

5. Die Rekurrentin macht geltend, das Bauvorhaben unterschreite die für die Zone W1 vorgeschriebene Mindestfreiflächenziffer von 35 Prozent (Art. 14 BZO).

5.1. Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder (§ 254 PBG).

Gemäss § 257 PBG sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten bei der Freiflächenziffer anrechenbar (Abs. 1). Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern (Abs. 2). § 11 ABV umschreibt Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen näher. Demnach sind einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze (lit. a) sowie Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen (lit. b), der Freiflächenziffer anrechenbar.

5.2 Die unter den Attikaterrassen geplanten Sitzplatzflächen sind – entgegen der rekurrentischen Auffassung – sehr wohl den Freiflächen anrechenbar. Der für die Berechnung der Freiflächen von der Rekurrentin angestellte Vergleich mit der Überbauungsziffer ist verfehlt. Gemäss § 256 PBG ergibt sich die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden (Abs. 1); ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen (Abs. 2). Bei der Freiflächenziffer, welche der Lenkung der Umgebungsgestaltung dient, fällt dagegen nur die flächenmässige Ausdehnung eines Hauptgebäudes ausser Ansatz; vorspringende Gebäudeteile sind hiervon ausgenommen. Diese Berechnungsweise geht unmissverständlich aus den entsprechenden Skizzen im Anhang ABV hervor.

Das Baugrundstück weist eine massgebliche Grundfläche von 1005 m² auf. Die Mindestfreifläche hat daher 351,75 m² zu betragen. Das Bauvorhaben weist nach Abzug aller ausser Ansatz fallenden Erschliessungsflächen bereits im Erd- bzw. Gartengeschoss – samt der überdachten Sitzplatzflächen – Freiflächen im Umfang von über 420 m² auf. Die vorgeschriebene Freiflächen-

ziffer ist damit eingehalten. Der Rekurs erweist sich auch in diesem Punkt unbegründet.

5.3 Nicht nachvollziehbar ist, weshalb – wie von der Rekurrentin behauptet – § 11 ABV gesetzeswidrig sein sollte. Dass gemäss dieser Vorschrift auch frei zugängliche Dachflächen hinzugerechnet werden dürfen, widerspricht keineswegs dem Zweck der Freiflächenziffer. Es bedarf keiner ausführlichen Auseinandersetzung mit dem Begriff «Freifläche», um zu erkennen, dass die aus «frei» und «Fläche» zusammengesetzte Wendung jede nicht durch massiv mit dem Boden verankerte Baute überstellte sowie jede nicht einem besonderen Zweck dienende Fläche umfasst. Die Begründung der Freiflächen wird durch § 257 PBG ausdrücklich nicht gefordert. Gerade die eigens erwähnten Spielplätze sind in aller Regel – wenn überhaupt – nur minimal begrünt. Folgerichtig ist dagegen, dass sowohl Verkehrsflächen als auch Fahrzeugabstellplätze, welche der internen Grundstückerschliessung dienen und daher ein gänzlich anderes Bedürfnis erfüllen, nicht dem Zweck der Freiflächen entsprechen. Es spricht damit nichts dagegen, wenn der Verordnungsgeber ausdrücklich die auf einem Gebäude liegenden, frei zugänglichen Dachflächen den Freiflächen eines Grundstückes hinzuzählt. Diese Flächen – wie im Übrigen Dachterrassen allgemein – werden in der Freizeit benutzt und dienen der Erholung; dies entspricht dem Zweck der Vorschrift von § 257 PBG. Um den Freiflächen zurechenbar zu sein, müssen sie allerdings nicht nur vom Wohngebäude begehbar, sondern (auch) von aussen her und somit jederzeit und ohne Einschränkungen erreichbar sein. Da bereits im Erd- bzw. Gartengeschoss genügend Freiflächen vorhanden sind, ist es im vorliegenden Fall indessen irrelevant, ob Aussentreppen erstellt werden oder nicht.