



Kanton Schwyz
Gemeinde Arth

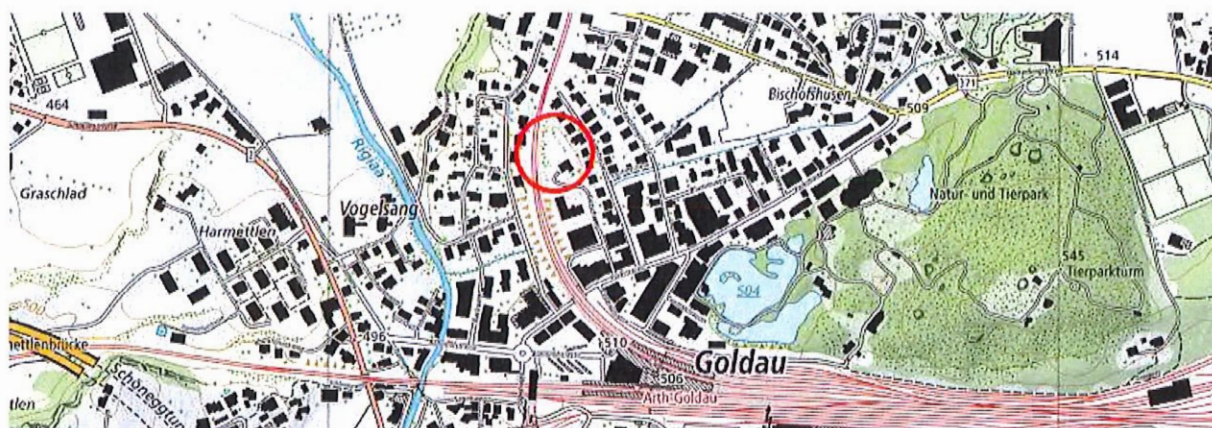
Gestaltungsplan

"Gütschweg" Goldau

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

21.11.2025



Landeskarte 1:10'000

Öffentliche Auflage vom 25. April bis 15. Mai 2025

Erlassen durch den Gemeinde-/Bezirksrat mit Beschluss Nr. 4/2026

vom 12. Januar 2026

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident/in

P. Becker

Gemeindeschreiber/in

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 382

vom 27. Mai 2026

Im Namen des Regierungsrates

Landammann

M. Schürm

Staatsschreiber

[Signature]



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN 3027 / 3625

Erbengemeinschaft Aldo Contratto-Auf der Maur
per Adresse Aldo Contratto jun.
Spiegelbergweg 36
6422 Steinen

21.11.2025.....

Datum/Unterschrift

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over a dotted line.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	4
Art. 2	Bestandteile	4
Art. 3	Geltungsbereich und ergänzendes Recht	4
Art. 4	Ausnahmen	4
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	6
Art. 5	Baubereiche	6
Art. 6	Abstände	6
Art. 7	Art der Nutzung	7
Art. 8	Nutzungsmass	7
Art. 9	Etapplierung	7
C	Gestaltung	8
Art. 10	Gestaltung	8
Art. 11	Dachbegrünung	8
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	9
Art. 12	Verkehrerschliessung	9
Art. 13	Fusswege	9
Art. 14	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	9
E	Aussenraum	10
Art. 15	Spiel- und Erholungsflächen	10
Art. 16	Terraingestaltung	10
F	Ver- und Entsorgung	11
Art. 17	Werkleitungen	11
Art. 18	Entwässerung	11
Art. 19	Abfälle	11
G	Umwelt	12
Art. 20	Lärmschutz	12
Art. 21	Energie	12
Art. 22	Naturgefahren	12
Art. 23	Altlasten	12
H	Schlussbestimmungen	13
Art. 24	Inkrafttreten	13

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf 44 ff. Baureglement der Gemeinde Arth (BauR) vom 08.12.1991 (Aktuelle Fassung: 20.02.2024); den Gestaltungsplan "Gütschweg" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums.
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
 - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Gütschweg" besteht aus verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan mit Schnitten, Massstab 1:500 vom 21.11.2025.
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom 21.11.2025.
- 2 Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
 - Erläuterungsbericht mit Richtprojekt, Grundrissen, Schnitten und Fassaden vom 21.11.2025.

Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan "Gütschweg" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Arth.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan "Gütschweg" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.54;
 - Reduktion der Gebäudeabstände zwischen dem Baufeld D und E unabhängig von der Gebäudehöhe auf minimal 4m (die minimalen ordentlichen Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind einzuhalten);
 - Aufhebung der Gebäudeabstände bei Nebenbauten
 - Aufhebung der maximalen Gebäudelängen.
 - Erweiterung der Nutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäuser auf Reihenumfamilienhäuser.

