

Antrag zur Ausnahmegewilligung

Betreff: Umverteilung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des Quartierplanperimeters «Junkerbiel»
Rechtsgrundlage: Art. 30b und Art. 37 BZR Naters

Antrag

Es wird beantragt, im Rahmen des Quartierplans und im Sinne einer Umverteilung unter Einhaltung der reglementarisch maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche über den gesamten QP-Perimeter betrachtet, für die Wohnzone W4 (Baubereiche 15–19) eine Ausnahmegewilligung zur Erhöhung der Ausnützungsziffer von 1.3 auf 1.485 zu erteilen. Die Kompensation erfolgt in der Wohnzone W2.

Begründung

Der Quartierplan «Junkerbiel» orientiert sich am Masterplan der Gemeinde Naters, welcher für das Planungsgebiet eine differenzierte Siedlungsentwicklung vorsieht: eine aufgelockerte Bebauung im Sinne einer Streusiedlung in der Wohnzone W2 sowie eine verdichtete Bauweise in der Wohnzone W4.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzepts ist eine erhöhte bauliche Dichte in der Wohnzone W4 und eine Reduktion der baulichen Dichte in der Wohnzone W2 erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. Juni 2023 festgehalten, dass eine Übertragung der Ausnützungsziffer zwischen unterschiedlichen Bauzonen nicht zulässig ist. Gleichzeitig wurde jedoch in Aussicht gestellt, dass im Rahmen einer Ausnahmegewilligung eine Erhöhung der AZ in der Wohnzone W4 auf den Faktor 1.485 gewährt werden kann, sofern bestimmte Auflagen eingehalten werden.

Insbesondere wird sichergestellt, dass:

- der ungenutzte Ausnützungsüberschuss in der Wohnzone W2 künftig weder genutzt noch auf andere Projekte übertragen werden kann,
- die entsprechende Einschränkung grundbuchrechtlich mittels Dienstbarkeit bzw. öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung gesichert wird,
- die Verteilung des ungenutzten Überschusses anteilmässig auf die betroffenen Parzellen erfolgt.

Mit diesen Massnahmen wird gewährleistet, dass die Zielsetzungen des Masterplans eingehalten und gleichzeitig die rechtlichen Rahmenbedingungen respektiert werden.

EINGANG
04. Juli 2023

Gemeinde Naters
Birgisch
Mund
Naters

Ritz Architektur AG
Kupferbodenstrasse 4
3993 Grenchols

Naters, 3. Juli 2023

Quartierplan Junkerbiel, Parzellen 9449 und 931, Wohnzone W2 und Wohnzone W4, Dossier 2023-1001

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat Ihre Anfrage an der Sitzung vom 26. Juni 2023 diskutiert und hält Folgendes fest:

Der Rat hält fest, dass eine AZ-Übertragung nur unter Grundstücken in derselben Bauzone zulässig ist (Artikel 20 Baugesetz). Aus diesem Grund kann keinem AZ-Transfer zugestimmt werden.

Jedoch kann im Rahmen einer Ausnahme statt die AZ 1,3 in der Wohnzone W4 neu eine AZ eines Faktors von 1,485 zugestanden werden – Zuschlag GEbM unberücksichtigt. Die Überbauungssituation würdigt den Masterplan Naters – Streusiedlung in W2- sowie verdichtetes Bauen in der W4-Zone. Die Ausnahme wird an eine Auflage geknüpft, dass der ungenutzte Überschuss in der Wohnzone W2 in Zukunft nicht genutzt oder für andere Projekte transferiert und somit verflüssigt werden kann. Ergänzend dazu muss der ungenutzte Überschuss sich im Verhältniss der Landflächen in der W2 über die Grundstücke mit den Parzelle Nrn. 931 & 9449 anteilmässig verteilen. Dies muss im Rahmen einer Dienstbarkeit respektive öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuchamt eingetragen werden.

Ebenfalls soll der nordöstliche Teil der Häusersetzung nach dem Konzept «Streusiedlung» optimiert werden.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse aus dem Junkerhof

Gemeindeverwaltung Naters

Charlotte Salzmann-Briand
Gemeindepräsidentin

Bruno Escher
Gemeindeschreiber

Bauverwaltung ■ Telefon 027 922 75 76 ■ Fax 027 922 75 74 ■ E-Mail: bauamt@naters.ch

Junkerhof Kirchstrasse 3 3904 Naters info@naters.ch www.naters.ch

Gemeinderatsentscheid der Gemeinde Naters vom 26.06.2023

Gesuch für Ausnahmegewilligung Umverteilung der anrechenbaren BGF

Projekt G012 Junkerbiel in Naters	Planungsstufe Vorprojekt	Planinhalt G01200 Ausnahmegesuch Umverteilung BGF im QP	Ritz Architektur AG Kupferbodenstrasse 4 3993 Grenchols T. 027 927 21 72 grenchols@ritzplan.ch	ritzplan.ch Bellwaldstrasse 448 3997 Bellwald T. 027 971 24 05 bellwald@ritzplan.ch	
Bauherr RITZ IMMOBILIEN AG	Datum 04.05.2026 Gez. S.S.				