



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

H

3. September 1979

Nr. 1649 Quartiergestaltungsplan "Solarweg",
Schindellegi, Gemeinde Feusisberg

7

A. Mit Eingabe vom 7. Juli 1979 ersucht der Gemeinderat Feusisberg um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes (QGP) "Solarweg". Die öffentliche Auflage erfolgte gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 22 am 1. Juni 1979. Es wurden keine öffentlichrechtlichen Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat hat den QGP mit Beschluss vom 26. Juni 1979 (315 - 376) genehmigt.

B. Das Justizdepartement hat den Quartiergestaltungsplan geprüft und stellt folgendes fest:

1. Allgemeines

Das QGP-Areal liegt in der Wohnzone W3 und umfasst eine Nettogrundstückfläche von 6 050 m². Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit drei Einfamilienhäusern und drei Mehrfamilienhäusern mit je sieben Wohnungen. Für die drei Einfamilienhäuser liegt bereits eine Baubewilligung der Gemeinde vom 3. April 1979 vor.

2. Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gebäudeabstand zwischen den Bauten 4 und 5 sowie 5 und 6 wird um ca. 3 m unterschritten. Er entspricht auch nicht dem baugesetzlichen Minimalabstand, beträgt doch die massgebende baugesetzliche Gebäudehöhe gemäss Querschnittsplan 11,2 m (vgl. § 5 BauG), womit sich ein Gebäudeabstand ebenfalls von 11,2 m ergibt. Im übrigen wird ein Ausnützungsbonus von 0.05 gewährt.

3. Beurteilung

Massgebend dafür sind Art. 36 und Art. 49 des Baureglementes, welche die Ausnahmemöglichkeiten und die Anforderungen zu deren Gewährung festlegen. Es ist dabei zu unterscheiden zwischen Anforderungen bezüglich Ausnahmen (Art. 49 Abs. 2) sowie Anforderungen bezüglich Erhöhung der Ausnützungsziffer (Art. 49 Abs. 3).

3.1 Art. 49 Abs. 2

Die Bedingungen gemäss Buchstaben c - f können als erfüllt bezeichnet werden. Als etwas fraglich erscheinen die Erfüllung der angemessenen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (Buchstabe a) und die architektonisch richtige Gestaltung der Mehrfamilienhäuser (Buchstabe b).

3.2 Art. 49 Abs. 3

Die Erhöhung der Ausnützungsziffer ist dann zulässig, wenn die Bedingungen gemäss Art. 49 Abs. 2 voll erfüllt werden und gegenüber der zonengemässen Bauweise wesentliche Vorteile resultieren. Der Gemeinderat Feusisberg sieht solche Vorteile darin, dass durch den QGP die Strassenerschliessung für das anschliessende Quartier gewährleistet wird, dies im Gegensatz zu einer ersten Baueingabe, bei welcher durch die Erstellung von 5 Einfamilienhäusern die Weiterführung der Erschliessung verunmöglicht worden wäre, sodass der Gemeinderat gemäss Beschluss vom 3. April 1979 die Baubewilligung für Objekt Nr. 4 abgelehnt hat. Dies führte in der Folge zur Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes. Im übrigen wertet der Gemeinderat die unterirdische Sammelgarage und den Sammelschutzraum als wesentliche Vorteile, deren Realisierung bei einer Einfamilienhausüberbauung

nicht möglich gewesen wäre (vgl. Schreiben vom 26. Juli 1979). Diese Bauherrschaft sieht als wesentlichen Vorteil die Tatsache, dass der Vorschlag des Gemeinderates zur Fortsetzung der Quartierstrasse akzeptiert worden sei mit der Folge:

- Verlust eines geplanten Einfamilienhauses mit erforderlichen Erschliessungskosten, Umlagerung auf mehr Wohnfläche
- Neuplanung des gesamten Quartiers inkl. Einfamilienhäuser auf eigene Kosten
- Erschliessung von Nachbargrundstücken (vgl. Schreiben vom 25. Juli 1979)

Vorerst stellt sich die Frage was unter wesentlichen Vorteilen gegenüber einer zonengemässen Ueberbauung zu verstehen ist. Da das Baureglement direkt keine Anforderungen nennt, ist die Frage nicht leicht zu beantworten und lässt einen relativ grossen Ermessensspielraum offen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Bauvorschriften sowie der Anforderungen an einen QGP gemäss Art. 49 Abs. 2 und der sonst üblichen offenen Bauweise lassen sich wesentliche Vorteile praktisch nur noch gestalterisch und funktionell begründen.

