

Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung / Vorprüfung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

302-45
27. November 2023



Impressum

Auftrag	Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone»		
Auftraggeber	Gemeinderat Andermatt Kirchgasse 10 6490 Andermatt		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Chiara Kehl		
Titelbild	Dorf Andermatt, Quelle: Eigene Aufnahme, 05. September 2023		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Bestandteile	5
1.3	Organisation	6
1.4	Ablauf und Verfahren	6
1.5	Grundlagen	7
2.	Erwägungen	8
2.1	Vorgaben zur Nutzung	8
2.2	Vorgaben zur Gestaltung	12
2.3	Fazit	13
3.	Änderung Bau- und Zonenordnung	13
4.	Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Nutzungsplan Dorfkern Gemeinde Andermatt, Stand 2021	9
Abb. 2:	Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Andermatt, Stand 2021	10
Abb. 3:	Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Andermatt, Stand 2021	12

1. Einleitung

1.1 Anlass

Tourismus und Gastgewerbe	Andermatt ist ein beliebter Tourismusort. Im historischen Dorfkern befinden sich zahlreiche Hotels und Gastgewerbe. Diese haben ortsbaulich als auch wirtschaftlich einen hohen Stellenwert für Andermatt. Das öffentliche Interesse an ihnen ist somit in mehrfacher Hinsicht von grosser Bedeutung.
Gastgewerbezone	In Andermatt wurde das touristische Angebot stark vergrössert, womit auch die Beschäftigtenzahl deutlich zunahm. Daraus resultierte eine starke Nachfrage nach Wohnraum. So wurden Hotel- und Gasthauszimmer zu Personalwohnungen umgenutzt. Um diesen Trend zu stoppen, wurde in der letzten Nutzungsplanungsrevision (RRB Nr. 2021-579 R-362-30 vom 28. September 2021) die neue Gastgewerbezone GGZ1 und GGZ2 eingeführt, mit welcher maximal 20% der Flächen für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Im Zuge eines laufenden Verfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass die in der Gastgewerbezone GGZ2 festgelegte Ausnützungsziffer tiefer liegt als die tatsächliche Ausnützung. Somit dürften Ersatzneubauten weniger Fläche konsumieren als der heutige Bestand, was wirtschaftlich und ortsbaulich negative Auswirkungen zur Folge hätte.
Zweitwohnungsgesetz	Im Rahmen der Mitwirkung für das Siedlungsleitbild im Jahr 2022 wurde verdeutlicht, dass die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) weitergehender Präzisierungen auf kommunaler Stufe bedürfen. Das ZWG ist seit 2016 in Kraft und hat die Beschränkung von Zweitwohnungen zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung zum Zweck. Für touristisch bewirtschaftete Wohnungen besteht jedoch ein gewisser Spielraum. Somit ist es rechtlich möglich, dass Erstwohnungen aber auch Hotels zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen umgenutzt werden können. Dies kann der Druck auf die Umnutzung von bestehenden Hotel- und Gastrobetriebe in eine unerwünschte Entwicklung ändern.
Absicht	Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung sollen die Bestimmungen der Gastgewerbezone präzisiert werden. Die Änderungen sollen eine bessere Abstimmung von Ortsbild und Baudichte für die Gastgewerbezone ermöglichen und die wirtschaftliche Beständigkeit der bestehenden Betriebe sichern. Zudem wird in Berufung auf Art. 12 ZWG ein Zusatz in der Bau- und Zonenordnung festgelegt, um die uneingeschränkte Umnutzung von Hotel- und Gasthausbetriebe in touristisch bewirtschaftete Wohnungen einzuschränken.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst verbindliche und orientierende Bestandteile. Gegenstand der Beschlussfassung sind lediglich die verbindlichen Bestandteile:

Verbindliche Bestandteile:

- Ergänzung Bau- und Zonenordnung

Orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

1.3 Organisation

Projektorganisation	Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone» erfolgt durch den Gemeinderat.
Fachliche Begleitung	Die technische und fachliche Begleitung erfolgt durch R+K Büro für Raumplanung AG, Oberalpstrasse 81, 6490 Andermatt.

