

Berichte und Anträge



Gemeinde Altendorf

2019

AUSSERORDENTLICHE
GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gemeindeversammlung:

Mittwoch, 20. Februar 2019,
20.00 Uhr im Vereinssaal,
Dorfzentrum, Eingang Süd

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einladung Gemeindeversammlung / Traktandenliste	1
Antrag zum Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt	2
Anträge zu den Traktanden, die der Urnenabstimmung unterliegen	3



Papier

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften

www.fsc.org Cert no.

© 1996 Forest Stewardship Council



Der Gemeinderat Altendorf lädt Sie freundlich ein zur

ausserordentlichen Gemeindeversammlung

**am Mittwoch, 20. Februar 2019, um 20.00 Uhr im Vereinssaal,
Dorfzentrum, Eingang Süd**

Traktanden:

Antrag zum Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt

1. *Wahl der Stimmenzähler*

Anträge zu den Traktanden, welche der Urnenabstimmung unterliegen

2. *Beschlussfassung über die Teilrevision des Baureglements*
3. *Beschlussfassung über die Gebührenordnung für die Nachtparkkarten*

Die Botschaft zu den Traktanden wird an alle Haushaltungen verteilt. Zusätzliche Exemplare können am Schalter des Einwohneramtes bezogen werden. Ebenso ist die Botschaft auf der Gemeinde-Homepage www.altendorf.ch aufgeschaltet.

Die Stimmberechtigten werden freundlich eingeladen, an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Altendorf, 29. Januar 2019

Für den Gemeinderat Altendorf:

Der Gemeindepräsident: **Beat Keller**

Der Gemeindeschreiber: **Roger Spieser**

Antrag zum Traktandum, das nicht der Urnenabstimmung unterliegt

Traktandum 1

Wahl der Stimmenzähler

Anträge zu den Traktanden, welche der Urnenabstimmung unterliegen

Traktandum 2

Beschlussfassung über die Teilrevision des Baureglements (Regelung Attikageschoss)

Bisheriges Verfahren

Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Altendorf stammt aus dem Jahre 1996. Das Baureglement ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung. Gemäss den übergeordneten rechtlichen Grundlagen ist die Nutzungsplanung alle 15 Jahre zu überprüfen und falls notwendig anzupassen.

Die Planungskommission und der Gemeinderat Altendorf überprüften und überarbeiteten die Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan und Reglement zum Erschliessungsplan) ab 2011. Die Revision der Nutzungsplanung betraf eine umfassende Anpassung der Nutzungsplanung mit verschiedenen Ein- und Umzonungen und einer Überarbeitung des Baureglements.

Nach der Annahme der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Urnenabstimmung 2013) wurde für die Revision der Nutzungsplanung Altendorf ein Marschhalt eingelegt.

Der Gemeinderat hat daraufhin festgelegt, dass lediglich eine Teilrevision mit den gesetzlich erforderlichen Ergänzungen, namentlich betreffend der Ausscheidung der Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen und kleinere Anpassungen der Bauzonen sowie eine Überarbeitung des Baureglements vorgenommen werden soll.

Die Teilrevision wurde im September 2017 dem kantonalen Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerraumzonen mussten durch das Umweltdepartement, respektive den Regierungsrat, noch offene Fragen geklärt werden, was zu einer Verzögerung der Vorprüfung führte. Dies veranlasste den Gemeinderat dazu, die Attikaregelung vorzuziehen und unverzüglich den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das Informations- und Mitwirkungsverfahren gemäss § 25 Abs. 1 PBG wurde im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung durchgeführt (Amtsblatt vom 29. September 2017). Zur vorliegenden Änderung des Baureglements wurden keine Eingaben eingereicht.

Das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz hat die Änderung des Baureglements am 11. Mai 2018 abschliessend vorgeprüft. Die Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise wurden in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt.

Die öffentliche Auflage der vorliegenden Teilrevision des Baureglements nach § 25 Abs. 25 PBG erfolgte vom 12. Oktober 2018 bis zum 12. November 2018. Innerhalb der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht.

Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Bei einer Behandlung der Teilrevision an der nächsten ordentlichen Gemeindeversammlung vom 24. April 2019 wäre die Urnenabstimmung erst anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 24. November 2019 möglich.

Damit aber die neuen Bestimmungen zum Attikageschoss bereits an der Gemeindeabstimmung vom 19. Mai 2019 entschieden werden können, ist eine Beschlussfassung durch die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 20. Februar 2019 notwendig.

Umfang der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision des Baureglements beschränkt sich auf die Artikel 6 (Dachgestaltung), Artikel 20 (Ausnützungsziffer), Artikel 23 (Geschosszahl), Artikel 25 (Gebäudehöhe) und Artikel 26 (Gebäudeabstand und ungleiche Verteilung Grenzabstand).

Änderungen des Baureglements

Darstellungshinweis:

Aufhebungen sind *grau und durchgestrichen* dargestellt. Neue und geänderte Bestimmungen sind *rot* dargestellt.

Art. 6

3. Dachgestaltung

1 Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Zusätzlich erlaubt sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technische Aufbauten.

2 Wo es das kantonale PBG zulässt, sind Dachaufbauten bei Schrägdächern bis zu einer maximalen Länge von einem Drittel der zugeordneten Fassadenlänge gestattet, gemessen in 1,50 m Höhe ab fertig Geschossboden.

4. Attikageschoss

~~2 Attikageschosse über Flachdächern sind vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut allseitig gegenüber dem obersten Vollgeschoss um 45° a. T. zurückzusetzen.~~

5. Antennen

~~3 Die Errichtung von neuen und die Erweiterung von bestehenden Aussenantennen sind nicht gestattet, sofern durch andere technische Einrichtungen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleistet sind, oder ein Anschluss an Gemeinschaftsanlagen zumutbar ist.~~

~~4 Das Anbringen von Parabolantennen für den Privatgebrauch ist auf Balkonen und Hausdächern nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Antennen von Versorgungswerken und für Gemeinschaftsanlagen.~~

6. 4. Reklamen, Antennen Sonnenkollektoren

5.2 Reklamen aller Art, Firmenschilder, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Antennen und ähnliche technische Anlagen sind nur so weit gestattet, als sie durch Grösse, Form, Farbe, Aufmachung und Platzierung die bauliche Umgebung, das Strassen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Attikageschosse sollen bezüglich Dachaufbauten den Dachgeschossen gleichgestellt werden.

Die separate Regelung der Gestaltung von Antennen bzw. von Parabolantennen wird in Absatz 2 integriert. Auf eine Regelung der Sonnenkollektoren kann verzichtet werden, da diese in Art. 32a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, 700.1) reglementiert sind.

Art. 20

3. 2. Ausnützungsziffer

a) Begriff

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

b) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

3 Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

a) zu Wohnungen gehörende Keller-, Wasch-, Trocken- und Estrichräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind;

b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;

c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlage;

d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie Räume, die sich nicht für Wohnzwecke eignen;

e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume enthält;

f) verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen ohne heiztechnische Installationen;

g) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;

h) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;

i) die über den obersten Vollgeschossen liegenden Dach- oder Attikageschosse:

– Dachgeschosse, wenn die Kniestockhöhe nicht mehr als 1 m beträgt, gemessen ab Oberkante fertige Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkante der Dachkonstruktion

– Attikageschosse, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

j k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989);

k l) Aussenwandflächenanteile über 30 cm Querschnitt, sofern nachweisbar der k-Wert von 0,3 W/m² K (Zielwert) zu Aussenklima (SIA 380/I) eingehalten ist;

l m) öffentliche Verkehrsflächen wie Treppenhäuser und Eingangszonen in Mehrfamilienhäusern.

c) Anrechenbare Landfläche

4 Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

5 Nicht angerechnet werden:

a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;

b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnenflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;

c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

Begründung/Erläuterung:

Dach- und Attikageschosse sollen im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung unter bestimmten Voraussetzungen ausnützungsbefreit werden.

