



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

gm

4. Mai 1982

Nr. 785 Quartiergestaltungsplan "Seepark", KTN 55,
Bäch: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 3. September 1981 ersucht der Gemeinderat Freienbach um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Seepark", KTN 55, Bäch, [REDACTED]. Dieser wurde am 12. Dezember 1980 (Amtsblatt Nr. 50) öffentlich ausgeschrieben.

B. Der Gemeinderat Freienbach hat den Quartiergestaltungsplan mit Beschluss vom 28. August 1981 genehmigt.

C. Das Ueberbauungsareal liegt in der Zone WG4 und W2 und umfasst eine Fläche von 8 316 m². Vorgeesehen ist eine Ueberbauung mit 35 Wohnungen, verteilt auf vier Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen. Die parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch in einer Garage mit 50 Plätzen. Daneben sind 12 weitere Abstellplätze vorgesehen. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Kantonsstrasse. Im Areal ist ebenfalls ein Bootshafen mit 36 Plätzen vorgesehen.

D. Das Amt für Planung, Natur- und Landschaftschutz hat den Quartiergestaltungsplan geprüft und stellte fest, dass das Projekt verschiedene kantonale und kommunale Ausnahmen erfordert. Da diese dem Amt teilweise nicht vertretbar erschienen und auch noch andere offene Fragen bestanden, teilte es dies dem

—

Gemeinderat und der Bauherrschaft mit Schreiben vom 9. Februar 1982 mit und ersuchte sie um eine Stellungnahme. Mit Schreiben vom 1. März 1982 nahm der Gemeinderat Freienbach dazu Stellung. Er vertrat dabei insbesondere die Auffassung, dass, soweit nicht Ausnahmen von den kantonalen Vorschriften vorliegen, der Entscheidungsfreiheit der Gemeinde in bezug sowohl auf die ergänzende Rechtssetzung als auch die Rechtsanwendung ein erheblicher Raum zustehe. Die Bauherrschaft äusserte sich mit Schreiben vom 17. März 1982. Sie schlug verschiedene Aenderungen vor, womit erreicht werden konnte, dass lediglich noch ein Gebäudeabstand unterschritten wird. Im weiteren äusserte sie sich eingehend zum Hafenprojekt. Am 5. April 1982 fand noch ein Augenschein statt, an welchem insbesondere das Hafenprojekt zur Diskussion stand.

E. Aufgrund des Verhandlungsstandes gemäss geänderter Projektvorlage nimmt das Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz zum Quartiergestaltungsplan wie folgt Stellung:

1. Ausnahmen von den Bauvorschriften

Folgende Ausnahmen liegen noch vor:

1.1 Kommunale Bauvorschriften

a) Die Firsthöhe von 16 m in der Zone WG bzw. 10 m in der Zone W2 werden bei Haus B, C und D um maximal 1 m überschritten.

b) Gemäss Art. 33 Abs. 2 BR sind in der Zone W2 auch kleine Mehrfamilienhäuser mit höchstens 4 Wohnungen gestattet. Diese Höchstzahl wird bei Haus C und D um je zwei Wohnungen überschritten.

1.2 Kantonales Baugesetz

a) Grenzabstand gemäss § 5 Baugesetz: Bei einer Gebäudehöhe des Hauses A von 13.73 m ist gegenüber der Kantonsstrasse ein Abstand von 6.87 m einzuhalten. Es ist zu bemerken, dass die Grenzabstände auch gegenüber Strassen einzuhalten sind und gegenüber Abständen von andern Erlassen jeweils der grössere Abstand vorgeht (EGV 1971, S. 137, 138). Unter Einhaltung des Strassenabstandes beträgt die Unterschreitung noch 0.37 m.

b) Gebäudeabstände gemäss § 5 Baugesetz: Unterschritten wird noch der Gebäudeabstand zwischen Haus A und B1 und zwar um 4.35 m.

1.3 Verordnung zum Schutz der Seeufer im Kanton Schwyz

Die Hafenanlage liegt grösstenteils im 20 m-Schutzbereich der Uferzone und bedarf einer Ausnahmebewilligung.

2. Beurteilung des Quartiergestaltungsplanes

Nach § 41 des Baugesetzes und Art. 6 des Baureglementes kann im Rahmen eines QGP von den Zonenvorschriften abgewichen werden, sofern dadurch eine zweckmässige Nutzung ermöglicht wird und keine öffentlichen Interessen betroffen werden. Die möglichen Abweichungen werden im Baureglement nicht abschliessend geregelt. Was die Anforderung der zweckmässigeren Nutzung anbelangt, kann auf Art. 40 Abs. 2 und 3 des Baureglementes und die Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977 (RRB Nr. 450) hingewiesen werden.

