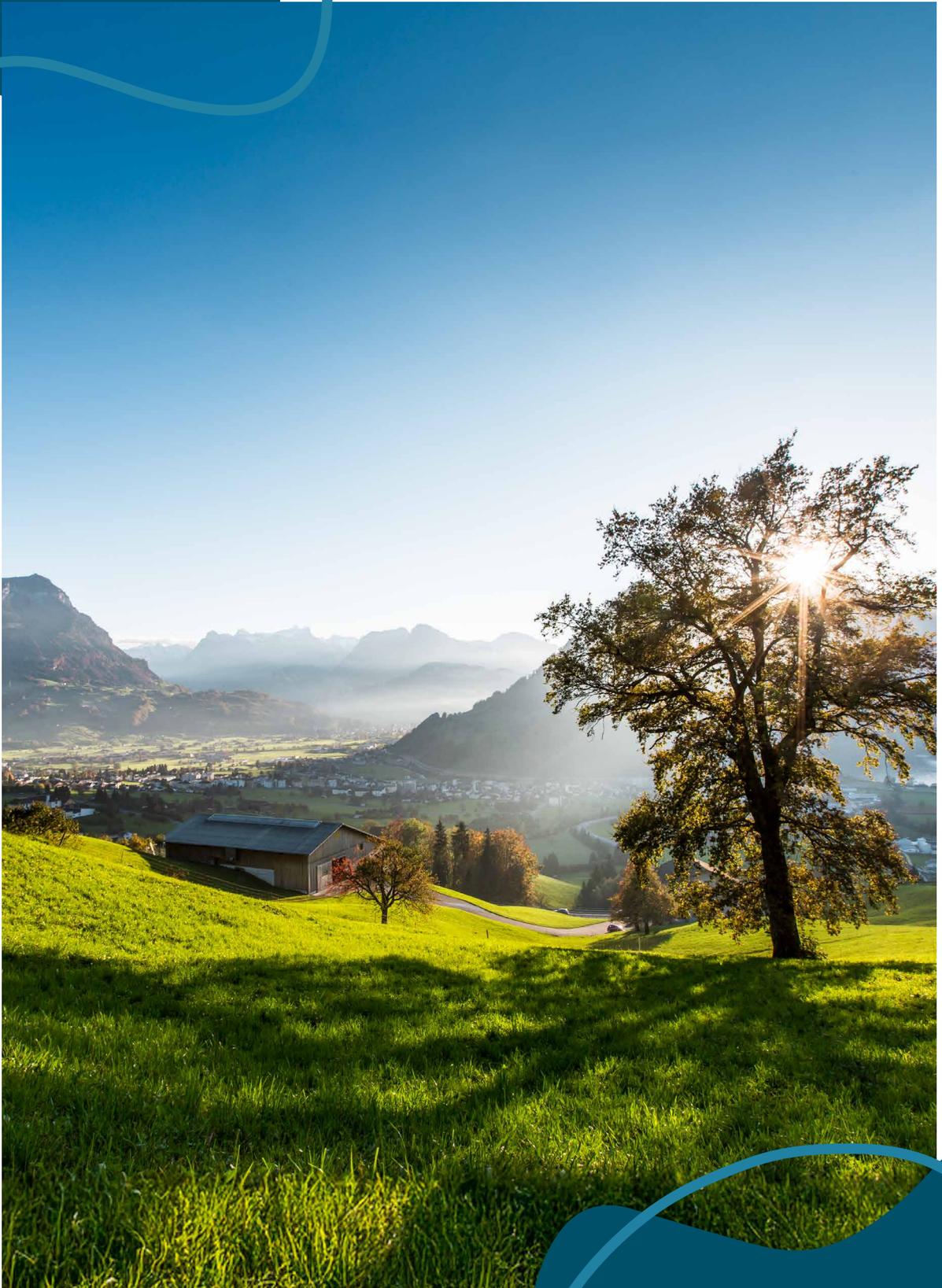


# GEMEINDEVERSAMMLUNG



MITTWOCH, 2. JULI 2025, 20 UHR,  
MYTHENFORUM SCHWYZ

4 BAUREGLEMENT  
(TEILREVISION)  
Mehrwertabgabe bei  
Um- und Aufzonen

9 SCHUTZZONENPLAN  
Revision



**DETAILLIERTE DOKUMENTATIONEN**

zu den beiden Sachgeschäften können auf der Website der Gemeinde Schwyz oder direkt bei der Abteilung Hochbau eingesehen werden.