1.4 Ablauf und Verfahren

Gemäss dem Planungs- und Baugesetz wird das Verfahren für die Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone» wie folgt vorgesehen:

Verfahrensschritt	Zeithorizont
Ausarbeitung Entwurf Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone»	November 2023
Kantonale Vorprüfung	Gleichzeitig mit Mitwirkung
Öffentliche Mitwirkung	01.12.2023 bis 20.12.2023
Bereinigung	(noch offen)
Beschlussfassung (Erlass) durch Gemeindeversammlung	(noch offen)
Genehmigung durch den Regierungsrat	(noch offen)

Entwurf	Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch den Gemeinderat, zusammen mit R+K Büro für Raumplanung AG, erarbeitet. Er wurde am 22.11.2023 durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung durch die Bevölkerung und zur Vorprüfung durch den Kanton verabschiedet.
Kantonale Vorprüfung	Im Kanton Uri ist die Vorprüfung durch die Justizdirektion fakultativ. Die Änderung in der Bau- und Zonenordnung ist geringfügig, weshalb die Vorprüfung parallel zur Mitwirkung durchgeführt wird.
Mitwirkung	Das Mitwirkungsrecht ist der Bevölkerung gemäss Art. 43 Abs. 5 PBG zu gewährleisten. Die Mitwirkung zur Teilrevision «Gastgewerbezone» wird während 20 Tagen durchgeführt. Während dieser Zeit kann die Bevölkerung Einsicht in die Unterlagen nehmen und beim Gemeinderat Anregungen und Einwendungen einreichen.
Bereinigung Entwurf	Der Entwurf der Teilrevision wird aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens und der Kantonalen Vorprüfung bei Bedarf angepasst und vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Keine öffentliche Auflage	Da am Nutzungsplan keine Anpassungen vorgenommen werden und gegen Anpassungen der Bau- und Zonenordnung keine Einsprachemöglichkeit besteht, wird im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone» auf eine öffentliche Auflage gemäss Art. 43 Abs. 1 PBG verzichtet.
Gemeindeversammlung	Gemäss Art. 17 Abs. 1 PBG wird die Anpassung der Bau- und Zonenordnung an der Gemeindeversammlung behandelt und erlassen. Änderungsanträge sind möglich.
Genehmigung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone» wird anschliessend dem Regierungsrat des Kantons Uri zur Genehmigung eingereicht.

1.5 Grundlagen

Rechtskräftige Nutzungsplanung	Wesentliche Grundlage und Basis der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung «Gastgewerbezone» bildet die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Andermatt, vom Regierungsrat Uri mit Beschluss Nr. 2021-579 R-362-30 am 28. September 2021 genehmigt. Diese umfasst die nachfolgenden, rechtskräftigen Unterlagen:
--------------------------------	---

