

Gemeinderat

Auszug aus dem 4. Protokoll vom 27. Februar 2020

- 58 **7.17.2 BAUREGLEMENT, BAUGESETZ**
Grundsatzentscheide
Hafenareal Pfäffikon SZ Zug AG, Baarerstrasse 8, 6300 Zug
Richtlinien zu den Gestaltungsplänen, Gebiet Steinfabrik
Auslegung Anhang B Kap. A Ziff. 4 Baureglement

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 7. Februar 2020 ersuchte die Hafenaerial Pfäffikon SZ Zug AG, Baarerstrasse 8, 6300 Zug (nachstehend Gesuchstellerin), die R+K Büro für Raumplanung AG (nachstehend Ortsplaner) um Erläuterung, was damals Sinn und Zweck der Formulierung im Artikel 4, Anhang A, Baureglement gewesen sei. Diese Frage sei für die Durchführung eines korrekten Wettbewerbsverfahrens vorgängig zu klären. Die Stellungnahme des Ortsplaners erging am 11. Februar 2020.

Sachverhalt

- A. Am 28. November 1993 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach mit 2'167 Ja- zu 592 Nein-Stimmen der Änderung der Zonenpläne und des Baureglements zugestimmt. Dabei wurde das Steinfabrikareal von der Industriezone 2 in die Hafenzzone gemäss Art. 46 in Verbindung mit Anhang B Baureglement (gemischte Wohn- und Gewerbezone) umgezont. Diese Zonenplanänderung basierte auf dem Nutzungskonzept "Areal Steinfabrik". Gestützt auf dieses Konzept wurden mit der Umzonung entlang des Sees und im Bereich der Haab total ca. 10'000 m² Land unentgeltlich der Gemeinde zu Eigentum abgetreten. Zudem wurde im Bereich der Haab und im Bereich der östlichen Einbuchtung zusätzlich Flächen in der Grösse von ca. 6'000 m² im Baurecht der Gemeinde abgegeben (Bericht und Antrag zur Gemeindeversammlung vom 5. November 1993). Der Regierungsrat hat den Zonenplan und das Baureglement mit RRB Nr. 557 vom 29. März 1994 genehmigt.
- B. Im Anhang B zum Baureglement werden Zonenbestimmungen zur Hafenzzone sowie Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Gebiet Steinfabrik (Kap. A) formuliert. Unter Ziffer 4 ist Folgendes aufgeführt:

Die Gestaltungspläne sind durch ein Wettbewerbsverfahren nach SIA zu erarbeiten.

a) *Es ist ein öffentlicher SIA Wettbewerb durchzuführen, beschränkt auf die Regionen*

- Kanton Schwyz*
- Kanton Glarus*
- Kanton St. Gallen*
- Kanton Zürich*
- Kanton Zug*

Zusätzlich können noch Architekten eingeladen werden

- von der Steinfabrik und*
- von der Gemeinde*

b) *Für den Architekturwettbewerb werden nur Planungsteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zugelassen.*

c) *Der Wettbewerb ist darauf auszurichten, dass nebst dem Naturschutzgebiet auch der besonderen Lage des gesamten Areals unter Einbezug*

- der bestehenden Bausubstanz im Unterdorf und der historischen Nachbarschaft des Schlossturmes,*