# TRAKTANDEN UND INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seiten</b>
<b>Traktandum 1</b>	
Baureglement (Teilrevision); Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen	4–8
<b>Traktandum 2</b>	
Schutzzoneplan; Revision	9–14

Beide Traktanden werden an die Urnenabstimmung vom 28. September 2025 überwiesen.

Schwyz, 28. Mai 2025

## **Im Namen des Gemeinderats**

Peppino Beffa, Gemeindepräsident

Michael Schär, Gemeindeschreiber

# TRAKTANDUM 1

## BAUREGLEMENT (TEILREVISION); MEHRWERTABGABE BEI UM- UND AUFZONUNGEN

### Kurz-Zusammenfassung

Wird ein Grundstück neu in eine Bauzone überführt, muss für den daraus entstehenden Mehrwert eine Abgabe von 20 % geleistet werden. Analog dazu soll für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe von 20 % eingeführt werden. Dies ist nötig, weil die Belastung der kommunalen Infrastruktur durch die zusätzlichen Einwohnenden und Beschäftigten steigt und die dadurch entstehenden Kosten nicht vollumfänglich auf die Allgemeinheit überwältzt werden sollen. Die Gelder sind zweckgebunden und kommen der Bevölkerung insbesondere in Form von Investitionen im öffentlichen Raum zugute.

## A. BERICHT

### 1. Ausgangslage

Grundstücke, die als Bauland eingezont werden, gewinnen stark an Wert. Bei Einzonungen ist deshalb gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) bereits heute eine Abgabe von 20 % dieses Mehrwerts geschuldet. Das kantonale Recht räumt den Gemeinden zudem die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht ebenfalls eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Mehrwerts einzuführen. Die dafür notwendige Ergänzung und Änderung des Baureglements der Gemeinde Schwyz unterliegt der Beschlussfassung durch das Stimmvolk.

Aufzoning



Umzoning



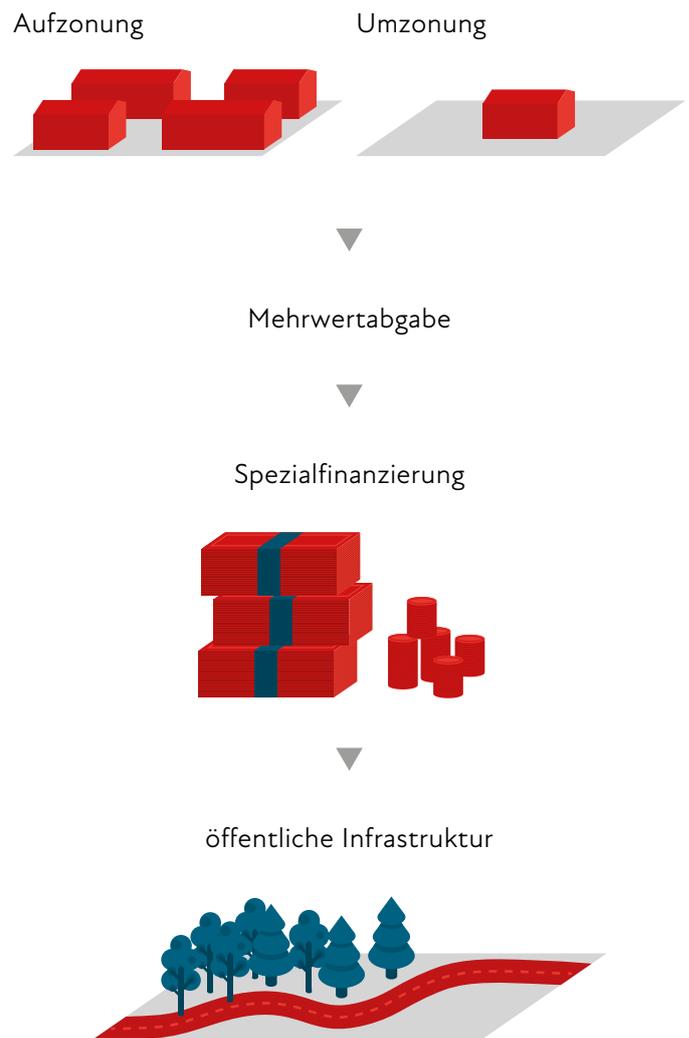
## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Details zur Mehrwertabgabe sind kantonal in § 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in § 26a ff. der Planungs- und Bauverordnung (PBV) geregelt. Der Mehrwert bemisst sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach einer Um- oder Aufzoning. Die amtliche Verkehrswertschätzung erfolgt durch die kantonale Steuerverwaltung. Vom berechneten Mehrwert soll künftig eine Abgabe von 20% entrichtet werden. Die Gelder werden in Form einer sogenannten Spezialfinanzierung zweckgebunden verwendet. Es sind dies Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen. Letztere umfassen:

- Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen;
- Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum;
- Lärmschutzmassnahmen;
- Verkehrsprojekte;
- Revitalisierungen von Fliessgewässern;
- Planungskosten im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision;
- Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele.