2 Für die Baubereiche gelten folgende Abweichungen (in Klammer):

Baubereich	Vollgeschosse	Attikageschoss	Gebäudehöhen
A	2 (0)	1(O)	7 m (0)
B	2 (0)	1(O)	7 m (0)
C	2 (0)	1(O)	7 m (0)
D	2 (0)	1(O)	7 m (0)
E	2 (0)	1(0)	7 m (0)
F	1 (-1)	0 (-1)	5 m (-2)

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- 1 Die Hauptbauten A bis F sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse und Gebäudehöhen, gem. PBG § 60, aufweisen und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten.

Baubereich	Vollgeschosse (max.)	Attikageschoss (max.)	Gebäudehöhen (max.)	Gebäudehöhen (max.)
A	2	1	7m	519.40 m.ü.M.
B	2	1	7m	520.45 m.ü.M.
C	2	1	7 m	521.50 m.ü.M.
D	2	1	7 m	522.55 m.ü.M.
E	2	1	7 m	522.35 m.ü.M.
F	1	0	5 m	514.20 m.ü.M.

- 2 Attikageschosse (gemäss Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG), Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen und Höhenkoten überschreiten.
- 3 Attikageschosse sind zulässig.
- 4 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich unterirdische Baute zulässig.
- 5 Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- 6 Die maximal zulässigen Gebäudelängen werden durch die Baubereiche definiert.
- 7 Nebengebäude im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche sowie ausserhalb der privaten Aussenbereiche zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Das Gesamtmass der Nebengebäude beträgt maximal 60 m². Externe Abstände sind einzuhalten.
- 8 Fluchttreppen, Notausgänge, Lichtschächte oder Fluchtröhren aus Untergeschossen, dürfen die Baubereiche oder Mantellinien überschreiten.

Art. 6 Abstände

- 1 Externe Abstände sind einzuhalten.
- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters reduzieren sich die Grenz- und Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen D bis E unabhängig der Gebäudehöhen auf minimal 4 m.
- 3 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände dürfen über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Dachvorsprünge bis zu einem Mass von 1.50 m die festgelegten Mantellinien überschreiten.

Art. 7 Art der Nutzung

- 1 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Baubereiche A bis E:
Wohnbauten gem. BauR. Art. 32.
 - Baubereich F und unterirdische Baute:
Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Nebenräume sowie standortgebundene Bauten wie Notausgänge, Fluchtröhren.

Art. 8 Nutzungsmass

- 1 Die anrechenbare Landfläche im Gestaltungsplanperimeter beträgt total 3'079m². Die Ausnutzungsziffer inklusive Gestaltungsplanbonus beträgt 0.54.
- 2 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche BGF beträgt total 1'662.66m². Die Verteilung auf die einzelnen Baubereiche ist frei.

Art. 9 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.
- 2 Temporäre Etappierungslösungen können Abweichungen bezüglich der Vorgaben des Gestaltungsplans zur Folge haben, jedoch hat das Gesamtprojekt die Bilanz der Vorgaben des Gestaltungsplans zu erfüllen.

C Gestaltung

Art. 10 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
- 2 Das Richtprojekt hat hinsichtlich der Gestaltung der Bauten richtungsweisenden Charakter. Die Aussenhüllen sind als einheitliche, murale und klar strukturierte Fassaden zu gestalten.
- 3 Die Dachflächen der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. Technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbaren Energien sind unauffällig zu gestalten. Sie sind, um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.
- 4 Bezüglich Farbkonzept ist das Richtprojekt richtungsweisen. Es ist im Rahmen des Baugesuchs der Gemeinde ein über den ganzen Perimeter abgestimmtes Farbkonzept einzureichen.
- 5 Durch die Hanglage darf das Untergeschoss (Kellerräumlichkeiten und Einstellhalle) teilweise über das gewachsene Terrain hinausragen. Dieses muss in die Umgebungsgestaltung harmonisch mit eingebunden werden und darf das Gesamtbild der Umgebungsgestaltung nicht stören.
- 6 Im Baubereich F darf ein sichtbares Untergeschoss für die Garageneinfahrt erstellt werden.
- 7 Bauten und Anlagen sind gemäss PBG § 57 (behindertengerechtes Bauen) zu planen.
- 8 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 11 Dachbegrünung

- 1 Horizontale Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Aufbauten und dergleichen sowie Flächen, die mit Anlagen zu Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie versehen sind.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 12 Verkehrserschliessung

- 1 Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig.
- 2 Die Zufahrt in die Tiefgarage für den motorisierten Verkehr ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zulässig.
- 3 Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der VSS-Normen übersichtlich zu gestalten.

