

3976

KR-Nr. 77/2000

**Bericht und Antrag
des Regierungsrates an den Kantonsrat
zum Postulat KR-Nr. 77/2000 betreffend
Ergänzung der Allgemeinen Bauverordnung**

(vom 15. Mai 2002)

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 22. Mai 2000 folgendes von Kantonsrätin Dorothee Jaun, Fällanden, und Kantonsrat Ruedi Hatt, Richterswil, am 14. Februar 2000 eingereichte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird eingeladen, § 12 der Allgemeinen Bauverordnung wie folgt zu ergänzen:

Als nicht anrechenbar gelten verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Gebäudeteile.

Der Regierungsrat erstattet hiezu folgenden Bericht:

Mit Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) vom 1. September 1991 sind die Bestimmungen über die Anwendbarkeit der verschiedenen Nutzungsziffern und deren Berechnungsweise geändert worden. Neu ist es den Gemeinden freigestellt, in den verschiedenen Zonen, insbesondere auch in Wohnzonen, die ihnen am zweckmässigsten erscheinende Ziffer zur Ermittlung der zulässigen Ausnützung zu wählen oder – wie dies bereits nach altem Recht zulässig war – auf die Festsetzung einer Nutzungsziffer zu verzichten. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere weil die Berechnung der Ausnützung nach Ausnützungsziffer kompliziert und im Ergebnis wenig aussagekräftig ausgestaltet ist, hat rund ein Drittel der Gemeinden im Zuge der Planungsrunde, die durch die Gesetzesänderung ausgelöst worden war, für die Wohnzonen zur Baumassenziffer gewechselt. Im

Gegensatz zur Ausnützungsziffer beschränkt sich die Baumassenziffer hinsichtlich ihres Regelungsgegenstandes klar auf die oberirdisch (selbstredend von aussen) in Erscheinung tretende Baumasse. Die übrigen Bestimmungen über die Ausgestaltung und Erscheinung eines Gebäudes wie Art und Anzahl der Geschosse oder Dachgestaltung, sind bei der Baumassenziffer klar getrennt zu erlassen und haben je für sich keinen, auch keinen indirekten, Einfluss auf das Mass der Ausnützung. Dies im Gegensatz zur Ausnützungsziffer, die entscheidend von der Definition der so genannt anrechenbaren Dach- und Untergeschosse abhängt.

Im Zuge der Revisionsrunde, die durch die neue Berechnungsweise der Ausnützungsziffer ausgelöst worden war, haben alle Gemeinden innerhalb der am 1. Februar 1997 abgelaufenen Übergangsfrist ihre Bau- und Zonenordnung überprüft und wenn nötig an die neuen Erfordernisse angepasst. In Wohnzonen war der Wechsel von der (altrechtlichen) Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer in aller Regel vorab dadurch motiviert, dass einfache und klare Verhältnisse bezüglich der Berechnung der Ausnützung geschaffen werden können. Insbesondere in bereits weitgehend überbauten Zonen erfolgte die Neufestsetzung der Nutzungsziffern auf Grund von differenzierten und präzisen Untersuchungen des Gebäudebestandes. Weil die Baumassenziffer wie erwähnt für sich keine Bezüge zu konkreten Bauformen im Allgemeinen und zur Ausdehnung einzelner Geschosse im Besonderen hat, konnte auch weitestgehend vermieden werden, dass bestehende Bauten durch die Rechtsänderung nachträglich baurechtswidrig wurden oder nachträgliche Anbauten auf Grund der Berechnungsart der Ausnützung erschwert würden.

Daraus ergibt sich, dass An- und Umbauten in der Art, wie sie das Postulat im Auge hat, in erster Linie durch Änderung der betreffenden Bau- und Zonenordnungen (Erhöhung der Baumassenziffer) einzuführen wären, falls der entsprechende Wunsch in bestimmten Gebieten heute konkret besteht. Im Gegensatz zur Ausnützungsziffer, deren Festsetzung im weitgehend überbauten Gebiet auf Grund der Berechnungsweise schwierig ist und deshalb zur Vermeidung unerwünschter Übernutzungen nominell eher niedrig gehalten wurde, besteht für die Baumassenziffer im Prinzip kein Bedarf für ein allgemein gültiges Korrektiv in der Art von § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2). Dazu kommt, dass auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestmasse in Bezug auf die bauliche Dichte in allen Zonen vergleichsweise grosse Spielräume geschaffen wurden, die aus den genannten Gründen in Gebieten mit Baumassenziffer besonders flexibel genutzt werden können. Seit Erlass der neuen Bau- und Zonenordnungen hat sich auf Grund von Erfahrungen im Vollzug sogar ergeben, dass insbesondere in Gemeinden, die für Wohnzonen die Baumassen-

ziffer gewählt haben, bereits wieder der Ruf nach Abzonen aufgekomen ist.

Diese Überlegungen schliessen nicht aus, dass einer nachträglich anzubringenden Wärmedämmung im konkreten Einzelfall bei bestehenden zonenkonformen Gebäuden formell die Baumassenziffer entgegensteht, obwohl die dazu nötige Aussenisolation aus energetischer Sicht, und damit im öffentlichen Interesse, sinnvoll und erwünscht ist. In diesen Fällen kann die örtliche Baubehörde als zuständige Bewilligungsinstanz gestützt auf das so genannte Bestandesprivileg unter Abwägung der konkret auf dem Spiel stehenden Interessen eine Bewilligung erteilen. Sobald hingegen derartige Fälle in derselben Zone häufig auftreten, ist die Bau- und Zonenordnung entsprechend anzupassen, wenn nötig differenziert nach einzelnen Strassenzügen, wenn dies bei der ursprünglichen Festsetzung der Baumassenziffer in Verkennung der Probleme im Vollzug unterlassen wurde.

Gestützt auf diesen Bericht erachtet der Regierungsrat eine Ergänzung der Allgemeinen Bauverordnung nicht als angezeigt und beantragt dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 77/2000 als erledigt abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Buschor

Der Staatsschreiber:
Husi