



Vollzugshilfe

Methode zur Entwicklung von Bauprojekten in den Kernzonen 1 und 2 sowie in den ISOS-Gebieten mit Schutzziel A

in der Gemeinde Lachen



Bildquelle: Foto Mächler AG, 8854 Galgenen

(genehmigt anlässlich der GR-Sitzung vom 7. September 2022/GRB Nr. 197/2022)

Autor: Roland Treppe Raumentwicklung
in Gemeinden, Städten und Agglomerationen
Gäuggelistrasse 1, 7000 Chur
info@rolandtreppe.ch, www.rolandtreppe.ch

Fassung: Dokument 1.0, Stand 7. September 2022

Hinweise: In der Vollzugshilfe sind keine Skizzen vorhanden. Dafür gilt das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Lachen (PBR).
Bei Personenbezeichnungen sind immer sowohl die männliche als auch die weibliche Form gemeint.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	4
2	Zielpublikum	4
3	Rechtliche Grundlage	4
4	Geltungsbereich	5
5	Bedeutung der Siedlungsqualität in den Kernzonen Lachen	6
6	Eingliederungskriterien in den Kernzonen	6
	a) Ortsbildschutz (<i>§ 9 Denkmalschutzgesetz DSG, § 6 und § 9 Denkmalschutzverordnung DSV und Art. 16 PBR</i>).....	6
	b) Dichte und Gebäudeproportion (<i>Art. 12, 13 und Art. 15 PBR</i>).....	7
	c) Aussenraum (<i>Art. 30 PBR</i>).....	8
	d) Fassadengliederung (<i>Art. 16 und Art. 30 PBR</i>).....	8
	e) Dachformen und Dachneigungen (<i>§ 61 PBG, Art. 16, Art. 17 und Art. 30 PBR</i>)..	8
	f) Fenster (<i>Art. 30 PBR</i>).....	9
	g) Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster (<i>§ 60 PBG, Art. 30 PBR</i>)....	9
	h) Materialisierung und Farbgebung (<i>Art. 30 PBR</i>).....	9
	i) An- und Nebenbauten (<i>§ 61 Abs. 1 und 3, Art. 11 PBR</i>).....	9
	k) Gewässerschutzbereich (<i>Art. 27a PBR</i>).....	9
	l) Solaranlagen (<i>Planungshilfe, Energiefachstelle Kanton Schwyz</i>).....	10
	m) Antennen und Reklameanlagen (<i>Art. 30 Abs. 4 PBR, Praxishilfe</i>).....	10
7	Werkstattgespräche	11
	7.1 Inhalt und Zielsetzung	11
	7.2 Verfahrensablauf	11
	7.3 Teilnehmer und Beteiligte	13
	7.4 Zuständigkeit.....	13
8.	Interessenabwägung	14
	8.1 Bedeutung und Handhabung.....	14
	8.2 ISOS und Gewässerschutz als Bundesaufgaben	14
	8.3 Vorgehen zur Interessenermittlung.....	15
	Ablaufschema Werkstattgespräche (Anhang 1)	17
	Kriterienliste der Interessenabwägung (Anhang 2)	18

1 Einführung

Das Ortsbild von Lachen verdankt seine besondere Lagequalität der Einbettung in eine Seebucht, der einzigartigen Seefront des alten Dorfes und der eindrucklichen Fernwirkung der barocken Pfarrkirche aus dem frühen 18. Jahrhundert mit ihrer Doppelturmfront, als Wahrzeichen der ganzen Region. Die räumlichen Qualitäten des Dorfkerns sind geprägt durch enge Gassen- und Platzräume.¹ Der Ortskern von Lachen ist auf der linken Seeseite insofern einzigartig, als dass die Bahnlinie nicht am Seeufer entlangführt und so eine überdurchschnittliche Siedlungsqualität im Ortszentrum ermöglicht.

Erfahrungen bei Bauvorhaben in den Kernzonen 1 und 2 bzw. innerhalb der ISOS-Gebiete mit Schutzziel A (Erhalten der Substanz) zeigen, dass oftmals Unsicherheiten bei Bauherrschaften und Architekten über den Umfang an nutzbarem Spielraum bei Eingriffen in die bestehende Bausubstanz bestehen. Die Entwicklung im Dorfkern von Lachen in den vergangenen rund zwanzig Jahren widerspiegelt denn auch ein sehr differenziertes Bild von realisierten Bauvorhaben.

Das Bundesgericht hat in einem Leitentscheid von 2009 in Rüti ZH festgehalten, dass das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden muss. Zwischenzeitlich sind zahlreiche weitere Urteile gefällt worden, die Hinweise zu den Leitplanken in der Ortsplanung aber auch im Baubewilligungsverfahren geben. Dabei spielt die Interessenabwägung nach Art. 3 RPV eine zentrale Rolle.

Ein weiteres Bundesgerichtsurteil von 2021, betreffend ein Bauvorhaben in Lachen, befasst sich mit dem Eingriff unterhalb des mittleren Grundwasserstandes. Nach dieser Entscheidung bedarf es nicht nur des Nachweises zur Durchflusskapazität, sondern zusätzlich auch der bereits erwähnten Interessenabwägung. In der Gemeinde Lachen ist ein Grossteil der Bauzone vom Gewässerschutzbereich A_u betroffen. Die Anforderungen an das Baubewilligungsverfahren steigen somit weiter an.

2 Zielpublikum

Damit Bauprojekte (inkl. Gestaltungspläne) effizienter behandelt werden können, soll die Vollzugshilfe sowohl Bauherrschaften und Architekten als auch der Abteilung Bau und Umwelt und ebenso der Baubehörde dienen, die erforderlichen Schritte in einem vorgegebenen Raster durchzuführen. Das soll in Form von Werkstattgesprächen stattfinden, ergänzt mit Erklärungen zu Bestimmungen im kommunalen Planungs- und Baureglement (*PBR*) sowie zum Einstieg in den Prozess der Interessenabwägung. Im Vordergrund steht dabei das Verständnis für den Umgang mit dem historisch gewachsenen Ortskern von Lachen, wenn Neu- oder Umbauvorhaben zur Diskussion stehen.

3 Rechtliche Grundlage

Die Rechtsgrundlage für eine haushälterische Nutzung des Bodens, eine geordnete Besiedlung und für die Berücksichtigung des Ortsbildschutzes ergibt sich, neben dem Raumplanungsgesetz, auch aus § 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (*PBG*) und § 1 des kantonalen Denkmalschutzgesetzes (*DSG*). In Art. 30 des kommunalen Baureglements (*PBR*) werden zudem die elementaren Regeln der Architektur und die Anforderungen an die Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen wie Körnung, Gestaltung und Farbgebung formuliert.

¹ ISOS Lachen Nr. 3269

Die Bedeutung des ISOS für ein allfälliges Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung wird sodann in Art. 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (*NHG*) festgelegt. Es umfasst Objekte von nationaler Bedeutung. Eingriffe in vom ISOS betroffenen Gebieten dürfen bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn keine gleich- oder höherwertigen Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Was den in Lachen besonders augenfälligen Gewässerschutz betrifft, so gelten hierzu unter anderem Art. 19 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (*GSchG*) sowie Art. 29 und Anhang 4, Ziffer 211, der Gewässerschutzverordnung (*GSchV*). Soweit hier ein Bauvorhaben den mittleren Grundwasserspiegel tangiert, ist ebenfalls eine Bundesaufgabe betroffen.

