

reversible Lösung des Problems zu finden. Die Beschwerdeführerin machte es sich nicht einfach. Sie liess zur Prüfung der Qualität der verschiedenen Varianten Modelle an der Fassade der Kirche anbringen und beurteilte sie an Ort mit der Denkmalpflege. Schliesslich einigten sich die Beschwerdeführerin und die Direktorin des Innern auf die vorliegend zur Diskussion stehende Aussenbeschattung. Sie wird zwar als neues Element unbestrittenermassen erkennbar sein. Gleichzeitig wirkt sie jedoch so einfach und zurückhaltend wie möglich. Ausserdem ordnet sich die Aussenbeschattungsanlage in die bauliche Umgebung ein. Von den verschiedenen Varianten entspricht die von der Beschwerdeführerin im Baugesuch eingegebene Lösung den Anforderungen der Direktion des Innern am besten. Sie nimmt auf die architektonische Qualität der geschützten reformierten Kirche von Walchwil so weit wie möglich Rücksicht, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Aus diesem Grund hat der kantonale Denkmalpfleger anlässlich der Baukommissionssitzung vom ... zu Recht im Sinne von § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz positiv zum Baugesuch der Beschwerdeführerin Stellung genommen. Die Direktorin des Innern hat folgerichtig die Zustimmung der Direktion des Innern für das Bauvorhaben im Sinne von § 30 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz in Aussicht gestellt.

Damit steht fest, dass der Aussenbeschattung keine Gründe des Denkmalschutzes gegenüberstehen. Ausserdem vermag sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einzuordnen. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist begründet und der angefochtene Entscheid ist in Gutheissung der Beschwerde in diesem Umfang aufzuheben.

Regierungsrat, 1. Februar 2005

§§ 15, 16, 18 und 19 V PBG – Anzurechnende Geschossfläche bei einem Attikageschoss

Aus den Erwägungen:

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass mit dem Bau des Attikageschosses die zulässige Ausnützung selbst unter Berücksichtigung des Ausnützungstransportes überschritten werde. Bereits anlässlich der Einspracheverhandlung sei festgestellt worden, dass die Bauherrschaft eine Pergola geplant habe, welche zur Ausnützung zähle. Dies habe zu einer Übernutzung des Grundstückes geführt. Die Ausnützungsberechnung habe nicht überprüft werden können, da die Baugesuchsakten nur zur Einsicht vorgelegen hätten und somit eine eigene Berechnung unmöglich gewesen sei. Der Beschwerdeführer begehrt eine Überprüfung der Ausnützungsberechnung.

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche (§ 15 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999, V PBG, BGS 721.111). Vorab ist ein Blick auf die anzurechnende Landfläche zu werfen, damit festgestellt werden kann, wie viel anzurechnende Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden kann.

a) Die anzurechnende Landfläche ist die vom Baugesuch erfasste, baulich nicht ausgenützte, in einer Bauzone gelegene Fläche (§ 18 Abs. 1 V PBG). Das Baugrundstück (GS Nr. ...) misst 815 m². Diese Fläche entspricht gleichzeitig der anzurechnenden Landfläche. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.3 in der Landhauszone kann auf dem Baugrundstück eine anzurechnende Geschossfläche von maximal 244.5 m² beansprucht werden. Die Bauherrschaft hat zusätzlich Ausnützung von ihrem hangabwärts liegenden Nachbarn, dem Eigentümer der Liegenschaft GS Nr. ..., Gemeinde ..., hinzugekauft. Dies ist mit einer Ausnützungsübertragung möglich. Dabei darf auf dem begünstigten Baugrundstück die zulässige Ausnützung um höchstens ein Viertel erhöht werden (§ 19 Abs. 1 lit. a V PBG). Die Bauherrschaft hätte also bei der ihr auf dem Baugrundstück zustehenden anzurechnenden Geschossfläche von 244.5 m² eine Ausnützung von maximal 61.1 m² anzurechnende Geschossfläche (25 % von 244.5 m²) auf das Baugrundstück übertragen lassen können. Dies würde zu einer maximal zulässigen anzurechnenden Geschossfläche von 305.6 m² führen. Die Bauherrschaft hat sich von der benachbarten Liegenschaft GS Nr. ... jedoch lediglich 51 m² anzurechnende Geschossfläche übertragen lassen. Damit steht fest, dass der Bauherrschaft auf dem Baugrundstück eine anzurechnende Geschossfläche von maximal 295.5 m² zusteht. Der Ausnützungstransfer unterschreitet also das maximal zulässige Mass bei Weitem.

Nachdem nun die auf dem Baugrundstück maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche von 295.5 m² feststeht, ist zu prüfen, ob das Bauprojekt sich an dieser Masszahl orientiert.

b) Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse. Anzurechnen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt. Nicht anzurechnen sind Flächen von Räumen, wenn sie auf einem Flachdach angeordnet sind, nicht mehr als 50 % der darunter liegenden anzurechnenden Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 % übersteigende Mehrfläche zählt zur anzurechnenden Geschossfläche (§ 16 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c V PBG). Die Bauherrschaft plant im Untergeschoss 105.4 m² sowie im Erdgeschoss 153.7 m² anzurechnende Geschossfläche. Wie bereits dargelegt, bleiben im Attikageschoss 50 % der anzurechnenden Ge-

schossfläche des Erdgeschosses von 153.7 m^2 , d.h. 76.85 m^2 unberücksichtigt. Lediglich die dieses Mass übersteigende Mehrfläche ist im Attikageschoss bei der anzurechnenden Geschossfläche zu addieren. Das Attikageschoss misst ohne Aussenwände 90 m^2 . Davon sind 50% der anzurechnenden Geschossfläche des Erdgeschosses ausnützungsprivilegiert. Im Attikageschoss verbleibt also eine Fläche von 13.2 m^2 [$90\text{ m}^2 - (50\% \text{ von } 153.7\text{ m}^2) = 13.2\text{ m}^2$], welche bei der anzurechnenden Geschossfläche zu berücksichtigen ist. Damit steht die von der Bauherrschaft geplante anzurechnende Geschossfläche fest. Sie beträgt insgesamt 272.3 m^2 [$105.4\text{ m}^2 + 153.7\text{ m}^2 + 13.2\text{ m}^2$]. Auf dem Baugrundstück liegt deshalb noch eine Ausnützungsreserve von 23.2 m^2 [$295.5\text{ m}^2 - 272.3\text{ m}^2$]. Die maximal zulässige Ausnützung ist also bei Weitem eingehalten.

Der Gemeinderat ist bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche beim Attikageschoss offenbar von einer falschen Annahme ausgegangen. Er hat dieser Berechnung nicht die anzurechnende Geschossfläche des Erdgeschosses, sondern die Bruttofläche inklusive Aussenwände zugrunde gelegt, und ist auch beim Attikageschoss von der Bruttofläche inklusive Aussenwände ausgegangen. Diese Fläche ist jedoch nur für die Beurteilung der Frage massgebend, ob es sich beim Attikageschoss um ein Vollgeschoss oder um ein Dachgeschoss handelt. Aus diesem Versehen resultiert die Differenz bei der anzurechnenden Geschossfläche des Attikageschosses von 3.45 m^2 [$16.65\text{ m}^2 - 13.2\text{ m}^2$]. Dieses Versehen ändert aber nichts am Zwischenergebnis, dass sich das Bauprojekt an den einschlägigen Ausnützungsvorschriften orientiert und dass das Baugrundstück sogar noch über eine Ausnützungsreserve von 23.2 m^2 anzurechnender Geschossfläche verfügt. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Umfang abzuweisen.

Regierungsrat, 22. Februar 2005

§ 16 Abs. 1 V PBG – Wie steil muss das Gelände sein, damit ein bergseitig gelegener Wasch- und Trocknungsraum im Erdgeschoss eines Gebäudes nicht zur Ausnützung gerechnet werden muss?

Aus den Erwägungen:

4. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass das Bauprojekt die maximal zulässige Ausnützung überschreite.

...