Anstelle einer finanziellen Abgeltung kann der Gemeinderat mit einem Abgabepflichtigen einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag abschliessen. Der Abgabepflichtige beteiligt sich damit beispielsweise direkt an konkreten Infrastrukturprojekten für Verkehrsanlagen oder an der Gestaltung des öffentlichen Raums. Die Verträge können aber auch weitere im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen wie beispielsweise die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum beinhalten. Jedenfalls müssen die Infrastrukturverträge gleichwertig zur Mehrwertabgabe sein. Sofern ausgewiesener Bedarf respektive ein öffentliches Interesse besteht, können die Gelder aus der Spezialfinanzierung auch auf einem um- oder aufgezonten Grundstück mit Gestaltungsplanpflicht direkt wieder eingesetzt werden.

Im Übrigen wird die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug gebracht (Art. 5 Abs. 1<sup>sexies</sup> des Raumplanungsgesetzes).



### 3. Wichtiger Beitrag an die öffentliche Infrastruktur

Aus Gründen der Gleichbehandlung sollen nicht nur bei Neueinzonungen, sondern auch bei Um- und Aufzonungen die resultierenden Mehrwerte im Umfang von 20% abgegolten werden. Dies ist nötig, weil die Belastung der kommunalen Infrastruktur durch die zusätzlichen Einwohnenden und Beschäftigten steigt (beispielsweise Strassen, Werkleitungen, Schulen, Altersheime usw.). Ausserdem werden durch die bundesrechtlich vorgegebene Siedlungsentwicklung nach innen und die damit zusammenhängenden Um- und Aufzonungen künftig mehr Menschen auf kleinerem Raum leben. Deshalb muss auch die notwendige Siedlungsqualität gewährleistet bleiben, beispielsweise durch die Sicherstellung von attraktiven, öffentlichen Aufenthalts- und Erholungsflächen. Ohne die Leistung einer Mehrwertabgabe werden diese Kosten vollumfänglich auf die Allgemeinheit beziehungsweise auf die Steuerzahlenden überwältigt. Dementsprechend ist es folgerichtig, dass Grundeigentümer, die ohne ihr Zutun von einer Um- oder Aufzonung profitieren, sich verursachergerecht oder zumindest anteilmässig an diesen Aufwänden beteiligen. Die Mehrwertabgabe soll dazu verwendet werden, möglichst ohne Steuererhöhungen eine gute, zeitgemässe Infrastruktur bereitstellen zu können.

Selbst wenn die Erhebung der Mehrwertabgabe einen gewissen administrativen Aufwand mit sich bringt, ist dieser in Anbetracht der zu entrichtenden Beträge gerechtfertigt. Liegt der Mehrwert nämlich unter der Freigrenze von Fr. 30'000.00, ist keine Abgabe geschuldet. Aufgrund der Grösse von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird der Mehrwert bei einer Um- oder Aufzonung allerdings ohnehin meist deutlich höher ausfallen.



Bild: Bovesta

Durch Um- und Aufzonungen soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### 4. Festlegung der Gestaltungsplanpflicht

Eine Gestaltungsplanpflicht wird in der Regel insbesondere bei grösseren zusammenhängenden, landschaftlich oder ortsbaulich sensiblen und allenfalls umzustrukturierenden Arealen festgelegt. Diese Gestaltungsplangebiete fallen in Bezug auf die benötigte (zusätzliche) Infrastruktur meist stärker ins Gewicht als die normalerweise kleineren Areale mit freiwilligen Gestaltungsplänen. Wird ein um- oder aufgezontes Grundstück gleichzeitig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, kann darauf eine erhebliche Mehrnutzung beansprucht werden (beispielsweise Bau von zwei zusätzlichen Vollgeschossen im Vergleich zum Ausgangszustand). Insofern ist es gerechtfertigt, in diesen Fällen zumindest 20% des Mehrwerts aus der Um- oder Aufzonung abzuschöpfen. Die aufgrund des Gestaltungsplans möglichen Mehrnutzungen werden nicht miteingerechnet. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für ein wichtiges Gebiet obliegt überdies dem Stimmvolk, womit sie demokratisch legitimiert ist.