Die Vollzugshilfe bietet eine Hilfe für die Praxis. Sie ist nicht rechtsverbindlich, sondern eine Anleitung, die freiwillig bei der Planung und Projektierung innerhalb der Kernzonen K1 und K2 und/oder der ISOS-Gebiete 1 und 2.1 anwendbar ist. Sie ersetzt keine übergeordneten Vorschriften, weder auf kantonaler noch auf Bundesebene. Vielmehr ergänzt und konkretisiert sie diese bzw. behandelt das wünschbare Vorgehen und strittige Diskussionspunkte im PBR und dient als Basis für die Beurteilung von Bauvorhaben im Bewilligungsverfahren.

Inhaltlich befasst sich die Vollzugshilfe mit drei Themen:

- der Erläuterungen zu Bestimmungen der Kernzonen im PBR,
- dem Inhalt und der Abfolge der Werkstattgespräche sowie
- den Schritten zur Interessenabwägung (ISOS und Gewässerschutzbereiche).

Die vom Gemeinderat verabschiedete Vollzugshilfestützt sich auf § 15 PBG und Art. 2 PBR. Sie wird periodisch auf ihre Tauglichkeit überprüft und, soweit erforderlich, entsprechend der Praxis angepasst. Fachlich wird sie von der Abteilung Bau und Umwelt in Absprache mit der Hochbaukommission gehandhabt.

4 Geltungsbereich

Die Vollzugshilfe gilt in den Kernzonen 1 und 2 und/oder in den ISOS-Gebieten 1 und 2.1 mit Schutzziel A. Davon ausgenommen ist die Wohngewerbezone 3 (WG 3).

Bild 1: Ausschnitte Zonenplan (genehmigt 3. Februar 1998) und Aufnahmeplan ISOS



Ausserhalb der Kernzonen und den erwähnten ISOS-Gebieten kann die Vollzugshilfe in Absprache mit der Abteilung Bau und Umwelt stufengerecht als Anleitung herangezogen werden.

Bei Gestaltungsplänen nach Art. 28 und Art. 29 PBR können die Grundsätze des Vorgehens und der Inhalt sinngemäss bzw. stufengerecht und in Absprache mit der Abteilung Bau und Umwelt angewendet werden. Abweichungen von der Regelbauweise sind möglich. Sie dürfen jedoch nicht soweit führen, dass die Bedeutung der Erhaltung des Schutzgedankens aufgehoben wird. Die Vollzugshilfe kann hier bei den Werkstattgesprächen dienlich sein.

Was die Interessenabwägung betrifft, so wird vorliegend unterschieden zwischen derjenigen für die Umsetzung des ISOS und einer solchen, wo Eingriffe ins Grundwasser vorgesehen sind. In der Vollzugshilfe werden dazu Hinweise zu Kriterien der Interessenermittlung gegeben. Das Verfahren der Interessenabwägung selber ist ausschliesslich Aufgabe der Bewilligungsbehörde.²

5 Bedeutung der Siedlungsqualität in den Kernzonen Lachen

Die Hafenanlagen, der Dorfkern und die Baudenkmäler sind mit grossem Abstand die drei meistgenannten Nennungen der im Frühling 2021 durchgeführten Bevölkerungsumfrage zu den positiven Eindrücken von Lachen. Es gilt somit bei künftigen Bauvorhaben diese Qualitäten zu halten und, wo angebracht, zu verbessern.

Die Kernzonenvorschriften im PBR haben den Zweck, das schützenswerte Ortsbild von nationaler Bedeutung zu erhalten und gleichzeitig Erneuerungen, sowie Neu- und Umbauten in der gewachsenen Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Abweichungen von den Umschreibungen im PBR sind soweit möglich, wie diese für das Projekt aber auch für die Umgebung eine bessere, mindestens aber gleichwertige Lösung aufzeigen. Die vorliegende Vollzugshilfe dient auch dazu, die jeweiligen Bestimmungen bei Um- und Neubauten noch verständlicher zu machen. Dazu zieht die Abteilung Bau und Umwelt Fachleute bei.

Gemäss revidiertem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gehört die Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, zu den raumplanerischen Hauptzielen. In historischen Ortskernen, insbesondere in den im ISOS aufgeführten Ortsbildern, ist die Siedlungsentwicklung nach innen immer in der Interessenabwägung zwischen Erhalt einerseits und Entwicklung andererseits zu beurteilen. Dabei gibt es nicht eine schwarz-weiße Sicht; vielmehr geht es um den Qualitätserhalt der bestehenden Siedlung. Verdichtungen nach innen sind möglich, wobei eine Güterabwägung zwischen dem Interesse an der Schaffung von qualitativ hochstehendem Wohnraum einerseits und an der Verdichtung der Bauzone andererseits vorzunehmen ist.³

6 Eingliederungskriterien in den Kernzonen

a) Ortsbildschutz (§ 9 Denkmalschutzgesetz DSG, § 6 und § 9 Denkmalschutzverordnung DSV und Art. 16 PBR)

Das ISOS selber ist keine Vorgabe für bauliche Veränderungen, sondern eine Grundlage, die im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt wird. Ergänzend kommt, gemäss § 4 DSG, das eigentümerverbindliche Kantonale Schutzinventar (KSI) hinzu. Soweit diese Bauten und Objekte im Zonenplan bezeichnet sind, dürfen sie ohne vorgängige Bewilligung des Regierungsrates nicht beseitigt werden.

² siehe Art. 3 Interessenabwägung, RPV

³ BGE 1C_474/2016 in Basel

Bei Umbauten und Sanierungen in ISOS-Gebieten mit Schutzziel A ist auf die Substanzerhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume wert zu legen, bestehende Beeinträchtigungen sind zu beseitigen. Ein Ortsbildteil mit der Bewertung des Erhaltungsziels A entspricht der höchsten Qualitätsstufe.

Ein Ersatzbau ist nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die bestehende Baute nicht zu erhalten ist, sie nicht als geschützt bezeichnet ist oder wenn der Aufwand zur Erneuerung unverhältnismässig wäre. Finanzielle Gründe werden dabei vom Bundesgericht sehr zurückhaltend bewertet. Es ist in jedem Fall eine Interessenabwägung erforderlich. Zudem braucht es eine Beurteilung der kantonalen Fachstelle Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG). Um in der Projektierungsphase rasch Klarheit darüber zu erhalten, ist eine frühzeitige Abklärung notwendig. Zusätzlich braucht es vorausgehend eine bauhistorische Untersuchung.