2.1 Art. 40 Abs. 2 Buchstaben c, d, e, f

Die Bedingungen werden erfüllt, wobei insbesondere auf die Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs bzw. die zentrale unterirdische Garage, die zusammenhängenden grösseren Grünflächen im Zentrum und zwischen Haus B und D hingewiesen werden kann.

2.2 Angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (Art. 40 Abs. 3 Buchstabe a) sowie wesentliche Vorteile gegenüber der zonen-gemässen Bauweise (Art. 40 Abs. 3)

Die bauliche Umgebung stellt keine besonderen Anforderungen an die Ueberbauung des Areals und lässt ohne weiteres die Setzung eines neuen Akzentes zu. Wichtig ist, dass die Massstäblichkeit gewahrt bleibt und keine überdimensionierten Bauten erstellt werden. Dies ist jedoch beim vorliegenden Projekt in bezug auf die Umgebung nicht der Fall. Das ganze Areal wird mit locker gruppierten Bauten durchsetzt, die untereinander in guter Beziehung stehen und dadurch eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Dadurch wirkt die Ueberbauung nicht als geschlossene Front, was vor allem auch seeseitig wichtig erscheint. Die teilweise geringen Abstände werden durch grössere, teils fast bis zum Boden reichende Dächer wettgemacht. Dadurch wird die Besonnung und der Lichteinfall bis zum Boden gewährleistet, und die Abstände wirken grösser, als sie tatsächlich sind.

In bezug auf die Weiterbearbeitung ist es wichtig, dass auf die Einheitlichkeit geachtet wird. Ebenso ist den Dachaufbauten besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Es schiene gut, die Vielzahl

der Aufbauten etwas zusammenzufassen um die Dachflächen etwas zu beruhigen. Bilden diese doch den Hauptakzent der Siedlung, wobei eine solche Zusammenfassung jedoch nicht zu überdimensionierten Dachaufbauten führen darf. Ebenfalls in diesem Zusammenhang wird die Bedachungsmaterialwahl als wichtig betrachtet. Sicher sind dafür nicht dunkler Eternit oder Betonziegel zu verwenden (düsteres Farbbild). Abgesehen von Tonziegeln wäre zu prüfen, ob nicht roter oder Eternit in einer Dreifarbenmischung in Frage käme. Im Rahmen des Möglichen ist für die Ueberbauung die Verwendung von Holz zu empfehlen.

2.3 Zweckmässigere Nutzung im Sinne von § 41 des Baugesetzes

Die Ueberbauung entspricht dem Zonenzweck und Zonencharakter. Im übrigen kann auf die vorstehenden Ausführungen hingewiesen werden.

2.4 Ein- und Ausfahrt Kantonsstrasse

Auf Anfrage hin äussert sich das Baudepartement mit Schreiben vom 6. November 1981 dazu wie folgt:

"Die Erschliessung der Tiefgarage ist so zu gestalten, dass zwischen der Strassengrenze d.h. hinterem Trottoirrand und der Rampe ein Vorplatz von mindestens 6 m Tiefe mit maximal 3 % Gefälle entsteht. Die Parkplätze 10, 11 und 12 sind aus verkehrstechnischen Gründen wegzulassen. Die vorgesehene Anordnung würde sich auf die Sichtverhältnisse bei beiden Einfahrten negativ auswirken."

2.5 Beurteilung der Ausnahmen

2.5.1 Kommunale Bauvorschriften

Gegen die teilweise Ueberschreitung der zonen-gemässen Firsthöhe sowie der maximalen Wohnungszahl in der Zone W2 ist nichts einzuwenden, da der QGP die baureglementsgemässen und baugesetzlichen Anforderungen erfüllt.