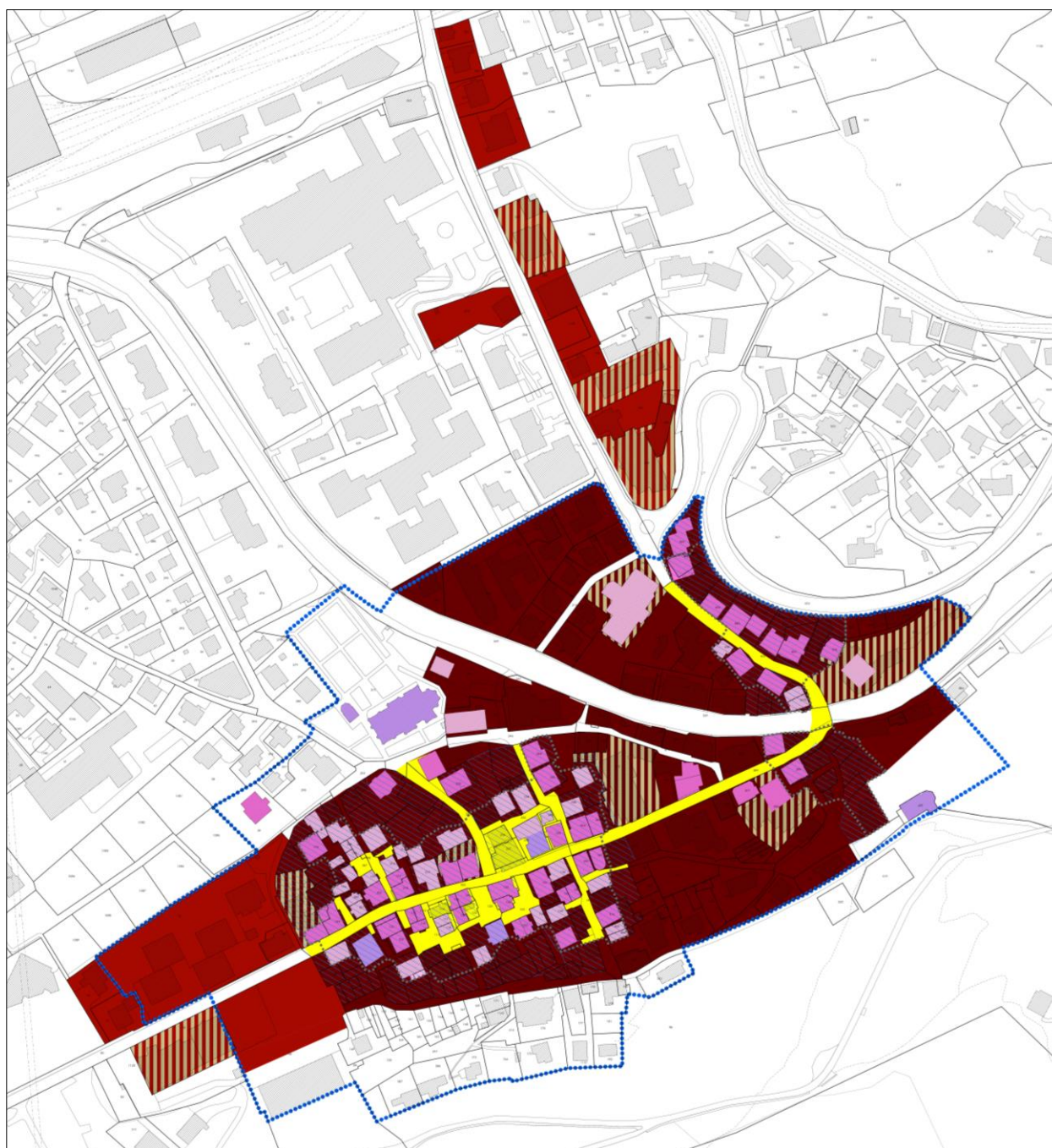
- Nutzungsplan
- Nutzungsplan Dorfkern
- Bau- und Zonenordnung (BZO)

Weitere Grundlagen	Weitere Grundlagen sind: ■ Raumplanungsgesetz ■ Raumplanungsverordnung ■ Zweitwohnungsgesetz ■ Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) ■ Planungs- und Baugesetz Kanton Uri ■ Reglement zum Planungs- und Baugesetz Kanton Uri ■ Kantonaler Richtplan Uri ■ Kantonales Schutzinventar Heimatschutz und Denkmalpflege
--------------------	--

2. Erwägungen

2.1 Vorgaben zur Nutzung

Kernzonen	Die Kernzonen dienen dem Zweck, die Zentrumsfunktion und ortstypische Besonderheiten zu erhalten. Nebst Hotel- und Gastbetrieben sind Wohnbauten, öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe zulässig (Art. 9 BZO). Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzonen 1 und 2, für welche ein separater Nutzungsplan Dorfkern mit weiterführenden Bestimmungen bezüglich Gestaltung, Ortsbild und Parkierung besteht.
Gastgewerbebezonen	Die Gastgewerbebezonen dienen dem Erhalt und der Förderung der Hotel- und Gasthausbetriebe im Dorfkern. Maximal 20% der Betriebsflächen dürfen für Wohnzwecke (Personal- und Betriebswohnungen) genutzt werden (Art. 22a BZO). Weiter gelten die Bestimmungen der Kernzonen in den Artikeln 9, 10 und 11 BZO sowie der Nutzungsplan Dorfkern. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen dürfen in den Gastgewerbebezonen gemäss den rechtskräftigen Bestimmungen in der BZO uneingeschränkt realisiert werden. Dieser Sachverhalt widersprechen dem Sinn und Zweck der damaligen Einführung der Gastgewerbebezonen massgeblich. Aus öffentlichem Interesse soll in diesen Zonen die Hotel- und Gastrobetriebe Vorrang haben. Untergeordnet (max. 20% der Betriebsflächen) dürfen für Wohnzwecken genutzt werden. In diese Flächenbeschränkung sollen auch die touristisch bewirtschafteten Wohnungen zugeordnet werden.



