

Beschluss Nr. 296/2012
Schwyz, 13. März 2012 / ju

**Gemeinde Freienbach: Gestaltungsplan "Gwatt / Eichrain", Pfäffikon und Änderung Perimeter
Gestaltungsplan Seedamm-Center, Pfäffikon**
Genehmigung

1. Sachverhalt

1.1 Mit Beschluss Nr. 669 vom 24. November 2011 hat der Gemeinderat Freienbach den Gestaltungsplan "Gwatt / Eichrain" (nachfolgend: GP Gwatt) erlassen. Mit Beschluss Nr. 668 vom 24. November 2011 hat der Gemeinderat Freienbach ferner eine Änderung des Perimeters des Gestaltungsplans "Seedamm-Center" (nachfolgend: GP SDC) erlassen. Er unterbreitet den Gestaltungsplan und die Perimeteränderung dem Regierungsrat zur Genehmigung.

1.2 Der GP Gwatt und die Änderung des GP SDC wurden vom 16. September 2011 bis zum 6. Oktober 2011 öffentlich aufgelegt (Amtsblatt Nr. 37, Seiten 1896-1897). Innert Frist gingen keine Einsprachen ein.

1.3 Eingabe und Mitberichte

Die Eingabe für den GP Gwatt umfasst folgende Planungsmittel:

- Situation / Mantellinien 1 : 500, Plan Nr. 0836 1 vom 18. August 2011 (verbindlich);
- Katasterplan 1 : 500, Plan Nr. 0836 2 vom 23. Mai 2011 (verbindlich);
- Sonderbauvorschriften vom 15. September 2011 (verbindlich);
- Erläuterungsbericht vom 15. September 2011 (orientierend);
- Richtprojekt 1 : 200 vom 15. September 2011 (orientierend).

Für die Änderung des GP SDC wurde folgender Plan eingereicht:

- Katasterplan mit Änderung GP-Perimeter 1 : 500, Plan Nr. 9004 3 vom 26. März 2010 (verbindlich).

Im Vernehmlassungsverfahren haben sich das Bundesamt für Strassen, ASTRA (21. Dezember 2011) und das Umweltdepartement (12. Januar 2011) zu den Eingabeakten geäußert. Das Bau- departement hat keine Einwände oder Bemerkungen angebracht (E-Mail vom 10. Januar 2012).

1.4 Die Überprüfung des Gestaltungsplans ergibt unter Hinweis auf § 28 Abs. 2 PBG (Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987, SRSZ 400.100):

1.4.1 Situation

Das Planareal befindet sich im Ortsteil Pfäffikon zwischen dem Seedamm-Center und dem Autobahnanschluss. Es liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Freienbach (genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 152 vom 1. Februar 2000 und Beschluss Nr. 346 vom 13. März 2001) in der Gewerbezone. Östlich des Seedamm-Centers auf KTN 1985 steht das Verwaltungsgebäude der Charles Vögele AG. Dieses befand sich bis anhin im GP SDC. Das Verwaltungsgebäude soll ostseitig durch einen Neubau ergänzt werden, weshalb es aus dem Perimeter des GP SDC entlassen und in den neuen GP Gwatt integriert wird.

Der Perimeter des GP Gwatt umfasst eine Fläche von insgesamt rund 8200 m², beziehungsweise das Grundstück KTN 2029 und einen Teil der Parzelle KTN 1985. Im GP Gwatt wird ein Baubereich für die Erweiterung der Einstellhalle, ein Baubereich (A) für den Hauptbau und ein Baubereich (B) für eine zweigeschossige Passerelle zum bestehenden Verwaltungsgebäude festgelegt. Die Anbindung des neuen Gebäudes an das übergeordnete Strassennetz erfolgt über die bestehende Zufahrt auf dem Areal des GP SDC.

1.4.2 Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung hat den GP Gwatt mit Schreiben vom 25. Mai 2011 vorgeprüft. Dabei wurde beanstandet, dass das bestehende Verwaltungsgebäude zum einen Teil im GP SDC und zum anderen Teil im GP Gwatt liegt. Auch wurde gerügt, dass der Grenzabstand zu KTN 1985, beziehungsweise der Gebäudeabstand zum Verwaltungsgebäude verletzt werden. Als mögliche Lösung wurde der Bauherrschaft vorgeschlagen, das Verwaltungsgebäude in den GP Gwatt zu integrieren. Dieser Empfehlung ist sie nachgekommen. Weiter wurde verlangt, dass für die Gebäudelänge ein konkretes Mass festgelegt wird und dass in den Sonderbauvorschriften die massgebenden Gestaltungselemente verbindlich vorgegeben werden. Ferner wurde empfohlen, die Gebäude- und Firsthöhe zu reduzieren und Lärmschutzmassnahmen am geplanten Gebäude vorzusehen. Soweit nachfolgend nichts anderes ausgeführt wird, gelten diese Punkte als bereinigt.

1.4.3 Vorteile

Gemäss der Beurteilung des Gemeinderats weist der GP Gwatt im Vergleich zur Regelbauweise folgende Vorteile auf (unter Hinweis auf § 24 Abs. 3 PBG und Art. 53 Abs. 2 BauR):

- Gute architektonische und städtebauliche Qualität, indem das Projekt durch den Beirat für städtebauliche und gestalterische Fragen begleitet wird;
- 80% der Abstellplätze werden zusammengefasst und gedeckt, bzw. unterirdisch angeordnet;
- Energiesparmassnahmen und Minergie-Standard für das geplante Büro- und Dienstleistungsgebäude.

1.4.4 Ausnahmen

Im GP Gwatt werden folgende Ausnahmen von der Regelbauweise beansprucht (unter Hinweis auf § 24 Abs. 2 PBG und Art. 15 SBV):

- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen für den Baubereich A um 6.95 m beziehungsweise 6 m;
- Externe Unterschreitung des Grenzabstandes zur südlich angrenzenden Parzelle KTN 926;
- Reduktion des internen Gebäudeabstands zwischen dem bestehenden Verwaltungsgebäude und dem geplanten Erweiterungsbau;
- Erhöhung der Gebäudelänge von 60 m auf 90 m;

- Befugnis zur Reduktion der Anzahl Abstellplätze um 50% des regelkonformen Bestands gemäss dem Mobilitätskonzept zur Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon.

1.4.5 Unterschreitung Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück KTN 926 wird durch das bestehende Verwaltungsgebäude unterschritten. Im GP Gwatt werden zu diesem Gebäude keine neuen Bestimmungen aufgenommen und es soll baulich auch nicht verändert werden (mit Ausnahme der Anschlüsse an die geplante Passerelle). Es ist in seinem Bestand garantiert. Ferner liegt das benachbarte Grundstück KTN 926 im GP SDC. Gemäss dem GP SDC sind im fraglichen Bereich nur Verkehrsanlagen zulässig, Hochbauten sind nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Einwände gegen die bestehende gestaltungsplanübergreifende Abstandsverletzung.

1.4.6 Gebäudehöhe

Im GP Gwatt wird die Gebäudehöhe von 13 m um 6.95 m (+ 53%) auf 19.95 m und die Firsthöhe von 17 m um 6 m (+ 35%) auf 23 m erhöht. Auf die in der Vorprüfung empfohlene Reduktion der maximal zulässigen Höhenmasse wurde verzichtet. Laut dem Gemeinderat liegen die festgelegten Gebäude- und Firsthöhen an diesem Standort in einem zonenverträglichen Mass. Ein stattliches Gebäude werde an dieser Lage zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern vom Gemeinderat aus städtebaulichen Überlegungen begrüsst.

1.4.7 Gestaltung und Eingliederung der Bauten

Auf konkrete Festlegungen von gestalterischen Vorgaben im Sinne der Vorprüfung verzichtete der Gemeinderat. Stattdessen hat er einen neuen Art. 14 in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Darin wird verlangt, dass die weitere Projektierung durch den vom Gemeinderat bestellten Beirat für städtebauliche und gestalterische Fragen begleitet werden soll. Der Beirat habe sich bereits in der Vorprojektphase intensiv mit dem Vorhaben befasst. Eine gute Architektur und Gestaltung seien mit der weiteren Begleitung des Projekts durch den Beirat sichergestellt.

1.4.8 Hochbrücke beim Autobahnanschluss

Gemäss den laufenden Planungen des ASTRA zur Umgestaltung des Autobahnanschlusses Pfäffikon soll das Areal des Seedamm-Centers direkt ab der Nationalstrasse A3 zugänglich sein. Zu diesem Zweck wird eine neue Hochbrücke erstellt, welche südwestlich durch den GP Gwatt verläuft. Sie wird im orientierenden Planinhalt des GP Gwatt ausgewiesen. In der Stellungnahme vom 21. Dezember 2011 hält das ASTRA fest, dass dem GP Gwatt ohne Bedingungen und Auflagen zugestimmt werden könne. Allfällige Vorgaben für den Bau der Hochbrücke würden im Plan genehmigungsverfahren zum neuen Autobahnanschluss definiert.

1.4.9 Entwässerung und Umgebungsgestaltung

Laut dem Umweltdepartement sind die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) einzuhalten. Insbesondere seien mögliche Versickerungen und Rückhaltemassnahmen für unverschmutztes Abwasser vorzusehen. Es empfiehlt, die Planung der Grundstücksentwässerung rechtzeitig mit dem zuständigen GEP-Ingenieur abzustimmen.

Das Umweltdepartement nimmt zur Kenntnis, dass die Umgebungsgestaltung durch einen Fachmann ausgearbeitet und im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren vorgelegt werde. Unter Berücksichtigung der Neophyten-Problematik empfiehlt es, dabei nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Insbesondere solle auf nichtheimische Pflanzenarten, welche auf der Schwarzen Liste und der Beobachtungsliste der Schweizerischen Kommission für die Er-

haltung von Wildpflanzen aufgeführt sind, verzichtet werden (vgl. http://www.cps-skew.ch/deutsch/invasine_gebietsfremde_pflanzen/schwarze_liste_und_watch_liste.html).

2. Erwägungen

2.1 Gemäss § 30 Abs. 5 PBG sind Gestaltungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er hat diese auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit kantonalen Plänen und Vorschriften zu prüfen.

2.2 In Gestaltungsplänen kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Regelbauweise abgewichen werden. Dies allerdings nur soweit, als Zweck und Charakter der betroffenen Zone noch gewahrt werden. Im vorliegenden Fall erscheint es auf den ersten Blick als fraglich, ob die bewilligte Erhöhung der regelkonformen Gebäudehöhe um 53% noch mit der Grundordnung vereinbar ist. Die städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde, welche an diesem Standort für einen hohen Solitärbau sprechen, rechtfertigen für sich allein noch keine derartige Abweichung. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die bestehenden Nachbargebäude auch schon respektable Höhen aufweisen. Insofern ist die Argumentation der Hochbaukommission nachvollziehbar, wonach das geplante Bauwerk in dem dicht überbauten Gewerbegebiet, welches überdies auf drei Seiten an die Nationstrasse, beziehungsweise deren Zubringer angrenzt, noch als zonenverträglich beurteilt wird. Unter Berücksichtigung dieser ortspezifischen Verhältnisse und des kommunalen Ermessensspielraums ist daher in diesem Einzelfall im Rahmen der Rechtmässigkeitsprüfung nicht einzuschreiten.

2.3 Abweichungen von der Regelbauweise sind nur zulässig, wenn mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise ausgewiesen werden. Vorteile werden nur als solche anerkannt, wenn sie in den Sonderbauvorschriften oder im Gestaltungsplan verbindlich vorgegeben werden. Im vorliegenden Fall wird eine überdurchschnittlich gute Gestaltung und Eingliederung der Baute als Vorteil geltend gemacht. Es ist allerdings fraglich, ob die hierzu vorgeschriebene Begleitung des Projekts durch den Beirat für städtebauliche und gestalterische Fragen eine genügende Rechtssicherheit für das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren ergibt, zumal dieser lediglich in beratender Funktion mitwirken kann. Hinzu kommt, dass sich die Genehmigungsbehörde beim Genehmigungsentscheid noch kein abschliessendes Bild über Art und Umfang der geltend gemachten Vorteile machen kann, wenn diese erst im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren konkretisiert werden.

Im vorliegenden Fall kann dem Erlassbeschluss allerdings entnommen werden, dass der Beirat bereits in der Vorprojektphase Einfluss auf die Gestaltung der geplanten Baute genommen hat. So wurde namentlich verlangt, dass das Gebäude nicht auf Stützen gestellt, sondern fest in den Boden gesetzt werden soll, und dass der Gebäudeabschluss mit einem Flachdach ohne sichtbare Dachaufbauten an der Fassade erfolgen soll (unter Hinweis auf den Beschluss des Gemeinderats, GRB Nr. 669 vom 24. November 2011, Erw. Ziff. 2). Damit bestehen zumindest ansatzweise gestalterische Vorgaben die, wenn auch mit gewissen Abstrichen, noch als Vorteile gewertet werden können. Vor diesem Hintergrund verzichtet der Regierungsrat auf eine Rückweisung des Gestaltungsplans zur Überarbeitung.

2.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Abweichungen von der Regelbauweise nicht unbedeutend sind. Gestützt auf die vorangehenden Erläuterungen und unter Berücksichtigung des kommunalen Ermessens kann das Verhältnis von Vorteilen und Ausnahmen noch als ausgewogen bezeichnet werden. Der Gemeinderat wird eingeladen, in künftigen Fällen dafür zu sorgen, dass alle geltend gemachten Vorteile in den Sonderbauvorschriften oder in den Gestaltungsplänen konkret und verbindlich geregelt werden.

2.5 Der Gemeinderat wird ferner eingeladen, im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren für eine gesetzeskonforme Entwässerung zu sorgen und den Hinweis des Umweltdepartements bezüglich dem Verzicht auf nichtheimische, invasive Pflanzenarten zu berücksichtigen.

2.6 Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Freienbach bereits vor rund zehn Jahren genehmigt wurde. Aus dem städtebaulichen Richtkonzept zum Teilzonenplan "Zentrum Pfäffikon" ist ferner zu schliessen, dass sich die Ziele des Gemeinderats betreffend die städtebauliche Entwicklung geändert haben. Dies kommt auch beim vorliegenden Gestaltungsplan zum Ausdruck. Das Institut der Ausnahmegewilligung respektive des Gestaltungsplans darf jedoch nicht dazu eingesetzt werden, um die Grundordnung zu verlassen. Vielmehr ist die Bau- und Nutzungsordnung auf die geänderten Bedürfnisse abzustimmen. Dies unter Hinweis auf Art. 21 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700) und § 15 PBG, wonach die Nutzungsplanung bei erheblich geänderten Verhältnissen zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen ist. Der Regierungsrat behält sich vor, künftig in ähnlich gelagerten Fällen Gestaltungspläne zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Beschluss des Regierungsrates:

1. Der Gestaltungsplan "Gwatt / Eichrain" und die Änderung des Perimeters des Gestaltungsplans "Seedamm-Center" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Der Gemeinderat wird eingeladen, im Baubewilligungsverfahren für eine gesetzeskonforme Entwässerung zu sorgen und den Hinweis des Umweltdepartements betreffend die Bepflanzung zu berücksichtigen.
3. Publikation der Genehmigung im Amtsblatt.
4. Der Gemeinderat Freienbach hat eine Staatsgebühr von Fr. 3800.-- zu entrichten. Diese kann der Gesuchstellerin weiterverrechnet werden.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Postfach 2266, 6431 Schwyz, erhoben werden.
6. Zustellung: Gemeinderat Freienbach (3, für sich, die Gesuchstellerin und die Grundeigentümerin unter Beilage von je zwei Exemplaren der genehmigten Akten, sowie unter Kosten-erhebung von Fr. 3800.--); Bundesamt für Strassen ASTRA; Baudepartement; Umweltdepartement; Amt für Raumentwicklung (unter Rückgabe aller Akten); Baugesuchszentrale; Staatskanzlei (Redaktion Amtsblatt).

Im Namen des Regierungsrates:

Armin Hüppin, Landammann



Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber