

BRGE I Nrn. 0159 und 0160/2011 vom 26. August 2011 in BEZ 2012 Nr. 28

(Bestätigt mit VB.2011.00617 vom 11. Januar 2012)

---

12.1 Sodann machen die Rekurrentinnen geltend, die Überbauungsziffer werde mit dem Besonderen Gebäude (Garage, gedeckte Abstellplätze) überschritten, weil die Überdachungen seitlich des Garagengebäudes nicht als Vorsprünge im Sinne von § 256 Abs. 2 PBG zu betrachten seien, sondern als eigenständige Carports bzw. Besondere Gebäudeteile. (...)

12.4.1 Gemäss § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sind Gebäude und ihnen gleichgestellte Bauwerke solche Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Freistehende, offene Autounterstände (Carports) gelten demzufolge als Gebäude. Daran ändert nichts, wenn solche Autounterstände an ein Wohnhaus, an eine andere Garagenbaute oder (...) an beides angebaut sind. Es stellt sich mithin die Frage, inwiefern Gebäude – anders als bauliche Vorrichtungen, die für sich allein nicht erstellt werden könnten (z.B. Balkone, Erker, Laubengänge) – im Sinne von § 256 Abs. 2 PBG als Vorsprünge von anderen Gebäuden gelten.

Da vorliegend das beidseits des Garagengebäudes weitergeführte Dach einzig der Überdachung der beiden seitlich angeordneten Abstellplätze dient, da diese Überdachungen auch freistehend und damit selbständig erstellt werden könnten und da deren flächenmässige Ausdehnung zusammengerechnet derjenigen des geschlossenen Garagengebäudes gleichkommt, erscheint es nicht sachgerecht, diese offenen Autounterstände als blosser Vorsprünge im Sinne von § 256 Abs. 2 PBG zu qualifizieren und sie hinsichtlich der Anrechenbarkeit an die Überbauungsziffer zu privilegieren.

Damit ist nicht gesagt, dass jeder einen Witterungsschutz bietende oberirdische Vorsprung mit Gebäudequalität (§ 2 Abs. 1 ABV) nicht mehr unter § 256 Abs. 2 PBG zu subsumieren wäre. Vielmehr kommt es in einer Gesamtbetrachtung insbesondere auf die Zweckbestimmung des Vorsprungs, seine räumliche, funktionelle und bauliche Abhängigkeit vom Gebäude sowie auf seine Dimensionierung in Relation zum Gebäude an. So haben die in § 256 Abs. 2 PBG explizit aufgeführten Balkone eine eigene Zweckbestimmung, die in räumlicher, funktioneller und baulicher Hinsicht zwingend mit einem Gebäude verbunden ist. Balkone gelten daher als Vorsprünge, auch wenn unter ihnen ein gedeckter Sitzplatz mit Gebäudequalität entsteht. Ebenso sind etwa dem Witterungsschutz dienende Überdachungen von Hauseingangsbereichen als Vorsprung zu beurteilen. Demgegenüber ist die Überdachung eines Abstellplatzes grundsätzlich in keiner Weise von einem Wohngebäude abhängig; sie kann als Vordach zu einem Gebäude ausgestaltet sein oder auch

nicht. Diese bauliche Zufälligkeit kann indes nicht zu einer unterschiedlichen Behandlung hinsichtlich der Anrechenbarkeit an die Überbauungsziffer führen.

12.4.2 Zu prüfen bleibt, in welchem Umfang die überdeckten Autoabstellplätze in Anwendung von § 256 Abs. 1 PBG an die Überbauungsziffer anzurechnen sind. Die anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden (§ 256 Abs. 1 PBG). Fehlt eine eigentliche Gebäudeumfassung, etwa bei allseits offenen Autounterständen, wäre es nicht sachgerecht, gewissermassen als fiktive Gebäudeumfassung auf die allenfalls gegenüber dem Dachrand zurückversetzten Stützen abzustellen. Dies jedenfalls insoweit nicht, als sich die für die Nutzung notwendige Fläche auch ausserhalb der Stützen befindet. Bei dieser Messweise wäre es dem Belieben der Bauherrschaft überlassen, durch entsprechende Positionierung der Stützen bzw. durch die Wahl der Trägerkonstruktion das Ergebnis der Flächenberechnung zu beeinflussen und letztlich gegen Null streben zu lassen, ohne dass sich an den Dimensionen des Gebäudes und damit an dessen Nutzungsmöglichkeiten (...) etwas Wesentliches änderte. Eine derartige konstruktionsbedingte, willkürliche Ungleichbehandlung wäre sachlich nicht gerechtfertigt und nicht im Sinne der Bau- und Zonenordnung. Bei den streitbetreffenden offenen Autounterständen ist daher die gesamte überdachte Fläche an die Gebäudegrundfläche anzurechnen. Damit wird die maximal zulässige Gebäudegrundfläche für Besondere Gebäude (...) überschritten.