

Kleine Anfrage

Ausnützungsziffer im Baugesetz

Frage von Landtagsabgeordneter Rudolf Lampert

Antwort von Regierungschef Otmar Hasler (2001-2009)

Frage vom 16. September 2008

Der Landtag hat vor kurzem ein neues zeitgemässes Umweltschutzgesetz verabschiedet, das sich vor allem auch mit Energie und Energiesparmassnahmen befasst. Art. 21 des derzeit gültigen Baugesetzes besagt in Abs. 1: «Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche des Baugrundstückes an»; und in Abs. 2 wird ausgeführt: «Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählt die Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Wand- und Mauerquerschnitte». Im Sinne des Umweltschutzgesetzes, vor allem zur Verminderung des Schadstoffausstosses, sind Bauherren und Architekten bemüht, Gebäudeteile besser zu isolieren. Eine verstärkte Isolation ist kostengünstig und energieeffizient, führt aber auch zu dickeren Aussenwänden. Die Mehrstärke der Wände wird aber zur Bruttogeschossfläche gerechnet. Dadurch werden die Wohnflächen verkleinert, was den Bauwerber leider dazu veranlasst, die Isolation auf das gesetzliche Minimum zu beschränken. So wurde beispielsweise an einem bestehenden älteren Gebäude auf eine zusätzliche Isolation verzichtet, weil bei einem Neubau auf der gleichen Parzelle dieser Neubau 38 m² weniger Wohnfläche enthalten dürfte. Dies deshalb, weil durch die dickere Isolation beim Altbau zusätzliche Bruttogeschossfläche angerechnet worden wäre. Auch beim Neubau wird wegen der Ausnützungsziffer auf eine gegenüber dem gesetzlichen Minimum bessere Isolation verzichtet. Die zusätzliche wünschbare Isolation hätte eine um 10 cm dickere Aussenwand ergeben, was bedeutet, dass 16 m², was einem Zimmer entspricht, weniger Wohnfläche erstellt werden kann. Bei der Behandlung des neuen Baugesetzes wird man sich sowieso grundsätzliche Überlegungen über Sinn und Unsinn von Ausnützungsziffern machen müssen, da Gebäudemasse, Grenzabstände, Parkierungsflächen, Grünflächenziffern usw. im Baugesetz und in den Bauordnungen klar geregelt sind. Für die Berechnung im Sinne des Gesetzes über die Förderung des Wohnungsbaus wird übrigens die Nettowohnfläche berechnet und somit die Wände nicht mit berücksichtigt. Da das Baugesetz nicht in dieser Legislaturperiode abschliessend geregelt werden wird, frage ich die Regierung:

- * Sieht die Regierung eine Möglichkeit, diesen Missstand baldmöglichst zu beheben und die Bestimmung, welche dem Umweltschutz zuwiderläuft, zu bereinigen?

* Wenn ja: Was wird sie unternehmen?

Antwort vom 20. September 2008

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist in erster Linie ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Regelung der Baudichte in einem bestimmten Quartier. Die Anwendung der AZ hat sich als Planungsinstrument bewährt und ist Bestandteil der einzelnen Bauordnungen in den Gemeinden. In der bevorstehenden Diskussion um die Totalrevision des Baugesetzes soll die Anwendung der AZ im Art. 41 nach wie vor als Planungsinstrument verankert werden.

Es ist unbestritten, dass bei hohen Anforderungen an den Wärmeschutz in der Regel die Stärke der konstruktiven Ausbildung, insbesondere der Aussenwände, zunimmt. Dies ist allerdings auch unter dem Blickwinkel eines möglichst geringen Energiebedarfes zu sehen und wünschenswert. Die vorgeschriebenen Wärmedurchgangswerte sind in Liechtenstein im internationalen Vergleich niedrig. Mit der gesetzlich vorgegebenen Wärmedämmung ist ein guter Standard erreicht. Probleme wie sie in der Kleinen Anfrage geschildert sind, sind dem Hochbauamt aus der Praxis nicht bekannt. Vielmehr wurden nachträglich aufgebrachte Dämmungen an der Aussenhülle von den Baubehörden unter dem Blickwinkel energetisch wertvoller Massnahmen ohne neue Berechnung der BGF unbürokratisch gehandhabt und die höheren AZ ohne weitere Vorgaben zu machen akzeptiert.

Um Härtefällen vorzubeugen und den Zielen einer verbesserten energetischen Wirksamkeit nachzukommen, wird die Regierung im Rahmen des neuen Baugesetzes vorschlagen, dass die Mauer- und Wandquerschnitte bis höchstens 0.40m der anrechenbaren Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Dies dürfte einen praxisnahen und vertretbaren Weg darstellen.

Bauten die heute auf dem gesetzlich minimalen Grenzabstand stehen, können nach geltendem Recht nur mit dem Einverständnis des Nachbarn mit einer zusätzlichen Wärmedämmung ausgerüstet werden. Diese nachbarrechtliche Komponente soll bei der Totalrevision des Baugesetzes im Art. 46 Abs. c. neu geregelt werden. Künftig soll es möglich sein, auch jene Gebäude mit einer Wärmedämmung nachzurüsten, welche lediglich den gesetzlichen Grenzabstand aufweisen.