Der alte Dorfteil von Lachen entspricht der Kernzone 1 und ist in seiner Ausprägung geschützt. Das bedeutet, dass Veränderungen wie Umbauten aber auch Ersatzbauten das bestehende Ortsbild wahren müssen. Die historischen Vorgaben treffen allerdings nicht mehr überall zu, infolge von früher stattgefundenen Um- oder Neubauten. Dies war eine Folge von anderen Gewichtungen zum Umgang mit dem Ortsbild. Mit dem Bundesgerichtsurteil im Fall Rüti ZH (2009)⁴ hat sich ein Sinneswandel ergeben. Die Bedeutung der Einfügung eines Gebäudes in das gewachsene Ortsbild hat heute einen höheren Stellenwert. Was das konkret heisst, ist ein Prozess, der bei jedem Projekt im Detail zu diskutieren ist.

b) Dichte und Gebäudeproportion (Art. 12, 13 und Art. 15 PBR)

Die vorhandene Siedlungsdichte ergibt sich aus der Bebauungsstruktur, wo oftmals auf die Grundstücksgrenzen gebaut ist. Die Feststellung, dass das verdichtete Bauen eine sparsame Bodennutzung und Erschliessung mit einer hohen Bauqualität und verminderten Umweltbelastung ermöglicht, ist noch kein Argument für ein dichteres Bauen, selbst wenn der Zonenplan und das PBR dies zulassen. Massgebend ist die gewachsene Siedlungsstruktur bezogen auf die benachbarten Gebäude.

Die geschlossene Bauweise weist keine seitlichen Grenzabstände auf. Bei bestehenden Grenzbauten ist sie sogar Pflicht. Bei nicht vorhandenen Grenzbauten ist diese hingegen abhängig von der Ausgangslage und von konkreten Absichten benachbarter Liegenschaften. Gegenüber Strassen und Gassen gilt als Vorgabe meistens die bestehende Gebäudeflucht. Abweichungen dazu sind möglich, müssen sich aber ins Strassen- oder Gassenbild einfügen und bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde. Gegenüber den rückwertigen Parzellengrenzen gilt als Norm die bestehende Gebäudefront.

Die Gebäude- und Firshöhen sowie die Trauflinien korrespondieren in der Regel mit den Nachbarbauten, wobei auf der Ordnungslinien wie Sockel, Brüstungen und Sturz Rücksicht zu nehmen ist. Vorhandene Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu diskutieren. Die Geschossigkeit hat auf die benachbarten Bauten Rücksicht zu nehmen.

Geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil können bewilligt oder angeordnet werden, sofern wohngygienische Interessen oder solche des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit vorgehen. Hierzu ist eine Interessenabwägung erforderlich.

⁴ BGE 1C-188/2007 in Rüti ZH

Um die Dichte, die Gebäudeproportionen, die Dimensionen wie auch die Wirkung der Baute im Strassenraum beurteilen zu können, wird ein Modell mit Varianten vorausgesetzt.

c) Aussenraum (Art. 30 PBR)

Der Aussenraum wird durch das Setzen des Gebäudes, dessen Proportion, die Beziehung zu den benachbarten Bauten und durch die Ausrichtung der Fassaden beeinflusst. In der Projektentwicklung sind in der Visualisierung immer auch die benachbarten Bauvolumen einzubeziehen. Die Qualität des Aussenraumes wird zudem auch durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes beeinflusst, insbesondere durch die Kernerneuerung Lachen, die in den vergangenen Jahren schrittweise umgesetzt worden ist.

Bei Bauvorhaben an Plätzen und/oder in Kreuzungsbereichen ist die Gestaltung des Aussenraumes, das heisst im Übergang zwischen privatem und öffentlichem Grund, mit der Gemeinde zu koordinieren. Hier spielt ebenfalls die Kernerneuerung eine wichtige Rolle. Dazu gehören unter anderem die Lage von Eingängen, allfällige Vorgärten, die Bepflanzungen und Einfriedungen sowie die Terraingestaltung.

d) Fassadengliederung (Art. 16 und Art. 30 PBR)

Hier geht es darum, dass die ortstypischen Fassadenstrukturen beachtet werden. Das betrifft konkret die Massstäblichkeit der Fassadengliederung, die Sockelgestaltung, die Fenstergrössen und -proportionen, deren Einfassungen, die Dachrandabschlüsse, den Einbezug von Balkonen oder Loggias und die Materialisierung mitsamt der Farbgebung. Die Fassaden sind meist symmetrisch aufgebaut.

Die Fenster weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und stehen in einem ruhigen und guten Verhältnis zur ganzen Fassade. Fenstereinfassungen sind meistens aus Stein oder Kunststein und grenzen sich farblich von der Fassade ab.

Das Sockelgeschoss umfasst normalerweise eine kleingewerbliche oder dienstleistungsbezogene Nutzung und grenzt sich in der Fassade gegenüber den Obergeschossen ab. Das bezieht sich auf die Fenster- und Türgrössen sowie die Farbgebung.

Bei Ersatzbauten ist eine zeitgemässe Architektur vertretbar, unter Berücksichtigung des Ortsbildes. Hier sind unter Umständen historisierende Fenster nicht die Voraussetzung. Das betrifft die Fenstergrössen und -formen, die Fenstereinteilung und Materialisierung. Umfang und Abweichungen sind zu diskutieren.

e) Dachformen und Dachneigungen (§ 61 PBG, Art. 16, Art. 17 und Art. 30 PBR)

Die Steildachform ist in den Kernzonen die Norm. Das bedeutet eine beidseitig gleiche Dachneigung in ortsüblicher Art. Sie weisen generell keine Einschnitte auf. Die Tatsache, dass in den heutigen Kernzonen unterschiedliche Dachformen vorhanden sind, bedeutet, dass Abweichungen zwar möglich sind, aber nur unter besonderen Voraussetzungen. Massgebend hierzu ist die das Bauprojekt umgebende Dachlandschaft. Pult- und Schlepptächer sind nur bei An- und Nebenbauten nach § 61 PBG zulässig.

Die Firstrichtungen in den Kernzonen Lachen sind sowohl giebel- als auch traufständig zu den Gassen und Strassen. Es gibt somit keine besonderen Dachstrukturen, die übergeordnet aussagekräftig genug sind. Bei Ersatzbauten gilt in der Regel die vorhandene Firstrichtung. Abweichungen davon sind möglich, sofern das Projekt eine mindestens gleichhohe Siedlungsqualität im Ortsbild erreicht.

Trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge sind ortsüblich. Deren Ausladung hat sich nach den ortstypischen Gegebenheiten zu richten. Die Trauflinie ist durchgehend.

f) Fenster (Art. 30 PBR)

Die Fenster haben historisch gesehen die Form von stehenden Rechtecken und die Fensterflügel weisen drei- bis fünf quadratische oder rechteckige durch Sprossen unterteilte Flächen auf. Sie weisen oft eine Einfassung auf und geben der Fassade so einen speziellen Charakter.

Bei Umbauten sind die Fenstereinteilungen nach Möglichkeit beizubehalten, da sie wesentlich zum gewachsenen Ortsbild beitragen. Bei Neubauten kann eine zeitgemässe Architektur, unter Berücksichtigung der Identität des Ortsbildes, angewendet werden. Da sind Sprossenfenster und Einfassungen nicht in jedem Fall angebracht. Die Fensterformate können bei guter Architektur von den üblichen Formen abweichen, sofern sie sich harmonisch ins Ortsbild einfügen.

g) Dachaufbauten, -einschnitte, Dachflächenfenster (§ 60 PBG, Art. 30 PBR)

Je weniger ein Dach mit Aufbauten, Einschnitten und Dachflächenfenster versehen ist, umso ruhiger wirkt die Dachlandschaft. Soweit derartige Eingriffe für die Belichtung und Wohnhygiene des Dachgeschosses erforderlich sind, können sie bewilligt werden. Grossflächige, quadratische oder querliegende Dachflächenfenster sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Dachgauben oder Lukarnen zulässig. Dacheinschnitte sind nicht bewilligungsfähig.