Gestalterisch wirken die drei Einfamilienhäuser recht ansprechend und fügen sich gut in die Landschaft. Dagegen passen die Mehrfamilienhäuser nicht besonders gut ins Gesamtbild. Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern dominiert hier nämlich das horizontale Element, sodass sich kein einheitliches Gesamtbild mehr ergibt. Auch wirken die Mehrfamilienhäuser im Gesamtbild wuchtig. Eine gute Gesamtwirkung liesse sich z.B. erzielen, wenn die Mehrfamilienhäuser je in zwei aneinandergebaute, gegenseitig versetzte Baukörper aufgelöst würden. Ebenfalls liessen sich Verbesserungen mit einer steileren Dachneigung und

einer mehr die Vertikale betonende Terrassengestaltung erzielen. Mit Ausnahme der Erschliessungsmöglichkeit der hinterliegenden Liegenschaft weist die Ueberbauung auch keine weiteren funktionellen Vorteile auf, wie zum Beispiel eine stark gruppierte und gegliederte Bauweise. Sie entspricht vielmehr der üblichen offenen Bauweise, mit dem durch die gemischte Bauweise (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und dem Ausnützungstransport verbundenen Nachteil einer starken Bauvolumenkonzentration auf dem Mehrfamilienhausareal. So beträgt die Ausnützungsziffer in diesem Arealteil rund 0,7. Es ist dies eine Ausnützung, bei welcher das Bauvolumen kaum mehr befriedigend in 3 - 4 geschossigen Bauten untergebracht werden kann, denn die freibleibenden Flächen am Boden und die Bauabstände werden zu knapp, und es entsteht ein gedrängter Eindruck (vgl. Schriftenfolge VLP Nr. 17, Juni 1974).

Diese Feststellungen treffen eindeutig auf den vorliegenden Fall zu, und darin liegt auch der Grund für die Ausnahme in bezug auf die Gebäudeabstände.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Nach § 42 des Baugesetzes sind Bauvorschriften vom Regierungsrat zu genehmigen. Genehmigungsbedürftig sind auch Quartiergestaltungspläne (§ 32 Abs. 2 in Verbindung mit § 42 BauG), wobei sich im Gegensatz zur üblichen Regelung des § 91 Abs. 1 GOG die dem Regierungsrat zukommende Ueberprüfung nicht nur auf eine Rechts-, sondern auch auf eine Zweckmässigkeitskontrolle bezieht. Ueber die Zuständigkeit und das Verfahren hat der Regierungsrat Weisungen erlassen (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977). Er hat in diesen Weisungen auch materielle Ueberprüfungsgrundsätze festgelegt.

2. Die Anforderungen, welche an den vorliegenden Quartiergestaltungsplan zu erstellen sind, ergeben sich einerseits aus § 41 des Baugesetzes; andererseits hat der Quartiergestaltungsplan aber auch den Bestimmungen des Baureglementes zu entsprechen. Im Gegensatz zum Baugesetz sind diese im Baureglement klarer festgelegt (vgl. Art. 49 BR) und lassen nur einen begrenzten Ermessensspielraum offen.

3. Wie das Justizdepartement feststellt, wird zwischen den Mehrfamilienhäusern der baugesetzliche Gebäudeabstand unterschritten. Es ist daher zweckmässig, vorerst zu prüfen, ob diese unabhängig von einem Quartiergestaltungsplan durch den Regierungsrat zu genehmigende Ausnahme (§ 27 Abs. 2 BauG), genehmigt werden kann. Gemäss § 27 des Baugesetzes sind Ausnahmen zulässig, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und wenn durch die Bewilligung keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Wie der Regierungsrat schon wiederholt entschieden hat, sind ausserordentliche Verhältnisse namentlich dann anzunehmen, wenn die strikte Anwendung des Baurechts zu einer erheblichen Härte oder Unbilligkeit führen würde. Keine ausserordentlichen Verhältnisse liegen vor, wenn lediglich geltend gemacht wird, das zur Verfügung stehende Land reiche bei Einhaltung der geltenden Vorschriften nicht aus, oder wenn aus finanziellen Erwägungen zur Verbesserung von Ausnützung und Rendite eine Ausnahmegewilligung angefordert wird (Schindler in EGV 1971 178 mit zahlreichen Verweisen auf die Praxis des Regierungsrates). Der Gemeinderat begründet die Ausnahme mit dem Hinweis, dass die gegenüberliegenden Fassaden der Häuser keine Fenster aufweisen und keine öffentlichen Interessen betroffen werden.