 OBS Ortsbildschutzperimeter

Kernzone 1

-  K1 Kernzone 1
-  Gestaltungszone A
-  Geschützte Bauten
-  Ortsbildschutzobjekte
-  Massgebendes Bauvolumen
-  Parkierungsvorschriften
-  Parkierungsperimeter

Kernzone 2

-  K2 Kernzone 2

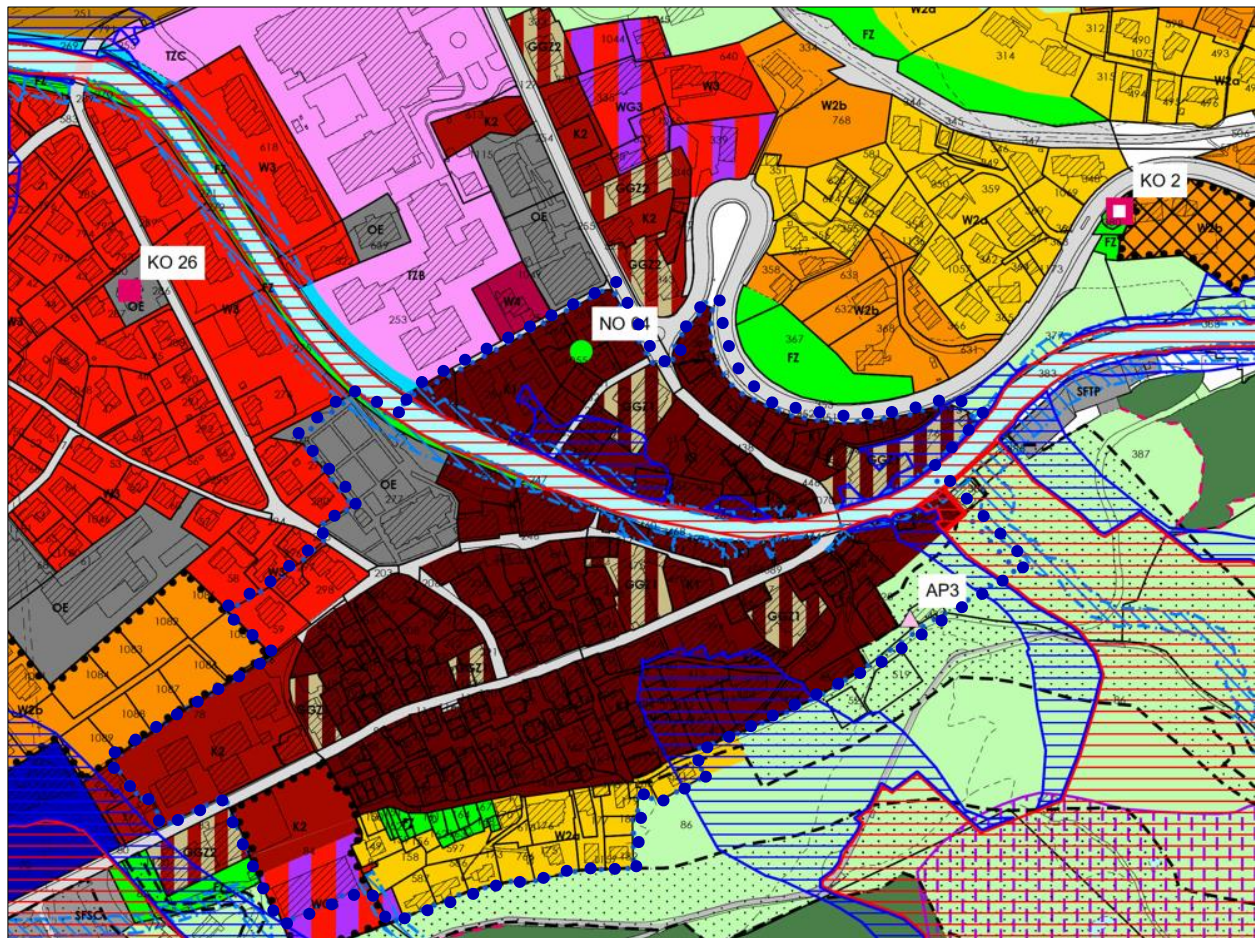
Gastgewerbezone

-  GGZ1 Gastgewerbezone 1
-  GGZ2 Gastgewerbezone 2

Abb. 1: Ausschnitt Nutzungsplan Dorfkern Gemeinde Andermatt, Stand 2021

Ausnützungsziffer gemäss
BZO

Der Dorfkern der Gemeinde Andermatt liegt in den Kernzonen 1 und 2. Gastgewerblich genutzte Parzellen befinden sich in den Gastgewerbebezonen (GGZ) 1 und 2. Für die Kernzone 1 und GGZ 1 ist keine Ausnützungsziffer festgelegt. Für die Kernzone 2 und die GGZ 2 ist die Ausnützungsziffer auf 0.85 beschränkt. Zusätzlich kann ein Ausnützungsbonus von +0.2 für gewerblich oder touristisch genutzte Flächen sowie ein Bonus von +0.1 für Quartiergestaltungspläne konsumiert werden (Anhang 1 BZO).



- • • Ortsbildschutzperimeter
- Kernzone 1
- Kernzone 2
- Gastgewerbezone 1
- Gastgewerbezone 2
- Wohnzone 2 Geschosse a
- Wohnzone 2 Geschosse b
- Wohnzone 3 Geschosse
- Wohnzone 4 Geschosse
- Tourismuszone
- Wohn- und Gewerbezone 3
- Bahnhofzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten

Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Andermatt, Stand 2021

Tatsächliche Ausnützung

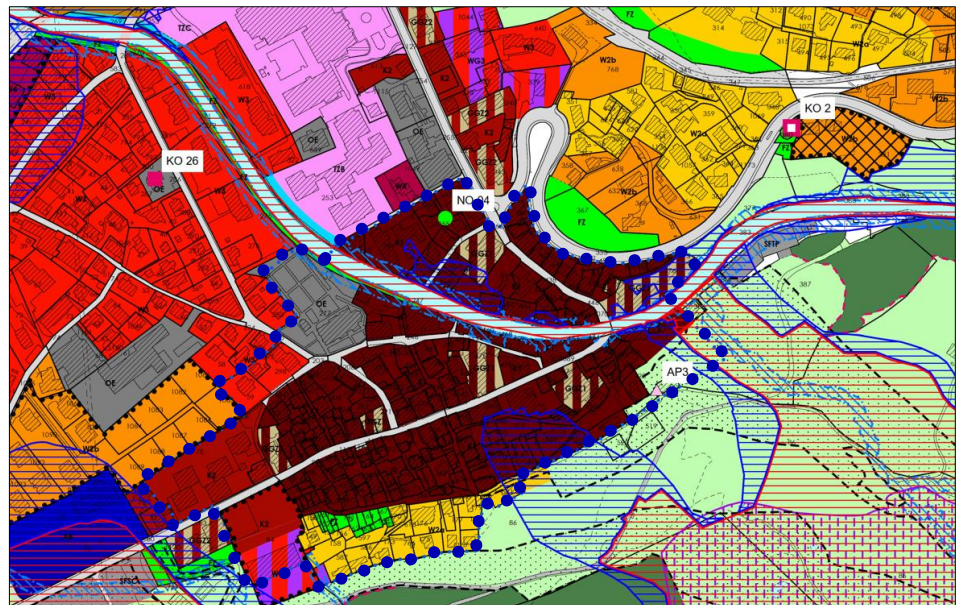
Stand September 2023 gibt es in der Gemeinde Andermatt vier Gastgewerbgebauten in der GGZ 2. Alle vier Bauten überschreiten die rechtsgültige Ausnützungsziffer (siehe Tabelle). Da sie zusammen mit der Kernzone 2 den erweiterten Dorfkern bilden, kann die hohe Baudichte der kleinstrukturierten Parzellen historisch begründet werden. Auch in der GGZ 1, in welcher keine Ausnützungsziffer festgelegt ist, würden sämtliche überbauten Parzellen die Ausnützungsziffer der GGZ 2 überschreiten.

