

Sachgeschäft Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)

Erläuterungen

Antrag des Gemeinderates

1. Der Vorlage «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)» wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Grund der Baureglementsänderung

Das Baureglement der Gemeinde Freienbach wurde am 13. März 2001 durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt und ist seither rechtskräftig. Im Laufe der Jahre hat der Gemeinderat Freienbach Vollzugshilfen zur Präzisierung der Berechnung der Ausnützungsziffer (Art. 24 BR) erarbeitet. Diese Vollzugshilfen zum Baureglement (VHzBR) zeigen die Praxis zur Anwendung des Baureglements auf und stellen somit eine Planungshilfe für Bauherren und Architekten dar.

Aufgrund von jüngeren Beschwerdeentscheiden des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes hat sich gezeigt, dass die Inhalte der Vollzugshilfen nicht vollumfänglich mit dem Artikel 24 BR übereinstimmen und deshalb in der Auslegung und Anwendung des Artikels 24 BR verschiedene Unklarheiten entstanden sind.

Zur Bereinigung dieser Unklarheiten und für die Planungssicherheit für Bauherren und Architekten soll der Artikel 24 BR unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung geändert werden.

Gegenstand der Baureglementsänderung

Die Vorlage zur Baureglementsänderung beschränkt sich auf die Anpassung im Zusammenhang mit Artikel 24 BR. Dieser Artikel regelt die Bemessung der Ausnützungsziffer, namentlich welche Flächen an die anrechenbare Bruttogeschossfläche anzurechnen sind und unter welchen Vorgaben Ausnützungsübertragungen gemacht werden können. Bei den Änderungen des Artikels 24 BR handelt es sich um materielle wie auch um redaktionelle Änderungen. Bei den Anpassungen wurden die Rechtsentscheide sowie die Erkenntnisse der Bewilligungsbehörde aus der Anwendung der baureglementarischen Bestimmungen berücksichtigt.

Es wird lediglich die Messweise zur Ausnützung, nicht aber die Höhe des Nutzungsmasses behandelt. Auch die Prüfung eines allfälligen Wechsels auf eine andere Dichteziffer ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision.

Redaktionelle Änderungen

Die Reihenfolge der Absätze 1, 2 und 3 des Artikels 24 BR wird so geändert, dass die Abfolge eine nutzerfreundlichere Anwendung des Artikels 24 BR erlaubt.

Des Weiteren wird die Definition der Ausnützungsziffer neu in einem eigenen Absatz (Abs. 1) geregelt. Der Absatz zur Ausnützungsübertragung, welcher entgegen der thematischen Gliederung in zwei Absätze unterteilt ist, wird in einem Absatz (Abs. 6) zusammengefasst.

Die wichtigsten materiellen Änderungen

Bei den materiellen Änderungen handelt es sich jeweils um materielle oder sprachliche Präzisierungen und Ergänzungen der einzelnen Absätze gemäss Rechtsprechung zum geltenden Baureglement, den überarbeiteten VHzBR, der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der SIA SN 504 416 sowie der anerkannten Lehre und Praxis.

Die materiellen Änderungen bezwecken eine Übereinstimmung des Baureglements mit den VHzBR sowie der verschärften Rechtsprechung und eine vereinfachte Handhabung.

Anrechenbare Bruttogeschossflächen (Abs. 2)

Innere Trennwände und Steigzonen werden neu unter Anwendung der SIA SN 504 416 sowie der Rechtsentscheide ebenfalls der anrechenbaren Geschossfläche angerechnet.

Abzugsberechtigte Flächen (Abs. 2)

Die abzugsberechtigten Flächen werden gemäss Rechtsprechung zum geltenden Baureglement, den überarbeiteten VHzBR sowie der anerkannten Lehre und Praxis einerseits durch weitere Flächen ergänzt und andererseits in ihren Vorgaben präzisiert.

Dach- und Attikageschosse (Abs. 3)

Der Absatz zu den Dach- und Attikageschossen wird vereinfacht formuliert. Am ausnützungsbefreiten Dach- und Attikageschoss wird jedoch unter der Erfüllung der neu als kumulativ definierten Vorgaben festgehalten. Weiter wird die zulässige «Kniestockhöhe» vereinheitlicht. Die Anforderungen zu Dachaufbauten werden zu Gunsten des Gestaltungsspielraums angepasst.

Anrechenbare Landfläche (Abs. 4)

Der erste Abschnitt zur Definition der anrechenbaren Landfläche wird zu Gunsten der Verständlichkeit angepasst.