Die heutigen Anforderungen aufgrund der Energiegesetzgebung sind strenger als der frühere k-Wert (Zielwert).

Art. 23**6. 5. Geschosszahl**

- 1 Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.
- 2 Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 50% der Fassadenabwicklung um mehr als 1,70 m, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt **mehr als die Hälfte der Fassadenabwicklung des das gestalteten Terrains tiefer als das gewachsene**, ist auf das gestaltete abzustellen.

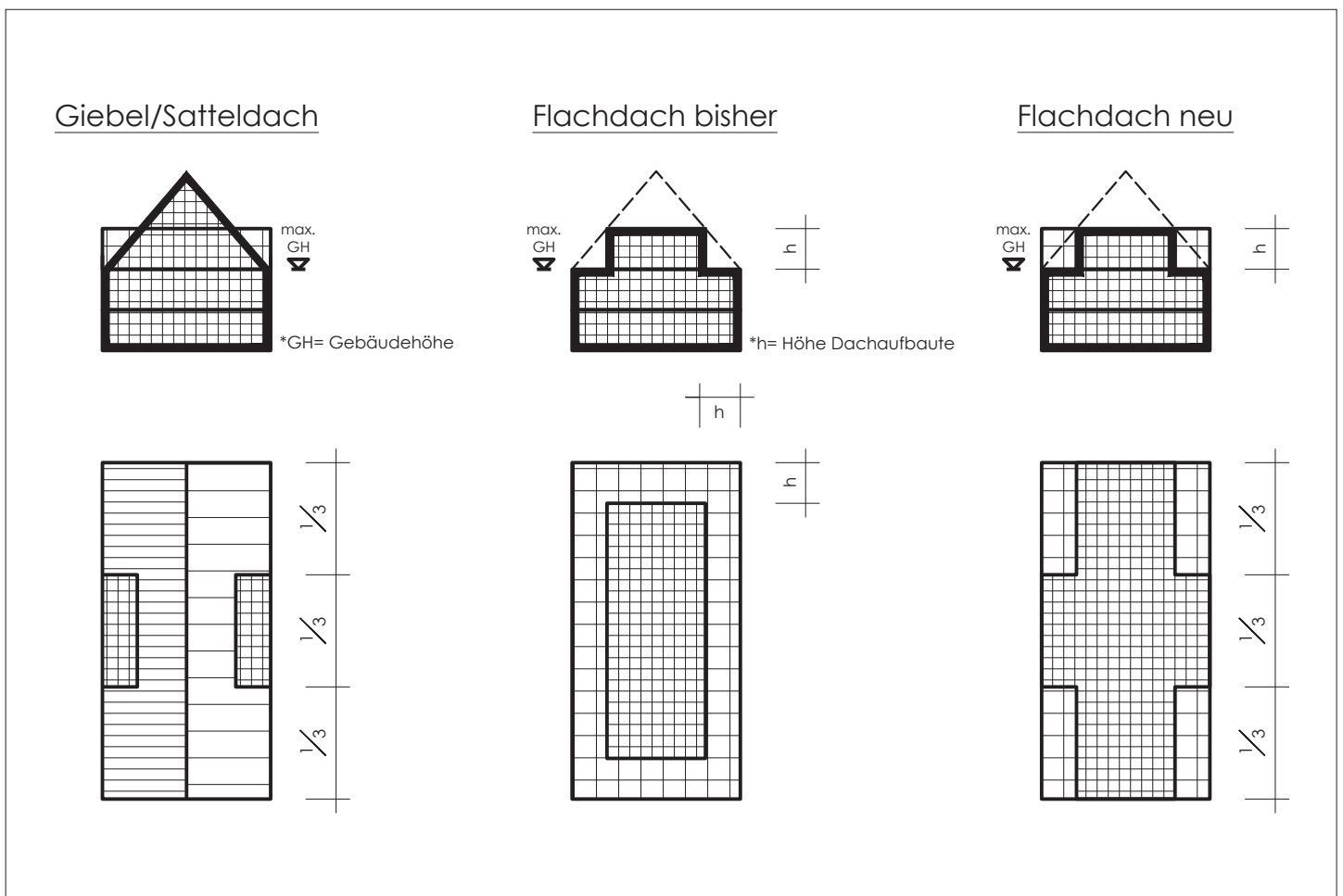
- 3 Bei der Ermittlung der Geschosszahl **Vollgeschosse** nicht angerechnet **werden**:

