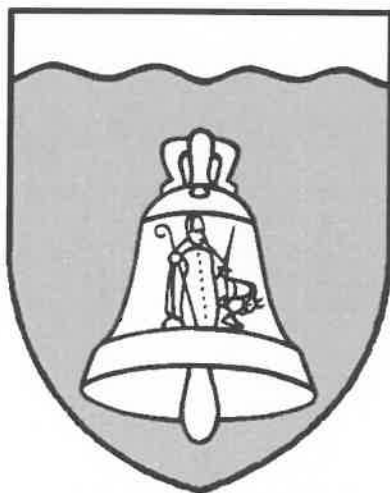


# **Einwohnergemeinde Unterschächen**



## **Richtlinie zur Mindestausnützung (inkl. Anhang)**

**vom 1. Januar 2020**

Stand: 1. Januar 2020

## RICHTLINIE ZUR MINDESTAUSNÜTZUNG

### **Artikel 1** Grundsatz

<sup>1</sup>Die Grundmasse, wie sie für die einzelnen Zonen im Anhang 1 der BZO festgeschrieben sind, müssen mindestens zu  $\frac{3}{4}$  der zulässigen Masse ausgenützt werden.

<sup>2</sup>Insbesondere

- a) darf der zonengemässe Grenzabstand nicht um mehr als einen Viertel des Mindestabstands erweitert werden;
- b) darf die zonengemässe Gebäudelänge nicht um mehr als einen Viertel unterschritten werden;
- c) müssen die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe  $\frac{3}{4}$  der zonengemässen Masse erreichen;

### **Artikel 2** Abweichungen vom Grundsatz

<sup>1</sup>Vom Grundsatz nach Artikel 1 darf nur abgewichen werden, wenn besondere, objektive Gründe dafürsprechen.

<sup>2</sup>Als besondere, objektive Gründe gelten namentlich:

- a) die topographischen Verhältnisse, die die Einhaltung des Grundsatzes nach Artikel 1 wesentlich erschweren;
- b) Grundwasser oder andere Hindernisse im Baugelände;
- c) weitere Gründe, die die Einhaltung der Grundsätze nach Artikel 1 unzumutbar erscheinen lassen.

<sup>3</sup>Abweichungen nach dieser Bestimmung sind nur zulässig, wenn die Gründe nach Absatz 2 wesentlich sind. Es ist Sache der Bauherrschaft, diese nachzuweisen.

### **Artikel 3** Ausnahmen

Ausnahmen richten sich nach Artikel 76 und 77 BZO. Sie sind nur zulässig, wenn die dort vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind, das heisst wenn wichtige Gründe vorliegen und wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

**Artikel 4**    Vollzug

Diese Richtlinie ist bei jedem Neubauvorhaben anzuwenden. Für Um-, An- und Ersatzbauten ist sie möglichst anzuwenden.

Im Namen des Gemeinderats

Der Präsident:



Iwan Imholz

Der Gemeindeschreiber:



André Bissig

## Richtlinien des Gemeinderats zur Mindestausnutzungspflicht

### I. Auflage des Regierungsrats

Die Gemeinde Unterschächen kennt keine Ausnutzungsziffer. Nach Artikel 17 Absatz 3 PBG<sup>1</sup> hat die Bauordnung für die einzelnen Zonen aber eine Mindestausnutzung vorzuschreiben. Die Pflicht, eine Mindestausnutzung zu erreichen, wird in Artikel 75 Absatz 1 BZO auch vorgesehen. Die Festlegung der Mindestausnutzung erfolgt jedoch nicht in der BZO, sondern wird im Einzelfall an die Gemeindebaubehörde delegiert. Im Genehmigungsbeschluss vom 13. März 2018 hat der Regierungsrat die Gemeinde angehalten, die Anwendung der Mindestausnutzung in der Praxis in einer Richtlinie zu konkretisieren bzw. aufzuzeigen. Diesem Zweck dient die vorliegende Richtlinie.

### II. Rechtsgrundlagen

#### PBG

##### Artikel 17

<sup>3</sup>Die Bauordnung hat für die einzelnen Zonen eine Mindestausnutzung vorzuschreiben.

#### BZO

##### Artikel 3 Tabelle zu den Grundmassen für die einzelnen Zonen

<sup>2</sup>Wo die Tabelle bzw. die BZO für die anzuwendende Grundmasse auf die Verfügung der Gemeindebaubehörde im Einzelfall verweist, berücksichtigt diese bei ihrem Entscheid die betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Als öffentliche Interessen gelten dabei insbesondere die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

##### Artikel 75 Ausnutzungspflicht

<sup>1</sup>Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnutzung erreichen.

---

<sup>1</sup> RB 40.1111

<sup>2</sup>Die Gemeindebaubehörde verfügt die gebotene Mindestausnützung im Einzelfall. Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Raumplanung, namentlich jene der haushälterischen Nutzung des Bodens, der verdichteten Bauweise, aber auch jene der befriedigenden Einordnung ins Landschafts- und Ortsbild.

### **III. Richtlinie**

Gestützt auf die Auflage des Regierungsrats und auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, beschliesst der Gemeinderat folgende