Sofern zwei Dachgeschosse vorgesehen sind, dann sind Eingriffe in das Dach nur im ersten Dachgeschoss zulässig (Art. 30 Abs. 4 PBR). Technische Aufbauten sind auf ein Minimum zu reduzieren.

h) Materialisierung und Farbgebung (Art. 30 PBR)

Die bestehenden Altbauten sind historisch gewachsen und sehr stark von den damals verfügbaren Baustoffen und konstruktiven Möglichkeiten geprägt. Die Materialisierung der Fassaden bei Umbauten wie auch diejenige der Dächer und Fenster hat sich an der ortsüblichen Bauweise zu orientieren.

Das Material- und Farbkonzept ist mit der gebauten Umgebung abzustimmen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Bemusterung vor Ort vorzusehen.

i) An- und Nebenbauten (§ 61 Abs. 1 und 3, Art. 11 PBR)

Für Nebenbauten gelten in erster Linie die Bestimmungen von § 61 PBG. Sie sind von untergeordneter Bedeutung und unbewohnt. Sie können für gewerbliche Zwecke oder als Atelier und Lager genutzt werden. Sie sind in der Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung mit der Hauptbaute abzustimmen.

k) Gewässerschutzbereich (Art. 27a PBR)

Die Erstellung von Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, ist im Gewässerschutzbereich A₀ grundsätzlich unzulässig. Soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird, kann die Behörde eine Ausnahme bewilligen.⁵ In Lachen befindet sich

⁵ BGE 1C_460/2020 vom 30. März 2021 in Lachen

die ganze Bauzone im Gewässerschutzbereich A_u. Sofern also ein Bauvorhaben den mittleren Grundwasserspiegel unterschreitet, ist eine bundesrechtliche Ausnahmegewilligung erforderlich.⁶ Es lohnt sich in jedem Fall, in einem frühen Zeitpunkt der Projektierung den voraussichtlichen Eingriff in das Grundwasser zu klären und ein hydrogeologisches Gutachten anzufordern.⁷ Dies umso mehr, weil das betreffende Bundesgerichtsurteil zusätzlich die Abwägung sowohl der öffentlichen als auch der privaten Interessen voraussetzt. Diese öffentlichen und privaten Interessen an der Verminderung der Durchflusskapazität müssen die entgegenstehenden (Gewässerschutz-)Interessen überwiegen. Überdies ist zu beachten, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kein Anspruch auf die Erteilung einer Bewilligung zur baulichen Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels besteht, die eine Verminderung der Durchflusskapazität mit sich bringt.

l) Solaranlagen (*Planungshilfe, Energiefachstelle Kanton Schwyz*)

Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen sind zulässig. Sie haben sich sehr sorgfältig in die Dach- und Fassadenflächen zu integrieren. Dabei sind nicht nur technische Kriterien sondern auch Aspekte des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen. Es braucht eine denkmalpflegerische Beurteilung. Das Bundesgericht beurteilt Solaranlagen zumindest bei erhaltenswerten Bauten als wesentlich beeinträchtigend, insbesondere in einem ISOS-Gebiet mit dem Erhaltungsziel A, wo es in einem Urteil die Zustimmung verweigerte.⁸

Sofern Solaranlagen vorgesehen werden, dann sind dachflächenbündige Kollektoren, nicht spiegelnd und/oder reflektierend zu bevorzugen. Die Anordnung auf dem Dach hat zusammenhängend und als Teil der Dachfläche zu wirken. In Verbindung mit Dachaufbauten und -einschnitten sind sie auf einen ruhigen Gesamteindruck auszurichten.

Für die Erstellung von Solaranlagen gilt die "Planungshilfe Solaranlagen" des Baudepartementes Kanton Schwyz.⁹

m) Antennen und Reklameanlagen (*Art. 30 Abs. 4 PBR, Praxishilfe*)

Technisch unumgängliche Antennen auf dem Dach sind mit äusserster Zurückhaltung zu installieren. Sie haben sich gut in die Dachlandschaft bzw. in das Ortsbild einzufügen.

Reklameanlagen an den jeweiligen Fassaden sind zurückhaltend zu gestalten und zu beleuchten.¹⁰ Sie sind normalerweise auf das Erdgeschoss zu beschränken. Reklameschilder haben sich in der Grösse der Umgebung anzupassen. Es sind keine Fremdreklamen und keine blinkenden Reklamen gestattet. Davon ausgenommen sind Beleuchtungen in der Adventszeit.

⁶ siehe Art. 6 Abs. 2 NHG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 lit. b. NHG

⁷ siehe Merkblatt "Bauen im Grundwassergebiet", Umweltschutzdirektionen Zentralschweiz

⁸ BGE 1C_26/2016, Chur

⁹ <https://www.sz.ch/services/suchergebnis.html/72-73-4552>

¹⁰ siehe Praxishilfe: Reklamebewilligungsgesuche, der Gemeinde Lachen

7 Werkstattgespräche

7.1 Inhalt und Zielsetzung

Bei der Entwicklung von Bauprojekten in den Kernzonen K1 und K2 und/oder in den ISOS-Gebieten mit dem Erhaltungsziel A "Substanz erhalten" fehlt oft die Erfahrung, den Anforderungen des Ortsbildschutzes gerecht zu werden. Das revidierte RPG orientiert sich im Siedlungsgebiet vermehrt an der Innenentwicklung, das heisst die Verdichtung der bestehenden Bausubstanz. Das erhöht den Druck auf die Bewilligungsbehörden. Hinzu kommt, dass in den erwähnten ISOS-Gebieten die kantonale Denkmalpflege gesetzlich verpflichtet ist, eine Stellungnahme abzugeben.¹¹ Die Kombination von hoher Grundstücksnutzung, wirtschaftlichem Bauen und Ansprüchen an das Ortsbild führt so hin und wieder zu allseitig unbefriedigenden Ergebnissen.

Das Ziel der Werkstattgespräche liegt darin, eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen. Es handelt sich um eine in der Vorprojektphase begleitende Vorgehensweise. Die einzelnen Schritte sind nach einem definierten Ablauf durchzuführen und entsprechen dem Dialogverfahren. Dieses Verfahren ist freiwillig und ergebnisoffen, soll aber das anschliessende Baubewilligungsverfahren in den vom schützenswerten Ortsbild betroffenen Gebieten effizienter machen. Das Verfahren ist kein direkter Ersatz für ein qualifiziertes Verfahren nach sia 142/143 (Wettbewerbe).