- **Dachgeschosse**, wenn die Kniestockhöhe nicht mehr als 1 m beträgt, gemessen ab Oberkant fertig Dachgeschossboden bis zur Schnittlinie der Fassadenwand (innen) mit Unterkant der Dachkonstruktion
- **Attikageschosse**, sofern ihre Fassaden auf der Schmalseite innerhalb eines Giebeldreiecks von 45° liegen sowie auf der Längsseite mit Ausnahme von maximal einem Drittel dieser Fassadenlänge um das Mass ihrer Höhe von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind.

- 4 Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse drei Meter nicht übersteigen.

Begründung/Erläuterung:

Die Bestimmungen, die nicht an die Vollgeschosse anrechenbaren Dach- und Attikageschosse, werden an die neuen Bestimmungen für ausnützungsbefreite Dach- und Attikageschosse angepasst.



Skizze Anpassung der Bruttogeschossfläche von Attikageschossen an die Bruttogeschossflächen von Giebel- bzw. Satteldächern.

Art. 25~~8. Gebäudehöhe~~

- ~~1 Die erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Zonenordnung festgelegt.~~
- ~~2 Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten, gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.~~
- ~~3 Nicht berücksichtigt werden:

 - a) die Höhe des Giebdreiecks bei Giebelfassaden;
 - b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
 - c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.~~
- ~~4 Bei Dachneigungen über 45 Grad a. T. wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.~~
- ~~5 Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.~~

Begründung/Erläuterung:

Die Messweise der Gebäudehöhe ist in § 60 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, 400.100) geregelt.

Art. 26~~9. Gebäudeabstand~~~~a) Begriff und Messweise~~

- ~~1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er entspricht der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischenläge.~~
 - ~~2 Nebenbauten gemäss Art. 28 dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.~~
 - ~~3 Steht bei Inkrafttreten dieses Baureglements auf dem Nachbargrundstück bereits eine Hochbaute in geringerem Abstand zur Grenze, als dieses Baureglement vorschreibt, genügt anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes.~~
- ~~b) Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes~~
- ~~4 Bei Einhaltung des Gebäudeabstandes können die Grenzabstände unter Errichtung eines Dienstbarkeitsvertrages und der Genehmigung des Gemeinderates ungleich über die Grenzen verteilt werden. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.~~

Begründung/Erläuterung:

Die Gebäudeabstände und die ungleiche Verteilung der Grenzabstände sind in § 62 und § 63 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, 400.100) geregelt.

Erläuterungsskizze Attikageschosse:

Die Ausgestaltung der Attikageschosse wird neu direkt über das kantonale Planungs- und Baugesetz § 60 Abs. 2 lit. c geregelt.

Mit den Anpassungen derjenigen Artikel im Baureglement der Gemeinde Altendorf, welche die Attikageschosse betreffen, wird eine Gleichbehandlung der Attikageschosse zu den Dachaufbauten erreicht (siehe Skizze zum Vergleich der Bruttogeschossflächen von Giebel-/ Satteldächern und Attikageschossen).

Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten die Teilrevision des Baureglements betreffend Anpassung der Attikageschosse anzunehmen. Die bisherigen Bestimmungen des Baureglements bezüglich Attikageschossen sind sehr einschränkend. Aufgrund des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist eine grosszügigere Auslegung möglich. Diese grosszügigere Auslegungsmöglichkeit soll im Baureglement umgesetzt werden.