Hotel	Parzelle	Zone	Ausnützungsziffer gemäss BZO	Berechnete Ausnützungsziffer*
Aurora	83	GGZ 2	0.85	1.4
Piz Badus	333	GGZ 2	0.85	1.3
Bergidyll	340	GGZ 2	0.85	1.0
Monopol	343	GGZ 2	0.85	1.8
Skiclub	194	GGZ 1	-	1.0
Schlüssel	226	GGZ 1	-	1.3
Sonne	221+220	GGZ 1	-	2.7
Sternen	374	GGZ 1	-	2.8
Drei Könige und Post	376	GGZ 1	-	0.7
Schweizerhof	398	GGZ 1	-	1.6
Crown	475	GGZ 1	-	1.9

**Die durchgeführte Berechnung der Ausnützungsziffer wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens approximativ durchgeführt. Sie hat keine Gültigkeit in Baubewilligungsverfahren, sondern dient zur Verdeutlichung der vorliegenden Herausforderung.*

2.2 Vorgaben zur Gestaltung

Gastgewerbezone	Vorgaben bezüglich Gestaltung der Gastgewerbezone werden in der BZO mit verbindlichem Verweis auf Artikel 22 «Kernzone» festgelegt. Die Gestaltung orientiert sich folglich an den Vorgaben der Kernzone.
Ortsbildschutzperimeter	Mit dem Ortsbildschutzperimeter wird im Zonenplan der Erhalt und Schutz des Dorfkerns sichergestellt.



- | | |
|-------------------------------|--|
| ••••• Ortsbildschutzperimeter | Tourismuszone |
| Kernzone 1 | Wohn- und Gewerbezone 3 |
| Kernzone 2 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| Gastgewerbezone 1 | Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten |
| Gastgewerbezone 2 | Freihaltezone |
| Wohnzone 2 Geschosse a | |
| Wohnzone 2 Geschosse b | |
| Wohnzone 3 Geschosse | |
| Wohnzone 4 Geschosse | |

Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Andermatt, Stand 2021

Kantonales Schutzinventar	Im kantonalen Schutzinventar werden Landschaften und Ortsbilder gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz aufgeführt.
NHSK	Die Kommission für Natur- und Heimatschutz NHSK berät Kanton und Gemeinden zu Fragen des Natur- und Heimatschutzes.
ISOS	Das Dorf Andermatt wird im ISOS aufgeführt, womit für Bauvorhaben weitere Vorgaben bezüglich Bauweise und Gestaltung gelten.

2.3 Fazit

Die Bebauungsstruktur im Dorfkern ist historisch bedingt sehr dicht, was begründet, weshalb sämtliche der rechtskräftigen Gastgewerbebezonen 2 die maximale Ausnützungsziffer (teils erheblich) überschreiten. Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer für die Gastgewerbezone 2 sind keine gestalterischen oder ortsbaulichen Defizite zu erwarten, da die Wahrung von Ortsbild und Gestaltung rechtlich mehrfach gesichert ist. Auf bundesrechtlicher Ebene durch das ISOS, auf kantonaler Ebene durch das kantonale Schutzinventar sowie die NHSK und kommunal durch die Nutzungsplanung.

3. Änderung Bau- und Zonenordnung

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andermatt die Bestimmungen zur Gastgewerbezone wie folgt geändert:

Artikel 22a Artikel 22a «Gastgewerbe» verweist in Absatz 3 bezüglich Gestaltung und Nutzungsmass auf die Bestimmungen der Kernzonen. Der Verweis zum Nutzungsmass wird aufgehoben.

Zudem wird Absatz 2 ergänzt. Mit dem Zusatz wird verhindert, dass Hotel- und Gasthausbetriebe im Ortskern primär für touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden. Die touristisch bewirtschafteten Wohnungen werden auf die rechtsgültige Flächenbeschränkung von max. 20% beschränkt.

Artikel 22a Gastgewerbezone (GGZ)

¹Die Gastgewerbezone dient dem Erhalt und der Förderung der Hotel- und Gasthausbetriebe.

²In der Gastgewerbezone sind Hotel-, Gasthaus-, Pensions-, Kur- und Restaurationsbetriebe sowie mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. 20% der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 darf zudem für Wohnzwecke, namentlich für **touristisch bewirtschaftete Wohnungen und** Personalunterkünfte des eigenen Betriebes oder eines Drittbetriebes, genutzt werden. Zulässig ist zudem maximal eine Wohneinheit für eine betriebsbedingte Wohnung.

³In der Gastgewerbezone gelten die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen gemäss Art. 9 BZO sowie die Bestimmungen zur **Nutzungsmass und Gestaltung** gemäss Art. 10 BZO (Kernzone 1) bzw. Art. 22 BZO (Kernzone 2).

Anhang 1 In der Tabelle der Grundmasse (Anhang 1 BZO) wird die maximale Ausnützungsziffer sowie die zugehörigen Ausnützungsboni für die Gastgewerbezone 2 aufgehoben. Die Mindestdichtevorgabe soll wie in der Kernzone 2 im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung beibehalten werden.

