



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

sf

25. Juni 1985

7
Nr. 1041 Quartiergestaltungsplan "Rosenhof", KTN 700,
2651, Hinterhofstrasse, Pfäffikon: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 1. Februar 1985 ersucht der Gemeinderat Freienbach um die Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Rosenhof" [REDACTED]

[REDACTED]. Dessen Publikation erfolgte am 28. September 1984 (Amtsblatt Nr. 39). Einsprachen sind keine eingegangen.

B. Der Gemeinderat Freienbach hat den Quartiergestaltungsplan mit Beschluss vom 25. Januar 1985 unter verschiedenen Auflagen genehmigt.

C. Das Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz hat den Quartiergestaltungsplan überprüft und stellt dazu folgendes fest:

1. Situation

Das Quartiergestaltungsplanareal befindet sich in der Wohnzone W3 und W4 und umfasst eine Fläche von 14'448 m². Die Erschliessung erfolgt von zwei Seiten. Das Ueberbauungsprojekt umfasst 7 Mehrfamilienhäuser, 6 Einfamilienhäuser sowie 3 Tiefgaragen. Die Bruttogeschossfläche beträgt 9'311 m², womit sich eine Ausnützung von 0.645 ergibt. Die Ueberbauung umfasst 78 Wohneinheiten.

2. Beurteilungskriterien

Massgebend sind die Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977 sowie die Baureglementsbestimmungen,

insbesondere Art. 6 und Art. 40. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemäss Art. 40 Abs. 2 gewährt werden, wenn:

a) eine angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung resultiert;

b) die architektonische und grundrissliche Gestaltung richtig ist;

c) die Wohnungen einwandfrei besonnt und belüftbar sind;

d) grössere, zusammenhängende Grünflächen entstehen und die Kinderspielflächen in der Grösse von mindestens 25 % der gesamten Wohn-Bruttofläche erstellt werden;

e) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt sind sowie Abstellflächen und Garagen für Motorfahrzeuge in den Randgebieten der Ueberbauung zweckmässig zusammengefasst oder Garagen womöglich unter Flur angelegt werden und

f) gegenüber Nachbargrundstücken die baureglementsgemässen Verhältnisse (Abstände) eingehalten bleiben.

Wenn diese Anforderungen voll erfüllt werden und sich gegenüber der zonengemässen Bauweise wesentliche Vorteile ergeben, kann zudem die Ausnützungsziffer bis zu 10 % erhöht werden (Art. 40 Abs. 3 BR).

Diese Anforderungen entsprechen denjenigen einer zweckmässigen Nutzung im Sinne von § 41 des Baugesetzes. Abweichungen sind jedoch nur im Rahmen des Zonenzweckes und Zonencharakters statthaft. Diese Beschränkung ergibt sich aus der Rechtsnatur der Zonenvorschriften und deren Abänderbarkeit. Auch können im Quartiergestaltungsplanverfahren grundsätzlich keine Ausnahmen von den baugesetzlichen Bestimmungen erteilt werden.

3. Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Gemäss Genehmigungsbeschluss der Gemeinde und soweit aus der Vorlage ersichtlich, liegen folgende Ausnahmen vor:

- Ausnützungsbonus von 10 % (867 m² BGF)
- Unterschreitung der internen reglementarischen und baugesetzlichen Gebäudeabständen zwischen den Einfamilienhäusern E1/E2; E3/E4; E5/E6.

Die Grenzabstände nach Baureglement und Baugesetz sind eingehalten (GRB Buchst. e). Gemäss QGP ist deren Mass ab Fassade eingetragen. Nach § 5 des Baugesetzes berechnet sich dieses jedoch ab äusserstem Gebäudeteil. Ebenso findet auch eine andere Gebäudehöhenbemessung Anwendung. Dies gilt es insbesondere beim Grenzabstand Nord von Haus A1 zu beachten.

4. Beurteilung des Quartiergestaltungsplanes

Die vorgesehene Ueberbauung entspricht Zonenzweck und Zonencharakter. Die erforderliche Minimalfläche wird ausgewiesen. Ansonsten ist folgendes zu bemerken:

4.1 Erschliessung

Das Areal wird von zwei Seiten am Rande der Ueberbauung erschlossen. An vier Punkten führen kurze Einfahrten direkt zu den Tiefgaragen bzw. den überdeckten Garageplätzen (86). Diesen Einfahrten direkt zugeordnet sind auch die übrigen Abstellplätze (57). Von dort führen verkehrsfreie Fusswege zu den Hauszugängen. Der innere Teil der Ueberbauung wird somit gänzlich verkehrsfrei gehalten. Die Erschliessung bzw. Parkierungsanforderungen nach Art. 40 Abs. 2 Buchst. e werden erfüllt.