## 5. Anreiz zur Innenentwicklung

Die Mehrwertabgabe wird nicht mit der Um- oder Aufzoning fällig, sondern erst, wenn die Grundeigentümer auch tatsächlich vom finanziellen Mehrwert respektive von der Mehrausnützung profitieren konnten. Dies ist dann der Fall, wenn ein konkretes Bauvorhaben abgeschlossen ist (beispielsweise bei der Fertigstellung von neuen oder zusätzlichen Wohnungen) oder wenn die um- oder aufgezone Liegenschaft verkauft wurde. Aufgrund der Mehrausnützung dürften sich höhere Landpreise ergeben. Solange die Preiserhöhung in einem ausgewogenen, vernünftigen Verhältnis zur zulässigen Mehrnutzung steht, entspricht dies einer natürlichen Entwicklung. Dadurch werden gerade Anreize geschaffen, auf den Bauparzellen den nun zusätzlich realisierbaren und durchaus benötigten Wohnraum zu erstellen sowie das Grundstück bestmöglich zu nutzen.

## 6. Auswirkungen auf Miet- und Kaufpreise

Weil der Wert dieses zusätzlichen Wohnraums deutlich über der zu entrichtenden Abgabe von 20% liegt und damit den Grundeigentümern ohne ihr Zutun unverändert ein wesentlicher Gewinn von 80% verbleibt, müssten die Miet- und Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche theoretisch sinken oder zumindest unverändert bleiben (auf jeden Fall nicht steigen). In der Realität beziehungsweise auf dem freien Markt kann aber beobachtet werden, dass die Immobilien (sowohl Bauland als auch Wohnungen) namentlich wegen der hohen Nachfrage überdurchschnittlich teurer angeboten werden als sich dies mit einer Um- oder Aufzoning begründen oder rechtfertigen liesse. Insofern führt nicht die Mehrwertabgabe zu steigenden Immobilienpreisen. Vielmehr können diese Entwicklungen mit markttechnischen Herausforderungen begründet werden (unter anderem Gewinnmaximierungen, Spekulationen). Jedenfalls profitieren die Eigentümer selbst bei einer Mehrwertabgabe erheblich von den Um- und Aufzonungen.

## 7. Einführung der Mehrwertabgabe und Erlassverfahren

Um bei Um- und Aufzonungen in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten eine Mehrwertabgabe zu erheben, ist in der Gemeinde Schwyz eine entsprechende Rechtsgrundlage im kommunalen Baureglement notwendig. Der neue Artikel im Baureglement lautet wie folgt:

### Art. 7<sup>bis</sup> Mehrwertabgabe

Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts geschuldet.

Die Mitwirkung der Bevölkerung fand zwischen dem 15. September und 16. Oktober 2023 statt, wobei innert Frist keine Anträge oder Stellungnahmen eingingen. Während der öffentlichen Auflage vom 24. November bis am 27. Dezember 2023 konnte jede und jeder Einsprache erheben. Diese Möglichkeit wurde von zwei Parteien genutzt. Die daraufhin getroffenen Einspracheentscheide des Gemeinderats sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Über das Sachgeschäft wird nun an der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 2025 beraten. Abänderungsanträge sind dabei gestützt auf § 27 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nicht zulässig. Die Beschlussfassung durch die Bevölkerung erfolgt an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025.

Das revidierte Baureglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten und mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft. Der genaue Zeitpunkt der Inkraftsetzung wird durch den Gemeinderat festgelegt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.

## B. WÜRDIGUNG

Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll und angemessen, die bei Um- und Aufzonungen in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten resultierenden, beträchtlichen Mehrwerte abzuschöpfen beziehungsweise eine entsprechende Abgabe zu erheben. Die Gelder können namentlich für Investitionen in die kommunale Infrastruktur und für die Aufwertung der öffentlichen Siedlungsräume verwendet werden, wodurch die Gesamtbevölkerung profitiert und die Attraktivität der Gemeinde Schwyz weiter gesteigert wird. Die Einführung der Mehrwertabgabe wird der bevorstehenden Gesamtrevision des Zonenplans und des Baureglements bewusst vorgezogen, damit die Rahmenbedingungen frühzeitig bekannt sind und eine Gleichbehandlung für künftige Ein-, Um- und Aufzonungen gewährleistet werden kann.

