

Boppelsen Gemeinderat

Oberdorfstrasse 2
8113 Boppelsen
044 849 70 00 Telefon Zentrale
044 849 70 01 Fax Zentrale

Mail: gemeindeschreiber@boppelsen.zh.ch
www.boppelsen.ch

Bevölkerung von Boppelsen

8113 Boppelsen, 12. Juli 2016

Fragenbeantwortung bezüglich der öffentlichen Auflage der Bau- und Zonenordnung

Gerne beantworten wir in diesem Dokument fortlaufend die bei der Gemeinde eingegangenen Fragen zur laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung und stellen diese anonymisiert der Bevölkerung zur Einsicht zur Verfügung:

Ist die „Ausnützung“ mit der neuen Überbauungsziffer weiterhin übertragbar?

Nutzungsübertragungen sind grundsätzlich bei jeder Nutzungsziffer möglich. Lehre und Rechtsprechung leiten aus § 259 Abs. 1 PBG ab, dass Nutzungsübertragungen zwischen verschiedenen Parzellen grundsätzlich zulässig sind. Die Überbauungsziffer definiert sich – genau gleich wie die bisherige Ausnützungsziffer – über die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 Abs. 1 PBG. Daher ist eine Übertragung der Nutzung weiterhin möglich.

Ist eine Aufstockung von aufgrund der BZO-Änderung vorschriftswidrigen Bauten möglich?

Durch die Einführung einer Überbauungsziffer können bestehende Gebäude das zulässige Mass überschreiten. Gemäss § 357 PBG dürfen bewilligte und ausgeführte vorschriftswidrige Bauten und Anlagen umgebaut und erweitert werden. Dabei dürfen jedoch keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Gebäudeidentität gewahrt werden kann.

Neben allen Umbauten und Umnutzungen im bestehenden Gebäudevolumen ist zum Beispiel auch der Ausbau eines Dach- oder Untergeschosses ist zulässig, selbst wenn das Grundstück bereits übernutzt ist. Voraussetzung ist immer, dass die bestehenden Bauten und Anlagen in einem ordentlichen Verfahren bewilligt bzw. nicht ohne Bewilligung erstellt worden sind.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, was noch als zulässig bewilligt werden kann und was nicht. Dabei steht der Gemeinde ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zur Verfügung. Aus diesem Grund kann diese Frage nicht eindeutig und abschliessend beantwortet werden.

Wurden mit der neuen BZO Terrassenhäuser schlechter gestellt?

Grundsätzlich will der Gemeinderat durch die Überbauungsziffer (ÜZ) eine Nutzungsziffer wählen, welche leicht anwendbar und verständlich ist. Die ÜZ verfolgt das Ziel, die überbaute Fläche auf einem Grundstück, also den Fussabdruck einer Baute zu regeln, bzw. den Fussabdruck der Gebäude einzuschränken. Da ein Terrassenhaus abgestuft ist und somit mehr Fläche beansprucht, ist es grundsätzlich bei der Anwendung der ÜZ benachteiligt. Es ist nicht die Absicht der Gemeinde mit der neuen BZO die Terrassenhäuser schlechter zu stellen, sondern die Grundfläche der Bauten und damit nicht überbaute Freiflächen in der Bauzone von Boppelsen sicherzustellen. Mit dem Artikel 18 werden explizit besondere Bestimmungen für Terrassenhäuser formuliert, welche die Regelung für Terrassenhäuser konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen

**Gemeinderat
Boppelsen**