

1405

Baubewilligungsverfahren. Ausnützungstransfer: Voraussetzungen, unter welchen eine Nutzungsübertragung von einem Grundstück ausserhalb des Quartierplangebiets auf ein Grundstück innerhalb zulässig ist; Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt.

8. a) In materieller Hinsicht hält der Rekurrent dafür, dass der für das projektierte Bauvorhaben benötigte Ausnützungstransfer unhaltbar sei. Im Wesentlichen begründet der Rekurrent dies damit, dass ein solcher Transfer die verbindlichen Vorgaben des Quartierplans S. unterlaufe, indem eine Verdichtung auch im östlichen Teil des Baubereichs Nord ermöglicht werden solle (Verletzung von Art. 8 der Sonderbauvorschriften Quartierplan S. [im Folgenden: SBV]) und der Ausnützungstransfer von Grundstücken ausserhalb des Plangebiets erfolgen solle (Verletzung von Art. 2 und 9 der SBV). Weiter bedeute der Transfer, dass im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens eine Zonenplanänderung durchgeführt werde. Das Vorgehen unterlaufe damit auch die bestehende Zonenordnung.

Die Rekursgegnerin und die Vorinstanz halten dem entgegen, dass der Ausnützungstransfer gesetzeskonform sei und sich auf die Planungsvorgaben stütze.

b) Unbestrittenermassen überschreitet das vorgesehene Gewerbehäus (Bauvolumen: 3808 m³) die zulässige Baumassenziffer (BMZ) von 1.8 (WG 2 unter Berücksichtigung des Boni bei 1/3 Gewerbeanteil; vgl. Tabelle in Art. 23 Abs. 1 des Baureglementes der Gemeinde T. [BR]). Gemäss ebenfalls unstrittiger Berechnung benötigt das Projekt eine zusätzliche Baumasse von 1889.40 m³ (13089 m³ [Gesamtes Bauvolumen aller bestehender Gebäude zusammen mit dem vorgesehen Gebäude auf Parz. Nr. X] – 1.8 [Baumassenziffer] x 6222 m² [anrechenbare Parzellenfläche]). Die fehlende Nutzung soll deshalb vom Grundstück Parz. Nr. Y, welches zu einem kleineren Teil ebenfalls im Perimeter des Quartierplans liegt, auf Parz. Nr. X übertragen werden.

c) Nach Artikel 8 Abs. 7 BR bedarf eine Übertragung der Ausnützung von einem benachbarten Grundstück (Ausnützungstransfer) der

Zustimmung der Baubehörde und darf nur gestattet werden, wenn der Zonenzweck dadurch nicht unterlaufen wird, keine anderweitigen öffentlichen Interessen dagegen stehen und der betroffene Grundeigentümer sich schriftlich zum Verzicht auf die Ausnützung verpflichtet.

9. Der Rekurrent ist der Ansicht, dass mit dem vorgesehenen Transfer der Zonenzweck der Zone WG 2 unterlaufen werde und einer versteckten Zonenplanänderung gleichkomme. Zwar trifft es zu, dass sich mit der Realisierung des Bauvorhabens eine BMZ von 2.1 ergibt, welche derjenigen der Zone WG 3 entspricht. Indes ist damit noch nicht gesagt, dass damit der Zonenzweck unterlaufen wird. Zum Einen ist festzuhalten, dass das Institut des Nutzungstransfers per se zu einer gegenüber der Regelbauweise erhöhten Ausnützung führt bzw. führen kann. Aus der Tatsache allein, dass mit dem Transfer eine Ausnutzungshöhe ermöglicht wird, die einer anderen, höher ausnutzbaren Zone entspricht, kann nicht schon auf einen Widerspruch zum Zonenzweck geschlossen werden. Denn die übrigen Regelbauvorschriften (wie Gebäudehöhe, -abstand, Grenzabstand, Geschosszahl etc.) bleiben unverändert und verhindern, dass ein geradezu den Zonenzweck sprengendes Bauvolumen errichtet werden kann. Zum Andern ist für die Beurteilung, ob der Zonenzweck unterlaufen wird, im Besonderen auf die Definition der Zone abzustellen. Beide Grundstücke liegen in der Zone WG 2, in der grundsätzlich Wohnbauten und mässig störende Betriebe zugelassen sind (vgl. Art. 21 BauG bzw. Art. 28 altEG zum RPG). Des Weiteren unterscheiden sich die Zonen WG 2 und WG 3 von der Nutzungsart nicht. Inwieweit mit dem vorzunehmenden Transfer und dem damit zu ermöglichenden Projekt der Zonenzweck verletzt werden soll, ist nicht erkennbar. Von einer „versteckten“ Zonenänderung kann demnach keine Rede sein.