## C. ANTRÄGE DES GEMEINDERATS

1. Die Änderung des Baureglements zur Einführung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.



# TRAKTANDUM 2

## SCHUTZZONENPLAN; REVISION

### Kurz-Zusammenfassung

Die Gemeinde Schwyz verfügt über eine äusserst wertvolle und attraktive Landschaft und über ein reichhaltiges kulturhistorisches Erbe. Diese Qualitäten gilt es auch für künftige Generationen zu erhalten und gezielt weiterzuentwickeln. Bewirtschaftende der Natur- und Landschaftsschutzobjekte sollen angemessen für ihre Unterhaltsarbeiten entschädigt werden, was mit der rechtskräftigen und teilweise überholten Schutzzonenplanung aus dem Jahr 2001 nicht mehr vollumfänglich möglich ist. Daher soll die Planung mit den heutigen Gegebenheiten sowie den übergeordneten Anforderungen in Übereinstimmung gebracht werden. Ausserdem ist es Ziel der Revision, die Planungs- und Rechtssicherheit bei Bauvorhaben im geschützten Ortsbild zu erhöhen und gleichzeitig die Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten.

## A. BERICHT

### 1. Ausgangslage

Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten wie namentlich Feucht- und Trockenwiesen, Feld- und Ufergehölze, Hecken und Trockenmauern sind gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Die Gemeinde Schwyz steht deshalb in der Pflicht, eine Planung zu erlassen, welche die entsprechenden Schutzobjekte bezeichnet und den Umgang mit denselben regelt. Die bis heute gültige Schutzzonenplanung der Gemeinde Schwyz wurde im Jahr 2001 genehmigt und am 1. Januar 2002 in Kraft gesetzt.

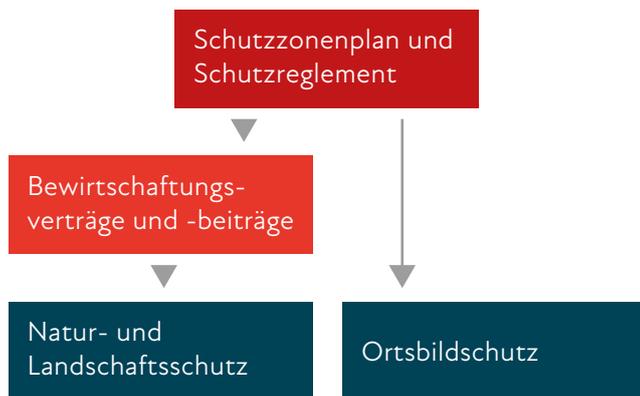
Im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes hat sich die Ausgangslage bei verschiedenen Schutzobjekten massgeblich verändert. Das führt zu Unsicherheiten bei den betroffenen Grundeigentümern und der Vollzug der Schutzzonenplanung wird zusehends anspruchsvoller. Das Natur- und Heimatschutzgesetz schreibt vor, dass für veränderte oder entfernte Schutzobjekte Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen ergriffen werden müssen; aber auch Neuaufnahmen von Objekten sind möglich. Zudem können für die vorhandenen, bis anhin aber nicht inventarisierten Objekte keine kommunalen Bewirtschaftungsbeiträge entrichtet werden. Auf landwirtschaftlichen Betrieben, welche Direktzahlungen beziehen, müssen ferner mindestens 7% aller Flächen als Biodiversitätsförderflächen (BFF) bewirtschaftet werden. Liegt ein Schutzobjekt der Gemeinde innerhalb dieser BFF, sollen für solche Schutzobjekte künftig auch kommunale Beiträge geleistet werden. Mit der revidierten Schutzzonenplanung wird die entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen.

Weiter befindet sich das Dorfzentrum von Schwyz im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Laut Denkmalschutzgesetz müssen sich die Gemeinden namentlich mit dem ISOS, aber auch mit anderen Schutzinventaren auseinandersetzen und diese in der Nutzungsplanung sowie bei der Beurteilung von Baugesuchen berücksichtigen. Gleichzeitig ist die vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz vorgeschriebene Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten. Die Vereinbarkeit dieser Interessen stellt eine Herausforderung dar; insbesondere der Umgang mit den Schutzinventaren hat in der Vergangenheit zu Rechtsunsicherheiten bei Bauherrschaften und Planenden geführt. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Schwyz die bereits erfolgreich angewendete behördenverbindliche «Leitplanung Ortsbild» für Schwyz, Ibach und Seewen erlassen. Diese Leitplanung soll nun in die Schutzzonenplanung überführt beziehungsweise in dieser verankert werden.

## 2. Wesentliche Bestandteile

Das Planwerk setzt sich zusammen aus dem Schutzzonenplan und dem Schutzreglement. Orientierende Planungsmittel sind der Erläuterungsbericht sowie die Objektblätter zu den jeweiligen Schutzobjekten. Die Schutzzonenplanung ist im Wesentlichen in die Hauptthemenbereiche «Natur- und Landschaftsschutz» sowie «Ortsbildschutz» gegliedert.

