

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