4.2 Freiflächen und Kinderspielplätze

Durch das Erschliessungskonzept, die Parkierungsanordnung im Zufahrtsbereich und die Bautenanordnung ergeben sich grössere zusammenhängende Freiflächen. An Kinderspielflächen werden 2'350 m² ausgewiesen. Bei der

Detailprojektierung dieser Flächen gilt es zu beachten, dass auch Plätze mit Hartbelag vorgesehen werden. Die Anforderungen nach Art. 40 Abs. 2 Buchst. d werden erfüllt.

4.3 Konzeption und Gestaltung

Vorgesehen ist eine gemischte Ueberbauung mit Mehr- und Einfamilienhäusern. Sie gliedert sich in drei räumliche Einheiten. Im nordwestlichen Teil ist eine Einfamilienhausgruppe mit 6 durch einen Zwischentrakt voneinander getrennten Häusern vorgesehen. Im süd-östlichen Teil grenzen die parallel und quer zur Kantonsstrasse gestellten Mehrfamilienhäuser C und C1, C2 eine grössere Freifläche ab. Im nord-östlichen Teil bilden die beiden Mehrfamilienhäuser A1, A2 und B1, B2 zusammen mit dem Mehrfamilienhaus C1, C2 eine weitere Baugruppen mit einer zentralen Freifläche. Diese klar abgegrenzten Einheiten mit unterschiedlicher Orientierung und verschiedenen Bauvolumen ordnen sich ansprechend in die bauliche Umgebung und Landschaft ein. Die Gestaltung der Ueberbauung richtet sich nach einheitlichen Grundsätzen. Sämtliche Bauten weisen Satteldächer auf. Die Fassaden sind gut strukturiert (Balkone, Wintergarten ...). Grundsätzlich ergeben Anordnung und Gestaltung der Bauten eine befriedigende Gesamtwirkung. Einzelne Bauteile wirken allerdings etwas störend. Es sind dies die Dachbalkone bzw. Dachabschlüsse bei den Mehrfamilienhäusern A1, B1 und C1. Die Verbindung Dach und vorspringender Mitteltrakt bildet keine gestalterische Einheit und wirkt unausgewogen. Der Mitteltrakt bei diesen Häusern ist besser ins Dach zu integrieren (vgl. Fotodokumentation Nr. 2, 3, 6, 8, 10). Störend und ortsfremd wirken auch die vielen liegenden Dachfenster bei den Mehrfamilienhäusern. Auch diesbezüglich ist das Projekt noch zu verbessern.

4.4 Lärmschutzmassnahmen

Gegenüber der Kantonsstrasse ist als Lärmschutz die Aufschüttung eines 2.5 - 3 m hohen Walles vorgesehen. Gemäss Stellungnahme des Baudepartementes vom 7. Juni 1985 kann ein solcher Damm innerhalb der Baulinie bewilligt werden, sofern die Verkehrssicherheit nicht eingeschränkt wird. Beim vorliegenden Projekt sind folgende Randbedingungen zu beachten:

a) Die Beobachtungsdistanz auf den einmündenden Strassen ist bei einer Distanz von 4.50 m ab Strassenrand anzunehmen.

b) Die ganze Fahrbahnbreite muss auf eine Distanz von 100 m sichtbar sein.

c) Der Fuss des Erdwalles ist 0.50 m ab hinterem Trottoirabschluss zu wählen.

d) Die Böschungsneigung ist so zu wählen, dass kein Material gegen den Gehweg abgeschwemmt werden kann.

Die Randbedingungen wurden im Plan Nr. 8'421 aufskizziert. Dabei gilt es zu beachten, dass eine Korrektur bei der Parkplatzgestaltung erforderlich ist. Unter Einhaltung dieser Randbedingungen kann eine Bewilligung für die Erstellung des Erdwalles im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Aussicht gestellt werden. Berechnungen wie weit und welche Lärmreduktionen dieser Wall zur Folge hat, liegen keine vor. Solche Abklärungen erscheinen noch erforderlich, damit allenfalls auch gebäudeseits noch Lärmschutzmassnahmen im Sinne von Art. 22 des Umweltschutzgesetzes vorgesehen werden können.

5. Beurteilung der Ausnahmen

Grundsätzlich lassen sich Ausnahmen rechtfertigen, da der Quartiergestaltungsplan die reglementarischen und haugesetzlichen Anforderungen einer zweckmässigen

Nutzung erfüllt. Vorzubehalten sind gestalterische Verbesserungen im Sinne der Ausführungen Ziffer 4.3 sowie eine eingehendere Abklärung der Verkehrslärmauswirkungen der Kantonsstrasse. Was die Unterschreitung der internen baugesetzlichen Gebäudeabstände zwischen den Einfamilienhäusern anbelangt, haben diese keine ersichtlichen Nachteile zur Folge.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Nach § 40 des Baugesetzes treten Bauvorschriften, denen auch Quartiergestaltungspläne als Sondernutzungspläne zuzurechnen sind, mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Dem Regierungsrat obliegt deren Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit (§ 42 BauG). Ueber die Zuständigkeit, das Verfahren und die Prüfungsgrundsätze liegen Weisungen vor (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977).

