



AR GVP 33/2021, Nr. 1570

Baubewilligungsverfahren. Ein Ausnützungstransfer zwischen Grundstücken, welche verschiedenen Zonen zugewiesen sind, ist nicht zulässig.

Entscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft, 21.10.2021

Sachverhalt:

Der Zonenplan weist die nördliche Teilfläche des Baugrundstücks der Wohnzone W3 zu, wogegen sich die südliche Teilfläche des Baugrundstücks in der Wohnzone W2 befindet. Die nördliche Teilfläche des Baugrundstücks weist ein kleineres Flächenmass als die südliche Teilfläche auf. Ein Bauvorhaben soll grösstenteils auf der nördlichen Teilfläche und zu einem kleineren Teil auf der südlichen Teilfläche erstellt werden. Die kommunale Baubewilligungsbehörde hat hinsichtlich der Ausnützungsziffer die Zonenkonformität des Bauvorhabens bejaht.

Aus den Erwägungen:

6.b) Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (Art. 1 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV; bGS 721.11]). Nach Art. 32 des kommunalen Baureglements beträgt die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 0.45 und in der Wohnzone W3 0.55. Nach Art. 1 Abs. 4 BauV gilt als anrechenbare Landfläche die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche, soweit sie ausnützungsfähig und nicht schon früher ausgenutzt worden ist, abzüglich Wald, Gewässer, Strassen und Plätze (ausser Strassen und Plätze, welche der internen Erschliessung des Baugrundstücks dienen). Sofern für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen, Trottoirs und Plätze seit Inkrafttreten des Baugesetzes nachweislich Boden abgetreten wurde, kann dieser zur anrechenbaren Landfläche gerechnet werden.

6.c) Die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche umfasst das neue Grundstück Nr. 420, welches die ursprünglichen Grundstücke Nrn. 420, 466, 4476 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 467 beinhaltet. Als Berechnungsgrundlage wird grundsätzlich die im Grundbuch eingetragene Grundstücksfläche übernommen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., S. 920). Das neue Grundstück Nr. 420 weist eine Grundfläche von 2'361 m² auf. Vorliegend ist unbestritten, dass die Bruttogeschossfläche des vorgesehenen Bauvorhabens 653.40 m² beträgt. Zu dieser Zahl zu addieren ist der Bestand von 354.50 m² betreffend das Wohnhaus mit Scheune Assek. Nr. 420. Damit resultiert eine Ausnützung von 1'007.90 m² (653.40 m² + 354.50 m²). Unter der Voraussetzung, dass für die Berechnung der Ausnützungsziffer die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche massgebend ist, beträgt die Ausnützungsziffer 0.426 (1'007.90 m²: 2'361 m²). Mit der Ausnützungsziffer 0.426 entspricht das Bauvorhaben der in der Wohnzone W2 geltenden Vorgabe.

6.d) Das Bauprojekt soll grösstenteils auf der der Wohnzone W3 zugewiesenen Teilfläche des Baugrundstücks realisiert werden, die südöstliche Ecke des Hauses 2 soll auf der in der Wohnzone W2 gelegenen Grundstücksfläche erstellt werden. Dem angefochtenen Entscheid ist zu entnehmen, dass sich die kommunale Bau-

bewilligungsbehörde nicht mit dem interzonalen Ausnützungstransfer auseinandergesetzt hat. Im Rekursverfahren hat sie diesen vernehmlassungsweise mit einer kommunalen Gestaltungsbestimmung begründet. Das Bundesgericht hat die Zulässigkeit der Nutzungsübertragung von einer bestimmten Zone auf eine andere Zone mit abweichenden Nutzungsvorschriften in ständiger Rechtsprechung verneint (BGE 109 Ia 188 E. 3 S. 190 f. mit Hinweisen). Zur Begründung hat es ausgeführt, eine interzonale Ausnützungsanrechnung hätte zur Folge, dass für das Gebiet längs der Zonengrenze verschiedene Nutzungsziffern gelten würden und damit Bauten mit unterschiedlicher Ausnützung des Bodens entstünden, was nicht dem Sinn des Gesetzes entsprechen könne. Es würde zudem bedeuten, dass die vom Zonenplan festgelegten Zonengrenzen missachtet und durch gewöhnliche Verwaltungsverfügungen die vom kommunalen Gesetzgeber beschlossene Unterteilung des Baugebiets verändert würde (BGE 109 Ia 30 E. 6a S. 31 mit Hinweisen). Eine Ausnahme vom Übertragungsverbot ist nach der Rechtsprechung nur aufgrund einer ausdrücklichen Gesetzesvorschrift zulässig (BGE 109 Ia 30 E. 6a S. 31 mit Hinweisen). Art. 1 Abs. 5 BauV legt zwar fest, dass die Übertragung der Ausnützung von einem benachbarten Grundstück innerhalb der gleichen Nutzungszone unter den unter Art. 1 Abs. 5 lit. a bis e BauV genannten Voraussetzungen möglich ist, eine gesetzliche Grundlage für einen Ausnützungstransfer zwischen verschiedenen Zonen zugewiesenen Teilflächen eines Grundstücks findet sich jedoch weder im Baugesetz und der Bauverordnung noch im kommunalen Baureglement. Demgemäss erweist sich der Ausnützungstransfer, welcher zur Folge hat, dass am Baustandort ein Bauvorhaben realisiert werden soll, welches die Ausnützungsziffer hinsichtlich der Wohnzone W3 überschreitet, als nicht zulässig. Die Rüge der Rekurrenten, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Ausnützungsziffer nicht den zonenrechtlichen Vorgaben entspreche, erweist sich als gerechtfertigt.