



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

H

1. September 1981

Nr. 1381 Quartiergestaltungsplan "Hofweid", KTN
960, Pfäffikon: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 9. Juli 1981 ersucht der Gemeinderat Freienbach um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Hofweid", KTN 960, Pfäffikon, der [REDACTED] [REDACTED]. Dieser wurde am 13. März 1981 öffentlich aufgelegt (Amtsblatt Nr. 10). Einsprachen sind keine eingegangen.

B. Der Gemeinderat Freienbach hat den Quartiergestaltungsplan mit Beschluss vom 3. Juli 1981 unter verschiedenen Auflagen genehmigt.

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

1. Allgemeines

Das Ueberbauungsareal liegt in der Zone WG4 und umfasst eine anrechenbare Landfläche von 12 601 m². Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit 73 Wohnungen und 3 unterirdischen Sammelgaragen, verteilt auf vier je fünfgeschossige Gebäude. Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Weidstrasse mit einer Breite von 5.40 m und Trottoir von 1.80 m. Mit Beschluss vom 10. Juni 1981 hat das Baudepartement die Einfahrtsbewilligung in die Schindellegistrasse mit verschiedenen Bedingungen und Auflagen erteilt. Die interne Quartiererschliessung erfolgt über eine Zufahrt von 5 m Breite mit beidseitigem Fussweg.

2. Ausnahmen von den Bauvorschriften

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich und gemäss Protokollauszug vom 3. Juli 1981 liegen folgende Ausnahmen vor:

- Gebäudehöhe: Diese wird bei Block 1 - 4 um maximal 2 m überschritten (BR Art. 28 Abs. 2, Art. 29 Abs. 1).
- Geschosszahl: Die Ueberbauung weist 5 Vollgeschosse auf (BR Art. 29 Abs. 1). Im Rahmen der Regelbauweise sind 4 Geschosse gestattet.
- Grenzabstände: Ausgehend von einer Gebäudehöhe von 15 m wird bei Block 4 der baugesetzliche Mindestgrenzabstand um 0.7 m gegenüber der Weidstrasse unterschritten. Gemäss Protokollauszug (S. 975 E) liegt nach Ansicht der Gemeinde ebenfalls eine baugesetzliche Grenzabstandsunterschreitung gegenüber der Kantonsstrasse vor.
- Gebäudeabstände: Sofern die Sammelgarage von Block 1 das gewachsene Terrain überragt, ergibt sich zu Block 2 ein Minderabstand. Dies trifft allenfalls auch auf Block 4 zu.
- Strassenabstand: Der Projektverfasser nimmt den neuen Strassenrand und nicht den Trottoirrand als massgebende Abstandsgrenze gegenüber der Kantonsstrasse an.
- Liftanlage: Unter Hinweis auf § 10 der Hochhausverordnung erachtet die Gemeinde eine Liftanlage von 100 cm x 200 cm für erforderlich. Vorgeesehen sind 150 cm x 160 cm (Protokollauszug S. 976 H).
- Erhöhung der Ausnützungsziffer (Bonus) um 0.1.

Zu diesen Ausnahmen ist folgendes zu bemerken:

2.1. Grenzabstände

Bei der Grenzabstandsunterschreitung von Block 4 gegenüber der Weidstrasse ist zu beachten, dass diese ein eigenes Grundstück bildet und jene Bestimmungen vorgehen, welche die grösseren Abstände vorsehen (vgl. EGV 1971 S. 137, 138 und 146). Was die Abstandsunterschreitung gegenüber der Kantonsstrasse anbelangt, kann

von der tatsächlichen Grenze ausgegangen werden. Unter dieser Voraussetzung wird der Grenzabstand nicht unterschritten.