2. Der Regierungsrat hat nicht nur zu prüfen, ob der Gemeinderat das ihm zustehende Planungsermessen überschritten oder missbraucht hat, sondern auch zu kontrollieren, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt wurde. Mit der Möglichkeit, einen Quartiergestaltungsplan zu erlassen, soll ein qualitativ besseres Bauen gefördert werden, deshalb gestattet der kantonale Gesetzgeber Ausnahmen von den ordentlichen Bauvorschriften (§ 41 Abs. 1 BauG). Soll ein Quartiergestaltungsplan diesen Zweck erfüllen, dürfen Ausnahmen nicht leichthin gewährt werden. Es ist sorgfältig zu prüfen, ob die gesetzgeberischen Absichten befolgt werden und eine Ausnahme von den Normalbauvorschriften gerechtfertigt ist. Das öffentliche Interesse, dass aus dem Quartiergestaltungsplan erhebliche gestalterische und ortsbauliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise erwachsen sollen, muss klar ausgewiesen sein.

3. Das Baugesetz sieht im Quartiergestaltungsplanverfahren lediglich Ausnahmen von den kommunalen Bauvorschriften vor. Sofern nicht ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 27 Abs. 1 des Baugesetzes vorliegen, können daher vom Baugesetz keine Ausnahmen erteilt werden.

4. Wie die Ueberprüfung des Gemeinderates und des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz ergab, erfüllt der Quartiergestaltungsplan die Anforderungen einer zweckmässigen Nutzung, d.h. er weist ortsbauliche und gestalterische Vorteile aus. In gewisser gestalterischer Hinsicht vermag er allerdings nicht voll zu befriedigen. So in Bezug auf die vielen liegenden Dachfenster und die Dachabschlüsse der vorspringenden Mitteltrakte bei den Mehrfamilienhäusern A1, B1 und C1. In dieser Hinsicht sind im Rahmen der Detailprojektierung die Bauten noch besser durchzugestalten, damit klar ausgewiesene, erhebliche gestalterische Vorteile gegenüber der Normalbauweise vorliegen. Zudem ist die Lärmsituation noch eingehend abzuklären, damit über allfällige, an den Gebäuden erforderliche Schallschutzmassnahmen entschieden werden kann.

5. Der Quartiergestaltungsplan sieht Ausnahmen von den internen baugesetzlichen Gebäudeabständen (§ 5 BauG) bei den Doppeleinfamilienhäusern vor. Solche können nur gestützt auf § 27 des Baugesetzes erteilt werden. Ausserordentliche Verhältnisse können im vorliegenden Fall darin erblickt werden, dass die Quartierplankonzeption erhebliche gestalterische und ortsbauliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise bringt. Zudem haben die Abstandsunterschreitungen keine mit dieser Norm unvereinbare, planerische und gesundheitspolizeiliche Nachteile zur Folge. Es entspricht der Praxis, unter diesen Voraussetzungen im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes solche Ausnahmen zu genehmigen. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Rosenhof" wird unter folgenden Auflagen genehmigt:

1.1 Die Dachgestaltung der Mehrfamilienhäuser ist im Sinne der Erwägungen im Rahmen der Detailprojektierung zu überarbeiten. Dem Justizdepartement ist vor Erteilung der Baubewilligung ein abgeändertes Projekt einzureichen.

1.2 Die Lärmauswirkungen der Kantonsstrasse sind abzuklären. Der Gemeinderat wird angehalten, auf Grund der Untersuchungsergebnisse die erforderlichen Schallschutzmassnahmen zu verfügen (Art. 22 Abs. 2 USG).

2. Die Abstandsunterschreitungen bei den Mehrfamilienhäusern werden genehmigt. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche Auflagen.

3. Publikation im Amtsblatt.

4. Die Gemeinde hat an Staatsgebühr inklusive Insertions- und Kanzleikosten Fr. [REDACTED] zu entrichten.

Die Kosten können dem Gesuchsteller überbunden werden.

5. Zufertigung an den Gemeinderat Freienbach unter Erhebung der Kosten von Fr. [REDACTED] für sich und zuhanden des Gesuchstellers (2), ans Justizdepartement, ans Baudepartement Abt. Strassenunterhalt, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukontrolle (an den Gemeinderat (2) und ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz mit Quartiergestaltungsplan Nr. 8421-01 mit Genehmigungsvermerk).

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