7.2 Verfahrensablauf

Der Ablauf ist strukturiert und vorgegeben. Der Einstieg in die Werkstattgespräche erfolgt über einen vorausgehenden ersten Kontakt zwischen Bauherrschaft/Architekt und der Abteilung Bau und Umwelt. Bei Eignung des Gesuchs wird der Hochbaukommission der Antrag auf Durchführung der Werkstattgespräche gestellt. Im positiven Fall wird sodann die Vereinbarung vor der Startsitzen erstellt und gegenseitig unterzeichnet. Organisator ist die Abteilung Bau und Umwelt. Bei ablehnendem Entscheid bleibt es beim normalen Baubewilligungsverfahren.

Vorgesehener Ablauf der Werkstattgespräche¹²

1. Startsitzen (Projektstudie)

- Erläutern der Projektidee im Rahmen einer Vorstudie (Studienmodell), die auch als Handskizzen präsentiert werden können. Im Hinblick auf einen beabsichtigten Abbruch und Ersatzneubau ist eine bauhistorische Untersuchung vorzusehen.
- Begehung vor Ort im Projektperimeter.
- Verständnisfragen Behördenseite und externer Fachexperten.
- Diskussion im Plenum über den Bearbeitungssperimeter, die allfällige Absicht eines Abbruchs und Ersatzneubaus, die volumetrische Gebäudesetzung und -stellung bzw. die ortsbauliche Einfügung, die Dachform und die Erschliessung, rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie ergänzende Untersuchungen.
- Nachfolgend schriftliche Abgabe der besprochenen Empfehlungen.

2. Zwischenbesprechung 1 (Stufe 1 Vorprojekt)

- Erläutern des Vorprojektes (mit Modell).
- Verständnisfragen Behördenseite und externer Fachexperten.

¹¹ siehe § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSG) Schwyz

¹² siehe auch Ablaufschema Anhang 1

- Diskussion im Plenum zur Projektidee (Gebäudestellung und -setzung, Proportion, Dachform, Erschliessung, Nutzungsstruktur und Aussenraumgestaltung), ob eine bestehende Baute allenfalls abgebrochen bzw. ersetzt werden kann und ergänzende Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.
- Nachfolgend schriftliche Abgabe der besprochenen Empfehlungen.

3. *Zwischenbesprechung 2 (Stufe 2 überarbeitetes Vorprojekt)*

- Erläutern der vertieften Projektbearbeitung (mit Modell) und zum Berichtsentwurf, inkl. Begründungen zu den Abweichungen gegenüber dem übergeordneten Recht (ISOS und/oder Eingriff ins Grundwasser).
- Verständnisfragen Behördenseite und externer Fachexperten.
- Diskussion im Plenum zum Vorprojekt und definitiver Entscheid, ob eine bestehende Baute abgebrochen und ersetzt werden kann, sowie ergänzende Empfehlungen zur Gebäudestellung und -setzung, Erschliessung, Nutzungsstruktur, Dach- und Fassadengestaltung, Erdgeschossnutzung, Aussenraumgestaltung und zum weiteren Vorgehen. Allenfalls ist ein hydrogeologisches Gutachten notwendig.
- Nachfolgend schriftliche Abgabe der besprochenen Empfehlungen.

4. *Schlussitzung (Stufe 3 bereinigtes Vorprojekt)*

- Erläutern des bereinigten Vorprojektes (mit Modell) inkl. Bericht als Grundlage für die Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren.
- Verständnisfragen Behördenseite und externer Fachexperten.
- Diskussion im Plenum und zum weiteren Vorgehen.
- Nachfolgend schriftliche Abgabe der besprochenen Empfehlungen zur Baueingabe.

Zu beachten sind folgende Hinweise:

- Dieses stufenweise Verfahren (Projektstudie, Vorprojekte) geht von kurzen Zeitabschnitten zwischen den einzelnen Werkstattgesprächen aus. Die Gesprächstermine werden vorgängig definitiv festgelegt.
- Vorausgehend werden keine Unterlagen abgegeben. Dies erfolgt anlässlich der jeweiligen Werkstattgespräche.
- Die Gespräche werden jeweils innert einer Stunde durchgeführt.
- Damit der Einstieg zielorientiert erfolgen kann, bedarf es allenfalls einer bauhistorischen Untersuchung, sowohl beim Abbruch wie auch bei einer Sanierung.
- Die Frage für einen Abbruch und Wiederaufbau bzw. Ersatzneubau wird nach Möglichkeit bis spätestens zur 2. Zwischenbesprechung abschliessend geklärt.
- Bei Abbruch und Ersatzbau wie auch bei einer umfassenden Sanierung ist eine vorausgehende Abklärung bei der kantonalen Denkmalpflege zu empfehlen.
- Die Anzahl der Zusammenkünfte ist abhängig von der Komplexität des Projekts und vom gemeinsamen Verständnis für das Vorgehen.
- Unterschiedliche Meinungen werden offen besprochen und festgehalten. Die Wertung für eine Überarbeitung ist hingegen allein Sache der Bauherrschaft.
- Innerhalb von drei Arbeitstagen nach den Gesprächen werden die Empfehlungen schriftlich abgegeben.
- Zuhanden der Bewilligungsbehörde erfolgt eine begründete Schlussempfehlung der Experten.
- Der Gemeinderat kann als Bewilligungsbehörde eine abweichende Haltung zum Bauprojekt einnehmen, die allerdings entsprechend zu begründen ist.

7.3 Teilnehmer und Beteiligte

Wichtig bei den Gesprächen ist, dass seitens der Bauherrschaft immer Architekt und Bauherrschaft anwesend sind und auf der Seite der Behörde Vertreter der Denkmalpflege, der Hochbaukommission, der Abteilung Bau und Umwelt sowie Fachexperten. Die Werkstattgespräche gehen von einer offenen und sachbezogenen Diskussion aus.

Die Hochbaukommission wie auch die Bauherrschaft können den in der Vereinbarung festgehaltenen Planungsprozess bei fehlender Übereinstimmung abbrechen. Diesfalls entstehen für die Gemeinde und die Bauherrschaft gegenseitig keine finanziellen Entschädigungsansprüche. Die Kosten für extern beigezogene Fachleute tragen die jeweiligen Auftraggeber.

7.4 Zuständigkeit

Für die Durchführung der Werkstattgespräche ist die Abteilung Bau und Umwelt verantwortlich. Sie organisiert und koordiniert die Werkstattgespräche und den Einbezug der externen Fachexperten.

Für die Durchführung der Werkstattgespräche wird eine Vereinbarung vorausgesetzt. Der Entscheid darüber obliegt der Hochbaukommission.

8. Interessenabwägung

8.1 Bedeutung und Handhabung

Die Interessenabwägung gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Raumplanung. Im Rahmen der vorliegenden Vollzugshilfe werden für das Bewilligungsverfahren in Lachen zwei Bundesaufgaben thematisiert, welche im Fall einer erforderlichen Interessenabwägung von zentraler Bedeutung sind: das Bundesinventar der schützenswerten Objekte der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und der Gewässerraum. Zentrale Elemente der Interessenabwägung sind nebst rechtlichen Erlassen auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen, welche den Beurteilungsprozess beeinflussen.

Bund, Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, ihre raumwirksamen Aufgaben aufeinander abzustimmen und die Ziele und Grundsätze des RPG zu beachten (Art. 2 und Art. 3 RPG). Dass damit unterschiedliche Interessen tangiert werden, gehört zum Verfahrensprozess. Sofern ein Bauvorhaben zonenkonform ist und die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, muss es, gestützt auf Art. 22 Abs. 2 RPG, bewilligt werden. Die Interessenabwägung spielt dann eine geringe Rolle, ausser, es wird eine Bundesaufgabe tangiert.

