

Vorliegend ging es um den Neubau eines sieben Wohnungen umfassenden viergeschossigen Mehrfamilienhauses in der Wohnzone W3 (mit Sonderbauvorschriften).

Aus den Erwägungen:

4. Die Rekurrierenden halten dafür, dass die zulässige Ausnützung überschritten sei. Der nach den Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 (Art. 20a BZO) statuierte Ausnützungsbonus von 20 Prozent dürfe nur in dem das zulässige Dachgeschoss ersetzenden vierten Vollgeschoss, nicht aber in den darunter liegenden Vollgeschossen konsumiert werden. Im vierten Vollgeschoss werde eine Geschossfläche von 170,68 m² realisiert und der erlaubte Ausnützungsbonus von 20 Prozent (= 257,42 m² bei einer massgeblichen Grundfläche von 1029,70 m²) nicht ausgeschöpft. Die Verlagerung des restlichen Bonus mit je 28,87 m² auf die drei unteren Vollgeschosse sei nicht gestattet, da damit die Gebäudegrundfläche vergrössert werde und statt einer gewünschten Verdichtung in die Höhe eine verpönte horizontale Verdichtung, einhergehend mit einer Verkleinerung des Umschwungs erfolge.

Die Baubehörde teilt im Grundsatz diese rechtliche Auffassung der Rekurrierenden, erteilte jedoch «aufgrund der guten, städtebaulich richtigen Reaktion des Projekts auf die bestehenden ortsspezifischen Begebenheiten eine Ausnahmegewilligung zur Umverteilung des Ausnützungsbonus in die unteren Vollgeschosse».

Demgegenüber hält die Bauherrschaft dafür, dass die Sonderbauvorschriften den Ausnützungsbonus nicht geschossspezifisch einschränkten und dieser somit frei auf die zulässigen Geschosse verteilt werden könne.

Nach Art. 20a Abs. 3 BZO «darf das zonenkonforme Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird. Die Ausnützungsziffer erhöht sich auf max. 80 Prozent inkl. Gewerbeerleichterung gemäss Art. 5 Abs. 2, die Vollgeschosszahl auf 4 VG (kein zusätzliches DG) und die Gebäudehöhe auf 13,50 m (Abs. 4). Die zusätzlich zur Grundordnung ermöglichten Geschossflächen sind vollständig für Wohnzwecke zu nutzen (Abs. 5). Bei Neubauten sind die Erleichterungen gemäss Abs. 3 - 5 anwendbar, sofern mindestens 25 Prozent der zum Wohnen oder Arbeiten genutzten Bruttogeschossflächen für den ausnützungseffizienten Wohnungsbau reserviert sind (Abs. 6 Satz 1)».

In der Zone W3 beträgt die Ausnützungsziffer gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO grundsätzlich max. 60 Prozent. Es sind neben einem anrechenbaren Untergeschoss drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften werden zwecks Verdichtung des Baugebiets vier Vollgeschosse unter Verzicht auf ein Dachgeschoss ermöglicht. Um diese bauliche Option wahrnehmen zu können und zur Gewährleistung des optimalen Zusammenspiels aller Vorschriften erhöht sich die Ausnützungsziffer deshalb

um 20 Prozent auf maximal 80 Prozent und die Gebäudehöhe von 10,5 m auf 13,5 m (Art. 20a Abs. 4 BZO).

Die anrechenbaren Flächen im nach der Regelbauweise erlaubten Dachgeschoss (unter Schrägdach oder Attikageschoss) sind gemäss § 255 Abs. 2 PBG ausnützungsprivilegiert. Die Flächen im nach den Sonderbauvorschriften erlaubten zusätzlichen vierten Vollgeschoss sind indessen an die Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 255 Abs. 1 PBG), weshalb ein Ausnützungsmass einer viergeschossigen Zone festzusetzen ist. Mit einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 60 auf 80 Prozent wird dies rechnerisch umgesetzt. Es stehen also pro Vollgeschoss durchschnittlich 20 Prozent Ausnützung zur Verfügung. Eine Einschränkung, dass die zusätzlich gewährte Ausnützung nur im obersten Vollgeschoss konsumiert werden sollte, wird aber offensichtlich nach dem klaren Wortlaut der fraglichen Norm nicht statuiert und machte eine solche Einschränkung der Baufreiheit denn auch keinen Sinn. Für die Verteilung der Ausnützung auf die erlaubten Vollgeschosse verbleibt einem Bauherrn regelmässig ein gewisser Spielraum, um baulichen oder architektonischen Gegebenheiten Rechnung tragen zu können. Dies im Gegensatz zur Privilegierung der ausnützungsrelevanten Flächen in Dachgeschossen, die nach der gesetzlichen Regelung nicht in Vollgeschosse transferiert werden können (§ 255 Abs. 2 PBG). Für die rekurrentische und vorinstanzliche Interpretation, dass der «Ausnützungsbonus» ausschliesslich im obersten Vollgeschoss realisiert werden könnte, finden sich im Gesetzeswortlaut keinerlei Anhaltspunkte. Bezüglich der zusätzlich ermöglichten Geschossflächen wird allein vorgegeben, dass diese vollständig zu Wohnzwecken zu nutzen sind und insgesamt der ausnützungseffiziente Wohnungsbau gefördert werden muss (Art. 20a Abs. 5 und 6 BZO). Die Verdichtung soll also mit Wohnraum und nicht mit Gewerberaum erfolgen. Auch der «Präambelbestimmung» von Art. 20a BZO über Sinn und Zweck der Sonderbauvorschriften ist nicht einmal ansatzweise zu entnehmen, dass nur eine vertikale Verdichtung angestrebt wird und eine (partielle) horizontale Verdichtung ausgeschlossen sein soll.

Eine Ausnützungsüberschreitung liegt beim vorliegenden Projekt, welches die Ausnützungsziffer von 80 Prozent insgesamt unbestrittenermassen einhält, mithin nicht vor.