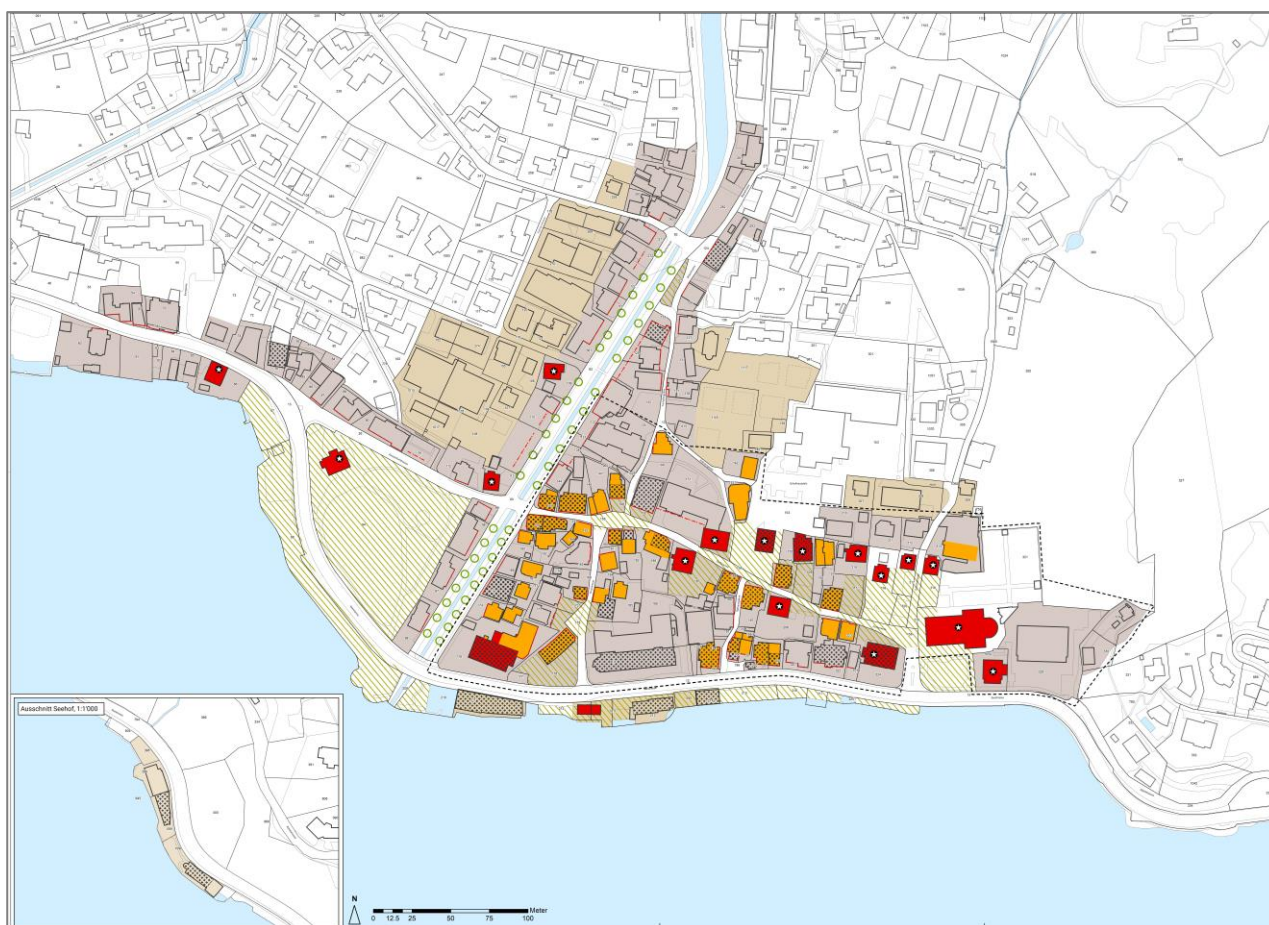


Abb. 18 Kernzonenplan

	<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 Schutzzielen. 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.

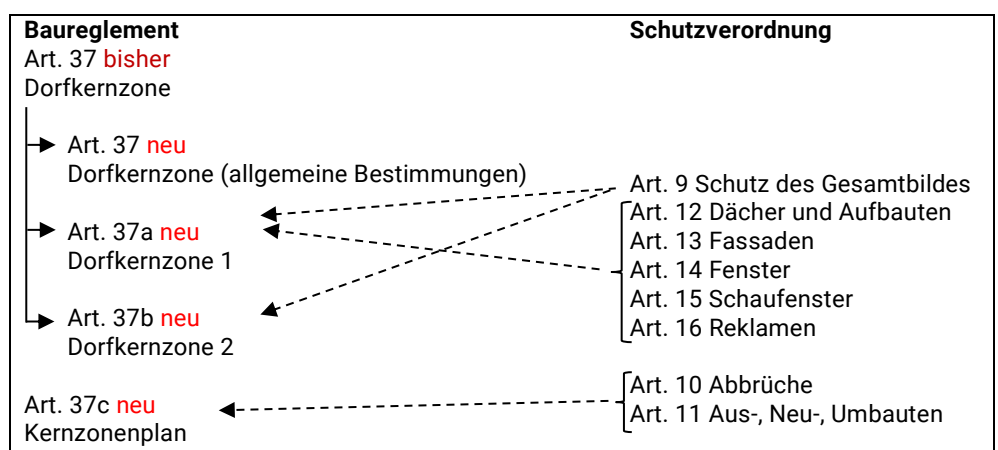
## 4.4 Baureglement

### 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