

BLICK

[|Schweiz|Zentralschweiz|Schwyz|](#)

Umstrittene Villa am See in Schwyz sorgt für hässige Nachbarn

Publiziert: 05.04.2024 um 00:22 Uhr

Aktualisiert: 05.04.2024 um 14:13 Uhr

Sandro Zulian [Reporter News](#)

Nachbarn laufen Sturm gegen Schwyzer Manager-Villa am See

«Es hat ein Ausmass angenommen, das für mich fast dreist ist»

Im Kanton Schwyz, direkt am Zürichsee, steht eine grosse Villa. Bald soll dort ein Neubau entstehen. Doch gemäss Nachbarn und Landschaftsschutz dürfte das Haus weder existieren noch weiter ausgebaut werden. Der Hausbesitzer sieht das naturgemäss anders.



Im Kanton Schwyz am Zürichsee steht ein wunderbares Anwesen. Exklusiver Seanschluss, eine Badehütte lädt am Ufer zum Planschen ein. Hohe Pflanzen säumen das Grundstück und schotten es gegen neugierige Blicke ab. Ein ruhiges Fleckchen Erde mit viel Platz und ebenso viel Privatsphäre.

Diese Entspannung wird jetzt aber gestört. Denn die Nachbarn laufen gegen die Villa Sturm. «Das ist eine Nichtbauzone», sagt Bernhard Knobel (76), einer von ihnen. «Das hat es ja schon im Namen, in der Bauzone darf man bauen, in der Nichtbauzone nicht. Diese Villa dürfte überhaupt nicht existieren.» Nachbar Knobels Liegenschaft liegt nebenan. Mit kleinem Häuschen und Seeanstoss. Mit Betonung auf klein. Denn darum geht es den Nachbarn.

Haus steht ausserhalb der Bauzone

Die Villa am See gehört dem Unternehmer Rudolf P.* Sein Wohnsitz ist pompös. Doch das Haus dürfte gemäss Nachbarn und Landschaftsschutz so gar nicht stehen – geschweige denn bald neu gebaut werden.

Der Bau des Hauses in den 90er-Jahren, aufgegeben vom Vorbesitzer, sorgte schon vor knapp 30 Jahren für Gegenwind. Doch Gemeinde und Kanton liessen ihn geschehen – obwohl das Haus nachweislich nicht in der Bauzone steht. Das heisst aber auch, es gelten strenge Regeln für Aus- und Umbau. Ein Neubau in dieser Zone ist rechtlich praktisch unmöglich.

Grosse Pläne, grosser Widerstand

Jetzt will P. das ohnehin schon grosse Wohnhaus trotzdem zugunsten eines Neubaus komplett abreißen. Baueingaben dafür liegen auf. Die Kritiker monieren, dass sich die Wohn- und Nebenraumfläche auf stolze 400 Quadratmeter belaufe. Ein Zifaches des ursprünglichen und erlaubten Raumes. Um im gesetzlichen Rahmen zu bleiben, soll das Bootshaus am See dran glauben. Die 30-Prozent-Regel (siehe Textkasten) würde trotzdem um mehrere hundert Prozent überschritten, sind sich die Nachbarn sicher.

Bauen ausserhalb der Bauzone

Bauen ausserhalb der Bauzone – eine Materie, über die selbst der Verband für Raumplanung schreibt: «Die heutige Ordnung ist sehr komplex und schwer verständlich.» Ganz einfach gesagt: Wer vor 1972 etwas dort baute, was danach eine Nichtbauzone wurde, darf es in aller Regel weiter nutzen und sogar noch erweitern. Ein solches Gebäude darf aber bei einem Umbau oder Ausbau äusserlich maximal 30 Prozent grösser werden. Jeder Fall muss gesondert beurteilt werden, dabei verfügen die Behörden über wenig Spielraum. Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist abschliessend im Bundesrecht geregelt.

Für Knobel ein Affront. «Jetzt hat es ein Ausmass angenommen, das für mich fast dreist ist.» Zum Vergleich: Als Knobel in seinem Haus einen Raum für Gartengeräte zu Wohnraum umnutzen wollte, gab es vom Kanton eine Absage. Dort ging es um wenige Quadratmeter. «Es gilt doch Rechtsgleichheit!», sagt Knobel.

Steter Ausbau seit 2005

Seit Mitte der 2000er-Jahre baute P. seine Liegenschaft immer weiter aus. Ein Weg hier, eine Terrasse da, ein riesiger Parkplatz mit Container-Garagen dort. Laut Behörde darf nur ein kleiner Teil des Erdgeschosses des Hauptgebäudes als Wohnraum genutzt werden, wie «Inside Paradeplatz» im Oktober 2023 schrieb. Von klein kann aber schon länger nicht mehr die Rede sein.