

Gemeindehausplatz 1
Postfach
6048 Horw
www.horw.ch

An die Mitglieder
des Einwohnerrates
der Gemeinde Horw

Kontakt Manuela Bernasconi
Telefon 041 349 12 60
Telefax 041 349 14 80
E-Mail manuela.bernasconi@horw.ch

3. März 2016 ArchivNr

Schriftliche Beantwortung Interpellation Nr. 2015-650 von Ruth Strässle-Erisman, FDP, und Mitunterzeichnenden: Einsprache bei Bauprojekten

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. September 2015 ist von Ruth Strässle-Erisman, FDP, folgende Interpellation eingereicht worden:

"Horw bietet öfters Gelegenheit, über geplante grössere Bauvorhaben im Gemeindegebiet zu schreiben. Leider ist der Grund eines Berichts in der Regel nicht ein guter, sondern es geht um Uneinigkeiten und viele Einsprachen. Der neuste Bericht konnte am 19. August zum Bauvorhaben Winkel in der NLZ gelesen werden. Fünf Tage später folgte eine Erklärung des Gemeinderates.

In der Gemeinde Horw gilt das aktuelle BZR (Bau- und Zonenreglement) seit 30. September 2011. Das aktuelle Zonenreglement inkl. den Zonenplänen A+B wurde durch die Stimmberechtigten am 26. September 2010 beschlossen. Dieses Instrument wurde geschaffen respektive überarbeitet und der Zeit angepasst, damit bei Bauvorhaben weitgehend Klarheit über die Randbedingungen und Gegebenheiten herrschen sollte. Trotzdem ist dem oft nicht so, weshalb sich einige Fragen aufdrängen.

1. Bei einem Bauvorhaben tritt ein Bauherr oft mit der Gemeinde in Kontakt, bevor die benachbarten Grundeigentümer informiert werden. Da in jeder Gemeinde oder jedem Kanton andere Vorschriften gelten, kann es hilfreich sein, seitens der Bewilligungsinstanz auf bestimmte Vorgaben hinzuweisen. Wie verhält sich die Behörde bei einer ersten Kontaktaufnahme?
2. Wieso kommt es immer wieder vor, dass eingereichte Bauprojekte bezüglich Gebäudehöhen, oder Ausnutzungsziffern nicht den Vorgaben des BZR entsprechen? Die angrenzenden Grundeigentümer werden dadurch veranlasst und gefordert, selbst oder durch einen Anwalt Einsprache einzureichen. Dies verlangt Bauherren, Nachbarn sowie Behörden viel Zeit, Geld und Geduld ab.
3. Welche Kontrollstellen der Gemeinde durchläuft eine Baueingabe bei einem grösseren Bauvorhaben u.a. mit einer Gestaltungsplanpflicht? Welche Vorgaben müssen erfüllt sein, bevor die Öffentlichkeit durch ein Baugespann informiert wird? Welches ist die letzte Instanz, die das Okay gibt?
4. In der Vergangenheit entstand bei verschiedenen Bauvorhaben der Eindruck, dass die Vorgaben des BZR nicht eingehalten wurden und man bewusst Einsprachen in Kauf nahm. Wird ein eingereicherter Bebauungsplan hinsichtlich Erfüllung der Vorgaben des BZR kontrolliert, bevor ein Baugespann ausgesteckt wird?
5. Obwohl der aktuelle Zonenplan die Geschossanzahl vorgibt, kann diese bei der Realisierung der Bauvorhaben durch geschickte Anwendung der verschiedenen Berechnungsgrundlagen bis zur Verdoppelung oder mehr führen. Als Beispiel sei die Überbauung Stirnrüti erwähnt, welche in einer „zweigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht“ erstellt wird. Wie kann die Gemeinde dem Stimmbürger erklären, wieso in einer zweigeschossigen Lage fünf Geschosse erlaubt sind? Ist der aktuelle Zonenplan so noch glaubwürdig und vertretbar?
6. Angesichts solcher Beispiele verwundert es nicht, dass heute vermehrt Uneinigkeiten unter Bauherren, Nachbarn und weiteren Interessensgruppen entstehen und deshalb Einsprachen an der Tagesordnung sind. Wie gedenkt die Gemeinde in Zukunft mit solchen Überbeanspruchungen der Regelungen des BZR umzugehen?"

Schalteröffnungszeiten:

Montag bis Freitag 8.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr
oder nach Vereinbarung.

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzliches: Per 1. Januar 2014 traten die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die neue Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft. Diese Gesetzesänderungen haben auch bezüglich den Gestaltungsplänen verschiedene Neuerungen zur Folge. Da der Nachvollzug im Bau- und Zonenreglement (BZR) noch aussteht, fehlt im Moment zum Teil die Abstimmung zwischen dem kantonalen und dem kommunalen Gesetz, was die Lesbarkeit und Gesetzesanwendung etwas erschwert.