2.5.2 Kantonales Baugesetz (§ 5)

Ausnahmen liegen in bezug auf den externen Grenzabstand gegenüber der Kantonsstrasse und die internen Gebäudeabstände vor. Deren Beurteilung richtet sich nach § 27 des Baugesetzes.

a) Grenzabstand gegenüber der Kantonsstrasse: Obwohl die Unterschreitung lediglich 0.37 m beträgt, liegen kaum ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 27 des Baugesetzes vor (Härte, Unbilligkeit oder Unzulänglichkeit), die eine Ausnahme begründen liessen (vgl. RRB Nr. 1577 vom 13. Oktober 1981, QGP Fronalp Morschach).

b) Gebäudeabstand: Der baugesetzliche minimale Gebäudeabstand wird zwischen Haus A und B1 um 4.35 m unterschritten. Für die Beurteilung stellt sich die Frage, ob ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 27 Abs. 1 des Baugesetzes vorliegen und durch eine Ausnahmebewilligung keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Solche Verhältnisse können u.a. darin erblickt werden, dass ein im Sinne des Natur- und Heimatschutzes schützenswertes Ortsbild erhalten oder gestaltet werden soll (RRB Nr. 697 vom 21. April 1980) oder bei starker Gruppierung der Häuser eine für das Landschaftsbild wesentlich bessere

Ueberbauung erzielt wird (RRB Nr. 1577 vom 13. Oktober 1981). Nicht von ausserordentlichen Verhältnissen kann dagegen gesprochen werden, wenn geltend gemacht wird, das zur Verfügung stehende Land reiche bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für eine Ueberbauung nicht aus. Ebensowenig vermögen rein finanzielle Gründe einen Härtefall zu begründen. Im Ausnahmebewilligungsverfahren sind in erster Linie die im Baurecht gewährten öffentlichen Interessen zu schützen. Mit der Ausnahmebewilligung soll nicht gegen diese Interessen verstossen werden, sondern vielmehr geht es um deren Anwendung in Berücksichtigung der Besonderheiten eines Einzelfalls.

Im vorliegenden Fall geht es um die Einhaltung von Abstandsvorschriften. Diese verfolgen vorab nachbarschützende, feuer-, gesundheits- und verkehrspolizeiliche Zwecke. Daneben sind aber auch planerische und gestalterische Ziele zu nennen, sollen sie doch eine aufgelockerte Bauweise mit ausreichenden Freiräumen für Grünflächen, Kinderspielplätze, Höfe usw. sicherstellen.

Nachdem durch Gebäudeverschiebungen die Anzahl der Unterschreitungen auf eine reduziert werden konnte, welche sich von der Ueberbauungskonzeption her aufdrängt, die Ueberbauung sich hinsichtlich Umgebung und Landschaft als wesentlich vorteilhafter gegenüber der Normalbauweise erweist und keine anderweitigen Interessen verletzt werden, wird die Ausnahme als berechtigt erachtet.

2.5.3 Verordnung zum Schutz der Seeufer im Kanton Schwyz

Gemäss § 4 der Verordnung ist eine Ausnahmebewilligung zu erteilen, sofern schützenswerte Interessen dies erfordern und der Schutzzweck der Verordnung nicht beeinträchtigt wird. Obwohl nicht namentlich erwähnt, ist im Zusammenhang mit der Erhaltung der natürlichen Ufer, der Verbesserung der künstlichen Ufer und dem Veränderungsverbot die grundsätzliche Freihaltung der Uferzone vor Bauten und Anlagen ein primäres Ziel der Verordnung. Dies gilt umso mehr seit der Inkraftsetzung des Raumplanungsgesetzes, welches unter Art. 3 Abs. 2 lit. c den Planungsgrundsatz enthält, See- und Flussufer seien freizuhalten und der öffentliche Zugang und die Begehung zu erleichtern.

Im vorliegenden Fall geht es um einen künstlichen Uferbereich. Dabeu ist der Gesuchstellerin und dem Gemeinderat beizupflichten, dass das Gesamtprojekt eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zur heutigen Situation bringt. Dem Schutzzweck der Verordnung wird insofern Rechnung getragen, als eine Uferverbesserung vorliegt, da ein Abbruch der bestehenden Bauten erfolgt, die Neuüberbauung sich gut in die Landschaft eingliedert und auch im direkten Seeuferbereich Verbesserungen vorgenommen werden. Andererseits beansprucht die Hafenanlage den grössten Teil der Uferzone und widerspricht insofern dem Ziel der Freihaltung, auch wenn dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Nach § 42 des Baugesetzes sind Bauvorschriften vom Regierungsrat zu genehmigen. Darunter fallen auch Quartiergestaltungspläne. Dem Regierungsrat obliegt die Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Ueber die Zuständigkeit, das Verfahren und die Prüfungsgrundsätze hat der Regierungsrat Weisungen zu erlassen (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977).