ANHANG 1		TABELLE DER GRUNDMASSE							
Zonen		Kernzonen (K)		Gastgewerbezone (GGZ)		Wohnzonen (W)			
		K1	K2	GGZ 1	GGZ 2	W2a	W2b	W3	W4
Anzahl Vollgeschosse		2**	4	2**	4	2	2	3	4
Minimale Grenzabstände	kleiner Grenzabstand	3.00***	4.50	3.00***	4.50	3.50	4.50	4.50	4.50
	grosser Grenzabstand	-	6.50	-	6.50	4.50	6.50	6.50	6.50
Mehrlängen-zuschlag	ab Gebäudelänge	****	20.00	****	20.00	15.00	15.00	18.00	20.00
maximaler Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag		-	11.00	-	11.00	9.00	9.00	11.00	11.00
Fassadenhöhe traufseitig max.		7.50**	16.00	7.50**	16.00	8.50	8.50	11.75	16.00
Gesamthöhe max.		-	21.50	-	21.50	13.00	13.00	16.25	21.50
Dachaufbauten bis max. der Fassadenlänge		1/4	1/3	1/4	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
Auspützungsziffer min. / Mindest Vollgeschosse		-	0.50	-	0.50	0.25	0.30	0.4 / 2 VG	0.4 / 3 VG
Mindestanteil des maximal möglichen Bauvolumens		50%	-	50%	-	-	-	-	-
Auspützungsziffer max.		-	0.85	-	0.85	0.40	0.45	0.65	0.85
AZ-Bonus für Gewerbe + Tourismus max.		-	+0.20	-	+0.20	-	-	-	-
AZ-Bonus für QGP max.		-	+0.10	-	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10
Empfindlichkeitsstufe (ES)		III	III	III	III	II	II	II	II

4. Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 wird für die Genehmigung von Nutzungsplänen verlangt:

Art. 47 Genehmigung von Nutzungsplänen

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die **Ziele und Grundsätze der Raumplanung** (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Sofern die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG für das Vorhaben relevant sind, werden sie wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 Abs. 1 RPG

Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft

Die bisherige Ausnützungsziffer in der Gastgewerbezone 2 entspricht nicht der tatsächlichen, historisch gewachsenen Baustruktur. Mit der Teilrevision Gastgewerbezone wird für betroffene Betriebe die Möglichkeit geschaffen, eine Ersatzneubaute wie der Altbau zu erstellen. Damit wird nebst der Beachtung der Bedürfnisse der Wirtschaft auch das Ortsbild mit den prägenden Hotelbauten gewahrt.

Art. 1 Abs. 2 RPG

Innenentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität

Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer für die Gastgewerbezone 2 wird theoretisch eine höhere Ausnützung zugelassen. Aufgrund der kleinstrukturierten Parzellierung sowie den verbleibenden rechtlichen Vorgaben in der BZO und dem Nutzungsplan Dorfkern, dem kantonalen Schutzinventar, dem ISOS und der NHSK wird eine angemessene Wohnqualität am Ort als auch im Umfeld sichergestellt.

Art. 3 Abs. 4 RPG

Bestimmung sachgerechter Standorte

Mit dem Zusatz bezüglich touristisch bewirtschafteter Wohnungen wird verhindert, dass die bestehenden Hotel- und Gasthausbetriebe im Ortskern von Andermatt durch touristisch bewirtschaftete Wohnungen verdrängt werden.

Art.3 Abs. 4 RPG

Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse

Andermatt ist eine stark touristisch geprägte Gemeinde und wirtschaftlich auf das Gastgewerbe angewiesen. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung sichert den Fortbestand bestehender Betriebe und reduziert den Effekt der hohen Preisentwicklung.

Art.3 Abs. 4 RPG

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die bisherige Ausnützungsziffer der Gastgewerbezone 2 liegt unter der tatsächlich gebauten Ausnützung. Ein Ersatzneubau müsste massgeblich kleiner dimensioniert werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Wirtschaft und das Ortsbild. Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Gastgewerbezone 2 wird ein Ersatzneubau in gleichem Umfang ermöglicht, sofern die der Umgang mit dem Ortsbild gewahrt wird. Die Mindestausnützungsziffer wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung beibehalten.