



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

H

16. September 1980

Nr. 1594 Quartiergestaltungsplan Wilen, Gemeinde¹
Freienbach: Genehmigung

A. Mit Protokollauszug vom 6. Juni 1980 er-
sucht der Gemeinderat Freienbach um Genehmigung des
Quartiergestaltungsplanes Wilen KTN 245.

B. Das Justizdepartement hat den Quartier-
gestaltungsplan geprüft und stellt folgendes fest:

1. Allgemeines

Das Areal liegt in der Zone W3 und umfasst eine
Fläche von 5 719 m². Die Ueberbauung umfasst vier
3 - 4 geschossige Mehrfamilienhäuser mit 31 Woh-
nungen. Das Grundstück liegt in einer von Stras-
sen umgebenen Geländemulde.

2. Ausnahmen von den Bauvorschriften

Das Projekt erfordert folgende Ausnahmen:

2.1 Gebäudehöhe

Das zulässige Mass von 10 m wird bei Haus A, B
und C zwischen 0.72 m und 1.74 m überschritten.
Die Ueberschreitung ist teilweise auf die Terrain-
verhältnisse zurückzuführen.

2.2 Vollgeschosse

Da die Untergeschosse vollständig über dem gewach-
senen Terrain liegen, benötigt das Projekt gemäss
der Geschoszahlberechnung nach Art. 29 des Baure-
glementes eine Ausnahme von der Geschoszahl.

2.3 Gebäudelängen

Da nach Ansicht der Gemeinde die überdeckten Abstellplätze und Gehwege als Bauten zu betrachten sind, ist die Gebäudelänge durchgehend zu messen (116.50 m) und eine Ausnahme von der maximal zulässigen Länge von 40 m erforderlich. Die eigentlichen Gebäudekomplexe überschreiten jedoch diese Länge nicht.

2.4 Interne Gebäudeabstände

Das Mindermass liegt zwischen 0.12 - 1.47 m, und zwar lediglich bezogen auf die Gebäudeecken. Der kantonale Mindestabstand wird eingehalten.

3. Beurteilung

Sie richtet sich nach Art. 40 Abs. 2 des Baureglementes und § 41 des Baugesetzes bzw. den Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977 (RRB Nr. 450). Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (Bonus) ist nicht möglich, da das erforderliche Mindestareal nicht vorliegt (Art. 40 Abs. 3 BR).

3.1 Anforderungen des Baureglementes

Der Beurteilung der Gemeinde kann zugestimmt werden (vgl. Protokollauszug vom 6. Juni 1980). Namentlich trifft dies, wie ein Augenschein bestätigte, auch in bezug auf die angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu. Von Bedeutung erscheinen in diesem Zusammenhang sorgfältige Materialwahl und Farbgebung im Rahmen der weiteren Detailprojektierung.

3.2 Zweckmässigere Nutzung im Sinne von § 41 Baugesetz

Die Ueberbauung entspricht dem Zonenzweck sowie dem Zonencharakter. Gestalterisch und konzeptionell sind die Gebäude gut aufeinander abgestimmt, ohne jedoch

eintönig zu wirken. Gesamthaft gesehen weist das Projekt Qualitäten auf, die über dem Durchschnitt der üblichen Normalbauweise liegen.

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.

2. Die Prüfung des Quartiergestaltungsplanes ergibt, dass dieser den Anforderungen des Baureglementes und Baugesetzes entspricht. Damit steht einer Genehmigung nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan Wilen wird genehmigt.

2. Publikation im Amtsblatt.

3. Die Gemeinde hat zu entrichten:

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

Sie kann diese Kosten vom Gesuchsteller zurückfordern.

4. Zufertigung an den Gemeinderat Freienbach unter Erhebung der Kosten von Fr. [REDACTED] für sich und zuhanden des Gesuchstellers (2), ans Justizdepartement, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukontrolle.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann: Der Staatsschreiber:

