

III. Planungs- und Baurecht

§ 19 V PBG, §§ 14 – 18 BO Cham; Ausnützungsübertragung von einer Landfläche ausserhalb einer Arealbebauung in eine Arealbebauung, Berechnungsgrundlage für den Ausnützungsbonus

Aus den Erwägungen:

2. a) Gemäss Baubewilligung bezieht sich die Arealbebauung auf das in der Wohnzone W2 liegende Grundstück Nr. ... mit einer anzurechnenden Landfläche von 6'941 m² sowie auf die in der übrigen Zone für Freihaltung, das heisst ausserhalb der Bauzone gelegenen Parzelle Nr. ... mit einer Fläche von 3'462 m². Diese beiden Grundstücke bilden somit das Arealbebauungsgebiet.

Sofern die in der Wohnzone W2 gelegene Arealbebauung innerhalb dieses Perimeters die erhöhten gemeindlichen Anforderungen gemäss § 15 BO Cham erfüllt, hat die Bauherrschaft nicht nur Anspruch auf die ihr gemäss § 38 BO Cham zustehende Ausnützung von 0.40, sondern ihr steht zusätzlich ein Ausnützungsbonus von 15% zu. Bei einer anzurechnenden Arealbebauungsfläche von 6'941 m² ergibt das eine anzurechnende Geschossfläche von maximal 3'192.86 m² [6'941 m² x (0.40 + Bonus von 0.06)]

b) Von der nördlich angrenzenden, ebenfalls in der Wohnzone 2 gelegenen, teilweise überbauten Parzelle Nr. ... soll die Ausnützung von 1'143 m³ Landfläche auf die Arealbebauungsfläche übertragen werden. Der Ausnützungstransfer findet seine gesetzliche Grundlage in § 19 V PBG. (Es folgen Ausführungen, dass die Voraussetzungen gemäss § 19 Abs. 2 V PBG für die Übertragung der geplanten Ausnützung im Umfang von 457.20 m² anzurechnende Geschossfläche vom Nachbargrundstück auf das Baugrundstück innerhalb der Arealbebauung erfüllt sind.)

c) Der Bauherrschaft steht damit die Ausnützung des Baugrundstückes GS Nr. ... im Umfang von maximal 3'192.86 m² anzurechnende Geschossfläche sowie die vom Nachbargrundstück GS ... übertragene Ausnützung im Umfang von 457.20 m² anzurechnende Geschossfläche zur Verfügung, was insgesamt eine maximale anzurechnende Geschossfläche von 3'650.06 m² ausmacht.

Gemäss Angaben des Baugesuches sowie aufgrund der Baubewilligung beansprucht die Bauherrschaft mit ihrem Bauprojekt jedoch eine anzurechnende Geschossfläche von 3'707.80 m². Damit wird die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche von 3'650.06 m² um 57.74 m² überschritten. Es ist offensichtlich, weshalb es zu dieser Differenz kommt. Sowohl die Bauherrschaft als auch der Gemeinderat sind davon ausgegangen, dass die mit der Ausnützungsübertragung vom belasteten Grundstück GS Nr. ... beanspruchte anzurechnende Landfläche nicht nur mit der auf diesem Grundstück liegenden Ausnützungsziffer von 0.40, sondern – weil diese Ausnützung innerhalb des Arealbebauungsperimeters beansprucht wird – sogar mit dem Arealbebauungsbonus zu multiplizieren ist. Sie haben dabei jedoch übersehen, dass nur die Ausnützung des belasteten Grundstückes GS Nr. ... übertragen werden kann und dass auf diesem Grundstück lediglich eine Ausnützungsziffer von 0.40 liegt. Das belastete Grundstück GS Nr. ... ist eben gerade nicht Bestandteil der Arealbebauung, da sich die Arealbebauung gemäss Baubewilligung lediglich auf die Grundstücke GS Nrn. ... und ... erstreckt. Aus diesem Grund kann die zu übertragende anzurechnende Landfläche des belasteten Grundstückes GS Nr. ... nur mit der dort geltenden Ausnützungsziffer von 0.40 und nicht mit der innerhalb einer Arealbebauung geltenden Ausnützungsziffer von 0.46 (AZ: 0.40 + Ausnützungsbonus von 15%) multipliziert werden. Die zur Verfügung stehende anzurechnende Landfläche des belasteten Grundstückes von 1'143 m² könnte nur dann mit der Ausnützung samt Arealbebauungsbonus vermehrt werden, wenn auch dieses Grundstück innerhalb des Arealbebauungsperimeters liegen würde. In diesem Fall bräuchte es keine Ausnützungsübertragung mehr. Gleichzeitig müssten sich aber die kommunalen Anforderungen an die Arealbebauung gemäss § 14 ff. BO Cham auch auf das Grundstück GS Nr. ... erstrecken. Dies ist jedoch, wie sich aus der Baubewilligung ergibt, nicht der Fall.

Damit steht im Zwischenergebnis fest, dass die Arealbebauung X die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche um insgesamt 57.74 m² und damit auch die maximal zulässige Ausnützung überschreitet. Da es von Bauvorschriften, welche die Baudichte (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.) bestimmen, keine Ausnahmen geben kann (§ 31 Abs. 2 V PBG), sind die Beschwerden in diesem Umfang begründet. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerden und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides.

Regierungsrat, 27. Januar 2009