10. Im vorliegenden Fall liegt der grösste Teil derjenigen Parzelle (Parz. Nr. Y), von welcher die Nutzung übertragen werden soll, ausserhalb des Quartierplangebiets. Es stellt sich mithin die Frage, ob eine solche Nutzungsübertragung von einem Grundstück ausserhalb des Quartierplanperimeters auf ein solches innerhalb zulässig ist.

Auszugehen ist davon, dass unter Einhaltung der entsprechenden Voraussetzungen ein Nutzungstransfer zulässig ist (vgl. Art. 8 Abs. 7 BR). Eingeschränkt wird die Übertragung insbesondere dadurch, dass der Zonenzweck nicht unterlaufen werden darf. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Nutzungsübertragung von einer

Zone in eine solche mit anderen Nutzungsvorschriften ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage nicht zulässig (vgl. *Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht*, 3. Auflage, N. 632, sowie BGE 109 Ia 188 ff.; vgl. auch Art. 2 Abs. 5 i.V.m. Art. 5 Abs. 5 BauV). Dies gilt gemäss Bundesgericht auch dann, wenn innerhalb der gleichen Zone die entsprechenden Flächen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterliegen (vgl. BGE 109 Ia 188 ff.).

a) Es stellt sich vorab die Frage, ob ein Transfer schon deshalb unzulässig ist, weil ein Nutzungstransfer von einem Grundstück ausserhalb des Quartierplanperimeters auf ein solches innerhalb gleichsam einer (unzulässigen) Nutzungsübertragung von einer Bauzone in eine andere gleichkommt. Dies ist zu verneinen. Sondernutzungspläne, zu denen auch Quartierpläne gehören, regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten *in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung* (vgl. Art. Art. 37 BauG, so auch Art. 39 Abs. 1 altEG zum RPG). Der Quartierplan im Besonderen regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise (Anordnung und Gliederung der Bauten, Grösse und Abstände, Firstrichtung Materialwahl etc.) eines Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften, wobei diese *dem Zweck der Zone* nicht widersprechen dürfen (vgl. Art. 39 Abs. 1 und 3 sowie Art. 41 Abs. 1 BauG; Art. 43 Abs. ff. altEG zum RPG). Indes sind geringfügige Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften, insbesondere auch von der ordentlichen Ausnützung, zulässig (vgl. Art. 41 Abs. 1 BauG; Art. 43 Abs. 2 altEG zum RPG). Grundsätzlich unterstehen aber Quartierpläne den ordentlichen Vorschriften derjenigen Zone, in der sie liegen, weshalb von einem grundsätzlich erlaubten Ausnutzungstransfer innerhalb der gleichen Zone auszugehen ist.

b) Hingegen sind auch Nutzungsübertragungen von Flächen innerhalb der gleichen Zone, welche unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterliegen, analog wie solche zwischen verschiedenen Zonen zu behandeln (vgl. BGE 109 Ia 188 ff. für den Fall einer in zwei unterschiedlichen Erschliessungsetappen liegenden Fläche). Da wie gesehen mittels Quartierplan und dazugehörigen Sonderbauvorschriften gerade auch von der ordentlichen Ausnutzungshöhe abgewichen werden kann, führt dies je nach Ausgestaltung des konkreten Quartierplans zur Unzulässigkeit eines Transfers. Zudem können die möglichen Privilegien wie etwa bei der Ausnutzung und der Geschosshöhe zur Folge haben, dass sich Quartierplangebiete gegenüber ihrer Umgebung deutlich abheben, ohne dass dies Niederschlag in einer ande-

ren Zonenzugehörigkeit finden würde. Massgeblich ist demnach, wie weit sich die Nutzungsmöglichkeiten des Quartierplangebiets von denjenigen der zugrundeliegenden Nutzungszone unterscheidet. Aus diesem Grund dürfte denn auch in der Regel eine Nutzungsverschiebung dort nicht erlaubt sein, wo bereits die Sonderbauvorschriften eine Mehrausnützung ermöglichen.