Art. 13 Fusswege

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird mittels der im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen die Voraussetzung geschaffen, den Anschluss der Fusswegverbindungen an das übergeordnete öffentliche Wegnetz sicher zu stellen.
- 2 Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der Erschliessung von Baubereichen, Tiefgaragenzugängen und Erholungsflächen sowie im Erholungsbereich auch als Spielflächen. Sie sind vom motorisierten Verkehr komplett getrennt.

Art. 14 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Arth.
- 2 Bei allen Tiefgaragenparkplätzen ist die Möglichkeit für eine Elektro-Ladestation für Elektrofahrzeuge vorzusehen.
- 3 Es sind ausreichend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen bereitzustellen.
- 4 Pro 25 Abstellplätze ist mindestens ein Abstellplatz behindertengerecht auszuführen und entsprechend zu markieren.
- 5 Alle Bewohnerparkplätze sind überdeckt anzuordnen.
- 6 Nur Besucherparkplätze sind oberirdisch zulässig.

E Aussenraum

Art. 15 Spiel- und Erholungsflächen

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist im bezeichneten Bereich ausserhalb der Verkehrs- und Erschliessungsbereiche eine gut besonnte, zusammenhängende Erholungsfläche zu realisieren. Die spiel- und Erholungsflächen dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.
- 2 Die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen sind zu berücksichtigen. Der Bereich ist mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie entsprechend ihrer Nutzung mit geeigneten Bodenbelägen und Bepflanzungen auszustatten.
- 3 Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder -teilen, welche per Datum der Baubewilligung auf der Liste der invasiven Neophyten oder der Liste der potentiell invasiven Neophyten von InfoFlora aufgelistet sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 4 Der Erholungsbereich hat einen minimalen Flächenanteil von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen aller im Perimeter liegenden internen Wohnungen zu betragen. Die arealinterne Erschliessung kann an den Flächenanteil des Erholungsbereiches angerechnet werden.
- 5 Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als "privater Aussenbereich" bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden. Im "privater Aussenbereich" um die Baubereiche A bis D sind Bauten, mit Ausnahme von technisch notwendigen Bauten, nicht gestattet.
- 6 Im "privater Aussenbereich" um Baubereich E sind Nebenbauten und Poolanlagen gestattet.
- 7 Allfällige Einfriedungen der privaten Aussenräume dürfen einzig mit Bepflanzungen von einheimischen Sträuchern, gem. Art. 17 Abs. 4, vorgenommen werden.
- 8 Entlang der Parzellengrenze zum Bahntrasse darf eine Schallschutzwand erstellt werden. Diese ist zusammenhängend und mindestens über die Baubereiche A-E realisiert werden.

Art. 16 Terraingestaltung

- 1 Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Durch die Hanglage dürfen die Untergeschosse (Kellerräumlichkeiten und Einstellhalle) teilweise über das gewachsene Terrain hinausragen. Dieses muss sich an den entsprechenden Stellen gut in die Umgebungsgestaltung einfügen.

F Ver- und Entsorgung

Art. 17 Werkleitungen

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach den im Gestaltungsplan definierten Bereichen.

Art. 18 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung erfolgt nach dem rechtskräftigen generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 2 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mitickerfähigen Belägen zu versehen.
- 3 Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern soweit es der Untergrund zulässt.

Art. 19 Abfälle

- 1 An der im Situationsplan bezeichneten Stelle (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) wurde mit der Überbauung Gütsch eine zentrale Entsorgungsstelle geschaffen.
- 2 Mit einer privatrechtlichen Vereinbarung ist die Mitbenutzung der Entsorgungsanlage durch die Bewohner im Gestaltungsplangebiet sichergestellt.

G Umwelt

Art. 20 Lärmschutz

- 1 Dem Gestaltungsplanperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmverordnung (LSV) zugeordnet.
- 2 Die Einhaltung der massgebenden [Immissionsgrenzwerte/Planungswerte] gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 21 Energie

- 1 Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen.
- 2 Bei allen Tiefgaragenparkplätzen ist die Möglichkeit für eine Elektro-Ladestation für Elektrofahrzeuge vorzusehen. In den Veloräumen sind Ladestationen für E-Bikes vorzusehen.

Art. 22 Naturgefahren

- 1 Gemäss aktueller Naturgefahrenkarte ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Restgefährdung durch Sturz/Einsturz/Doline vorhanden.
- 2 Die Erd- und Untergeschosse sind von eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. Die Gefällsbildung der Vorplätze und Umgebungsflächen sind nach Möglichkeit abgewandt zu den Häusern zu planen.

Art. 23 Altlasten

- 1 Gemäss aktuellem Kataster der belasteten Standorte sind im Gestaltungsplanperimeter keine Altlasten vorhanden.

H Schlussbestimmungen

Art. 24 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens, wie der Erlass des Gestaltungsplans.