2. Die Anforderungen, welche an den Quartiergestaltungsplan bzw. die Gewährung von Ausnahmen zu stellen sind, ergeben sich aus Art. 40 des Baureglementes sowie § 41 des Baugesetzes.

Wie die Ueberprüfung des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz ergab, erfüllt der Quartiergestaltungsplan diese Anforderungen. Auch der Regierungsrat hält das Projekt für zweckmässig sowie konzeptionell gut durchdacht. Auch bringt es in bezug auf Umgebung und Landschaft eine wesentliche Verbesserung. Es rechtfertigt sich daher, Ausnahmen zu bewilligen. Allerdings ist dazu noch folgendes zu bemerken:

a) Bezüglich Baugesetz sieht der Quartiergestaltungsplan eine Ausnahme von den internen Gebäudeabständen (Haus A und B1) vor.

Ausnahmebewilligungen können gestützt auf § 27 Abs. 1 oder § 41 des Baugesetzes erteilt werden. Dabei sind nach § 27 Abs. 1 des Baugesetzes Ausnahmen sowohl von den Bestimmungen des Baugesetzes als auch von den Bauvorschriften der Gemeinde möglich. Dagegen beschränken sich die Ausnahmemöglichkeiten nach § 41 des Baugesetzes (QGP) grundsätzlich auf den Bereich der kommunalen Bauvorschriften. Ausser wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 27 Abs. 1 vorliegen, können daher vom Baugesetz keine Ausnahmen

erteilt werden. Solche Verhältnisse können darin erblickt werden, dass durch die Gruppierung und Abwinkelung der Häuser eine für das Orts- und Landschaftsbild wesentlich bessere Ueberbauung erzielt wird, als dies bei einer üblichen Einzelbauweise der Fall wäre. Diese Vorteile rechtfertigen eine Ausnahme. Auch werden die mit den Grenzabstandsnormen verfolgten, nachbarschützenden, gesundheits- und verkehrspolizeilichen Zwecke nicht tangiert.

b) Anders verhält es sich mit der Grenzabstandsunterschreitung des Hauses A gegenüber der Strasse. Es lassen sich hier keine konzeptionellen Vorteile im vorgenannten Sinne ausführen, so dass von einer Ausnahme abzusehen ist.

3. Was den geplanten Bootshafen betrifft, ist davon auszugehen, dass sich die unbestrittene Verbesserung der Seeufergestaltung wirtschaftlich kaum realisieren lässt, wenn die Erstellung des geplanten Bootshafens nicht möglich ist. Es sind daher zwei öffentliche Interessen abzuwägen, nämlich jenes an der Verbesserung der Seeufergestaltung und jenes an der Freihaltung des Seeufers. Das erste verdient im vorliegenden Fall den Vorzug vor dem zweiten, zumal auch unter dem Gesichtspunkt der Schifffahrt und der Fischerei gegen die Erstellung des Bootshafens nichts einzuwenden ist.

4. Die vom Baudepartement angeregten Anpassungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Seepark" KTN 55, Bäch, wird gemäss geänderter Projektsituation

vom 15. März 1982 (Verschiebung von Haus B, C, D und Aufgang Tiefgarage; Strassenabstand) und unter Vorbehalt der Einhaltung des Grenzabstandes gegenüber der Kantonsstrasse genehmigt. Im weitem sind die Projektanpassungen gemäss Schreiben des Baudepartementes vom 6. November 1981 zu beachten (Lit. E Ziff. 2.4), und bei der Detailprojektierung ist den gestalterischen Empfehlungen gemäss Lit. E Ziff. 2.2 Rechnung zu tragen.

2. Vorbehalten bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

3. Publikation im Amtsblatt.

4. Die Gemeinde hat zu entrichten:

a) Staatsgebühr	Fr. [REDACTED]
b) Insertions- und Kanzleikosten	Fr. [REDACTED]
zusammen	Fr. [REDACTED]

Sie kann diese Kosten von der Gesuchstellerin zurückfordern.

5. Zufertigung an den Gemeinderat Freienbach, unter Erhebung der Kosten von Fr. [REDACTED] für sich und zuhanden der Gesuchstellerin (2), ans Justizdepartement, ans Baudepartement, Abteilung Strassenunterhalt, an den Rechtsdienst des Polizeidepartements, ans Amt für Umweltschutz, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz, an die kantonale Baukontrolle und an die Staatskanzlei.

Im Namen des Regierungsrates
Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

