

Zentrumsgestaltung

Wäre eine komplette Neuauflage zwingend?

Zwischen Bezirksrat und Initianten herrscht Uneinigkeit über die Auswirkungen, sollte die Initiative «Lebenswertes Dorfzentrum Küssnacht» am 13. Juni angenommen werden. Der «FS» erkundigte sich bei einem unabhängigen Baujuristen.

Interview: Matthias Niederberger

Der Abstimmungskampf zur Pluralinitiative «Lebenswertes Dorfzentrum Küssnacht» geht in die heisse Phase. In rund zwei Wochen entscheidet das Küssnachter Stimmvolk darüber, ob es zusätzliche 2,8 Mio. Franken für die Gestaltung der Oberfläche ausgeben möchte. Nicht nur in ästhetischer Hinsicht herrscht zwischen Bezirksrat und Initianten Uneinigkeit, sondern auch bei der Frage, wie sich ein Ja am 13. Juni auf den Umsetzungsprozess der Zentrumsgestaltung auswirken würde. Der Entscheid, wie genau die Hauptforderungen der Initianten umgesetzt würden, läge in den Händen des Bezirksamts. Dieser erklärte in der Botschaft zur Bezirksversammlung: «Die mittels der Initiative beantragte Projektänderung ist erheblich und lässt sich nicht als geringfügige Planänderung durchführen. Folglich würde es neben der Projektausarbeitung zwingend einer erneuten öffentlichen Auflage samt den zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln von sämtlichen angrenzenden Grundeigentümern und der legitimierten Organisationen bedürfen. Zudem wäre das Projekt wiederum vorgängig den kantonalen Stellen zu unterbreiten und genehmigen zu lassen.» Daraus schliesst der Bezirksrat: «Eine aufbauende Weiterführung des Auflageprojektes wäre somit weder rechtlich möglich noch planerisch sinnvoll. Es müsste ein kompletter Neustart erfolgen, was mutmasslich zu Verzögerungen von mehreren Jahren führen würde.» Bezirksrat René Hunziker bekräftigt in dieser Ausgabe (siehe Seite 17), dass die geforderten Änderungen derart einschneidend wären, dass das Projekt neu aufgelegt werden müsste. Das sei zwar nicht absolut gewiss, aber der Bezirksrat gehe davon aus: «Wir sind überzeugt: Müssen wir in der Planungsphase auf Feld null zurückgehen, wollen wir alle Phasen nochmals seriös durchlaufen.»

Optimistischere Initianten
Die beiden Initianten Remo Zimmermann und Andrin Kälin sehen das etwas anders. In einem Leserbrief betonten sie vor einigen Wochen: «Die Aussagen des Bezirksamts, dass mit der Annahme der Initiative jahrelange Verzögerungen entstehen und ein Neubeginn auf Feld null nötig wird, stimmt so nicht.» In einem anderen Leserbrief kritisierten sie zudem, dass der Bezirksrat aus dem Verwaltungsgerichtsentscheid, der die Ungültigkeitserklärung der Pluralinitiative aufhob, ableite, «dass eine Annahme der Pluralinitiative eine Neuauflage des Bauprojektes erfordern würde». Zimmermann und Kälin: «Das Verwaltungsgericht weist sogar explizit darauf hin, dass die Initianten mit dem Zusatzkredit gewisse Anpassungen vornehmen möchten und das Projekt nicht grundsätzlich – als Ganzes – in Frage stellen. Aufgrund dieser wie auch weiterer Passagen im Verwaltungsgerichts-

Rechtsanwalt Franz-Xaver Ulrich geht davon aus, dass bei ausschliesslich gestalterischen Änderungen keine Neuauflage des gesamten Projektes erforderlich sein wird.
Foto: zvg

keitserklärung der Pluralinitiative aufhob, ableite, «dass eine Annahme der Pluralinitiative eine Neuauflage des Bauprojektes erfordern würde». Zimmermann und Kälin: «Das Verwaltungsgericht weist sogar explizit darauf hin, dass die Initianten mit dem Zusatzkredit gewisse Anpassungen vornehmen möchten und das Projekt nicht grundsätzlich – als Ganzes – in Frage stellen. Aufgrund dieser wie auch weiterer Passagen im Verwaltungsgerichts-

«Die Aussagen des Bezirksamts, dass mit der Annahme der Initiative jahrelange Verzögerungen entstehen und ein Neubeginn auf Feld null nötig wird, stimmt so nicht.»

Die Initianten

entscheid kann nicht interpretiert werden, dass das ganze Bauprojekt noch einmal aufgelegt werden muss. Viele Punkte können allenfalls in einem vereinfachten Verfahren geregelt werden.» Gemäss den Initianten sind längst nicht alle Mehraufwendungen oder Projektanpassungen bewilligungs- oder auflagepflichtig. «So ist es keine grosse Sache, wenn die Chlausjärgasse nach der Instandsetzung der Werkleitungen wieder in den Ist-Zustand zurückversetzt wird, anstelle mit einem Asphalt zu überziehen. Dasselbe gilt auch für den Erhalt bestehender Bäume oder die Wiederherstellung bestehender Rabatten», schrieben die Initianten vor einigen Wochen in dieser Zeitung. An der Bezirksversammlung vom 12. April betonte Remo Zimmermann

zudem: «Wenn man die Chlausjärgasse im Ist-Zustand belässt respektive nach der Instandsetzung der Werkleitungen den Ist-Zustand wiederherstellt, ist weder eine Änderung, eine Bewilligung noch sonst irgendetwas notwendig.» Wäre der Erhalt der Pflasterung in der Chlausjärgasse wirklich so unkompliziert? Und müsste man bei Annahme der Initiative wirklich auf «Feld null» zurückgehen, wovon der Bezirksrat ausgeht?