Stehen den Behörden allerdings Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegenseitig ab.¹³ Diese Aufgabe gehört zu den Pflichten jeder Bewilligungsbehörde. Je umfassender diese im Rahmen der rechtlich und sachlich anerkannten Interessen nachvollziehbar stattfindet, umso grösser ist die damit verbundene Rechtssicherheit.

8.2 ISOS und Gewässerschutz als Bundesaufgaben

Der Ortskern Lachen befindet sich im ISOS. Konkret betrifft das den eigentlichen Ortskern und ein Gebiet entlang der St. Gallerstrasse, gekennzeichnet mit dem Erhaltungsziel A. Das bedeutet Substanzerhaltung, bzw. dass sämtliche Bauten und Anlageteile sowie Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen sind.¹⁴

Bei Eingriffen im ISOS, die eine Bundesaufgabe darstellen und dazu führen, dass von der ungeschmälernten Erhaltung abgewichen wird (sogenannte schwere Eingriffe), richtet sich die Interessenabwägung nach Art. 6 Abs. 2 NHG.¹⁵ Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz enthält eine Liste von raumwirksamen Tätigkeiten, die als Bundesaufgabe gelten (Art. 2 NHG). Diese Liste ist jedoch nicht abschliessend. Laut der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt eine Bundesaufgabe auch dann vor, wenn sich ein kantonaler oder kommunaler Entscheid auf hinreichend detailliertes, direkt anwendbares Bundesrecht stützt.

Das Bundesgericht hat denn auch in seiner Rechtsprechung eine Reihe weiterer Tätigkeiten als Bundesaufgaben bezeichnet, so die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen, die Bewilligung von Zweitwohnungen oder gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligungen. Der Umstand, dass ein Vorhaben im Perimeter eines ISOS liegt, stellt für sich allein noch keine Bundesaufgabe dar. Die Tätigkeit an sich muss eine Bundesaufgabe sein. Die Baubewilligungsbehörde hat vor ihrem Entscheid zu prüfen, ob es sich bei einem Eingriff in den Schutzperimeter um

¹³ siehe Art. 3 RPV

¹⁴ siehe ISOS Nr. 3269, Lachen

¹⁵ siehe auch Arbeitshilfe «Ortsbildschutz und Verdichtung», Kapitel 3 und Kapitel 5

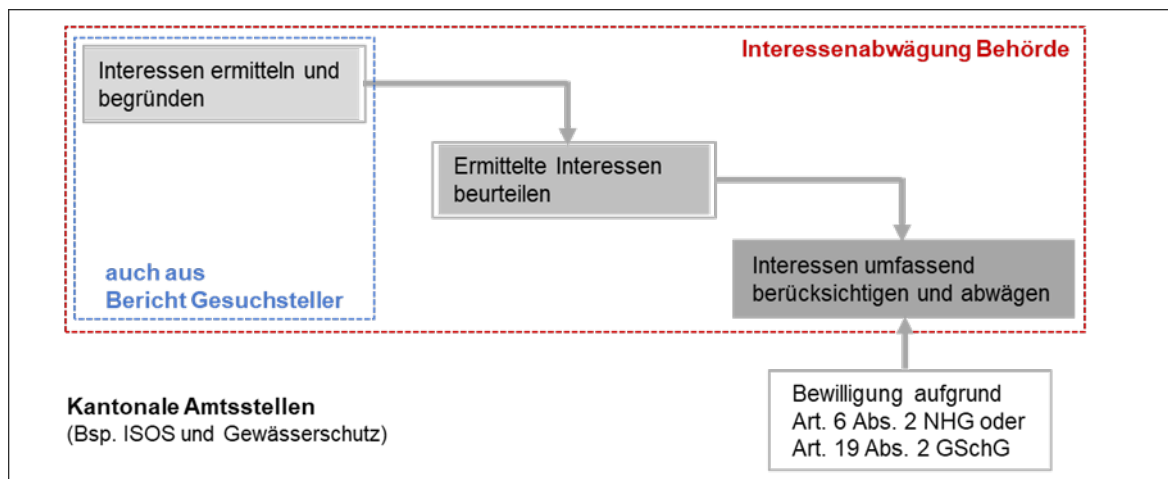
eine Bundesaufgabe handelt. Ist dies der Fall und liegt das Vorhaben im Schutzbereich eines Bundesinventars nach Art. 5 NHG,¹⁶ bedarf es eines Gutachtens der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch für die Erstellung eines Gutachtens nicht direkt an die ENHK oder EKD gelangen, sondern muss den Weg über die kantonale Denkmalpflege nehmen. Obliegt die Bewilligungszuständigkeit beim Kanton, dann erfolgt die Beurteilung durch die kantonale Fachstelle.¹⁷ Wie weit ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EDK) erforderlich ist, ist frühzeitig mit der Baubehörde und den kantonalen Amtsstellen abzuklären.

Erfordert ein Bauvorhaben im Gewässerraum oder Gewässerschutzbereich sowie in Grundwasserschutzzonen oder Grundwasserschutzbereichen eine Ausnahmegewilligung, so handelt es sich aufgrund der bundesrechtlichen Gewässerschutzbewilligung um eine Bundesaufgabe.¹⁸ Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.¹⁹ Ausnahmen davon können gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert und eine Interessenabwägung vorgenommen wird.²⁰

Die Kernzonen K1 und K2 in Lachen befinden sich hauptsächlich im ISOS-Gebiet und gleichzeitig im Gewässerschutzbereich A_u bzw. A_o. Damit ist schon ausgesagt, dass bei Eingriffen unter den mittleren Grundwasserstand eine Bundesaufgabe tangiert wird und eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 6 Abs.2 NHG durchzuführen ist.²¹

8.3 Vorgehen zur Interessenermittlung

Die Methode der Interessenabwägung ist in Art. 3 RPV umschrieben und gliedert sich in drei Schritte.²²



¹⁶ neben dem ISOS ist dies das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN oder das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

¹⁷ siehe Art. 7 NHG

¹⁸ siehe Art. 19 Abs. 2 Bundesgesetz über den Gewässerschutz GSchG

¹⁹ siehe Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzbereiche A_u und A_o GSchV

²⁰ siehe Bundesgerichtsentscheid 1C_460/2020 vom 30. März 2021, Lachen

²¹ siehe auch BGE 1C_118/2016, Sarnen

²² siehe auch Arbeitshilfe «Ortsbildschutz und Verdichtung», Kapitel 5

Die Interessenabwägung ist sowohl für die erstinstanzliche Bewilligungsbehörde (der Gemeinderat) wie auch für die Gesuchsteller eine Herausforderung. Insbesondere zwei Themenbereiche sind dabei entscheidend: Wie erfüllt die Bewilligungsbehörde ihre Pflicht, damit deren Entscheid zum Bauvorhaben auch in einem Rechtsmittelverfahren Bestand halten wird und was können die Gesuchsteller beitragen, damit ihre Interessen möglichst vollständig begründet und vor allem rechtlich wie sachlich anerkannt werden?²³

Als Massstab für die Interessenermittlung dienen die Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 RPG. Es können aber auch Eigentumsinteressen und wirtschaftliche Interessen einbezogen werden. Liegt eine Bundesaufgabe vor, verlangt Art. 6 Abs. 2 NHG den Nachweis, dass Eingriffsinteressen von ebenfalls nationaler Bedeutung vorliegen, die gegenüber den Schutzinteressen "gleich- oder höherwertig" sein müssen.²⁴ Das Bundesgericht hat die Verdichtung im Sinne des 2012 revidierten Raumplanungsgesetzes grundsätzlich als nationales Interesse qualifiziert.