Verbindliche Planungsmittel



Orientierende Planungsmittel



### Natur- und Landschaftsschutz

Die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind geschützt, sofern sie eine gewisse ökologische Bedeutung haben. In den Schutzzonenplan wurden diejenigen Objekte aufgenommen, welche die nachstehenden Anforderungen erfüllen:

Hecken sowie Feld- und Ufergehölze gelten als schützenswert, wenn sie eine minimale Länge von 10 Metern aufweisen, aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (teilweise auch mit einzelnen Bäumen) bestehen, nicht als Wald gelten und keine Formschnitthecken sind. Geschützte Trockenmauern sind mindestens 0.5 Meter hoch und enthalten kein Bindemittel wie Mörtel oder Beton. Diese linearen Objekte verlaufen häufig entlang von Grundstücksgrenzen und dienen als natürliche Abgrenzungen.

Die inventarisierten, extensiv bewirtschafteten Feucht- und Trockenwiesen (flächige Objekte) zeichnen sich durch eine hohe Artenvielfalt aus. Sie befinden sich an teilweise erschwert zugänglichen, nicht intensiv bewirtschaftbaren Orten.



Ökologisch wertvolle Hecken und Trockenmauern gelten als schützenswert.



Feuchtwiesen zeichnen sich durch eine hohe Artenvielfalt aus.

Dank der Anstrengungen der Grundeigentümer sowie der Landwirtinnen und Landwirte ist die Mehrheit der rechtskräftigen Schutzobjekte in der Gemeinde Schwyz gut erhalten. Bei den linearen Objekten wie Trockenmauern resultiert im Vergleich zum Schutzzonenplan aus dem Jahr 2001 eine positive Bilanz. Durch zusätzliche Neuaufnahmen von Naturschutzzonen (Feuchtwiesenstandorte) kann auch bei den flächigen Objekten eine Zunahme ausgewiesen werden. Damit die positive Bilanz der Schutzobjekte gewährleistet bleibt, muss die Gemeinde respektive ein beauftragtes externes Fachbüro periodische Kontrollen durchführen und diese zuhanden des Kantons dokumentieren.

Zwecks Erhalt, Wiederherstellung und Ersatz von Natur- und Landschaftsschutzobjekten werden nach Inkrafttreten der revidierten Schutzzonenplanung mit den betroffenen Grundeigentümern beziehungsweise den jeweiligen Pächtern Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen. Diese regeln die Art und Weise des Unterhalts der Schutzobjekte. Gleichzeitig werden die finanziellen Entschädigungen festgelegt. Konkret werden die durch ein Schutzobjekt resultierenden Ertragseinbussen respektive die Aufwände für die Bewirtschaftung abgegolten. Die Beiträge richten sich nach den kantonalen Rechtsgrundlagen, namentlich dem Gesetz über den Biotop- und Artenschutz sowie den ökologischen Ausgleich wie auch der Verordnung über Abgeltungen und Bewirtschaftungsbeiträge. Hinzu kommen meist zusätzliche Zahlungen wie Landschaftsqualitäts- und Biodiversitätsbeiträge durch den Bund und den Kanton. Der kommunale Anteil der Entschädigung wird aus einer

Spezialfinanzierung gedeckt, welche sich aus folgenden Geldern zusammensetzt:

- den Beiträgen aus grösseren Bauprojekten, bei denen die ökologischen Ausgleichsmassnahmen nicht vor Ort erbracht werden können;
- der Mehrwertabgabe beziehungsweise den Infrastrukturverträgen (infolge Zonenplanänderungen);
- den Abgeltungen durch Verzicht auf einen Baumersatz;
- den Beiträgen Dritter (beispielsweise aus Stiftungen);
- dem jährlichen Voranschlag der Gemeinde.

Für die im Schutzzonenplan aus dem Jahr 2001 enthaltenen Objekte (insbesondere für die flächigen) sind bereits Bewirtschaftungsverträge vorhanden und die Direktbetroffenen erhalten die entsprechenden kommunalen Gelder. Für ältere lineare sowie für die neu aufgenommenen, faktisch ebenfalls bereits bestehenden linearen und flächigen Schutzobjekte wurden bislang noch keine Verträge abgeschlossen, weshalb auch keine kommunalen Beiträge entrichtet werden können. Die vorliegende Schutzzonenplanung bildet die rechtliche Grundlage zur Auszahlung eben dieser Bewirtschaftungsbeiträge. Gemäss ersten groben Schätzungen dürften sich die Kosten für die Gemeinde künftig in der Grössenordnung von insgesamt rund Fr. 100'000.00 pro Jahr bewegen. Der genaue finanzielle Aufwand wird erst beziffert werden können, sobald alle Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen sind.

