

ÄNDERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG

Wie beantrage ich die Änderung einer Zweckbestimmung?

Für die Änderung einer Zweckbestimmung muss eine **Zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns (ZeMeT)** vorgelegt werden (Art. 23, Absatz 2 des L.G. 9/2018).

Im historischen Ortskern muss ein Antrag um **Baugenehmigung** vorgelegt werden (Anhang D, Punkt D2 des L.G. 9/2018).

Welche Zweckbestimmungen können geändert werden?

Landwirtschaftliches Grün: Die Zweckbestimmung kann nicht geändert werden (Art. 17, Absatz 4 des L.G. 9/2018).

Gewerbegebiet: Zulässig sind Änderungen der Zweckbestimmung zwischen Handwerkstätigkeit, Industrie, Großhandel und Einzelhandel Artikel 33, Absätze 3, 4, 5 und 7 (Art. 23, Buchstabe f) des L.G. 9/2018) und Dienstleistung (Art. 23, Buchstabe b) des L.G. 9/2018) und gastgewerbliche Tätigkeit (Art. 23, Buchstabe d) des L.G. 9/2018).

Es gelten in jedem Fall die Vorschriften in den Durchführungsplänen.

Die Änderung der Zweckbestimmung in Dienstleistung oder gastgewerbliche Tätigkeit ist im Rahmen der Vorgaben im Durchführungsplan zulässig oder, falls kein Durchführungsplan vorliegt, im Rahmen der Bestimmungen in Artikel 27 des L.G. 9/2018 (30% der auf dem Baulos zulässigen Baumasse).

Mischgebiet: Die Änderung von Zweckbestimmungen ist in Artikel 36 des L.G. 9/2018 geregelt.

Es sind Änderungen zwischen den folgenden Zweckbestimmungen zulässig, wobei die Vorgaben im Artikel 24, Absatz 2 des L.G. 9/2018 zu beachten sind (mindestens 60% der Baumasse müssen zur Wohnnutzung bestimmt sein):

- a) Wohnen (Die Hygiene- und Gesundheitsvorschriften laut Anlage 2 der Bauordnung müssen eingehalten werden);
- b) Dienstleistung (Die Hygiene- und Gesundheitsvorschriften laut Anlage 2 der Bauordnung müssen eingehalten werden);
- c) Einzelhandel.

Es gelten in jedem Fall die Vorschriften in den Durchführungsplänen.

Bei der Änderung von bzw. in andere Zweckbestimmungen muss die Einhaltung der urbanistischen Parameter nachgewiesen werden, wie im Falle einer neuen Baumasse.

Sollten die Parameter nicht eingehalten werden, ist die Änderung der Zweckbestimmung mit einem begründeten Antrag trotzdem möglich.

In diesem Fall wird die ZeMeT/Baugenehmigung dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt, nachdem das Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft eingeholt worden ist (Art. 36, Absatz 2 des L.G. 9/2018).

In einigen Fällen muss auch eine Ausgleichszahlung geleistet werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung wird in Anlehnung an die Parameter des Planungsmehrwertes im Sinne von Art. 19 des L.G. 9/2018 berechnet.

Historischer Ortskern: Änderungen der Zweckbestimmung sind im Rahmen der Vorgaben im Wiedergewinnungsplan zulässig.

Sollte kein Wiedergewinnungsplan vorliegen, gelten die Bestimmungen für die Mischgebiete.

Es ist nicht notwendig, den Nachweis über die Einhaltung der Bauindizes zu erbringen.

Besteht im Falle einer Umwandlung für Wohnzwecke eine Konventionierungspflicht?

Ja, die umgewandelte Baumasse muss im Sinne von Art. 38 des L.G. 9/2018 konventioniert werden (60% der Baumasse, die umgewandelt wird).

Die Konventionierungspflicht besteht nicht, wenn folgende zwei Bedingungen erfüllt sind (Art. 38, Absatz 3 des L.G. 9/2018):

- Die Baumasse, die umgewandelt wird, beträgt maximal 500 m³;
- Die Baumasse, die umgewandelt wird, beträgt maximal 30% der bestehenden, zur Wohnnutzung bestimmten Baumasse.

