

# Bebauungsplan Belvedere

## Antrag Urs B. Wyss zur 2. Lesung

### Antrag:

In der Legende zum Bebauungsplan (Beilage 2) ist die Ausnützungsziffer mit 0,95 explizit zu nennen. Die Bestimmung erhält folgenden Wortlaut:

**AZ = 0,95 Das Ausnützungsmass von 0,95 gilt für das ganze Bebauungsplan-Areal**

### Begründung:

Der Bebauungsplan ist ein hoheitlicher Erlass (des Gemeinderates, mit dem Vorbehalt des fakultativen Referendums), der verbindliche Limiten setzt. Diese Limiten müssen im Plan bzw. in der Legende explizit genannt werden. Dazu gehören nicht nur Vorschriften zu den Gebäudehöhen, zu Parkierung, Zu- und Ausfahrt, Anlieferung und Feuerwehr, Pflanzen und Bäume etc. etc., sondern insbesondere die Ausnützung, vermittelt der Ausnützungsziffer (AZ). Gemäss § 32 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Bau-Gesetzes schreiben Bebauungspläne „das Mass der Ausnützung der Grundstücke“ vor.

Während es früher üblich war, im Bebauungsplan die AZ für jede einzelne Parzelle gesondert zu nennen (siehe GGR-Vorlage Nr. 406 Bebauungsplan Bahnhofstrasse West-Schmidgasse-Vorstadt-Rigistrasse-Gartenstrasse, oder GGR-Vorlage Nr. 394 Bebauungsplan Bahnhofstrasse-Bundesstrasse-Rigistrasse-Gartenstrasse), fand in den 80er-Jahren ohne klar ersichtlichen Grund ein Systemwechsel statt. Eine neue Formulierung fand Eingang in die Bebauungspläne, nämlich: „Das zulässige Ausnützungsmass wird durch das dargestellte Bauvolumen bestimmt“.

Diese Formulierung sagt materiell überhaupt nichts, sie ist schwammig und kann zu Streitigkeiten bei der Auslegung führen. Vor allem aber ist sie für jene, die den Bebauungsplan beschliessen (**GGR und Stimmbürger**), aber auch für jene, für die der Bebauungsplan Geltung erhalten soll (**Grundeigentümer und Bauherrschaft**), unverständlich. Nur die planenden Architekten und die Verwaltung haben einigermaßen eine Ahnung. Kurzum: Eine solche Formulierung ist verwaltungsorientiert statt bürgernah! Die Unsitte, das Ausnützungsmass im Bebauungsplan zu verschweigen, muss gestoppt werden!

Die eigentümerverbindlichen Details sind entweder für jede einzelne Parzelle im Plan selber (bei mehreren Grundeigentümerinnen) oder aber in der Legende gesamthaft (bei nur einem Grundeigentümer) zu nennen.

Zug, 6. März 2008

