

BRGE II Nr. 0113/2011 vom 17. Mai 2011 in BEZ 2012 Nr. 13

(Bestätigt mit VB.2011.00389 vom 23. November 2011)

Auf einem Flachdachwohnhaus ohne Attikageschoss war die Herrichtung einer überdachten Dachterrasse im Halte von 35,5 m² zuzüglich eines überdachten und eingewandeten Treppenaufgangs auf der einen Schmalseite und eines von der Terrasse her zugänglichen, in sich geschlossenen Raumes für das Einstellen von Gartenmöbeln mit einer Bodenfläche von 9,6 m² auf der andern Schmalseite des Gebäudes geplant. Auf der einen Längsseite sollte der überdachte Bereich mit einer Glaswand abgeschlossen werden und auf der andern offen bleiben. Auf beiden Längsseiten verblieben je mit einer Absturzsicherung versehene offene Terrassenflächen. Strittig war, ob die überdachte Dachterrasse als ein gemäss Bau- und Zonenordnung unzulässiges anrechenbares Dachgeschoss einzustufen war.

Aus den Erwägungen:

2. Die Rekurrentschaft wendet sich gegen die Bewilligung für die gedeckte Dachterrasse. Sie macht geltend, die Leitungen für Heizung, Strom, Telefon, Radio/Fernsehen sowie Kalt- und Warmwasser seien bereits im Rahmen des Neubaus der Liegenschaft bis zum Boden des projektierten Dachgeschosses hochgezogen worden. Damit sei der geplante Raum für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet. Er könne mit wenig Aufwand als Wohn- und Arbeitsraum (Hobby- oder Bastelraum) ausgebaut werden. Der streitbetroffene Raum führe daher zur Anrechenbarkeit des Geschosses an die Geschosshöhenvorschriften. Bei der projektierten Dachterrasse handle es sich zwar nicht um einen abgeschlossenen, aber auf drei Seiten mit Mauern und einer Verglasung umschlossenen, überdachten Raum. Die Dachterrasse sei geeignet, regelmässig und über eine längere Zeit, namentlich auch über die Sommermonate hinaus, zum Aufenthalt von Menschen genutzt zu werden. Dies gelte umso mehr, wenn von den bestehenden Anschlüssen Gebrauch gemacht werde. Zudem könne auch auf der Südostseite mit wenig Aufwand eine Verglasung angebracht und die Dachterrasse so in einen Wintergarten umgestaltet werden. Das geplante Dachgeschoss erweise sich somit schon auf Grund der projektierten Dachterrasse allein, auf jeden Fall aber in Verbindung mit dem projektierten Raum für Gartenmöbel als anrechenbares Dachgeschoss. (...)

4. Zu prüfen ist, ob die streitbetroffene überdachte Dachterrasse ein anrechenbares Dachgeschoss bildet. Diesfalls wäre sie unzulässig und die Bewilligung wäre aufzuheben.

4.1 Zunächst fragt sich, ob die überdachte Dachterrasse überhaupt als Dachgeschoss einzustufen ist.

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die (vorbehältlich eines Kniestockes von höchstens 0,9 m) über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen (§ 275 Abs. 2 PBG).

Dass ein Dachgeschoss schon dann vorliegt, wenn auf einem Flachdach nur eine leichte Dachkonstruktion montiert wird, die ohne weiteres wieder entfernt werden könnte, ist wohl zu verneinen. Diese Frage kann indes offen bleiben. Die geplante überdachte Dachterrasse ist seitlich vollständig eingewandert. Das Dach ruht auf diesen beiden Wänden und auf vier Pfeilern auf und überdeckt überdies den Treppenaufgang und den Raum für das Einstellen von Gartenmöbeln. Die geplante, sichtbare Materialisierung der Wände und der Decke der Dachterrasse ist die gleiche wie bei den darunter liegenden Vollgeschossen, und die Stärke der Wände ist ebenfalls gleich. Ein auf beiden Längsseiten verglastes, zu Wohnzwecken dienendes Geschoss würde von aussen nicht wesentlich anders aussehen als die geplante gedeckte Dachterrasse. Zusammen mit dem Treppenaufgang und dem Raum für Gartenmöbel bildet diese somit einen horizontalen Abschnitt des Gesamtgebäudes und damit ein Geschoss im Rechtssinne. Dieses hält sich innerhalb des in § 281 Abs. 1 PBG für Dachgeschosse vorgeschriebenen Profils. Dessen Durchbrechung mit dem eingewanderten Treppenaufgang liegt im Rahmen des nach § 292 lit. b PBG zulässigen Masses für Dachaufbauten. Mithin ist von einem Dachgeschoss auszugehen.

4.2 Zu prüfen ist, ob dieses an die Geschosshöhenvorschriften anrechenbar ist.

4.2.1 Als Geschosse zählen Dachgeschosse dann, wenn sie Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume aufweisen (§ 276 Abs. 1 PBG). Damit sind weitestgehend dieselben Räumlichkeiten angesprochen, deren Flächen auch an die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind, was sich nach der Vorschrift von § 255 Abs. 1 PBG richtet. Danach sind an die Ausnutzungsziffer anrechenbar alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazu gehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Nach ständiger Praxis gilt ein Raum dann als anrechenbar, wenn er nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeit und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Dabei kommt es auf die objektive Eignung des Raums und nicht auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung an (VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304 und 00314, E. 3b aa = BEZ 2001 Nr. 4).

Die Anforderungen an die Eignung richten sich auch nach der konkreten Verwendung des Raumes. Etwa für (private) Fitnessräume oder Bastelräume, die nicht etwa Sachzweckräume sind, gelten die in § 302 Abs. 2 und 3 PBG

umschriebenen Anforderungen namentlich an die Befensterung von Wohn- und Schlafräume nicht.

4.2.2 Zwar dient die streitbetroffene gedeckte Dachterrasse bis auf den Einstellraum und den Treppenaufgang dem Aufenthalt von Personen; sie bildet offenkundig Teil der Wohnnutzung. Hieraus kann indes nicht geschlossen werden, sie sei deswegen ein anrechenbares Dachgeschoss.

Die Bestimmungen von § 255 und § 276 PBG verlangen für die Anrechenbarkeit stets das Vorhandensein von «Räumen». Der Begriff des Raumes ist baurechtlich nicht definiert. Eine Legaldefinition besteht einzig für den Begriff des Gebäudes. Nach § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Mit dieser Definition wird nicht ein vollständig, d.h. auf allen Seiten (Wände, Decke) abgeschlossener Raum verlangt; Gebäudequalität kann auch schon einer blossen Überdachung ohne Seitenwände zukommen. Demgegenüber ist der Begriff des Raumes wesentlich enger auszulegen. In aller Regel ist ein allseitiger Abschluss zu verlangen. Zudem muss, was allein mit dem allseitigen Abschluss gegebenenfalls noch nicht gewährleistet ist, der Raum für den «dauernden» Aufenthalt von Personen geeignet sein, was vor allem heisst, dass sich im betreffenden Raum temperaturmässige Verhältnisse herstellen lassen, die eine mehr als halbjährige Nutzung zulassen; sei es durch die Installation einer Heizung, sei es durch eine Vollverglasung und Verbindung zum Wohnraum (Wintergarten). Besagte Anforderung ist jedenfalls dann zu stellen, wenn es nicht um Arbeitsräume geht; unbeheizte Werkstätten dürften an die Ausnützungsziffer anrechenbar sein.

Nicht im Sinne der Bestimmungen von § 255 und § 276 PBG wäre es demgegenüber, wenn die Anrechenbarkeit deswegen verneint würde, weil der nicht einem blossen Sachzweck dienende Raum von seiner Zweckbestimmung her betrachtet nicht dem «dauernden» Aufenthalt dient, wie dies etwa bei einem privaten Fitnessraum, einem Bastelraum oder einer Nasszelle der Fall ist, welche Räume nicht als «Wohnräume» oder «Schlafräume» bezeichnet werden können, sondern mehr oder weniger notwendige Teile der Wohninfrastruktur bilden. Dies führt nicht etwa dazu, dass solche Räume bzw. das betreffende Dach- oder Untergeschoss nicht anrechenbar wären. Insoweit erfährt das Kriterium des «dauernden» Aufenthaltes eine Einschränkung.

Die streitbetroffene überdachte Dachterrasse soll beidseitig eingewandert und nur auf der Nordwestseite verglast werden. Nicht vollständig geschlossene Dachterrassen, Balkone und Loggias sind nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar, bilden sie doch auf Grund dieser ihrer Ausgestaltung nach dem Gesagten keine dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume. Mithin führen sie auch nicht zur Anrechenbarkeit des betreffenden Geschosses (vgl. zum Ganzen auch Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., 2006, 11-16 ff. und 13-8).

Insoweit ist gegen das streitbetroffene Projekt baurechtlich nichts einzuwenden.

4.3 Die Rekurrentschaft behauptet, die zum Wohnen erforderlichen Leitungsanschlüsse seien bereits heute bis zum Boden des Dachgeschosses hochgezogen. Nachdem diese Behauptung von der privaten Rekursgegnerschaft anerkannt wurde, war schon deswegen hierzu nicht wie beantragt ein Augenschein durchzuführen. Im Übrigen kann aus einer solchen im Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes realisierten vorsorglichen Installation nicht auf eine nunmehr bestehende Absicht zur missbräuchlichen Verwendung des Dachgeschosses geschlossen werden. Auch sonst liegen keine objektiven Anzeichen hierfür vor; der Rekurs bewegt sich diesbezüglich im Bereiche reiner Mutmassungen. Somit ist auch unter diesem Gesichtspunkt gegen die Bewilligung nicht einzuschreiten.