

BRGE II Nrn. 0182 und 0183/2011 vom 9. August 2011 in BEZ 2012 Nr. 27

(Bestätigt mit VB.2011.00564 vom 8. Februar 2012 (= BEZ 2012 Nr. 2))

Vorgesehen war ein zur Tiefgarage führender Autolift. Der betreffende Gebäudeteil des Zweifamilienhauses, in den der Autolift integriert werden sollte, war mit einem eine Höhe von 5,3 m erreichenden Flachdach geplant. Strittig war, ob dieser Gebäudeteil gemäss Bau- und Zonenordnung unter die Baumassenziffer für Hauptgebäude oder unter jene für Besondere Gebäude falle.

Aus den Erwägungen:

3.2 Nach der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) gehört das Rekursgrundstück der Wohnzone W 1.35 an. In dieser gilt für Hauptgebäude mit Flachdächern eine der Zonenbezeichnung entsprechende Baumassenziffer. Eine zusätzliche Baumasse von $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ steht für Besondere Gebäude zur Verfügung. Zu beachten ist ein Grundabstand von 7 m (Art. 15 BZO).

Zur Baumasse für Besondere Gebäude wird in einer Fussnote von Art. 15 BZO Folgendes festgehalten: «Besondere Gebäude nach § 49 Abs. 3 PBG. Die Baumasse von Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäude integriert ist, wird der Baumasse für besondere Gebäude angerechnet». (...)

5.1 Eine Überschreitung der zulässigen Baumasse für Hauptgebäude liegt nach Auffassung der Rekurrentin u.a. deswegen vor, weil die Baumasse des in den Kubus von Haus 1 integrierten Autolifts entgegen der Annahme der Vorinstanz und der Bauherrschaft nicht an die Baumasse für Besondere Gebäude, sondern an diejenige für Hauptgebäude anrechenbar sei.

Begründet wird dies von der Rekurrentin damit, dass in Hauptgebäude integrierte Besondere Gebäude nur unter der Voraussetzung an die für solche Bauten festgesetzte Baumassenziffer angerechnet werden könnten, wenn sie für sich betrachtet die Qualifikationsmerkmale Besonderer Gebäude erfüllten. Dies treffe für den mit einem Flachdach versehenen, 5,3 m hohen Autolift nach der Legaldefinition in § 49 Abs. 3 PBG nicht zu. § 13 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV), wonach für Hauptgebäude und Besondere Gebäude separate Baumassenziffern festgesetzt werden können, ermächtige die Gemeinden nicht, die Baumassenziffer für Besondere Gebäude auch für Teile von Hauptgebäuden zur Anwendung zu bringen, die keine Besonderen Gebäude darstellten.

Nach Auffassung der privaten Rekursgegnerschaft ist die in Fussnote 2 von Art. 15 BZO getroffene Regelung ästhetisch motiviert. Mit dieser solle ein

Anreiz dafür geschaffen werden, notwendige und im reduzierten Grenzabstand zulässige, häufig jedoch ausgesprochen unattraktive Bauten wie Garagen u.ä. soweit als möglich in Hauptgebäude zu integrieren. In casu sei die Unterbringung des Autolifts im Hauptgebäude auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde erfolgt.

5.2 Da sich die Vorinstanz diesbezüglich im angefochtenen Beschluss nicht äussert und sie überdies auf eine Rekursantwort verzichtet hat, ist unklar, welche Bedeutung sie der in Art. 15 BZO (i.V.m. Fussnote 2) getroffenen Regelung beimisst. Aufgrund dessen, dass sie der von der Bauherrschaft eingereichten Baumassenberechnung, worin der Autolift der Baumasse für Besondere Gebäude zugerechnet wird, durch die Erteilung der Baubewilligung implizite zustimmte, ist anzunehmen, dass sie allein darauf abstellt, inwieweit in ein Hauptgebäude integrierte Räumlichkeiten für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

5.3 Mit Art. 15 BZO hatten sich die Rekursinstanz und das Verwaltungsgericht bereits vorgängig zu befassen (BRKE II Nrn. 0201-0204/2005 vom 20. September 2005 und VGr, 25. Januar 2006, VB.2005.00518 [auszugsweise publiziert in BEZ 2006 Nr. 31]). Rekursthema war damals unter anderem, ob es sich bei der Anordnung in Fussnote 2, wonach in Hauptgebäude integrierte Garagen und Fahrzeugunterstände an die Baumassenziffer für Besondere Gebäude angerechnet werden, um eine nach dem kantonalen Recht zulässige Regelung handle. Dies wurde bejaht.

