

IV. Baurecht

§ 40 BO Walchwil – Welche gewerblichen Nutzungen sind in der Wohnzone 2 zulässig? Eine Tankanlage zur Betankung von Baumaschinen einer Bauunternehmung ist in der Wohnzone nicht zonenkonform.

Aus den Erwägungen:

2. Die Wohnzonen W1, W2 und W3 sind für das Wohnen bestimmt. Läden, Geschäfte und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig (§ 40 Abs. 1 und 2 BO Walchwil). Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in Wohnzonen dann gestattet, wenn eine immissionsmässige und funktionale Beeinträchtigung der Wohnliegenschaften ausgeschlossen werden kann. Es kommt nicht darauf an, ob im konkreten Fall tatsächlich Immissionen verursacht werden, sondern mit dem betreffenden Gewerbe typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. In der Wohnzone sind namentlich die für den täglichen Bedarf notwendigen Quartiergeschäfte und betrieblich nicht störende Kleingewerbe wie Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis usw. zulässig. Bei einer Bauunternehmung kann nicht mehr von einem stillen Gewerbe gesprochen werden. Die umstrittene Betankungsanlage ist ein ausgegliederter Bestandteil des Werkhofes der Bauunternehmung und als solcher in der Wohnzone nicht zonenkonform. Bei der Betankungsanlage für die Bauunternehmung handelt es sich weder um eine in der Wohnzone für den täglichen Quartierbedarf notwendige Tätigkeit, noch kann die Betankungsanlage als betrieblich nicht störendes Kleingewerbe in der Wohnzone toleriert werden.

Regierungsrat, 29. Juni 1999

Art. 2 Abs. 1 und 2 BO Cham – Bestandesgarantie. Darf ein Gebäude, das die zulässige Ausnützung überschreitet, aufgestockt werden, wenn der geplante Dachaufbau (Attikageschoss) nicht zur Ausnützung zählt.

Aus den Erwägungen:

2. Der Weiterbestand von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, welche der geltenden Bauordnung widersprechen, ist gewährleistet. Ebenso ist der Um- und Ausbau innerhalb der bestehenden Kuben gestattet (Art. 2 Abs. 1 BO Cham). Bei wesentlichen Änderungen, namentlich Abbruch und Wiederaufbau tragender Gebäudeteile, Erweiterungen und Aufstockungen sowie Umnutzungen ist diese Bauordnung einzuhalten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht und die Nachbarrechte gewahrt bleiben oder es sich um Bagatellfälle handelt (Art. 2 Abs. 2 BO Cham). Unter Erweiterung wird die

Vergrosserung des bestehenden Bauvolumens verstanden, wozu beispielsweise neben der Erstellung von An- und Aufbauten auch das Ersetzen eines Flachdaches durch ein Giebeldach gehört.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die bereits heute um bis zu 53% übernutzten Wohn- und Geschäftshäuser von der Bestandesgarantie profitieren. Für eine volumenmässige Erweiterung der bestehenden Kuben ist die geltende Bauordnung integral massgebend, weil auf Grundstücken, deren zulässige Ausnützung überschritten oder erreicht ist, die Nutzung nicht mit einer Erweiterung gesteigert werden darf. Das bedeutet für die vorliegenden Bauvorhaben, dass wegen massiver Überschreitung der zulässigen Ausnützung eine volumenmässige Erweiterung selbst mit bei der anrechenbaren Geschossfläche nicht zu berücksichtigenden Attikageschossen unzulässig ist.

Regierungsrat 30. August 1999

§ 14 Abs. 2 alt V BauG – Müssen die Keller- und Abstellräume im Erdgeschoss eines bestehenden und nicht unterkellerten Wohnhauses zur Ausnützung gerechnet werden?

Aus den Erwägungen:

3. Gemäss § 14 Abs. 2 alt V BauG gilt als anrechenbare Fläche die Summe aller Flächen des Erdgeschosses und der darüberliegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen. Eingeschlossen sind die Querschnitte von innenliegenden Mauern und Wänden, nicht aber von Aussenmauern. Laut Bst. c von § 14 Abs. 3 alt V BauG müssen Flächen von im Erdgeschoss gelegenen bergseitigen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trocknungsräumen bei stark geneigtem Gelände nicht angerechnet werden, sofern diese Räume nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können.

Die Vorinstanz hat die Keller- und Abstellräume im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes entgegen dem klaren Wortlaut von § 14 Abs. 2 alt V BauG nicht angerechnet. Da das bestehende Gebäude im flachen Gelände steht, findet die Bestimmung von § 14 Abs. 3 Bst. c alt V BauG hier keine Anwendung. Steht ein Haus nicht an einer Hanglage und sind die Keller- und Abstellräume nicht bergseitig angeordnet, so müssen sie definitionsgemäss zur Ausnützung gezählt werden, wenn sie im Erdgeschoss liegen. Davon kann keine Ausnahme gemacht werden, auch wenn ein Gebäude ohne Unterkellerung bereits besteht.

Regierungsrat, 26. Oktober 1999