



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

gm 7. September 1982

Nr. 1502 Quartiergestaltungsplan Grossmatt, Gemeinde
Ingenbohl: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 29. Juni 1982 ersucht der Gemeinderat Ingenbohl um Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Grossmatt", Brunnen, der Firma [REDACTED]. Dieser wurde am 12. Februar 1982 öffentlich ausgeschrieben (Amtsblatt Nr. 6). Einsprachen dagegen sind keine eingegangen.

B. Der Gemeinderat Ingenbohl hat den Quartiergestaltungsplan mit Beschluss vom 7. April 1982 verabschiedet. Er stellt dabei fest, dass die Quartiergestaltung Grossmatt in jeglicher Beziehung den Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde und dem kantonalen Baugesetz entsprechen. Es dürfe festgehalten werden, dass die bisher gefassten Beschlüsse von Gemeinderat, Hochbaukommission und Zonenplan Kommission in allen Belangen berücksichtigt wurden. Zudem biete der Kontrollbericht der [REDACTED] Gewähr dafür, dass der Quartiergestaltungsplan sämtlichen gesetzlichen Vorschriften entsprechen und diesbezüglich einer Bewilligung nichts im Wege stehe.

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

1. Situation

Gemäss Zonenplanentwurf liegt das Areal in der Wohnzone W3 und W2 (Anteile 30 % bzw. 70 %) und umfasst eine

Fläche von 22 545 m². Das Überbauungskonzept sieht die Erstellung von 32 Einfamilienhäusern, teils freistehend, teils in Reihen sowie von 3 Mehrfamilienhäusern mit 30 Wohnungen vor. Die Erschliessung erfolgt ab der Dammstrasse über eine 5 m breite Stichstrasse mit einseitigem Trottoir. Die Garagierung erfolgt teils in einer Unterniveaugarage (42 Plätze), teils in freistehenden Garagengruppen (12 Plätze) sowie in den Einfamilienhäusern integrierten Einzelgaragen (11 Plätze). Entlang der Erschliessungsstrasse sind weitere Abstell- und Besucherparkplätze (58) vorgesehen.

2. Beurteilungskriterien

Massgebend sind die Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977 sowie die Bestimmungen des Baureglementes, insbesondere Art. 36 - 39. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemäss Art. 38 gestattet werden, wenn:

a) eine wesentlich bessere Überbauung als in der Einzelbauweise gewährleistet ist;

b) grössere zusammenhängende Grünflächen entstehen und die Kinderspielflächen mindestens 20 ‰ der Brutto-

togeschossfläche umfassen;

c) der Fussgänger- und Fahrverkehr soweit möglich getrennt sind;

d) die vorgeschriebenen Motorfahrzeugabstellflächen zweckmässig zusammengefasst und nach Möglichkeit

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

e) gegenüber Nachbargrundstücken die reglementarischen Vorschriften eingehalten bleiben.

Vorgenannte Anforderungen entsprechen im wesentlichen denjenigen einer zweckmässigen Nutzung im Sinne von § 41 des Baugesetzes, wobei Abweichungen von den Zonen-

vorschritten nur im Rahmen des Zweckes und Zonencharak-
ters möglich sind. Diese Beschränkung ergibt sich aus
der Rechtsnatur der Zonenvorschriften und deren Abän-
derbarkeit. Im übrigen sind auch die Vorschriften des
Baugesetzes einzuhalten. Namentlich ist auch bei Quar-
tiergestaltungsplänen auf eine hinreichende Erschlies-
sung, die Einhaltung der baugesetzlichen Grenz- und
Gebäudeabstände etc. zu achten (RRB Nr. 450 vom 7. März
1977).

3. Ausnahmen von den Zonenvorschriften und dem Bau-

gesetz

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich liegen folgende
Ausnahmen vor:

3.1 von den Zonenvorschriften

- Ausnützungsbonus von 10 %

- Ausnahmen von internen Grenzabständen gegenüber der

Erschliessungsstrasse und einzelnen Parzellen sowie

internen Gebäudeabständen

- Ausnahmen von der Geschosszahl

Die übrigen Zonengrundmasse werden eingehalten.

3.2 vom Baugesetz

- Ausnahmen von den internen Grenz- und Gebäudeabstän-

den gemäss Ziff. 3.1

Ausnahmen von den externen Grenzabständen liegen keine

vor.

4. Beurteilung des Quartiergestaltungsplanes

Die Ueberbauung entspricht dem Zonenzweck und Zonencha-
rakter. Des weiteren ist dazu folgendes zu bemerken:

4.1 Erschliessung

Die reglementarischen und baugesetzlichen Erschlies-

sungsanforderungen werden erfüllt. Eine weitgehende

Trennung von Fussgänger und Fahrverkehr liegt vor und

die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze werden

zweckmässig, zum Teil unterirdisch oder ansonsten mehrheitlich in Gruppen zusammengefasst (BR Art. 38 Buchst. c, d).