Nebst den grundeigentümergebundenen Instrumenten der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) gelten gebietsweise auch Sondernutzungspläne wie Bebauungs- und Gestaltungspläne. Gestaltungspläne werden vom Grundeigentümer erstellt und vom Gemeinderat erlassen. Bis zum 1. Januar 2014 war im PBG festgelegt, dass für Gebiete mit mehr als 3'000 m² i.d.R. ein Gestaltungsplan notwendig ist. Neu besteht diese Flächenvorgabe nicht mehr. Areale, für welche zwingend ein Gestaltungsplan notwendig ist, sind im Zonenplan zu bezeichnen. Soweit notwendig, kann der Gemeinderat unabhängig von Abmessung oder Zonenplanfestlegungen die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verlangen. Mit dem Gestaltungsplan kann von den Zonenvorschriften unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden. Neu gilt, dass in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die Abweichungen grösser sein dürfen als in einem Gestaltungsplan ohne Gestaltungsplanpflicht. Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete und die zugehörigen Zielsetzungen gemäss Art. 30 BZR sind mit der letzten Ortsplanungsrevision festgelegt worden. Gemäss § 75 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind sie zwingend einzuhalten. Die maximal zulässigen Abweichungen mit einem Gestaltungsplan von den Zonenvorschriften sind in § A1-75 Abs. 2 PBG festgelegt. Es sind dies im Wesentlichen:

- Ein zusätzliches Vollgeschoss.
- Ein Ausnützungszuschlag von maximal 15 %.

Zu 1. Bei einem Bauvorhaben tritt ein Bauherr oft mit der Gemeinde in Kontakt, bevor die benachbarten Grundeigentümer informiert werden. Da in jeder Gemeinde oder jedem Kanton andere Vorschriften gelten, kann es hilfreich sein, seitens der Bewilligungsinstanz auf bestimmte Vorgaben hinzuweisen. Wie verhält sich die Behörde bei einer ersten Kontaktaufnahme?

In einer ersten Besprechung präsentieren die Bauherrschaft, die Investoren und/oder die Architekt/-innen den Baubewilligungsbehörden ihre Bauabsichten. Von Seiten der Baubewilligungsbehörde werden die gesetzlichen Vorgaben gemäss Zonenplan/Bau- und Zonenreglement und dem rechtsgültigen Gestaltungsplan (falls vorhanden) erläutert. Wird eine schriftliche Voranfrage eingereicht, nimmt die Baubewilligungsbehörde allenfalls unter Beizug von kantonalen Dienststellen eine Grobanalyse des Bauvorhabens vor und weist in der Stellungnahme auf Mängel und Verbesserungsmöglichkeiten hin.

Zu 2. Wieso kommt es immer wieder vor, dass eingereichte Bauprojekte bezüglich Gebäudehöhen, oder Ausnützungsziffern nicht den Vorgaben des BZR entsprechen? Die angrenzenden Grundeigentümer werden dadurch veranlasst und gefordert, selbst oder durch einen Anwalt Einsprache einzureichen. Dies verlangt Bauherren, Nachbarn sowie Behörden viel Zeit, Geld und Geduld ab.

Abweichungen von den Zonenvorschriften betreffend der Höhe der Bauten, Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhen, sowie der Ausnützungsziffern sind ausschliesslich im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans möglich (vgl. oben). So kann beispielsweise mit einem Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss (+ 3 m) und eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von max. 15 % gegenüber der Zonenvorschrift gewährt werden, sofern die erhöhten Anforderungen an die Bebauung gemäss PBG und BZR erfüllt werden.

Der Gestaltungsplan liegt während 20 Tagen öffentlich auf. Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis wird in § 207 PBG geregelt. Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden sind u.a. Personen befugt, die ein schutzwürdiges Interesse haben. Eingehende Einsprachen werden den Gesuchstellern zur Stellungnahme zugestellt. Das Baudepartement organisiert eine Einspracheverhandlung und versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Ist dies nicht möglich, entscheidet der Gemeinderat. Der Entscheid des Gemeinderates wird den Einsprechenden mit dem Verweis auf die Rechtsmittel eröffnet. Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans sind die Einsprachen erledigt und ein Bauvorhaben, das die Vorgaben des Gestaltungsplans erfüllt, ist bewilligungsfähig.

- Zu 3. Welche Kontrollstellen der Gemeinde durchläuft eine Baueingabe bei einem grösseren Bauvorhaben u.a. mit einer Gestaltungsplanpflicht? Welche Vorgaben müssen erfüllt sein, bevor die Öffentlichkeit durch ein Baugespann informiert wird? Welches ist die letzte Instanz, die das Okay gibt?