2.2. Strassenabstand

Das Baudepartement nimmt dazu mit Schreiben vom 13. August 1981 wie folgt Stellung:

"Dem Bezirk Höfe wurde mit Verfügung des Baudepartements vom 10. Juni 1981 die Einfahrtsbewilligung für die neu zu erstellende Weidstrasse gemäss Projekt des Ingenieurbüros [REDACTED] erteilt. In diesem Projekt ist vorgesehen, die heute bestehende Fahrbahn und den Gehweg (nur markiert) mit einer Breite von 8.00 m auf eine solche von 11.00 m Fahrbahn und 1.80 m Gehweg zu verbreitern. In Anbetracht dessen, dass durch die Realisierung der Ueberbauung Mufag auch die Erstellung eines definitiven Gehweges sichergestellt ist und im heutigen Zeitpunkt noch nicht darüber befunden wurde, ob der Gehweg ins Eigentum des Kantons Schwyz übergeht oder ob nur ein öffentliches Fusswegrecht einbedungen wird, wurde bei der Beurteilung der projektierte Fahrbahnrand als massgebende Strassengrenze angenommen. Die Tiefgaragen ragen in diese Baulinie um ca. 1.00 - 1.50 m hinein, sind jedoch gegenüber der Kantonsstrasse als unterirdische Bauten zu betrachten. Für solche Anlagen wurden jeweils Ausnahmen bis zu 1.00 m an die Strassengrenze erteilt. Diese Ausnahme kann mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt werden."

2.3. Lifтанlage

§ 10 Abs. 1 der Verordnung über Hochhäuser schreibt für diese Lifтанlagen vor. Absatz 2 findet dabei lediglich auf Gebäude mit spezifischen Kranken- und Warentransporten Anwendung (Spitäler, Pflegeheime usw.). Für Wohnhäuser genügen Lifтанlagen mit üblichem Ausmass.

3. Beurteilung

Massgebend sind Art. 40 Abs. 2 und 3 des Baureglements sowie § 41 des Baugesetzes bzw. die Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977. Im weitern ist § 27 des Baugesetzes zu beachten.

3.1. Art. 40 Abs. 2 Baureglement

Die Bedingungen (Ziffern a - f) werden erfüllt, wobei insbesondere auf die Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs bzw. die zentrale unterirdische Garagierung, die zusammenhängenden grossen Grünflächen sowie die Gruppierung der Bauten hingewiesen werden kann. Gegenüber den Nachbargrundstücken werden die baureglementsgemässen und mit einer Ausnahme auch die baugesetzlichen Abstände eingehalten. Da weder öffentliche noch private Interessen tangiert werden, ist aufgrund der Ueberbauungskonzeption eine Ausnahmegewilligung vertretbar.

3.2. Art. 40 Abs. 3 Baureglement

Sofern ein Bonus in Anspruch genommen wird, hat der Quartiergestaltungsplan wesentliche Vorteile gegenüber der zonengemässen Bauweise aufzuweisen. Dies trifft in bezug auf das Erschliessungs- und Parkierungskonzept sowie die Baukubenverteilung zu. Dagegen vermag die Ueberbauung in architektonischer Hinsicht und von der grundrisslichen Anlage her nicht zu überzeugen. Wichtig ist, dass der Farbgestaltung und Materialwahl gebührende Aufmerksamkeit geschenkt wird.

3.3. Zweckmässigere Nutzung im Sinne von § 41 des Baugesetzes

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

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 und das Verfahren hat der Regierungsrat Weisungen erlassen (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977). Er hat in diesen Weisungen auch materielle Prüfungsgrundsätze festgelegt.

2. Die Anforderungen, welche an den Quartiergestaltungsplan zu stellen sind, ergeben sich aus § 41 des Baugesetzes sowie den Bestimmungen des Baureglements. Wie die Ueberprüfung des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz ergab, werden diese grösstenteils erfüllt. Einer Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes steht damit nichts entgegen.

3. Ebenfalls können die Ausnahmen bezüglich Baugesetz und Verordnung über den Bau und Unterhalt der Strassen erteilt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Hofweid", Pläne Nr. 805, 21, 22, 23, 24 und 25, Pfäffikon, wird mit den erforderlichen Ausnahmegenehmigungen genehmigt.

2. Publikation im Amtsblatt.

3. Die Gemeinde hat zu entrichten:

a) Staatsgebühr	Fr. 700.--
b) Insertions- und Kanzleikosten	<u>Fr. 55.--</u>
zusammen	Fr. 755.--

Sie kann diese Kosten vom Gesuchsteller zurückverlangen.

4. Zufertigung an den Gemeinderat Freienbach, unter Erhebung der Kosten von Fr. 755.--, für sich und zuhanden der Gesuchstellerin (2), ans Justizdepartement, ans Baudepartement, Abteilung Strassenunterhalt, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukontrolle.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

