

Seezugang Rotschuo muss öffentlich bleiben

Das Verwaltungsgericht kanzelt Schwyzer Regierung und Bezirksrat Gersau ab.

Bote, 13.04.2022

Andreas Seeholzer

Kantonsregierung und Bezirksrat Gersau wollten dem ehemaligen Industriellen Rudolf Stump im Rotschuo erlauben, den öffentlichen Seezugang teilweise für sich privat zu nutzen. Das Verwaltungsgericht spricht nun in seinem Entscheid vom 30. März von einer im «Kern verpönten Aushöhlung der demokratisch abgestützten Grundordnung».

Der Fall kann ans Bundesgericht weitergezogen werden. Weiter wird im Entscheid infrage gestellt, ob eine Bestandesgarantie im Rotschuo geltend gemacht werden könne, da es fraglich sei, ob die aktuell bestehenden Bauten legal erstellt worden seien. 5



Bis zum Neubau der Hotelanlage im Rotschuo wird es noch dauern. Bis dahin bleibt die Anlage für die Öffentlichkeit geschlossen. Bild: Andreas Seeholzer

«Grundlegende Abkehr von einem demokratisch abgestützten Prozess»

Das Verwaltungsgericht weist eine Beschwerde des Heimatschutzes gegen die Privatisierung von Seeufer am Vierwaldstättersee gut.

Andreas Seeholzer

In Gersau war der ehemalige Industrielle Rudolf Stump mit seinen Plänen für eine Hotelanlage im Rotschuo mit offenen Armen empfangen worden. Am 16. April 2018 ist die Baubewilligung für einen geplanten 50-Millionen-Neubau des Hotels Rotschuo in Rechtskraft erwachsen.

Passiert ist danach allerdings nichts. Noch heute steht das alte Hotel ungenutzt da. Denn der Bauherr knüpft den Bau der Anlage im westlichen Teil der Liegenschaft an Bedingungen: Auf dem östlichen Teil, auf dem er sein Wohnhaus bereits saniert hat, will er den öffentlichen Seezugang nicht mehr gewähren. Im Gebiet bestehen zwei Gestaltungspläne, einer für das Areal Ost und einer für das Areal West. Die Idee war, die beiden Gestaltungspläne zu vereinen und auf dem östlichen Teil den Seezugang zu privatisieren.

Bezirksrat und Regierung waren mit dem Bauherrn einig



Das Gebiet Rotschuo Ost bei Gersau mit dem aktuell für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Seeufer. Bild: Andreas Seeholzer

taurationsbetriebe auf dem Areal West befänden, mache es Sinn, dass sich die Öffentlichkeit nur in deren unmittelbaren Umgebung bewegen könne.

Zonenvorschriften wurden laut Verwaltungsgericht missachtet

Dies sieht das Schwyzer Verwaltungsgericht ganz anders. Wie es in seinem Entscheid vom 30. März schreibt, verlangen die Zonenvorschriften, «explizit den Zugang zum See». Laut Zonenplan befinden sich beide Teile, also Ost und West, in der Hotel- und Tourismuszone. Eine rein private Nutzung des Seeufers verlässt den Rahmen der möglichen Ausnahmebewilligungen «was im Kern einer verpönten Aushöhlung der demokratisch abgestützten Grundordnung entspricht». Von «massgeblicher Bedeutung» sei, dass die Zonenvorschriften «explizit die Ermöglichung eines Zugangs zu See verlangen». Eine «solch grundlegende Abkehr» von der in einem demokratisch abgestützten Prozess festgelegten planerische Grundordnung könne nicht

Der Bezirksrat Gersau und die Regierung haben sich auf den Standpunkt gestellt, dass die Pläne für eine Teilprivatisierung des Seezugangs mit dem Gesetz vereinbar sind. So hiess es in einem früheren Entscheid der Schweizer Regierung, dass der Kanton mit der Nutzungsplanung dafür zu sorgen habe, dass die Öffentlichkeit die Gewässer erreichen und sich längs ihrer Ufer bewegen könne. «Die dem Kanton übertragene Aufgabe verlangt indes nicht, dass der freie Zugang der Öffentlichkeit an allen oder bestimmten Stellen des Seeufers zu gewährleisten wäre.» Dem Seezugang werde auch in der abgespeckten Version «hinreichend nachgekommen», und es treffe nicht zu, dass beide Gestaltungsplangebiete einen Uferweg auf der ganzen Länge des Seeanstosses aufweisen müssten. Da sich die geplanten Hotel- und Res-

Eine Frage der Besitzstandswahrung

Urteil Für die Sanierung der Bauten auf dem Areal Rotschuo gilt grundsätzlich die Besitzstandswahrung. Dies heisst konkret, dass im selben Umfang Bauten erstellt werden dürfen, wie sie bereits stehen. Dies ist auch im aktuellen Entscheid des Schwyzer Verwaltungsgerichts ein Thema. So ging der Bezirksrat bei der Frage zur Aufhebung des öffentlichen Zugangs zum See im Areal Ost (siehe Text oben) davon aus, dass der Gestaltungsplan wenig Bedeutung mehr habe, da in den vergangenen Jahren auf dem Areal sozusagen nichts verändert wurde. Das Verwaltungsge-

richt entkräftet dies mit beigezogenen Luftaufnahmen: Durch diverse Bautätigkeiten habe Rotschuo Ost «eine umfangreiche Veränderung» erfahren. Da stellt sich die Frage, ob der Bezirk Gersau überhaupt in Kenntnis dieser Veränderung ist und ob dafür entsprechenden Bewilligungen vorliegen.

Der Bezirksrat müsse sich über sämtliche erfolgten Bautätigkeiten Klarheit verschaffen und versichern, «dass die Bewilligungen dafür eingeholt worden sind», schreibt das Schwyzer Verwaltungsgericht. Denn laut den im aktuellen Entscheid aufgeführten

Luftaufnahmen hat auf dem Areal Ost eine «rege Bautätigkeit» stattgefunden, welche zumindest teilweise offenkundig «weit über blosser Instandhaltung» hinaus gehe.

Der Nachweis, dass eine Baute einst bewilligt worden ist, obliege der Bauherrschaft. «Diese trägt auch die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit», so das Gericht. Von der Bauherrschaft sei also der Nachweis zu verlangen, dass sämtliche Bauten, für welche eine Bestandesgarantie auf dem Areal Ost beansprucht werde, auch rechtmässig bewilligt seien. (see)

mittels Erlass eines Gestaltungsplans erfolgen.

Interessant sei in diesem Zusammenhang auch, so das Verwaltungsgericht, dass die Ortsplanungskommission des Bezirks Gersau beantragt habe, auf dem Seezugang zu bestehen. Das Gericht stützt die Ansicht der Ortsplanungskommission und schreibt in seinem Entscheid weiter: «Die privaten Nutzungsabsichten der Grundeigentümerin finden ihre Grenzen in der geltenden bau- und zonenrechtlichen Grundordnung.» Der Wunsch auf grösstmögliche Wahrung der Privatsphäre könne den planungsrechtlich geltenden Anspruch auf den öffentlichen Seezugang «nicht verdrängen».

Das Urteil des Schwyzer Verwaltungsgerichts kann innert Frist an das Bundesgericht in Lausanne weitergezogen werden.