Muss bei der Änderung einer Zweckbestimmung nachgewiesen werden, dass Autostellplätzen vorhanden sind?

Das hängt von der Eingriffszone und von den Bestimmungen in den eventuell vorhandenen Durchführungsplänen ab, die für die betreffende Zone gelten. Es wird auf die Regelung über das "Parken in den farbigen Zonen" und auf den Art. 49 der Bauordnung verwiesen.

Vorgehensweise bei der Änderung der Zweckbestimmung "Dienstleistung mit Ausnahme des Handels", die auf der Grundlage des L.G. 13/1997 ermächtigt worden ist

Aus der grafischen Unterlage über den Ist-Stand muss die Zweckbestimmung "Dienstleistung mit Ausnahme des Handels" und die Nutzung der Räume ersichtlich sein (z.B. als Büro, Bar, Restaurant usw.).

Für das Projekt ist daher die effektive Nutzung maßgeblich.

In den Unterlagen über den Projektstand und den Endstand muss hingegen die Zweckbestimmung gemäß Art. 23 des L.G. 9/2018 (Dienstleistung oder gastgewerbliche Tätigkeit) angegeben werden.

z.B. Dienstleistung mit Ausnahme des Handels (Nutzung als Bar) ----> **Dienstleistung (Büro)** ----> Dienstleistung (Büro)

z.B. Dienstleistung mit Ausnahme des Handels (Nutzung als Büro) ----> **gastgewerbliche Tätigkeit (Restaurant)** ----> gastgewerbliche Tätigkeit (Restaurant)

Welche Gebühren fallen bei der Änderung einer Zweckbestimmung an?

Die Erschließungsgebühren und die Baukostenabgabe müssen bei der Änderung einer Zweckbestimmung nicht bezahlt werden, sofern sie bereits für die gleiche Zweckbestimmung des Gebäudes oder Teile davon, die von der Änderung der Zweckbestimmung betroffen sind, bezahlt worden sind (Art. 79 und 81 des L.G. 9/2018).

Je nach Zweckbestimmung müssen folgende Gebühren bezahlt werden:

Wohnen:

- Baukostenabgabe: 15% der Baukosten
- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten
- Sekundäre Erschließung: 1/3 von 10% der Baukosten

Dienstleistung:

- Baukostenabgabe: 1% der Baukosten
- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten

Einzelhandel:

- Baukostenabgabe: 1% der Baukosten
- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten

Gastgewerbliche Tätigkeit:

- Baukostenabgabe: 1% der Baukosten
- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten
- 50 % Sekundäre Erschließung: 1/3 von 10% der Baukosten

Öffentliche Dienste und Einrichtungen von öffentlichem Interesse: Es fallen keine Gebühren an (Art. 79 und 81 L.G. 9/2018).

Handwerkstätigkeit, Industrie, Großhandel und Einzelhandel

- Baukostenabgabe: 1% der Baukosten
- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten

Handwerkstätigkeit, Industrie, Großhandel und Einzelhandel - für Räume, die als DIENSTWOHNUNGEN genutzt werden (Art. 7, Absatz 6 der Verordnung über die Festsetzung und Einhebung der Eingriffsgebühr):

- Baukostenabgabe: 1% der Baukosten
- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten
- Sekundäre Erschließung: 1/3 von 10% der Baukosten

Landwirtschaftliche Tätigkeit

- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten

Landwirtschaftliche Tätigkeit - für Räume, die als WOHNUNGEN FÜR SAISONALE ARBEITSKRÄFTE genutzt werden (Art. 7, Absatz 6 der Verordnung über die Festsetzung und Einhebung der Eingriffsgebühr):

- Primäre Erschließung: 2/3 von 10% der Baukosten
- Sekundäre Erschließung: 1/3 von 10% der Baukosten