Strittig war in jenem Verfahren, ob die Baumasse einer den gewachsenen Boden nur in beschränktem Umfang überragenden Unterniveaugarage an diejenige für Besondere Gebäude angerechnet werden könne. Dementsprechend stellte sich die Frage, ob in Hauptgebäude integrierte Garagen und Fahrzeugunterstände für sich betrachtet der von § 49 Abs. 3 PBG statuierten Höhenbeschränkung genügen müssen, damals nicht. Dem Entscheid VB.2005.00518 lässt sich diesbezüglich daher direkt nichts entnehmen.

5.4 Auszugehen ist bei der Beurteilung der von der Rekurrentin vertretenen Rechtsauffassung davon, dass es sich bei der fraglichen Anordnung in Art. 15 BZO um eine grundsätzlich zulässige Regelung handelt. Wenn in dieser von «Garagen und Fahrzeugunterständen, die in Hauptgebäude integriert sind», die Rede ist, wird damit gleichzeitig gesagt, dass es sich um Gebäudeteile handelt, die Teil des Hauptgebäudes sind. Dieses ist gesamtheitlich zu betrachten und kann nicht virtuell in innerhalb von dessen Gebäudevolumen befindliche, einer bestimmten Höhenbeschränkung unterliegende Besondere Gebäude unterteilt werden. Unklar wäre ohnehin, wie die Höhe der integrierten Besonderen Gebäude zu messen wäre (ob mit oder ohne Boden bzw. Decke). Einzuräumen ist zwar, dass die nämliche Problematik auch bei der Ermittlung der Baumasse von in Hauptgebäude integrierten Garagen und Fahrzeugunterständen gegeben ist. Der Unterschied ist indes, dass der Kompetenznorm von § 49 Abs. 3 PBG auch ein nachbarschützender Gehalt innewohnt. Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, soll nur unter der Voraussetzung, dass eine bestimmte Höhe nicht

überschritten ist, von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden dürfen. Besagter Normzweck kann bei in Hauptgebäude integrierten Garagen und Fahrzeugunterständen von vornherein keine Rolle spielen, da diesfalls der ordentliche Grenzabstand einzuhalten ist. Dies rechtfertigt, in Hauptgebäude integrierte und damit einen entsprechenden Grenzabstand einhaltende Garagen und Fahrzeugunterstände auch dann der Baumassenziffer für Besondere Gebäude zuzurechnen, wenn die definitionsgemässe Höhenbeschränkung nicht eingehalten wird. Eine Integration in das Hauptgebäude ist vorliegend gegeben. (...)

5.5 Unbegründet ist der von der Rekurrentin überdies erhobene Einwand, wonach es sich bei einem Autolift weder um eine Garage noch um einen Fahrzeugunterstand handle und die Anrechnung von dessen Baumasse an diejenige für Besondere Gebäude aus diesem Grund entfalle. Ein zur Erschliessung einer Unterniveaugarage erforderlicher Autolift ist, nicht anders als etwa eine gedeckte Rampe, als Teil der «Garage» zu qualifizieren. Es wäre überspitzt formalistisch zu verlangen, dass in Fussnote 2 neben Garagen auch die eher selten zum Einsatz kommenden Autolifte ausdrücklich erwähnt sein müssten.

5.6 Soweit die Rekurrentin mithin behauptet, dass die Baumasse des Autolifts bei der für Hauptgebäude zulässigen Baumasse zu veranschlagen sei und zur Überschreitung der Letzteren führe, ist dies unbegründet.