Ausnutzungsübertragungen (Abs. 6)

Mit den Anpassungen bezüglich Ausnutzungsübertragungen wird auch eine Nutzungsübertragung über Strassenparzellen möglich. Die Klärung richtet sich an der Praxis und der Rechtsprechung. Zudem wird klar definiert, dass die zonengemässe Ausnutzungsziffer des begünstigten Grundstücks in allen Zonen um maximal 10 Prozent erhöht werden darf. Die Bestimmungen zur Ausnutzungsübertragung über verschiedene Zonen werden vereinfacht formuliert. Die Formulierung zur Nutzungsübertragung für Parzellen, für die ein Gestaltungsplan vorliegt, wird konkretisiert.

Verfahrensschritte

Informations- und Mitwirkungsverfahren

Mitte Januar bis Mitte Februar 2017 erfolgte die öffentliche Mitwirkung der Vorlage «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnutzungsziffer)». Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens gingen sechs Einwendungen von Unternehmen, Privatpersonen und einer Ortspartei beim Gemeinderat ein. Die Einwände wurden von der Planungskommission und dem Gemeinderat eingehend behandelt und am 8. Mai 2017 an einer gemeinsamen Besprechung mit den Einwendern besprochen. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zusammengefasst, der den Einwendenden zugestellt und auf der Website www.freienbach.ch aufgeschaltet wurde.

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat verabschiedete die Vorlage «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnutzungsziffer)» am 14. September 2017 zur kantonalen Vorprüfung. Am 2. Oktober 2017 erging das Vorprüfungsergebnis durch das Volkswirtschaftsdepartement. Es wurden keine Vorbehalte vorgebracht.

Öffentliche Auflage und Rechtsverfahren

Während der öffentlichen Auflage der «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnutzungsziffer)» vom 5. Januar bis 5. Februar 2018 gingen beim Gemeinderat keine Einsprachen ein. Es erging ein Hinweis, zu welchem am 9. Februar 2018 Stellung bezogen wurde.

Fortsetzung Sachgeschäft Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer) Erläuterungen

Verfahren im Überblick

Datum	Verfahrensschritte	Erläuterungen
2016	Aufarbeitung Thematik Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)	<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeitung Entwurf Baureglementsänderung - Behandlung im Gemeinderat
14. Dezember 2016	Gemeinderatsbeschluss	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung vorgesehene Baureglementsänderung durch Gemeinderat - Verabschiedung für Mitwirkungsverfahren
13. Januar bis 13. Februar 2017	Mitwirkungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Publikation im Amtsblatt Nr. 2 am 13. Januar 2017 - Einreichung Einwendungen bis 13. Februar 2017
März bis August 2017	Behandlung Einwendungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eingehende Prüfung der Einwendungen in der Planungskommission und im Gemeinderat - gemeinsame Besprechung mit den Einwendern - Erstellung Bericht zum Mitwirkungsverfahren - Ergänzung Unterlagen zur «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)» zuhanden Gemeinderat zur Verabschiedung an die kantonale Vorprüfung
14. September 2017	Gemeinderatsbeschluss	Verabschiedung für kantonale Vorprüfung
2. Oktober 2017	Rückmeldung des Volkswirtschaftsdepartements (VD)	Vorprüfungsbericht des VD zur «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)»
November/Dezember 2017	Bereinigung der Unterlagen	Anhand des Vorprüfungsberichtes und der ergänzenden Stellungnahme ARE
14. Dezember 2017	Gemeinderatsbeschluss	Verabschiedung für öffentliche Auflage
5. Januar bis 5. Februar 2018	Öffentliche Auflage	30-tägige öffentliche Auflage
5. Februar bis 16. Februar 2018	Behandlung Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme mit hinweisendem Charakter
13. April 2018/10. Juni 2018	Gemeindeversammlung/ Urnenabstimmung	Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung vorgelegt.
	Genehmigung durch den Regierungsrat	Nach Annahme der «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)» durch die Stimmbürgerschaft muss die Vorlage dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

Sachgeschäft Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer) Genehmigungsinhalt

Anpassungen im Baureglement

Gemäss öffentlicher Auflage vom 5. Januar bis 5. Februar 2018

Nachfolgend ist die Anpassung/Ergänzung des Baureglements inhaltlich genau wie im Auflageverfahren abgedruckt. Die Anpassungen gegenüber dem bestehenden Baureglement sind **gelb** markiert.

Änderungen Artikel 24 Baureglement (Ausnützungsziffer)

Ausnützungsziffer Art. 24

12 Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Landfläche.