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Teilrevision des Baureglements, gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Oktober 2018 bis 12. November 2018, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Traktandum 3

Beschlussfassung über die Gebührenordnung für die Nachtparkkarten

Ausgangslage

Gemäss Bundesgerichtsentscheid 2C_699/2017 vom 12. Oktober 2018 ist bei der Erhebung von Parkierungsgebühren auf öffentlichem Grund zwischen einer **Kontrollgebühr** für das kurzzeitige Abstellen eines Fahrzeugs, was als Gemeingebrauch gilt, und einer **Benutzungsgebühr** für das längerdauernde Abstellen eines Fahrzeugs, was als gesteigerter Gemeingebrauch gilt, zu unterscheiden.

Gemäss diesem Entscheid liegt die Kompetenz für die Festlegung von Kontrollgebühren beim Gemeinderat. Die Festsetzung von Benutzungsgebühren bedarf demnach aber einer gesetzlichen Grundlage. Diese ist den Stimmbürgern in Form eines Sachgeschäfts vorzulegen.

Der Verkauf von Nachtparkkarten, wie das in Altendorf seit Jahren üblich ist, stellt unbestrittenermassen eine Benutzungsgebühr für den gesteigerten Gemeingebrauch dar.

Parkierungsreglement der Gemeinde Altendorf

Seit dem 1. Oktober 2016 gilt in der Gemeinde Altendorf das vom Tiefbauamt des Kantons Schwyz am 12. Juni 2016 genehmigte «Reglement über das Parkieren auf den öffentlichen Parkplätzen».

Darin wird in Artikel 7 das Parkieren gegen Gebühr und in Artikel 8 das Parkieren mit Nachtparkkarte geregelt. In Artikel 10 ist die Gebührenhöhe für die stundenweise Benützung und in Artikel 11 sind die Gebühren für die Nachtparkkarten geregelt.

Vom erwähnten Bundesgerichtsentscheid betroffen sind nur die Gebühren für die Nachtparkkarten, da nur diese den gesteigerten Gemeingebrauch betreffen.

Neue Gebührenordnung für Nachtparkkarten

Mit der vorliegenden «Gebührenordnung der Gemeinde Altendorf für Nachtparkkarten» erhalten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Gelegenheit, die bereits heute angewendete Nachtparkkarten-Regelung rechtssicher festzulegen.

Verfahren

Nach der beratenden Gemeindeversammlung können die Stimmberechtigten an der Urne über das Reglement beschliessen. Nach der Genehmigung durch den Stimmbürger wird die Gebührenordnung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Gebührenordnung der Gemeinde Altendorf für Nachtparkkarten vom 11. Januar 2019 wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Gebührenordnung der Gemeinde Altendorf für Nachtparkkarten

(vom 11. Januar 2019)

Art. 1 Gebührenpflicht

Die vom Gemeinderat im Rahmen des Reglements über das Parkieren auf den öffentlichen Parkplätzen ausgegebenen Nachtparkkarten sind gebührenpflichtig.

Art. 2 Tarife

Die Gebühren für die Nachtparkkarten betragen:

- | | | | |
|----------------------------|-----|--------|---------|
| – Tages-Nachtparkkarte | CHF | 5.00 | |
| – Mehrtages-Nachtparkkarte | CHF | 5.00 | pro Tag |
| – Monats-Nachtparkkarte | CHF | 50.00 | |
| – Jahres-Nachtparkkarte | CHF | 550.00 | |

Art. 3 Gebührenanpassung

- 1 Der Gemeinderat kann die Höhe der Gebühren anpassen, wobei jedoch Zu- und Abschläge von höchstens 50% zulässig sind.
- 2 Die Gebührenanpassungen sind zu publizieren.

Art. 4 Vollzug

Der Gemeinderat vollzieht die Gebührenordnung.

Art. 5 Inkrafttreten

- 1 Diese Gebührenordnung bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten.
- 2 Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