«Eine aufbauende Weiterführung des Auflageprojektes wäre somit weder rechtlich möglich noch planerisch sinnvoll. Es müsste ein kompletter Neustart erfolgen, was mutmasslich zu Verzögerungen von mehreren Jahren führen würde.»

Der Bezirksrat

Der «FS» sprach mit dem auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwalt Franz-Xaver Ulrich über die strittigen Punkte. Ulrich wuchs in Küssnacht auf, ist aber mittlerweile in Knonau wohnhaft.

Franz-Xaver Ulrich, welche Kriterien entscheiden darüber, ob Änderungen an einem bereits bewilligten Projekt öffentlich aufgelegt werden müssen?

Eine Baubewilligung kann entweder im ordentlichen Verfahren, im vereinfachten Verfahren oder im Meldeverfahren erteilt werden. Nur beim ordentlichen Verfahren ist eine öffentliche Auflage erforderlich. Das vereinfachte Verfahren ist nur

bei geringfügigen Bauvorhaben / Projektänderungen zulässig und das Meldeverfahren gelangt bei Bauvorhaben zur Anwendung, welche öffentlich-rechtlich bedeutungslos sind. Sowohl beim ordentlichen als auch beim vereinfachten Verfahren steht den betroffenen Anwohnern die Möglichkeit der Einsprache offen. Der Behörde steht bei der Wahl des Verfahrens ein Ermessen zu, wobei im Zweifel das ordentliche Verfahren zu wählen ist.

«Soweit es hauptsächlich um gestalterische Anpassungen geht, kann davon ausgegangen werden, dass eine Neuauflage des gesamten Projektes nicht erforderlich sein wird.»

Der Baujurist

Welchen Einfluss hat die Wahl des Bewilligungsverfahrens auf den Umsetzungs-Fahrplan?

In welchem Ausmass die Annahme der Pluralinitiative zu Verzögerungen führt, ist nicht davon abhängig, in welchem Verfahren die Änderungen bewilligt werden. Verzögerungen sind hauptsächlich von der Dauer der Planungsarbeiten, des erstinstanzlichen Bewilligungsverfahrens und allfälligen Einsprache- und Beschwerdeverfahren abhängig. Auf diese relevanten Faktoren hat die Wahl des Bewilligungsverfahrens keinen Einfluss.

Welche Kriterien sind ausschlaggebend dafür, ob eine punktuelle Projektänderung möglich ist oder ob das gesamte Bauprojekt neu aufgelegt werden muss?

Die Behandlung als Projektänderung setzt voraus, dass das bewilligte Projekt in seinen Grundzügen gleich bleibt. Massgeblich ist, ob das Projekt seinen Gesamtcharakter behält. Bei grossen, komplexen Bauvorhaben können umfangreichere Änderungen vorgenommen werden, ohne dass sich der Gesamtcharakter verändert. Beim Entscheid über die Abgrenzung steht der Bewilligungsbehörde allerdings ein Ermessensspielraum zu. Die Abgrenzung ist insofern relevant, als bei Projektänderungen – im Gegensatz zu einem selbstständigen, neuen Projekt – eine Überprüfung im Bewilligungsverfahren nur noch hinsichtlich der geänderten Baumassnahmen und deren Auswirkungen auf das übrige Bauvorhaben beurteilt wird. Eine Beurteilung des konkreten Falls ist noch nicht möglich, weil der Umfang der durch die Pluralinitiative angestossenen Projektänderung noch nicht feststeht. Zudem steht der Bewilligungsbehörde ein Ermessensspielraum zu. Soweit es hauptsächlich um gestalterische Anpassungen geht, kann davon ausgegangen werden, dass eine Neuauflage des gesamten Projektes nicht erforderlich sein wird.

Kann bereits mit der Umsetzung der nicht betroffenen Bereiche begonnen werden, bevor eine Projektänderung bewilligt wird?

In baurechtlicher Hinsicht führt weder die Bewilligung einer Projektänderung noch die Bewilligung eines selbstständigen Alternativprojektes zum Untergang der rechtskräftigen Baubewilligung für das ursprüngliche Projekt. Es ist deshalb aus baurechtlicher Sicht zulässig, dass mit der Ausführung des ursprünglichen Projektes begonnen wird, bevor die Projektänderung rechtskräftig bewilligt ist. Selbstverständlich dürfen die Abweichungen zum ursprünglichen Projekt erst nach der rechtskräftigen Bewilligung ausgeführt werden.

Handelt es sich um eine Projektänderung, wenn in der Chlausjärgasse nach dem Ersatz der Werkleitungen anstelle der bewilligten Asphaltierung die heutige Pflasterung wiederhergestellt wird?

Das Projekt der neuen Zentrumsgestaltung wurde mit einem Asphaltbelag im Bereich der Chlausjärgasse bewilligt. Wenn das Projekt ausgeführt wird, die Änderung des Belags aber weggelassen werden soll, handelt es sich um eine Projektänderung. Die Weglassung eines Projektteils kann nämlich dazu führen, dass der verbleibende Projektteil nicht mehr den Bauvorschriften entspricht, weshalb die Auswirkungen der Projektreduktion einer vorgängigen Beurteilung unterzogen werden müssen.

Mitarbeit: Fabian Duss

ANZEIGE

ECOGEN
RIGI

Die ersten Genossenschafter heizen mit Fernwärme per Herbst 2021. Und Sie?
Jetzt Energiepionier werden.

041 811 41 43 | info@ecogen-rigi.ch | ecogen-rigi.ch