Befindet sich ein grösseres Bauvorhaben in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet, so ist vorgängig zum Baugesuch der Gestaltungsplan zu erarbeiten. Er hat das Planungsverfahren gemäss § 77 PBG zu durchlaufen. Sowohl der Gestaltungsplan als auch das Gesuch zur Erteilung einer Baubewilligung wird von den kommunalen Baubewilligungsbehörden formell und materiell geprüft und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Vernehmlassung eingereicht. Entscheide und Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen fliessen in die Genehmigung eines Gestaltungsplans resp. den Bauentscheid ein. Der Gemeinderat genehmigt den Gestaltungsplan.

- Zu 4. In der Vergangenheit entstand bei verschiedenen Bauvorhaben der Eindruck, dass die Vorgaben des BZR nicht eingehalten wurden und man bewusst Einsprachen in Kauf nahm. Wird ein eingereichter Bebauungsplan hinsichtlich Erfüllung der Vorgaben des BZR kontrolliert, bevor ein Baugespann ausgesteckt wird?

Wir gehen davon aus, dass sich die Frage auf ein Baugesuch bezieht. Baugesuche sind, sofern sie formell die gesetzlichen Vorgaben erfüllen, ohne Verzug öffentlich aufzulegen (§ 193 PBG). Parallel zur Auflage prüft die Baubewilligungsbehörde das Baugesuch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Ein Baugespann ist mit der Einreichung eines Baugesuchs (Baubewilligungsverfahren §§ 184 ff PBG) zu erstellen. Im Rahmen des Gestaltungs- oder Bebauungsplanverfahrens kann das Ausstecken der maximalen Gebäudemasse verlangt werden. Der weitere Bewilligungsverlauf gemäss Ziff. 3.

- Zu 5. Obwohl der aktuelle Zonenplan die Geschossanzahl vorgibt, kann diese bei der Realisierung der Bauvorhaben durch geschickte Anwendung der verschiedenen Berechnungsgrundlagen bis zur Verdoppelung oder mehr führen. Als Beispiel sei die Überbauung Stirnrüti erwähnt, welche in einer „zweigeschossigen Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht“ erstellt wird. Wie kann die Gemeinde dem Stimmbürger erklären, wieso in einer zweigeschossigen Lage fünf Geschosse erlaubt sind? Ist der aktuelle Zonenplan so noch glaubwürdig und vertretbar?

In der zweigeschossigen Wohnzone dürfen Bauten mit 2 Vollgeschossen erstellt werden. Mit dem Gestaltungsplan kann ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden. Die in Erscheinung tretenden Geschosse entsprechen nicht zwangsläufig den zulässigen Vollgeschossen gemäss Zonenbestimmung. In Hanglagen tritt meist das Untergeschoss als Geschoss in Erscheinung. In der Betrachtung gemäss PBG wird ein sichtbares Untergeschoss nicht als Vollgeschoss gezählt.

Die Geschossigkeit im Gestaltungsplan Stirnrütipark (Genehmigung mit Entscheid vom 30. Oktober 2014) ergibt sich wie folgt:

UG	Unterstes Geschoss	Ist gemäss § A1-138 Abs. 1 PBG kein Vollgeschoss.
1.	VG Vollgeschoss	zulässig gemäss Art. 8 BZR
2.	VG Vollgeschoss	zulässig gemäss Art. 8 BZR
3.	VG Vollgeschoss	zusätzliches Vollgeschoss mit Gestaltungsplan gemäss § A1-75 PBG
AG	Attikageschoss	Ist gemäss § A1-138 Abs. 3 PBG kein Vollgeschoss.

Die Baubereiche des Gestaltungsplanes Stirnrütipark wurden während der öffentlichen Auflage ausgesteckt.

Die Geschossigkeit ergibt sich nicht auf Grund verschiedener Berechnungsgrundlagen sondern ist mit einem Gestaltungsplan aufgrund der Gesetzgebung möglich.

Zu 6. Angesichts solcher Beispiele verwundert es nicht, dass heute vermehrt Uneinigkeiten unter Bauherren, Nachbarn und weiteren Interessensgruppen entstehen und deshalb Einsprachen an der Tagesordnung sind. Wie gedenkt die Gemeinde in Zukunft mit solchen Überbeanspruchungen der Regelungen des BZR umzugehen?"

Die Zahl der Einsprachen im Gestaltungsplanverfahren Stirnrütipark beurteilen wir nicht als hoch, obwohl wir darüber keine Statistik führen. Es ist zutreffend und auch erklärbar, dass es im Gestaltungsplanverfahren wegen der möglichen Abweichungen zu mehr Einsprachen kommt. Erfahrungsgemäss haben die auf den Gestaltungsplan folgenden Baugesuche i.d.R. dann kaum noch Einsprachen, weil das Grundsätzliche bereits geklärt ist.

Freundliche Grüsse



Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Erläuterung der Geschossigkeit der Baubereiche im Gestaltungsplan Stirnrütipark anhand eines Schemaschnittes

Versand: 4. März 2016

Beilage zur Interpellation Nr. 2015-650

Erläuterung der Geschossigkeit der Baubereiche im Gestaltungsplan Stirnrütipark anhand eines Schemaschnittes