In Fällen, in denen es nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe geht, muss kein nationales Interesse nachgewiesen werden. Es genügt eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV. Der Schutz ist hier weniger hoch. Es wird in diesen Fällen auch nicht zwingend eine ungeschmälerte Erhaltung im Sinne von Art. 5 NHG verlangt, sondern eine grösstmögliche Schonung. Grösstmögliche Schonung kann durch Projektoptimierungen erreicht werden, z. Bsp. durch Anpassen der Proportionen oder eine bessere Einpassung in die bebaute Umgebung. Abgestellt wird bei der Beurteilung vor allem auf die Zonenumschreibung im kommunalen Planungs- und Baureglement (PBR). Fügt sich ein Bauvorhaben überhaupt nicht in die Umgebung ein, ist damit zu rechnen, dass gestützt auf die kommunale Ästhetikklausel (und die Schutzumschreibung im ISOS) keine Baubewilligung erteilt wird. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Interessenabwägung, sondern um die Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs (Wahrung des Ortsbildes, Einfügung in die gewachsenen Ortsstrukturen etc.).

²³ siehe Anhang 2 Kriterienliste der Interessenabwägung

²⁴ siehe Art. 6 Abs. 2 NHG

Ablaufschema Werkstattgespräche (Anhang 1)

	Tätigkeiten	verfügbare Unterlagen
Projektstudie (Startsitzung)	<ul style="list-style-type: none"> – Vorstellen Teilnehmende und Ablauf der Werkstattgespräche erläutern; – Besichtigen des Projektperimeters; – Erläutern der Projektidee als Vorstudie; – Begründen allfälliger Abbruch und Ersatzbau; – Verständnisfragen Behördenseite; – Diskussion im Plenum; – Überlegungen zu den Stossrichtungen in der Projektbearbeitung; – Schriftliche Empfehlungen im Nachgang an das erste Gespräch. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zielsetzungen Bauherrschaft; – allenfalls bauhistorische Untersuchung zum Objekt; – Studienmodell; – Fragestellungen Bauherrschaft/Architekt;
Vorprojekt Stufe 1 (Zwischenbesprechung 1)	<ul style="list-style-type: none"> – Erläutern des Vorprojektes (bei Ersatzbau: städtebauliche Setzung, Volumen, Dachgestaltung, Orientierung und Erschliessung, Parkierung, Nutzungsstruktur, Fassadengestaltung, Aussenraum); – Aufzeigen allfälliger Varianten zum Gebäude (sowohl Umbau/Sanierung wie Ersatzbau); – Verständnisfragen Behördenseite; – Diskussion im Plenum; – Schriftliche Empfehlungen im Nachgang an das zweite Gespräch. 	<ul style="list-style-type: none"> – bauhistorische Untersuchung (soweit erforderlich); – Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne; – Modell; – ergänzende Fragestellungen Bauherrschaft/Architekt;
Vorprojekt Stufe 2 (Zwischenbesprechung 2)	<ul style="list-style-type: none"> – Erläutern der vertieften Projektbearbeitung, in Fortsetzung zum zweiten Gespräch; – Begründen allfälliger Ausnahmen (ISOS und Gewässerschutzbereich) – Verständnisfragen Behördenseite; – Diskussion im Plenum; – Schriftliche Empfehlungen im Nachgang an das dritte Gespräch. 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne; – Materialisierung; – Modell; – Berichtsentwurf zum Projekt (mit allfälligen Begründungen zu Abweichungen);
Vorprojekt Stufe 3 (Schlusssitzung)	<ul style="list-style-type: none"> – Erläutern der vertieften Projektbearbeitung, in Fortsetzung zum dritten Gespräch; – Evtl. aktualisierte Begründung allfälliger Ausnahmen (ISOS und Gewässerschutzbereich); – Verständnisfragen Behördenseite; – Diskussion im Plenum; – Allenfalls ergänzende Empfehlungen für die eigentliche Baueingabe. 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne; – Modell; – Materialisierung; – evtl. hydrogeologisches Gutachten; – Berichtsentwurf zum Projekt (mit allfälligen Begründungen zu Abweichungen);

Anmerkungen: Die Werkstattgespräche sind ein Begleitverfahren in der Vorprojektphase.
Die Anzahl der Gespräche ist abhängig von der Komplexität des Projektes.
In begründeten Fällen erfolgt eine Entscheidungsfindung ohne externe Personen.
Die Gemeinde behält sich vor, im äussersten Fall das Verfahren abzubrechen.

Kriterienliste der Interessenabwägung (Anhang 2)

Die nachfolgend aufgelisteten Kriterien können Themen der Interessenabwägung sein. Die meisten davon waren Gegenstand von Gerichtsurteilen, Regierungsbeschlüssen und weiterführender Dokumente zur Anwendung der Interessenabwägung. Die Auflistung dient dazu Kriterien aufzuzeigen, die in der Begründung von notwendigen Abweichungen und Ausnahmen gegenüber den Schutzzielen besonders zu thematisieren sind. Sie ist nicht abschliessend. Die Erläuterungen beschreiben kurz, um was es bei den Kriterien geht. Die Quellenangaben verweisen auf entsprechende Gerichtsurteile, Beschlüsse und die Fachliteratur hin, wo die jeweiligen Kriterien vertiefter behandelt sind und Hinweise zu möglichen Begründungen der Interessenermittlung geben.

	Kriterien	Erläuterungen dazu	Quellen
1	Bundesaufgabe – ja oder nein?	Bundesaufgaben liegen vor, wenn der Bund Werke und Anlagen plant, errichtet oder verändert, wenn er Konzessionen und Bewilligungen erteilt, wenn er Subventionen gewährt oder sich ein kantonaler oder kommunaler Entscheid auf hinreichend detailliertes, direkt anwendbares Bundesrecht stützt. Beispielsweise wenn ein Bauprojekt ausserhalb der Bauzone entstehen soll oder bis zum Grundwasserspiegel reicht. Die Aufnahme einer Baute in das ISOS bedeutet aber nicht automatisch eine Bundesaufgabe.	Art. 2 und 7 NHG; Bundesamt für Kultur (BAK) -> ISOS und Ortsbildschutz -> Das ISOS in Kürze -> Praktische Anwendung; BGE 1C_558/2015, Altendorf, Seestatt BGE 1C_332/2019, Triboltingen
2	Stellungnahme des Bundesamtes für Kultur (BAK)	Hinweis, wann eine Stellungnahme des BAK verpflichtend einzuholen ist.	BGE 1C_489/2016, Luzein
3	ENHK-Gutachten	Umfang der Beeinträchtigung von Schutzzielen als Grundlage zum Gutachten	BGE 1C_489/2016, Luzein
4	Fachgutachten	Bedeutung von Fachgutachten der Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren	Regierungsbeschluss Zug vom 7. Juli 2015; § 9 Denkmalschutzgesetz (DSG) Schwyz
5	Schaffung von Wohnraum	Rolle der Wohnraumbeschaffung als ein gewichtiges öffentliches Interesse, das die Siedlungsfläche verdichtet und die Schutzzone tangiert.	BGE 1C_476/2016, Basel
6	Schaffung von Wohnraum	Bisherige Entwicklung innerhalb der Region, Bevölkerungsstrategie im Zentrum, Bedeutung des Wohnens im Zentrum etc.	Kommunal räumliche Leitbilder o. dgl.
7	Abbruch und Ersatzbaute	Bedeutung des Denkmal- bzw. Ortsbildschutzes, ob die Anliegen	VB.2017.00013, Stadt Zürich, vom 18.05.2017

		der Erhaltung ausreichend berücksichtigt sind.	
8	Ausnahmebewilligung	Beurteilung von Ausnahmebewilligungen für die Interessenabwägung, bei der Schutzanliegen gemäss ISOS miteinzubeziehen sind.	BGE 1C_476/2016, Basel
9	Dachlandschaft	Bebauungselemente der unmittelbaren Nachbargebäude im Falle der Strukturierung (Erhaltungsziel B gemäss ISOS).	BGE 1C_476/2016, Basel
10	Solaranlage auf dem Dach	Umfang und Art des Eingriffs in Dachfläche versus Erhalten des homogenen Erscheinungsbildes.	BGE 1C_26/2016, Chur, Baugesetz Stadt Chur, Anhang Erhaltungsbereiche; BGE 1C_179/2015 Lungern
11	Einfügung im Ortsbild	Wahrnehmung des Neubaus im Geviert (Bebauungsstruktur, Gebäudehöhe), Integration von Bauten im Siedlungsbereich, Rolle der Denkmalpflege bei Auflagen.	BGE 1C_476/2016, Basel BGE 1C_227/2015 Fläsch
12	Bebauungsstruktur	Art der Einfügung in die historisch geprägte Umgebung	BGE 1C_583/2016, Schaffhausen
13	Hochhausstandort	Bedeutung der Strukturierung und Neubau eines Hochhauses	BGE 1C_398/2015 Luzern
14	Baulücke	Eingriff ins Ortsbild versus Wahren der Schutzziele im ISOS	BGE 1C_583/2016, Schaffhausen
15	Beanspruchung Innenhof (Rückseite)	Eingriff im Hofbereich (Rückseitige Fassade) einer Überbauung.	BGE 1C_476/2016, Basel
16	Eingriff in das Grundwasser	Verfahrenskonsequenz bei Erstellung von Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen. Einfluss der Durchflusskapazität.	BGE 1C_460/2020, Lachen; BGE 1C_489/2016, Luzein; hydrogeologisches Gutachten
17	Eingriff in das Grundwasser	Auswirkungen des motorisierten Verkehrs und der Parkierung im Zentrum, wenn bis anhin nur ein beschränktes Parkplatzangebot besteht. Bedeutung der Standortattraktivität, ÖV-Angebot.	Entwicklungsstrategien, Erschliessungs- und Gestaltungskonzepte, Richtplan
18	Eingriff in das Grundwasser	Umgang mit technischen Räumen, Kellern und weiteren Abstellmöglichkeiten.	Kommunal räumliche Leitbilder o. dgl., langjährige Praxis
19	Freihaltung Gewässerraum	Bedeutung der Freihaltung des Gewässerraumes bei nicht standortgebundenen Anlagen.	BGE 1C_402/2020, Weggis
20	Unterschutzstellung und Ermessen	Rolle der Gemeindeautonomie bei der Frage, was für Gebäude unter Schutz zu stellen sind.	BGE 1C_128/2019, und 1C_134/2019, Stadt Zürich Urteil 1C_92/2021, Dägerlen ZH

21	ISOS und Nutzungsplanung	Qualität der Interessenabwägung bei der Berücksichtigung von ISOS-Einträgen in die Nutzungsplanung	Urteil VB.2018.00540, Verwaltungsgericht Kt. Zürich
22	ISOS und Bebauungsplan	Abgrenzung einer Bundesaufgabe und der Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde	BGE 1C_53/2019, Zug
23	ISOS und Baubewilligung	Bedeutung des Gewässerraumes und Zeitpunkt zum Einholen eines Gutachtens der ENHK oder der EDK.	BGE 1C_558/2015, Altendorf, Seestatt; GSchG, Art. 41c, Abs. 1 und 2; GSchV Art. 41c Abs. 1 lit. a
24	ISOS und Baubewilligung	Notwendigkeit der kommunalen Nutzungsplanung für die Anwendung des ISOS.	BGE 1C_488/2015, Muttenz
25	Umfang der Interessenabwägung	Bedeutung der rechtsgenügenden Interessenabwägung im Quartierplanverfahren (Gestaltungsplan).	Urteil 810 18 176 vom 15.05.2019, Kantonsgericht Basel-Landschaft
26	Lärmschutz	Bedeutung der Lärmschutzvorschriften bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen	BGE 1C_244/2019, Baar
27	Verhältnismässigkeitsprinzip bei der Unterschutzstellung	Verhältnismässigkeitsprüfung bei der Frage, ob ein Gebäude unter Schutz gestellt werden muss.	Urteil Nr. 0084/2016 vom 3. Mai 2016, Baurekursgericht Kt. Zürich
28	Verdichtung und Abweichungen gegenüber den Zonenbestimmungen	Bedeutung einer umfassenden Begründung von Abweichungen zur Interessenabwägung auch durch die Bewilligungsbehörde.	Urteil 810 14 194 vom 28.01.2015, Kantonsgericht Basel-Landschaft

Weitere Kriterien für die Interessenabwägung

A	Gewässerschutzbereiche	Eingriffe benachbarter Bauten unter den mittleren Grundwasserspiegel, Situation des Grundwasserspiegels in der näheren Umgebung, Durchlässigkeit, Fassungen, Perimeter von Schutzzonen etc.
B	Gebäudestellung, Lage, Proportionen, Dachgestaltung, Materialisierung	Elemente, die bezüglich der Verträglichkeit mit dem denkmalgeschützten Umfeld zu prüfen und zu begründen sind.
C	Variante zum Abbruch und Ersatzbau	Gegenüberstellung zwischen Erhalt des bestehenden Gebäudes und Ersatzbaute.

Die Begründung von Abweichungen und Ausnahmen gegenüber dem Originalzustand hat sorgfältig, fundiert und transparent zu erfolgen. Bei der Abweichung von Schutzzielen im Inventar ist im Rahmen der Interessenermittlung nachvollziehbar darzulegen, weshalb andere Ziele gleich oder höher gewichtet und welche Faktoren berücksichtigt werden. Die Begründungen sind in Form einer fachlichen Auseinandersetzung zu konkretisieren und als Bestandteil in die Projekterläuterung aufzunehmen.