## **Baumschutz**

Markante Bäume tragen wesentlich zur Identität eines Orts bei und sind auch für das Mikroklima von grosser Bedeutung. Deshalb wird im Schutzreglement neu verankert, dass ortsbildprägende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1.5 Metern (gemessen in 1 Meter Höhe ab gewachsenem Boden) als geschützt gelten und nur mit einer entsprechenden Bewilligung sowie einer Ersatzpflanzung oder Ersatzabgabe beseitigt werden dürfen.

## **Ortsbildschutz**

Zur Sicherstellung des Ortsbildschutzes werden in der Schutzzonenplanung unter anderem die «siedlungsnahen Grünräume» festgelegt, die im Wesentlichen den Umgebungsschutzzonen des ISOS entsprechen. Die bereits in der bestehenden Schutzzonenplanung enthaltene «Ortsbildschutzzone» ist auf den ISOS-Perimeter mit dem höchsten Erhaltungsziel A abgestimmt und wurde um die Gebiete «Hinterdorf» und «Tschalun» erweitert. In dieser Zone sowie in der «Zone mit erhöhten Anforderungen» ist die Leitplanung Ortsbild als wichtige Planungs- und Beurteilungsgrundlage zu berücksichtigen.

Ausserdem sind in den beiden letztgenannten Gebieten grössere Eingriffe mit besonderer Sorgfalt zu planen. Eine sanfte Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung der ortsbaulichen Qualitäten unverändert möglich bleiben. Wichtig ist, dass stets eine Einzelfallbeurteilung anhand des konkreten Vorhabens erfolgt. Um frühzeitig Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen, werden Bauherrschaften und Planende eingeladen, die in den betreffenden Zonen gelegenen Projekte gemeinsam und im engen Austausch mit der Abteilung Hochbau der Gemeinde Schwyz zu erarbeiten. Situativ wird zudem der Gestaltungsbeirat (Prof. Christian Wagner-Jecklin) beigezogen. Ferner kann die Baukommission in begründeten Fällen die Durchführung eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrags zur Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität verlangen. Allerdings werden solche Verfahren aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nur zurückhaltend und bei besonders anspruchsvollen, grösseren Projekten zur Anwendung gelangen.

Nicht zu verwechseln mit den kommunalen, flächigen Festlegungen zum Ortsbildschutz sind die im Kantonalen Schutzinventar (KSI) enthaltenen Einzelgebäude. Diese werden im Schutzzonenplan lediglich informativ abgebildet und verortet. Bei der derzeitigen Revision des KSI in der Gemeinde Schwyz handelt es sich um ein separates, autonomes Verfahren in der Zuständigkeit des Kantons, ohne direkten Einfluss auf das vorliegende Planwerk.

## **Schützenswerte Wege und Gassen**

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Objekte des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Die in den Schutzzonenplan aufgenommenen schützenswerten Wege und Gassen tragen wesentlich zu einem attraktiven, gesamtheitlichen Wegnetz bei, verfügen über eine geschichtlich bedeutsame Vergangenheit oder weisen durch ihre Qualitäten wie beispielsweise wegbegleitende historische Mauern einen identitätsstiftenden Charakter auf.

## **Archäologie**

Die rechtskräftige Schutzverordnung beinhaltet keine Bestimmungen zur Archäologie. Die im kantonalen Denkmalschutzgesetz enthaltenen Vorgaben zum Umgang mit archäologischen Funden werden dahingehend präzisiert, dass für die Betroffenen im Eintretensfall klar ist, welche konkreten Schritte (in Absprache mit dem Amt für Kultur) zu unternehmen sind.



Hauptplatz Schwyz mit Rathaus und Mythen.