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich **der** Mauer- und Wandquerschnitte, **innere Trennwände und Steigzonen.**

~~Hievon werden nicht~~ Nicht angerechnet werden:

- a) **Aussenwände um das Mass, das eine Mauerstärke von 35 cm übersteigt;**
- b) Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder **hierfür** nicht verwendbaren Flächen wie z.B. Keller-, Zivilschutz-, Estrich-, Abstell-, **und** Trocken- ~~und~~ **Bastelräume** sowie Waschküchen, Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen, unbeheizte Windfänge;
- c) **Je ein Abstellraum und Waschräum innerhalb eines Wohnungsgrundrisses, sofern sie je max. 5 m² Innengrundfläche aufweisen und nicht direkt belichtet sind;**
- d) Bei Bauten in Hanglagen: fensterlose Räume, die auf der Hangseite positioniert sind und nicht direkt vom Wohn- und Arbeitsbereich erschlossen werden;
- e) Offene, gewerblich nicht genutzte Erdgeschosshallen;
- f) Überdeckte offene Dachterrassen;
- g) Balkone, **einfach** verglaste Balkone und Veranden, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- h) Korridore; **und** Treppen **und** Lifte, die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führen; **ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppen und Lift zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine anrechenbaren Räume enthält;**
- i) **Die Liftschachtflächen aller Geschosse, mit Ausnahme der Liftschachtfläche im Erdgeschoss;**
- j) Räume im Dachgeschoss mit einer Stehhöhe von weniger als 2.20 m;
- k) Aussenisolationen an bestehenden Bauten;
- l) Wintergärten gemäss Art. 28.

31 ~~Bei bestehenden Bauten, Neubauten und baulichen Erweiterungen wird~~ **Das** ~~das~~ **Das** Dach- oder Attikageschoss **wird** bei der Ausnützungsziffer nicht mitberechnet, sofern

- das Dachgeschoss über **einem dem obersten zulässigen** Vollgeschoss liegt; **und**

- die Kniestockhöhe max. weniger als 1 m beträgt, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden des fertigen Bodens bis zur Schnittlinie der Fassade (innen) mit Unterkante der Dachkonstruktion fertigen Decke bzw. Balkenlage (UK-Sparren), und
- die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), in ihrer Länge max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab Dachgeschossboden).

Wird an einer schmalen Fassadenseite auf eine Dachaufbaute verzichtet, kann an einer langen Fassadenseite eine Dachaufbaute bis max. 1/3 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses verwirklicht werden.

- 43 Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücksflächen und Grundstücksteile innerhalb der Bauzone, abzüglich:
- der für eine hinreichende Erschliessung notwendigen Fahrbahnfläche, sofern mehr als 4 Wohneinheiten erschlossen werden;
 - Flächen projektierter Fahrbahnanlagen, für deren Festlegung das vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
 - Freihaltezonen, sofern sie im Zonenplan als solche festgelegt sind, sowie Wald und Gewässer.
- 54 Bei nachträglicher Unterteilung oder Verkleinerung eines Grundstückes oder bei Vereinigung mehrerer Grundstücke darf die höchstzulässige Ausnutzungsziffer der ursprünglichen bzw. neuen Parzellen nicht überschritten werden. Bei Reihenhausüberbauungen, Terrassenhäusern und Überbauungen aufgrund eines Gestaltungsplanes ist die Ausnutzungsziffer gesamthaft einzuhalten.
- 65 Durch entsprechende Anmerkung im Grundbuch sind Ausnutzungsübertragungen möglich, sofern die Grundstücke aneinandergrenzen und oder in angemessener Beziehung zueinanderstehen. Die Ausnutzungsziffer des begünstigten Grundstücks darf dadurch um max. 10% erhöht werden.
- 6 Ausnutzungstransfers über verschiedene Bauzonen kann der Gemeinderat unter Auflagen gestatten sind gestattet. Die Ausnutzungsziffer der begünstigten Zonen darf dadurch um max. 10% erhöht werden. Werden Flächen ab ausnutzungsfreien Zonen transferiert, so gilt für diese eine Ausnutzungsziffer von 1.0.
Kein Transfer ist zulässig, für eine oder ab einer Parzelle, für die ein Gestaltungsplan vorliegt und der AZ-Bonus beansprucht wird.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, der Vorlage «Änderung Artikel 24 Baureglement (Ausnutzungsziffer)» zur Beseitigung von Unklarheiten in der Auslegung des Artikels 24 BR sowie zur besseren Abbildung der Praxis, zuzustimmen.