- der Ufnau,
 - der Landschaft allgemein,
 - der Badi und des Schiffsteges,
Rechnung getragen wird.
- d) Für die Vorbereitung des Wettbewerbes sind ausser den Grundeigentümern und der Gemeinde auch Berater aus den Bereichen Ökologie / Umweltschutz und Vertreter des Kantons beizuziehen.
- e) Bei der Jurierung der Wettbewerbsarbeiten ist der Gemeinde eine angemessene Vertretung zu gewähren.
- C. Die Gesuchstellerin stellt fest, dass die Schweizer Norm (SN) des schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) aktuell zwei Publikationen für einen Wettbewerb anbietet. Diese umfassen die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 sowie die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143. Die Gesuchstellerin ist der Überzeugung, dass sich das Vorgehen nach der SIA-Ordnung 143 sehr gut eignet. Sie schildert dazu folgende Vorstellung:
- Durchführung eines Workshops mit Vertretern aus Parteien und diversen Bevölkerungsgruppen über die Rahmenbedingungen und erwarteten Qualitäten der Areal-Bebauung.
 - Ergebnisse fliessen – so weit möglich – ins Programm des Studienauftrags ein.
 - Öffentliche Ausschreibung zur Präqualifikation eines Studienauftrags nach SIA 143.
 - Ca. 8 – 10 qualifizierte Planungsteams beginnen den Studienauftrag, Phase 1.
 - Zwischenbesprechung und Reduktion auf 2 – 3 Teams für Phase 2.
 - Präsentation der drei weiterbearbeiteten Projekte am Workshop 2. Feststellung über die erfüllten resp. nicht erfüllten Erwartungen.
 - Schlussbeurteilung der Projekte durch das Beurteilungsgremium unter Einbezug der Ergebnisse aus dem Workshop 2.
- Die Gesuchstellerin weist darauf hin, dass ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 solche Verfahrensspielräume nicht zulässt. Insbesondere seien Zwischenbesprechungen nicht möglich.
- D. Der Ortsplaner hat die Anfrage der Gesuchstellerin überprüft und dazu Stellung bezogen. Er führt aus, dass die damalige Bestimmung im Baureglement die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens nach SIA beabsichtigte, um eine Auswahl mit qualitativ guten Projekten zu erhalten. Damals regelte die SIA-Ordnung einzig den Projekt- und Ideenwettbewerb. Das geplante Studienauftragsverfahren sei eines dem SIA-Wettbewerbsverfahren verwandtes Verfahren und gewährleiste die beabsichtigte Auswahl genauso gut. Zudem sei der Studienauftrag heute in der SIA-Ordnung 143 geregelt. Das gewählte Verfahren mit der Durchführung eines Studienauftrags mit vorgelagerter Präqualifikation wird als dem SIA-Wettbewerbsverfahren gleichwertig beurteilt.

Erwägungen

Für Gestaltungspläne innerhalb des Steinfabrikareals wurden Richtlinien festgelegt, welche im Baureglement als Anhang aufgeführt werden. Dieser Anhang ist richtungsweisend und geniesst keinen Gesetzescharakter.

Die Richtlinie zu den Gestaltungsplänen stammt aus dem Jahr 1994. Sie wurde somit vor über 25 Jahren erlassen. Die Vorgabe, für die Gestaltungspläne ein Wettbewerbsverfahren nach SIA durchzuführen, sollte qualitativ gute Projekte gewährleisten. An dieser Anforderung hat sich zwischenzeitlich nichts verändert. Hingegen hat die SIA zusätzliche Verfahrensarten für die Entwicklung und die Planung von Projekten definiert und seit 2009 SIA-Ordnungen publiziert.

Die Gesuchstellerin möchte für einen Gestaltungsplan ein Verfahren nach der Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 durchführen. Der Gemeinderat teilt die Sichtweise des Ortsplaners, dass dieses Verfahren zielführend ist und den damaligen Absichten der Richtlinie entspricht. Die angestrebte Vielfalt und Qualität kann mit diesem Verfahren erreicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Behörde in einem anstehenden Verfahren an diese Auslegung richten wird. Um Rechtssicherheit zu erlangen wird empfohlen, das

Verfahren für den Studienauftrag zu definieren und ein Gesuch um einen Vorentscheid gemäss § 23 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vorzulegen.

Beschluss

1. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans im Gebiet Steinfabrik kann nach dem Verfahren gemäss der Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 erfolgen. Dieses Verfahren erfüllt die Richtlinie gemäss Anhang B Kap. A Ziff. 4 Baureglement.
2. Der Gesuchstellerin wird empfohlen, das Verfahren für den Studienauftrag zu definieren und ein Gesuch um einen Vorentscheid gemäss § 23 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vorzulegen.
3. Für diesen Beschluss werden keine Kosten erhoben.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat schriftlich mit Antrag und Begründung Beschwerde erhoben werden.
5. Zufertigung durch Protokollauszug an:
 - a) Hafenaareal Pfäffikon SZ Zug AG, Baarerstrasse 8, 6300 Zug
 - b) Korporation Pfäffikon, Hurdnerwäldlistrasse 27a, 8808 Pfäffikon, z.K.
 - c) @ Gemeinderäte
 - d) @ Gemeindeschreiber
 - e) @ Abteilungsleiter Bau
 - f) @ Leiter Raum und Umwelt
 - g) @ Ortsplaner (ivo.kuster@rk-planer.ch)
 - h) Akten Bau

Gemeinderat Freienbach

i.V. 

Daniel Landolt
Gemeindepräsident

i.V. 

Albert Steinegger
Gemeindeschreiber