### 3. Überarbeitung, Erlassverfahren und Inkrafttreten

Die Schutzzonenplanung wurde seit 2016 in einem aufwändigen Prozess durch eine interdisziplinäre, aus verschiedenen Interessenvertretungen zusammengesetzte Fachgruppe – unter anderem war auch die Bauernvereinigung Schwyz vertreten – überarbeitet und zweimal durch den Kanton vorgeprüft. Die von der Planung respektive von einem Schutzobjekt neu betroffenen Grundeigentümer sowie Landwirtinnen und Landwirte wurden direkt angeschrieben und informiert. Die Mitwirkung der Bevölkerung fand zwischen dem 6. November und dem 8. Dezember 2020 statt, wobei innert Frist insgesamt 150 Anträge und Stellungnahmen eingegangen sind. Diese wurden – wo möglich – in der Planung berücksichtigt. Während der anschliessenden öffentlichen Auflage vom 14. Januar bis 14. Februar 2022 konnte jede und jeder Einsprache erheben. Davon haben 34 Parteien Gebrauch gemacht. Nach Verhandlungen mit den Betroffenen konnten die Einsprachen zu einem Grossteil erfolgreich erledigt werden. Drei weitergezogene Beschwerden wurden vom Regierungsrat Ende 2023 rechtskräftig abgewiesen, womit das Rechtsmittelverfahren abgeschlossen werden konnte. Zudem wurde interessierten Personen im Vorfeld der Gemeindeversammlung die Möglichkeit geboten, sich an der Veranstaltung vom 1. Mai 2025 über das Sachgeschäft zu informieren. Mit diesem Vorgehen wurde eine umfassende Partizipation und Mitwirkung gewährleistet.

Über das Sachgeschäft wird nun an der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 2025 beraten. Abänderungsanträge an der Gemeindeversammlung sind dabei gemäss § 27 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nicht zulässig. Die Urnenabstimmung ist auf den 28. September 2025 angesetzt. Der Schutzzonenplan und das zugehörige Reglement treten nach der Annahme durch die Stimmberechtigten und mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft. Der genaue Zeitpunkt der Inkraftsetzung wird durch den Gemeinderat festgelegt und vorgängig im Amtsblatt publiziert.

## B. WÜRDIGUNG

Ziel der Revision ist es, den Schutzzonenplan und das zugehörige Reglement mit den übergeordneten Anforderungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in Übereinstimmung zu bringen sowie eine aktualisierte Grundlage für die Bewirtschaftungsbeiträge zu schaffen. Im Hinblick auf die bundesrechtlich vorgegebene Siedlungsentwicklung nach innen soll die Planungs- und Rechtssicherheit für Bauvorhaben im geschützten Ortsbild erhöht werden. Mit dem Planwerk werden demnach die Voraussetzungen für den Erhalt und die gezielte Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds sowie für die Förderung der Lebensräume von schützenswerten Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Schutzzonenplanung bildet eine wichtige Grundlage im Hinblick auf die bevorstehende Revision des Zonenplans und des Baureglements, aber auch um die vorhandenen Siedlungs- und ökologischen Qualitäten zu bewahren und weiter zu stärken. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass durch die Sicherstellung dieser prägenden Elemente und durch die Mithilfe aller Betroffenen die Attraktivität der Gemeinde Schwyz als Wohn-, Arbeits-, und Erholungsort aufrechterhalten beziehungsweise zusätzlich gesteigert wird.

## C. ANTRÄGE DES GEMEINDERATS

1. Die Revision der Schutzzonenplanung wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

# HINWEIS FÜR DIE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Beachten Sie beim Urnengang die folgenden Regeln:

## Für die briefliche Abstimmung

- Ohne handschriftliche Unterschrift auf der Stimmrechtskarte ist die Stimmabgabe ungültig.
- Nutzen Sie den Vordruck auf der Stimmrechtskarte und legen Sie diese so ins Rückantwort-Kuvert, dass die Zustelladresse (Gemeindekanzlei Schwyz) klar ersichtlich ist.
- Legen Sie den Stimmzettel in das Wahlkuvert und dieses wiederum in das Rückantwort-Kuvert.
- Werfen Sie das Rückantwort-Kuvert bis spätestens am Abstimmungssonntag um 11 Uhr in den Gemeindebriefkasten (Haus Spittel an der Herrengasse 17 in Schwyz) oder geben Sie dieses bis spätestens am Dienstag (für A-Post am Donnerstag) vor dem Abstimmungssonntag frankiert zum Postversand auf.

## Für die Abstimmung an der Urne

- Das Urnenbüro ist am Abstimmungssonntag zwischen 10 und 11 Uhr im Gemeindehaus Spittel Schwyz geöffnet.
- Vergessen Sie auf keinen Fall, die gesamten Unterlagen für die Stimmabgabe (Stimmrechtskarte, Stimmzettel, Wahlkuvert) mitzunehmen. Im und vor dem Stimmlokal liegen keine Abstimmungszettel auf.

## URNENABSTIMMUNG

Die Urnenabstimmung findet am  
Sonntag, 28. September 2025, statt.



**Impressum**

Redaktion: Gemeindekanzlei, Postfach 253, 6431 Schwyz

Titelbild und Grafik: Blatthirsch GmbH, Seewen

Druck: Triner Media + Print, Schwyz

Weitere Informationen: [gemeindekanzlei@gemeindeschwyz.ch](mailto:gemeindekanzlei@gemeindeschwyz.ch)