Im Quartierplan S. ist keine Mehrausnützung vorgesehen. Einzig im westlichen Teil des Baubereichs Nord ist entgegen den ordentlichen Regelbauvorschriften ein zusätzliches Geschoss sowie eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 2.00 m erlaubt. Geregelt werden im Übrigen die Erschliessung sowie die Anordnung der Bauten (Baubereiche und Gestaltungslinien). Daneben werden noch die architektonische Gestaltung und die Umgebungsgestaltung näher definiert. Gerade von der zulässigen Ausnützung her werden im Quartierplanperimeter indes keine (bzw. keine wesentlich) weitergehende Nutzungen ermöglicht. Die einzige Privilegierung besteht in der genannten Erhöhung der Geschosszahl und der Gebäudehöhe im Bereich Nord. Diese gründet aber vorab auf den dortigen speziellen topografischen Verhältnissen (vgl. Art. 8 Abs. 1 SBV). Unter Einbezug des gesamten Plangebiets kann insgesamt im hier vorliegenden Fall nicht von einer derart unterschiedlichen Nutzung gesprochen werden, welche einer Ausnutzungsübertragung entgegenstehen würde.

c) Ein zulässiger Ausnützungstransfer setzt wie gesehen voraus, dass der Zonenzweck nicht unterlaufen wird. Dass der Zweck der übergeordneten Nutzungszone WG 2 nicht verletzt wird, wurde bereits ausgeführt. Indes liegt es auf der Hand, dass auch der Zweck des Sondernutzungsplans selbst nicht unterlaufen werden darf. Wäre dem nicht so, könnte mit Ausnutzungsübertragungen ein Quartierplan gänzlich ausgehöhlt werden. So könnte beispielsweise die mit der Nutzungsverschiebung ermöglichte Mehrnutzung die im Quartierplan festgelegte Erschliessung sprengen etc.

Was der Rekurrent hinsichtlich des Verstosses gegen den Zweck des Quartierplans vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Zwar trifft es zu, dass eine „Verdichtung“ mittels zusätzlichem Geschoss und erhöhter Gebäudehöhe nur im westlichen Bereich Nord in den Sondernutzungsvorschriften erlaubt ist, doch übersieht er, dass die dort vorgenommenen Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise – wie er selbst ausführt – aufgrund der topografischen Verhältnisse sinnvoll waren. Mit dem neuen Bauprojekt werden die diesbezüglichen

chen Vorschriften (Gebäudehöhe, Geschosszahl) hingegen eingehalten. Dass eine Mehrausnützung mittels Transfer insgesamt im Baubereich Nord (wie auch im gesamten Quartierplangebiet) ausgeschlossen ist, ist dem Quartierplan nach nicht ausgeschlossen, gelten doch nach Art. 1 SBV die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements T., sofern keine Abweichungen getroffen werden. Ebenso nicht gefolgt werden kann der Ansicht des Rekurrenten, die Gestaltungsvorschriften, insbesondere Art. 9 SBV würden einen Ausnützungstransfer von vorneherein ausschliessen. Eine gute, aufeinander abgestimmte Gesamtwirkung sowie die erhöhten gestalterischen Anforderungen der Bauten untereinander bezüglich Massstab, architektonischen Ausdruck, Höhenstaffelung, Materialwahl etc. sind auch erfüllbar mit der Zulassung eines Nutzungstransfers.

d) Zusammenfassend ergibt sich, dass im konkreten Fall ein Nutzungstransfer zulässig ist. Insbesondere unterläuft die Nutzungsübertragung nicht den Zonenzweck und stehen diesem auch keine anderweitigen öffentlichen Interessen entgegen. Unbestritten und aus den Akten zu schliessen ist, dass die Zustimmung der Behörden und der schriftliche Ausnützungsverzicht des Grundeigentümers der betroffenen Parzelle vorliegen.

Entscheid der Baudirektion vom 10.08.2004

1406

Baubewilligungsverfahren. Keine Ausnahmegewilligung für einen Betonvorsprung im Gewässerabstand zu einem offenen öffentlichen Gewässer.

3. Gemäss Art. 114 Abs. 2 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Gewässern einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten, soweit das Tiefbauamt aufgrund besonderer Gefahrensituationen oder grosser Gewässerbreiten keinen grösseren Abstand vorschreibt; ausgenommen sind Querungen durch Erschliessungsanlagen oder standortgebundene Bauten bzw. Anlagen. Der Abstand bemisst sich ab jener Linie, bis zu welcher der Boden regelmässig überflutet wird. Das kantonale Tiefbauamt kann Ausnahmen bewilli-