

Von: Peter Lang
Gesendet: Freitag, 23. Dezember 2022 13:24
An: Fabio Brot
Betreff: WG: Anfrage Ausnützungstransport Überbauung Plätzli 2
Anlagen: 2022 11 14 Bf Roffler Marcel an Gde Zizers betr. Gesuch um Transfer
baulicher Ausnützung inkl. Plan.pdf

Von: christian fey <christian.fey@cmcrecht.ch>
Gesendet: Donnerstag, 8. Dezember 2022 13:29
An: Peter Lang <peter.lang@zizers.ch>
Cc: 'Simon Zaugg' <simon.zaugg@rkplaner.ch>
Betreff: Anfrage Ausnützungstransport Überbauung Plätzli 2

Guten Tag Peter

Die Bauherrschaft BG Plätzli fragt mit Schreiben vom 14.11.2022 an, die bauliche Ausnützung von den Grundstücken Nrn. 456 und 717, beide im Eigentum der Gemeinde Zizers, auf das Grundstück Nr. 455 zu übertragen. Es handelt sich um 277 m² anrechenbare Bodenfläche ab Parz. 456 und 87m² anrechenbare Bodenfläche ab Parz. 717, insgesamt also 364 m² anrechenbare Bodenfläche.

Aus rechtlicher Sicht ist die Nutzungsübertragung unproblematisch, da sie gemäss Art. 25 Baugesetz Zizers in diesem Umfang zulässig sein dürfte (gleiche Zoneneinteilung, räumliche Nähe). Die Grundstücke Nrn. 456 und 717 können nicht eigenständig bebaut werden und haben somit keine strategische oder bodenpolitische Bedeutung für die Gemeinde Zizers.

Michael Ruffner oder Simon Zaugg sind gebeten – falls nicht schon erfolgt –, sich noch aus planerischer Sicht zu diesem beabsichtigten Nutzungstransfer zu äussern.

Die Preisbildung muss durch den Gemeindevorstand erfolgen, wobei die in der Nachbarschaft in letzter Zeit bezahlten Preise zu berücksichtigen sind. Laut Auskunft von Peter Land verlangt die Gemeinde 2/3 des m²-Landpreises für Ausnützungsübertragungen.

Der m²-Preis für eine Nutzungsübertragung dürfte damit bei rund CHF 500.—/m² liegen (vorbehältlich der noch vorzunehmenden Landpreisanalyse des Gemeindevorstands).

Bei einer Übertragung von 364m² anrechenbare Bodenfläche ergibt das einen Preis von CHF 182'000.00.

Damit liegt die Beschlussfassung über die Nutzungsübertragung in der **Zuständigkeit der Gemeindeversammlung** (Art. 30 Ziff. 4 und Art. 49 Gemeindeverfassung Zizers).

Mit freundlichen Grüssen

Christian Fey