4.2. Ausnützung

Basierend auf der durchschnittlich vereinbarten Ausnützungsziffer von 0.45 ergibt sich eine zulässige Bruttogeschossfläche von 9 140 m². Die modifizierte AZ-Berechnung vom 15. August 1982 rechnet mit einer Bruttogeschossfläche von 5 536 m² für die Einfamilienhäuser. Die Berechnung basiert auf einem Dachausbau von durchschnittlich 20 m² pro Haus. Gemäss Baueingabe der 1. Etappe vom 2. Juli 1982 ist pro Haus ein Dachausbau von ca. 30 m² Wohnfläche möglich, basierend auf einer minimalen Raumhöhe von 1.4 m in der Schräge und einem Estrichanteil von einem Drittel der Gesamtnutzfläche. Die mögliche Wohnnutzfläche im Dachgeschoss liegt somit ca. 10 m² über derjenigen der QGF Eingabe. Es stellt sich daher die Frage ob für die 32 Einfamilienhäuser nicht zweckmässigerweise ein fester Bruttogeschossflächenanteil generell für den Dachausbau festgelegt wird. Die Möglichkeit eines späteren Dachausbaues bliebe somit ohne weiteres gewährleistet. Ansonsten ist allenfalls mit Schwierigkeiten zu rechnen. Auch eine aufwendige Kontrolle würde sich damit erübrigen, ist es doch ohne weiteres möglich, dass ein späterer Dachausbau zu Wohnzwecken ohne jegliche äussere Veränderung vorgenommen wird. Berücksichtigt man den möglichen Dachausbau sämtlicher Einfamilienhäuser ergibt dies einen Bruttogeschossflächenanteil von 5 850 m². Für die Mehrfamilienhäuser werden 3 446 m² BGF ausgewiesen. Dies unter Berücksichtigung eines teilweise Dach- und Untergeschossausbaues.

Die insgesamt ausgewiesene BGF beträgt gemäss Berechnung vom 18. August 1982 8 982 m². Berücksichtigt

man pro Einfamilienhaus einen Dachausbau von 30 m², ergibt dies eine BGF von 9 302 m².

4.3 Grünflächen und Kinderspielflächen

Gemäss Plan Nr. 108.17 werden die erforderlichen Flächen ausgewiesen.

4.4 Konzeption und Gestaltung

Das Konzept basiert auf einem breit gefächerten Angebot an Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhauswohnungen mit Gemeinschaftsanlagen. Bei den Einfamilienhäusern ist die Erstellung von freistehenden, doppel-, sowie Reiheneinfamilienhäusern vorgesehen. Je nach

Dachausbau sind die Nutzflächengrössen unterschiedlich. Grössere Unterschiede sind vor allem bei den Landanteilen festzustellen. Sie bewegen sich zwischen 219 und 647 m² bzw. betragen im Durchschnitt 400 m². Bei den Mehrfamilienhäusern werden vorwiegend 4 1/2 Zi-Wohnungen erstellt. Ohne Erschliessungsstrasse beträgt der Flächenanteil an Gesamteigentum 50 m² pro Wohneinheit. Gemäss vorgesehener Parzellierung und zulässiger Ausnutzung (AZ) errechnet sich für die Einfamilienhäuser eine AZ von 0.38, für die Mehrfamilienhäuser eine solche von 0.59.

Die 1. Etappe wurde seitens der Bauherrschaft beim Bundesamt für Wohnungsbau zur technischen Vorabklärung einer grundsätzlich möglichen Wohnbaubundeshilfe eingereicht. Eine solche wurde aufgrund der Vorprojekteingabe in Aussicht gestellt. Die Kosten für die Einfamilienhäuser der 1. Etappe belaufen sich bezugsbereit

auf Fr. 412 000.-- bis 455 000.--

Gesamthalt gewährleistet das Konzept eine bessere Überbauung als dies im Rahmen der Einzelbauweise der Fall wäre. Dies sowohl Erschliessungstechnisch (Zusammenfassen der Abstellplätze, nur teilweise direkte Zufahrten) als auch in Bezug auf die Anordnung der Bau-

ten, was sich auch in gestalterischer Hinsicht positiv auswirkt. Nicht zuletzt ist zu erwähnen, dass zwischen dem Wohnnutzwert und der Ausstattung einerseits sowie den Erstellungs- und Grundstückskosten andererseits eine angemessene Relation vorliegt, da die Ueberbauung den UEG-Bundesanforderungen entspricht.

4.5 Ausnahmen von den internen Grenz- bzw. Gebäudeab-

ständen -----
 Ausgehend von der vorgesehenen Grundstücksaufteilung
 liegen folgende Ausnahmen vor:

4.5.1 Grenzabstand gegenüber der Erschliessungsstrasse
 (vgl. Plan Nr. 108.14):

Reiheneinfamilienhaus 2, 3

Mehrfamilienhaus A3, A4

Reiheneinfamilienhaus 19

Einfamilienhaus 26

Es ist zu berücksichtigen, dass bei unterschiedlichen Abständen jeweils der grössere vorgeht. Die Ausnahmen sind vertretbar da der QGP erhöhten Anforderungen genügt, sich diese aus der Gesamtkonzeption ergeben und keine ersichtlichen Nachteile zur Folge haben.

4.5.2 Gebäudeabstände zwischen (vgl. Plan Nr. 108.14):
 Reiheneinfamilienhaus 6 und 7, 9 und 10, 11 und 12, 14
 und 15, 16 und 17, 28 und 29

Es ist zu beachten, dass der grössere Abstand des Hauptbaues einzuhalten ist und zwei durch Nebenbauten verbundene Hauptbauten nicht als geschlossene Bauweise bezeichnet werden können.

Die Ausnahmen sind aufgrund des Ueberbauungskonzeptes und der ausgewiesenen zweckmässigen Nutzung vertretbar und haben insbesondere keine wohngygnischen Nachteile zur Folge. Auch der Zweck der Abstandsvorschriften wird dadurch nicht grundsätzlich beeinträchtigt.

4.5.3 Interne Grenzabstände (vgl. Plan Nr. 108.9):

Reiheneinfamilienhaus 4, 13, 19, 20, 21, 32

Einfamilienhaus 5, 18

Garagen 6 - 17

Unter Einhaltung der Gebäudeabstände werden teilweise interne Grenzabstände unterschritten. Gemäss § 5 Baugesetz ist dies möglich, sofern ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wird bzw. bei den Garagen das nachbarliche Einverständnis vorliegt. Bei den Landverkäufen ist dies zu berücksichtigen.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Nach § 42 des Baugesetzes sind Bauvorschriften bzw. Quartiergestaltungspläne vom Regierungsrat zu genehmigen. Dem Regierungsrat obliegt deren Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Ueber die Zuständigkeit, das Verfahren und die Prüfungsgrundsätze liegen Weisungen vor (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977).

2. Die Anforderungen welche an den Quartiergestaltungsplan bzw. die Gewährung von Ausnahmen zu stellen sind, ergeben sich aus § 41 des Baugesetzes sowie den Bestimmungen des Baureglementes. Wie die Überprüfung des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz ergab, werden diese erfüllt. Der Regierungsrat kann dieser Ansicht beipflichten. Im Vergleich zur Einzelbauweise erweist sich das Projekt nutzungsmässig, konzeptionell und gestalterisch als zweckmässige Alternativlösung. Es rechtfertigt sich daher, Ausnahmen zu erteilen, wobei dazu folgendes zu bemerken ist:

Bezüglich Baugesetz sieht der Quartiergestaltungsplan Ausnahmen von den internen Gebäudeabständen vor. Ausnahmewilligungen können gestützt auf § 27 Abs. 1 oder § 41 des Baugesetzes erteilt werden. Dabei sind nach § 27 Abs. 1 des Baugesetzes Ausnahmen sowohl

von den Bestimmungen des Baugesetzes als auch von den Bauvorschriften der Gemeinde möglich. Dagegen beschränken sich die Ausnahmewöglichkeiten nach § 41 des Baugesetzes (ÖGP) grundsätzlich auf den Bereich der kommunalen Bauvorschriften. Ausser, wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 27 Abs. 1 vorliegen, können daher vom Baugesetz keine Ausnahmen erteilt werden. Solche Verhältnisse können beim vorliegenden Quartierplan darin erblickt werden, dass durch die Quartierplankonzeption eine für das Orts- und Landschaftsbild wesentlich bessere Überbauung erzielt wird, als dies bei der üblichen Einzelbauweise der Fall wäre. Auch werden die mit den Grenzabstandsnormen verfolgten, planerischen, nachbarschützenden, gesundheits- undverkehrspolizeilichen Zwecke nicht tangiert. Es entspricht der Praxis des Regierungsrates unter diesen Voraussetzungen im Rahmen eines Quartierplanes solche Ausnahmen von den kantonalen Mindestabstandsvorschriften zu genehmigen.

3. Aufgrund der Ausführungen des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz zur Ausnutzungsbeurteilung (Ziff. 4.2) schien es zweckmässig mit der Bauherrnschaft eine abschliessende Regelung betreffend den Dachausbau der Einfamilienhäuser zu treffen. Dem Gemeinderat wird dies empfohlen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Grossmatt", Brunnen, wird genehmigt.
2. Publikation im Amtsblatt.
3. Die Gemeinde hat zu entrichten:

a) Staatsgebühr	Fr. 1 200.--
b) Insertions- und Kanzleikosten	Fr. 70.10
zusammen	Fr. 1 270.10
	=====

Diese Kosten können dem Geschsteller überbunden werden.

4. Zufertigung an den Gemeinderat Ingenbohl unter Erhebung der Kosten von Fr. 1 270.10 für sich und zuhanden des Geschstellers mit Quartiergestaltungsplan mit Genehmigungsvermerk, ans Justizdepartement, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukontrolle.

Im Namen des Regierungsrates:
Der Landammann:

Der Staatsschreiber i.V.:

