

7.2.1 Gemäss § 258 PBG gilt der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar (Abs. 1). Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereiches unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden (Abs. 2).

Ausgeführt wird diese Vorschrift mit § 12 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV). Danach gelten als oberirdisch alle über dem gewachsenen Boden liegende Gebäudeteile. Als Witterungsbereich gilt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht.

Strittig sind verschiedene für die Einhaltung der Baumassenziffer vorausgesetzte Witterungsbereiche.

7.2.2 Unter dem umbauten Raum im Sinne von § 258 Abs. 1 PBG ist keineswegs nur ein allseitig abgeschlossener Raum zu verstehen. Andernfalls wäre unter vorspringenden freitragenden Gebäudeteilen überhaupt keine Baumasse gegeben, womit auch kein Witterungsbereich abgezogen werden könnte. Die Definition von § 258 PBG knüpft an den Gebäudebegriff von § 2 Abs. 1 PBG an, wonach Gebäude Bauten und Anlagen sind, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse *mehr oder weniger vollständig* abschliessen. Ein vollständiger Abschluss – also ein seitlicher – wird mit dieser Begriffsbestimmung nicht verlangt. Ein Abschluss nach oben genügt. Etwa ein einzig aus einem an der Fassade festgemachten grösseren Vordach bestehender gedeckter Gartensitzplatz oder Autounterstand weist ohne weiteres die Qualität eines (Besonderen; § 49 Abs. 3 PBG) Gebäudes auf.

7.2.3 Die im Anhang zur ABV enthaltene Skizze zu § 258 PBG und § 12 ABV zeigt in schematischer Darstellung einen Grundkubus mit einem vorspringenden freitragenden Bauteil, der auf drei Seiten offen ist und der dementsprechend auf drei Seiten einen der halben Raumhöhe entsprechenden Witterungsbereich aufweist.

*Faktisch* besteht ein Witterungsbereich indes offenkundig auch dann, wenn ein Gebäude bzw. Gebäudeteil nur auf einer Seite und nicht wie in der fraglichen Skizze gezeigt auf drei Seiten offen ist. Bei einer seitlichen Einwandung kann es immer noch von vorn herein regnen. Der Begriff des Witterungsbereiches – also jenes Bereiches, in den die «Witterung» hineinwirkt – legt eine solche Betrachtungsweise nahe. Insofern, und da es sich bei der fraglichen Skizze bloss um eine Illustration und nicht um eine Vorschrift handelt, liesse sich mit Fug und Recht die Frage aufwerfen, ob der Verordnungsgeber in der Skizze nicht einzig deswegen einen dreiseitig offenen Raum zeigt, um das Vorgehen bei der Ermittlung des Witterungsbereichs klar zu illustrieren, im

Übrigen aber schon nur eine einseitige Öffnung unter einem vorspringenden freitragenden Gebäudeteil zu einem entsprechenden Witterungsbereich auch im Rechtssinne führt.

Dies ist zu verneinen. Das Gesetz verlangt für die Abzugsfähigkeit einen vorspringenden *freitragenden* Bauteil. Das Gegenteil hiervon bildet die Abstützung des vorspringenden Bauteils auf den gewachsenen oder gestalteten Boden. Damit steht schon die Abstützung des vorspringenden Gebäudeteils auf nur einer Seite mit einem einzigen Pfosten der Annahme eines Witterungsbereiches – auch auf den nicht abgestützten Seiten – entgegen, weil der Bauteil nicht mehr freitragend ist. Dies, obwohl eine solche Stütze an der Witterungseinwirkung faktisch nicht das Mindeste ändert. Damit entfällt nicht weniger auch der Abzug eines Witterungsbereiches, wenn der vorspringende Bauteil (nebst dem Grundkubus) auf nur einer Seite auf einer Wand abgestützt ist.

Dass mit dem Kriterium «freitragend» etwa abgestützte Balkone klar benachteiligt werden, was im Ergebnis nur schwer einzuleuchten vermag (vgl. C. Walker Späh, Berechnung der Baumassenziffer, PBG akutell 4/1994, S. 28 ff.), kann angesichts der klaren gesetzlichen Regelung nicht zu einer andern, vom Wortlaut abweichenden Auslegung führen. Die Annahme, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt, muss umso mehr ausser Betracht fallen, als das Planungs- und Baugesetz vor der Revision vom 1. September 1991 in § 260 Abs. 3 aPBG – mit Blick auf die Abstandsprivilegierung – über Jahr und Tag gleichermassen verlangte, dass Vorsprünge nicht abgestützt sein durften, ohne dass je eine vom Wortlaut abweichende Auslegung Platz gegriffen hätte.

7.2.4 Der Begriff «freitragend» kann gleichgesetzt werden mit «nicht abgestützt», erfasst also einen baustatisch-konstruktiven Sachverhalt. Mithin stellt sich die Frage, wie Abschlüsse, denen *keine* tragende Funktion zukommt, mit Blick auf die Grenzziehung zwischen umbautem Raum und Witterungsbereich zu beurteilen sind.

Ein offener Raum liegt dann vor, wenn dessen äusserer Abschluss, etwa beim Balkon die Brüstung, eine geschlossene Höhe von nicht mehr als 1,3 m aufweist; dies in Analogie zur Festlegung der Höhe der zur Fassadenlänge seitlich hinzuzurechnenden Vorsprünge (§ 27 Abs. 1 ABV). Mit Abschlüssen von mehr als 1,3 m Höhe wird demnach – jedenfalls dann, wenn der Abschluss gemauert oder vergleichbar materialisiert ist – vollumfänglich umbauter Raum geschaffen. Dies selbstverständlich auch dann, wenn der Abschluss vollständig ist, d.h. eine über die ganze betreffende Höhe reichende Einwandung bildet. Mit andern Worten spielt es für die Frage des Witterungsabzuges keine Rolle, ob eine seitliche Einwandung eine tragende Funktion hat oder nicht.

Nicht als eigentliche Einwandung einzustufende Sicht- oder Windschutzabschlüsse wie zum Beispiel Glastrennwände führen demgegenüber unbesehen ihrer Höhe nicht zur Anrechenbarkeit an den umbauten Raum (vgl. zum Ganzen BRKE II Nr. 117/2000 = BEZ 2000 Nr. 33 und Ch. Fritzsche/P. Bösch/Th. Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, S. 762 ff.).

7.2.5 In der vorstehend angeführten Literatur wird, allerdings ohne Nennung von Rechtsprechung, alsdann davon ausgegangen, dass die Hülle des Baukörpers «generalisierend» zu betrachten sei, d.h. kleinere, örtliche Vor- und Rücksprünge bei der Feststellung der Baumasse zu vernachlässigen sind. Als Beispiele werden Fensternischen und Fenstersimse, Kapitelle, Verzierungen, Dachflächenfenster und Lichtkuppeln angeführt. Nicht zu umbauten Räumen gehörten auch, weil das Gebäude- bzw. Raumkriterium nicht erfüllt sei, übliche Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 1,5 m Auskragung; ferner offene Dacheinschnitte, nicht überdachte Balkone, Brüstungen (beispielweise über Flachdächer), Pflanzentröge, freistehende Mauerscheiben, Kamine, Antennen, Sonnenenergieanlagen, nur mit Balkenlagen überdeckte Bauteile (Pergolen); ferner das Erdreich über Gebäuden (z.B. bei einer Dachbegrünung), Freitreppen, technische Ausstattungen und Ausrüstungen im Sinne von §§ 3 und 4 ABV (nicht aber etwa Technikschränke von Mobilfunkbasisstationen; VGr, 26. September 2012, VB.2012.00247).

7.3.1 Werden die vorstehend dargelegten Prämissen auf das Bauvorhaben angewendet, so ergibt sich Folgendes:

Die beiden traufseitigen, vom ersten Obergeschoss überlagerten Rücksprünge im Erdgeschoss mit einer Länge von 3,9 m und einer Tiefe von 1,2 m bilden, da seitlich geschlossen, Baumasse ohne Abzug eines Witterungsbereiches.

Durch die Staffelung der strassenseitigen Fassade im Erd- und im ersten Obergeschoss entsteht eine seitliche (einseitige) Einwandung. In diesem Umfang kommt beim Raum unter den dortigen Balkonen ebenfalls kein Witterungsabzug zum Tragen.

Mit Bezug auf den strassenseitigen Dachvorsprung gilt Folgendes: Dachvorsprünge können vorspringende freitragende Gebäudeteile bilden, mit der Folge, dass dort ein Witterungsbereich besteht. Ein solcher ist nach dem Gesagten indes dann nicht anzunehmen, wenn nicht nur ein Abschluss nach oben (Flachdachvorsprung), sondern auch ein seitlicher Abschluss (von einer gewissen Festigkeit) gegeben ist. Bei einem Satteldach ist dies im ganzen Giebelbereich der Fall; die beiden im First zusammenlaufenden Dachflächen bilden einen Abschluss nach oben und gleichzeitig auch einen seitlichen Abschluss.

Allerdings ist in Anlehnung an die vorstehend wiedergegebene Lehre der strassenseitige Dachvorsprung nur insoweit als raumbildend zu betrachten, als er der Fassade um mehr als 1,5 m vorgelagert ist. Da die Anrechenbarkeit in diesem Umfang schon wegen der seitlichen Geschlossenheit gegeben ist, tut die geplante Abstützung des Dachvorsprungs auf einen Pfosten nichts zu Sache, womit dessen Weglassung an der Anrechenbarkeit nichts ändern würde.

Im genannten Umfang ist daher auch der mit dem strassenseitigen Satteldach geschaffene Raum an die Baumassenziffer anzurechnen.