



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

kt

24. November 1992

Nr. 2041 Ingenbohl; Gestaltungsplan "Areal Grand Hotel": Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 2. Juni 1992 ersucht der Gemeinderat Ingenbohl um Genehmigung des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften "Areal Grand Hotel". Deren Auflage erfolgte am 13. September 1991 (Amtsblatt Nr. 37, S. 1048 f.).

Gegen den Gestaltungsplan gingen drei Einsprachen ein. Die Einsprache des [REDACTED] wurde abgewiesen. Auf diejenigen des Schweizer/Innerschweizer Heimatschutzes und des Landschaftsschutzverbandes Vierwaldstättersee wurde nicht eingetreten.

Der Gemeinderat Ingenbohl hat den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften mit Gemeinderatsbeschluss vom 18. Mai 1992 erlassen.

B. Das Amt für Raumplanung stellt aufgrund seiner Prüfung fest:

1. Situation

Das Gestaltungsplanareal befindet sich gemäss Zonenplan grösstenteils in der Wohnzone W2 (9'144 m²). Ein kleiner Teil südwestlich des Areals (590 m²) ist der Kernzone zugeordnet. Das Grundstück ist teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und umfasst total 9'734 m² (Art. 36 Abs. 2 BR).

Im Gestaltungsplanperimeter befindet sich teilweise Wald. Die als Wald qualifizierte Fläche wurde in der Waldfestlegungsverfügung vom 28. Dezember 1990 be-

zeichnet und im Gestaltungsplan bezüglich der Abstandsvorschriften und der anrechenbaren Landfläche berücksichtigt. Einzig die Erteilung der Ausnahmegewilligung (§ 73 PBG) im Baubewilligungsverfahren betreffend das Schwimmbad innerhalb des Waldabstandes bleibt in diesem Zusammenhang vorbehalten.

Das Areal ist in vier Grundstücke aufgeteilt. Einzig das Grundstück KTN 1800 ist für Wohnnutzung gedacht. Die anderen drei Grundstücke dienen der Parkierung und Erschliessung.

Die Überbauung befindet sich an landschaftlich exponierter Stelle unmittelbar neben dem Grand Hotel, welches in das kantonale Inventar geschützter Bauten und Objekte aufgenommen wurde. Dieses Gebäude bedarf eines Umgebungsschutzes und verlangt von der neuen Überbauung eine zurückhaltende, schlichte Formensprache. Eine entsprechende Stellungnahme des Amtes für Kulturpflege des Kantons Schwyz liegt vor (Schreiben vom 24. August 1992).

In der Wohnzone W2 sollen gemäss Art. 27 BR ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Nichtstörende Betriebe sind gestattet. Im übrigen gelten folgende Grundmasse gemäss Art. 33 BR:

- Ausnützung	0.35
- Vollgeschosse	2
- Dachgeschosse	1
- Bauhöhe	9 m
- Firsthöhe	11 m
- Ausnützungsbonus	10 %
- Minimale Arealfläche	5'000 m ²

Die Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen des PBG (§§ 59, 60, 63). Gebäudelängenbeschränkungen sind keine vorgesehen.

2. Nutzung, Überbauung, Erschliessung

2.1 Nutzung, Überbauung

Das Gestaltungsplan-Konzept gliedert sich in zwei Nutzbereiche:

Baubereich Grundstück KTN 1800

In diesem bergseitigen Bereich des Grundstücks ist ein Wohntrakt mit einer Unterniveaugarage geplant.

- Wohneinheiten	20 (3 1/2 - 5 1/2-Zimmer)
- Anrechenbare Landfläche	6'713 m ²
- Bruttogeschossfläche	2'350 m ²
- Ausnützung	0.35
- Gebäudelänge	ca. 80 m
- Unterirdische Parkplätze	32
- Besucher-Parkplätze	6

Auf dem Areal sind zudem grosszügige Flächen für Spiel und Sport vorgesehen. Im südöstlichen Teil des Grundstücks ist ferner ein Schwimmbassin geplant.

Baubereich Grundstücke KTN 818 und 1804

Auf diesem Grundstück ist eine Tiefgarage mit total 98 Einstellplätzen für das Grand Hotel geplant. Auf dem Dach der Tiefgarage soll eine Gartenanlage erstellt werden. Die Baubewilligung für dieses Bauvorhaben wurde vom Gemeinderat Ingenbohl bereits am 6. August 1990 beziehungsweise 21. September 1990 erteilt. Die Bauarbeiten sind zur Zeit im Gange.

2.2 Erschliessung

Die Zufahrt zur Überbauung erfolgt über die bestehende Erschliessungsstrasse, welche in die Axenstrasse einmündet. Um eine genügende Erschliessung zu gewährleisten, soll diese Zufahrtsstrasse auf einen Normalquerschnitt von 5.00 m Fahrbahn und 1.50 m Trottoir verbreitert werden.

3. Beurteilungskriterien

3.1 Formelle Anforderungen

Der Gestaltungsplan hat eine zusammenhängende Mindestfläche von 3'000 m² resp. 5'000 m² aufzuweisen (§ 24 PBG, Art. 33 BR). Zudem muss er Angaben zu den Inhalten gemäss Art. 36 f. BR enthalten.

3.2 Materielle Anforderungen

Gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG) haben Gestaltungspläne mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise zu beinhalten. Unter dieser Voraussetzung können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften festgelegt werden. Ferner ist eine Nutzungsdurchmischung zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone gewahrt bleiben. Vorteile liegen gemäss § 24 Abs. 3 PBG namentlich vor, wenn:

- eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden;
- preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
- die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen;
- die Bauten sich architektonisch besonders auszeichnen;
- andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

Art. 38 Ziff. 1 BR nennt zudem die nachfolgenden Kriterien:

- eine wesentliche bessere Überbauung als in der Einzelbauweise muss gewährleistet sein;
- grössere zusammenhängende Grünflächen entstehen und die Kinderspielflächen mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche umfassen;
- der Fussgänger- und Fahrverkehr soll soweit als möglich getrennt werden;
- die vorgeschriebenen Motorfahrzeugabstellflächen zweckmässig zusammengefasst und nach Möglichkeit

unterirdisch angelegt werden; ferner genügend oberirdische Abstellflächen für Besucher und Lieferanten vorhanden sind.

4. Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Gemäss Überprüfung bzw. Gemeinderatsbeschluss werden keine Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise beansprucht. Insbesondere eingehalten werden die zonengemässe Ausnutzungsziffer von 0.35 sowie die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen, von denen im Rahmen des Gestaltungsplanes dispensiert werden könnte (Art. 38 Ziff. 2 BR).

5. Beurteilung des Gestaltungsplanes

5.1 Formelle Anforderungen

Die Gestaltungsplanpflicht ergibt sich aus den Plänen der Ortsplanung Ingenbohl vom 1. Juli 1984. Der geforderte Inhalt gemäss Art. 37 BR ist erfüllt.

5.2 Materielle Anforderungen

Es werden Vorteile gemäss § 24 PBG resp. Art. 38 BR ausgewiesen, nämlich:

- grosszügige und zweckmässige Anlagen für Spiel und Sport sind geplant;
- die Motorfahrzeugabstellplätze sind zusammengefasst und unterirdisch angelegt;
- beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um ein zurückhaltendes Projekt, das der landschaftlich exponierten Lage angemessen Rechnung trägt und den Umgebungsschutz des Grand Hotel berücksichtigt.

Hinsichtlich der Gestaltung der Bauten - ein wesentliches Element eines Gestaltungsplanes - enthalten die Sonderbauvorschriften nur sehr allgemeine Bestimmungen (Art. 10 SBV). Die Gestaltungsfrage soll im wesentlichen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gelöst werden.

5.3 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Der Gestaltungsplan beinhaltet keine Ausnahmen von den zonengemässen Bauvorschriften.

6. Beurteilung des Gemeinderates

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 18. Mai 1992 stellt der Gemeinderat fest:

"Das vorgelegte Konzept nimmt auf die vorhandene Bausubstanz und die exponierte Lage angemessen Rücksicht. Die Vorgaben des Gestaltungsplans weisen eine zurückhaltende, schlichte Formensprache aus. Dadurch bietet dieser Gewähr und Grundlage für eine qualitativ ansprechende Überbauung. Die Detailgestaltung, insbesondere die angemessene Fassadenstrukturierung, bleibt selbstverständlich dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten. Somit gilt es, den verbleibenden Gestaltungsspielraum im Sinne einer Optimierung der Landschaftsverträglichkeit im Baubewilligungsverfahren bestmöglich zu nutzen.

Der Gestaltungsplan selbst ist seriös und sorgfältig erarbeitet."

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

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

2. Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan. Er schafft neben dem Zonenplan die Rechtsgrundlagen für eine nach wohnhygienischen, architektonischen und städtebaulichen Gesichtspunkten gute Überbauung. Dabei hat er für die Projektierung der einzelnen Bauten einen angemessenen Spielraum zu belassen. Dieser Spielraum ergibt sich aus der Rechtsnatur des Gestaltungsplanes, wird er doch nach §§ 24 ff. PBG zu den kommunalen Nutzungsplänen gezählt. Es würde Sinn und Zweck eines Gestaltungsplanes widersprechen, wenn ein

konkretes Baugesuch in einem Gestaltungsplanverfahren erlassen würde (VGE 602/89 vom 29. Mai 1990, RRB Nr. 1756 vom 22. Oktober 1991).

