

SZ_VERWALTUNGSGERICHT III 2017 226 vom 30. Mai 2018

Sz Verwaltungsgericht, 2018-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sz_verwaltungsgericht_III_2017_226

FR: SZ_VERWALTUNGSGERICHT III 2017 226 du 30 mai 2018

IT: SZ_VERWALTUNGSGERICHT III 2017 226 del 30 maggio 2018

Regeste

Planungs- und Baurecht (Baubewilligung) | Planungs- und Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die projektierte Baute soll laut dem Projektbeschrieb vom 21. Dezember 2015 30 % Gewerbe- und 70 % Wohnanteil aufweisen. Die Gewerbefläche ist für die Büronutzung vorgesehen. Die projektierten 68 (bzw. 67) Wohneinheiten sollen vermietet oder verkauft werden. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt mit Zufahrt über die östliche T. _____ (Strasse) via die S. _____ (Strasse) und Wegfahrt via die westliche T. _____ (Strasse). Die S. _____ (Strasse) weist eine Mindestbreite von 5.20 m auf und verfügt über ein einseitiges Trottoir. Die T. _____ (Strasse) misst im Zufahrtsbereich 6.00 m und im Wegfahrbereich 5.70 m; sie hat im betroffenen Teil beidseitig ein Trottoir. \n Das Gebäude weist gemäss den Planunterlagen – analog zu den Grundrissen der beiden Baugrundstücke – einen L-förmigen Grundriss auf. Die Südseite misst rund 65 m, die Ostseite rund 54 m. In den zwei Untergeschossen ("Ebene -2" und "Ebene -1") ist neben Keller- und Technikräumlichkeiten ein (zweigeschossiges) automatisches Parkiersystem mit Sprinkleranlage für 120 Parkplätze sowie ein öffentlicher Veloabstellplatz (für 58 Fahrräder; auf Ebene -1) geplant. Die Zufahrt zum Autolift (mit zwei Lifteinheiten), der im westlichen Bereich geplant ist, erfolgt entsprechend der strassenmässigen Erschliessung von der S. _____ (Strasse) her, die Wegfahrt aus dem Autolift in die (westliche) T. _____ (Strasse). Im Erdgeschoss ("Ebene 0") befinden sich neben der Eingangshalle Ladenlokale sowie Büros und die Einfahrt zum Autolift. Im ersten Obergeschoss ("Ebene 1") befinden sich Büros, Lagerräume und Wohnungen. Im zweiten und dritten Obergeschoss ("Ebene 2" und "Ebene 3") sowie im vierten Obergeschoss ("Ebene 4"; Attikageschoss) sind ebenfalls Wohnungen geplant (insgesamt 67 Wohneinheiten, mehrheitlich 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen). Auf dem begrünten als parkartige Landschaft gestalteten Dach ("Ebene 5") sind drei Whirlpools, ein Pool sowie Splittplätze und ein Holzdeck vorgesehen. Auf der Südseite des Gebäudes (entlang der S. _____ (Strasse)) befinden sich sieben Besucherparkplätze (wovon ein Behindertenparkplatz). \n 2.1 Der Regierungsrat hat die gemeinderätliche Baubewilligung und den Gesamtentscheid des ARE aufgehoben, weil er die Auflage im Gesamtentscheid vom 24. Februar 2017, wonach die Unterlagen zur geplanten Pfahlfundation (erst) vor Baufreigabe eingereicht werden müssten, für unzulässig erachtete. Der Nachweis, dass die Durchflusskapazität durch die Pfählung um höchstens 10 % vermindert werde, sei eine Bewilligungsvoraussetzung. Der von der Bauherrschaft eingereichte Unbedenklichkeitsnachweis der AA. _____ AG vom 3. Dezember 2015 enthalte keine Angaben zur Durchflusskapazität des Grundwassers im unbeeinflussten Zustand und zur

Verringerung der Durchflusskapazität. In diesem Punkt sei das Baugesuch unvollständig. Das ARE bzw. das zuständige Amt für Umweltschutz (AfU) habe sich mit der Grundwassersituation und der Durchflusskapazität nicht auseinandergesetzt. Es fehle sowohl der Durchflusssachverhalt als auch eine Ausnahmebewilligung der zuständigen Gewässerschutzfachstelle. Eine materielle Beurteilung dieser Frage durch den Regierungsrat sei ohnehin nicht möglich. Es sei auch nicht Sache der Beschwerdeinstanz, erstinstanzliche Sachverhaltsabklärungen nachzuholen. Die Beschwerden seien daher gutzuheissen, die Baubewilligung aufzuheben und die Sache zur genauen Abklärung der Grundwassersituation und der Einholung des notwendigen Durchflusssachverhaltes ans ARE und den Gemeinderat zurückzuweisen (angefochtener Beschluss Erw. 4.4.2 f.).

Der Regierungsrat hat einzelne weitere Rügen der Beschwerdeführer, die sich bei einem allfälligen Nachfolgeprojekt wieder stellen könnten, ebenfalls behandelt. So hat er unter anderem erwogen, dass es zulässig sei, wenn das ARE die technische Bewilligung betreffend Brandschutz und Zivilschutz vorbehalten habe (Erw. 4.5).

Beim geforderten Nachweis der Leistungsfähigkeit des automatischen Parkierungssystems handle es sich um einen rein technischen Nachweis. Der Gemeinderat sei grundsätzlich berechtigt, diesen erst vor Baubeginn zu verlangen. Die Verpflichtung komme einer Suspensivbedingung gleich (Erw. 4.6.2).

Die Zonenkonformität der geplanten Baute wurde bejaht (Erw. 5.1 f.). Ausführlich äusserte sich der Regierungsrat zur hinreichenden Erschliessung. Er setzte sich dabei detailliert mit dem von der Bauherrschaft eingereichten Verkehrsgutachten der AB. _____ AG vom 6. April 2016 auseinander und erachtete die Kritik der Beschwerdeführerin an diesem Gutachten als "nicht ganz unbegründet" (Erw. 6.4.5).

Der Regierungsrat erachtete des Weiteren das Vorgehen des Gemeinderates bei der Ermittlung der Grenz- und Gebäudeabstände als nicht nachvollziehbar. Eine Staffelung der Gebäudefassaden sei – zumindest was die Nord- und Westfassaden anbelange – nicht erkennbar. Dies liege nicht zuletzt an der ungenügenden plangrafischen Darstellung (schwarz-weiss ohne Darstellung der Tiefenwirkung). Aufgrund der ungenügenden Pläne sei es dem Regierungsrat nicht möglich, die Staffelung der Bauten resp. die Gebäudehöhe und die daraus resultierenden Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber KTN 004 genauer zu beurteilen. Auch daher sei die Baubewilligung aufzuheben (Erw. 7.4 f.).

Der Strassenabstand sei in den Plänen ausgewiesen und werde gewahrt (Erw. 8.5 f.).

Fehlende Motorfahrzeugabstellplätze müssten durch eine Ersatzabgabe abgegolten werden. Insoweit sei das Vorgehen des Gemeinderates nicht zu beanstanden (Erw. 9.3).

Unter Berücksichtigung der kommunalen Autonomie seien auch die Vorschriften betreffend Grün- und Erholungsflächen (auf dem Dach angeordnet) als erfüllt zu betrachten (Erw. 10.4).

Die lärmschutzrechtliche Ausnahmebewilligung gemäss

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.