Von einer Härte kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Es ist nicht einzusehen, warum auf dem Grundstücksteil mit einem Ausmass von 100 m Länge und 35 m Tiefe die ordentlichen Gebäudeabstände nicht eingehalten werden können. Der Regierungsrat erachtet es vielmehr als eine Frage der Nutzungsmaximierung, vor allem im Zusammenhang mit dem Nutzungstransport, welche für die Ausnahme geltend zu machen ist. Dies trifft auch auf die mit der Weiterführung der Strasse geltend gemachte Ausnahmebegründung zu. Was die öffentlichen Interessen anbelangt, soll auch im Ausnahmbewilligungsverfahren nicht grundsätzlich gegen die Absicht der entsprechenden Baurechtsbestimmung verstossen werden. Vielmehr ist, indem die Grundsätze des Gesetzes auf die Besonderheiten des Einzelfalles angewendet werden, die Absicht des Gesetzgebers weiterzuführen. Da im vorliegenden Fall keine Besonderheiten eine Ausnahme rechtfertigen, wäre eine solche praktisch als generelle Missachtung der Abstandsbestimmung zu werten, also einen groben Verstoss gegen das öffentliche Interesse an einer konsequenten Durchsetzung des Baurechts.

Zusammenfassend ergibt sich, dass aus den erwähnten Gründen die Genehmigung der Ausnahmbewilligung verweigert werden muss, was auch die teilweise Nichtgenehmigung des Quartiergestaltungsplanes zur Folge hat. Es sei in diesem Zusammenhang noch auf die Weisungen des Regierungsrates betreffend die Zweckmässigkeitsprüfung von Quartiergestaltungspläne hingewiesen, welche ausdrücklich die Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften als Randbedingung nennen (RRB Nr. 450 S. 3).

4. In bezug auf die Erfüllung der Quartiergestaltungsplanbestimmungen des Baureglementes stellt sich die Frage, wie weit Art. 49 Abs. 3, der den Ausweis wesentlicher Vorteile gegenüber der zonengemässen Bauweise fordert, erfüllt wird. Es ist dies eine Anforderung, welche einen erheblichen Ermessensspielraum offen lässt und deren Beurteilung daher weitgehend der in der Regel mit den örtlichen Verhältnissen besser vertrauten Gemeindebehörde anheimzustellen ist. Der Gemeinderat führt als Vorteile die Weiterführung der Erschliessungsstrasse, die Anordnung einer Sammelgarage sowie die Erstellung eines Sammelschutzraumes an. Dagegen äussert sich die Fachstelle für Planung, Natur- und Heimatschutz negativ zur Gestaltung der Mehrfamilienhäuser. Einerseits können die vom Gemeinderat angeführten Argumente als Vorteile gewertet werden, anderseits ist aber auch der Gestaltung erhöhte Bedeutung im Sinne von Art. 49 Abs. 3 beizumessen, und diesbezüglich vermögen die Mehrfamilienhäuser, namentlich deren Südfassaden, nicht besonders zu befriedigen. Es scheint jedoch durchaus möglich, dass ohne Veränderung der Grundrisse Verbesserungen noch möglich und in Anbetracht des nicht zu unterschätzenden Bonusvorteils auch zumutbar sind. Die Bauherrschaft wird daher angehalten, Verbesserungsmöglichkeiten nochmals in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Planung, Natur- und Heimatschutz zu überprüfen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Die Ausnahmegewilligung des Gemeinderates betreffend Gebäudeabstand wird, soweit sie den baugesetzlichen Minimalabstand gemäss § 5 betrifft, nicht genehmigt.

2. Der Quartiergestaltungsplan wird unter Vorbehalt von Ziffer 1 dieses Beschlusses sowie der nochmaligen Ueberprüfung der Fassadengestaltung der Mehrfamilienhäuser im Sinne der Erwägungen genehmigt. Der bereinigte Quartiergestaltungsplan ist dem Justizdepartement nochmals zu unterbreiten.

3. Gegen diesen Beschluss kann, soweit damit die Erteilung bzw. Genehmigung einer Ausnahmegewilligung abgelehnt wird, innert 20 Tagen nach dessen Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz erhoben werden.

4. Die Gemeinde hat zu entrichten:

a) Staatsgebühr

██████████

b) Kanzleikosten

██ █████

zusammen

██████████

5. Zufertigung an den Gemeinderat Feusisberg, an J. Späni, Langmatte 2, Schindellegi, ans Justizdepartement, an die kantonale Baukontrolle, ans Amt für Umweltschutz und an die Fachstelle für Planung, Natur- und Heimatschutz.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