3. Die Anforderungen, die an einen Gestaltungsplan zu stellen sind, bei dem sich die Quartiergestaltungsplanpflicht aus den Zonenplänen ergibt (und wo nicht die Gewährung von Ausnahmen von Bauvorschriften anbegehrt wird), sind in § 24 PBG genannt. Allgemein gesagt hat ein Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise zu beinhalten (§ 24 Abs. 2 PBG). Solche Vorteile verlangen insbesondere eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet und zwar im positiven Sinne, d.h. sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsverbot. Es sind strengere Massstäbe anzusetzen (RRB Nr. 1103 vom 19. Juni 1990). Auch eine gewisse Einheitlichkeit ist eine weitere wesentliche Gestaltungsplananforderung, um einer guten Einordnung genügen zu können. Damit wird vorausgesetzt, dass Überlegungen betreffend Gestaltung und Nutzung über das ganze Areal anzustellen sind und letztere flächendeckend ausgewiesen werden (Baubereiche z.B. für Hochbauten, Parkierung; Erschliessungsbereiche z.B. für Fahr-, Fusswege, Abstellflächen, Hauszugänge; Freihaltebereiche z.B. für Plätze, Spielbereiche, Hausgärten). Nur so lässt sich beurteilen, ob tatsächlich auch wesentliche Vorteile im Sinne von Art. 24 Abs. 2 und 3 PBG gegeben sind (vgl. RRB Nr. 1474 vom 16. August 1989, RRB Nr. 1103 vom 19. Juni 1990). Umzusetzen sind diese Anforderungen auf einen Plan und in Sonderbauvorschriften (§ 24 Abs. 1 PBG).

4. In diesem Sinne ist zu prüfen, ob der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften vorgenannten

Anforderungsgrundsätzen und den namentlich erwähnten Kriterien von § 24 Abs. 3 PBG und Art. 38 BR genügen:

4.1 Wie die Überprüfung beziehungsweise Beurteilung des Gemeinderates Ingenbohl und des Amtes für Raumplanung ergibt, werden im Gestaltungsplan "Areal Grand Hotel" mehrere Vorteile gegenüber der Normalbauweise im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ausgewiesen. Die Anforderungen von Art. 38 BR sind erfüllt. Durch die geplante Überbauung bleiben Zweck und Charakter der betreffenden Zone gewahrt. Der landschaftlich exponierten Lage wird angemessen Rechnung getragen und auf den Umgebungsschutz des Grand Hotels wird Rücksicht genommen.

4.2 Bezüglich der Gestaltung der Bauten enthalten die Sonderbauvorschriften nur sehr allgemeine Bestimmungen (§ 10 SBV). Dazu hält der Gemeinderat in seinem Beschluss was folgt fest:

"Die Detailgestaltung, insbesondere die angemessene Fassadenstrukturierung, bleibt selbstverständlich dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten. Somit gilt es, den verbleibenden Gestaltungsspielraum im Sinne einer Optimierung der Landschaftsverträglichkeit im Baubewilligungsverfahren bestmöglich zu nutzen."

Diesbezüglich, insbesondere aber auch betreffend den Umgebungsschutz des Grand Hotels, stellt die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 24. August 1992 folgende Anforderungen an das Projekt:

- Der horizontalen Gliederung des Baukörpers ist besondere Beachtung zu schenken;
- Für die Fassadengliederung soll mittels Vor- und Rücksprünge eine zusätzliche Strukturierung erreicht werden;
- An die Detailgestaltung, insbesondere auch für das Parkhaus, sind hohe Anforderungen zu stellen;
- Die Bepflanzung ist von grosser Bedeutung.

Aufgrund der empfindlichen Lage betreffend Umgebungsschutz des Grand Hotels sowie den Landschaftsschutz und wegen der nur allgemeinen Bestimmungen in

den Sonderbauvorschriften, rechtfertigt sich die Begleitung der Realisierungsphase durch die kant. Denkmalpflege (Umgebungsschutz) und das Amt für Raumplanung (Landschaftsschutz).

Der Genehmigung des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften steht überdies unter den erforderlichen Auflagen nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan "Areal Grand Hotel" und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden genehmigt.

2. Die Detailgestaltung ist mit der Kant. Denkmalpflege und dem Amt für Raumplanung abzusprechen.

3. Vorbehalten bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren sowie ausdrücklich die notwendige Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes.

4. Publikation der Genehmigung im Amtsblatt.

5. Die Gemeinde Ingenbohl hat an Staatsgebühr, Publikations- und Kanzleikosten Fr. 4'000.-- zu entrichten. Dieser Betrag kann der Gesuchstellerin verrechnet werden.

6. Zustellung an den Gemeinderat Ingenbohl (2, für sich und zu Händen der Gesuchstellerin unter Kostenerhebung von Fr. 4'000.--), an das Justizdepartement, an das Amt für Raumplanung, an die kantonale Baukontrolle und an die Staatskanzlei (Amtsblatt). An das Amt für Raumplanung und den Gemeinderat je mit Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften mit Genehmigungsvermerk.



Im Namen des Regierungsrates:
Landammann: Staatsschreiber: