

BRKE III Nr. 187/1997 vom 22. Oktober 1997 in BEZ 1998 Nr. 13

(bestätigt mit VB.97.00504 vom 4. März 1998)

---

6. a) Die Rekurrenten machen geltend, dass das von ihnen angefochtene Projekt zu einer Übernutzung der Bauparzelle führe. Zur Begründung führen sie an, dass bei der Ermittlung der – für die Frage der Nichtanrechenbarkeit von Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen massgeblichen – «gesamten zulässigen Ausnützung» im Sinne von § 255 Abs. 2 PBG der von Art. 14 Abs. 3 BauO vorgesehene Gewerbebonus nicht hätte berücksichtigt werden dürfen. Da die Dachgeschosse ausschliesslich Wohnzwecken dienen, dürfe der Umfang der nicht anrechenbaren Nutzfläche in diesen Geschossen lediglich anhand der Ausnützung ermittelt werden, welche Art. 9 Abs. 1 BauO in der hier massgeblichen dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3) für das Wohnen zur Verfügung stelle.

b) Nach § 255 Abs. 1 PBG sind an die Ausnützungsziffer alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen samt Erschliessungsflächen, Sanitärräumen und inneren Trennwänden anzurechnen. Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind nach § 255 Abs. 2 PBG anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, welche sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

Der Sinn des anlässlich der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 im vorstehenden Sinn neugefassten § 255 Abs. 2 PBG liegt allein darin, Missbräuchen entgegenzuwirken. Die Norm will verhindern, dass architektonisch unbefriedigende Bauten erstellt werden, bei denen zur Vermeidung der Anrechnung an die Ausnützung grosse (oder gar sämtliche [sog. «Nullhaus»]) Teile der Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen untergebracht werden. Ein weitergehender Zweck kommt dieser Bestimmung nicht zu. Insbesondere hat sie keine ausnützungsbeschränkende Funktion im Sinne der rekurrentischen Auslegung. Die gesamte zulässige Ausnützung im Sinne von § 255 Abs. 2 PBG bildet dasjenige Mass, welches die Bauordnung in den jeweils fraglichen Bauzonen für die zonenkonformen Verwendungszwecke insgesamt zur Verfügung stellt. Gewährt eine Bau- und Zonenordnung wie vorliegend einen sog. Gewerbebonus, so sind diesbezügliche Ausnützungserhöhungen entgegen der rekurrentischen Auffassung bei der Frage, in welchem Umfang Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen nicht anrechenbar seien, nicht unberücksichtigt zu lassen.

Vielmehr bilden derartige, gestützt auf § 49a Abs. 3 PBG statuierte erhöhte Nutzungsziffern für gewerbliche Zwecke Teil der gesamthaft zulässigen Ausnützung. Daran ändert nichts, dass diese zusätzlichen Nutzflächen nicht bedingungslos, sondern lediglich unter der Voraussetzung der gewerblichen Verwendung konsumiert werden können. Verzichtet ein Bauherr auf die Möglichkeit, die ausschliesslich für gewerbliche Zwecke zugelassenen Nutzflächen zu realisieren, so verhält es sich im Ergebnis nicht wesentlich anders, als wenn in einer Zone ohne Gewerbebonus die zulässige Ausnützung nicht vollständig ausgeschöpft wird, was nicht dazu führt, dass sich die nicht anrechenbaren Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen reduzierten. Deren Mass entspricht auch diesfalls dem der zonengemässen Vollgeschosszahl entsprechenden Bruchteil der theoretisch zulässigen Maximalausnützung, auf welche § 255 Abs. 2 PBG abstellt.

Die Nichtberücksichtigung eines allfälligen Gewerbebonus würde insbesondere dann zu einem unhaltbaren Resultat führen, wenn dieser neben der ansonsten zulässigen Ausnützung ausgeschöpft würde, indem die in Dach- und Untergeschossen ausnützungsprivilegierten Flächen entgegen dem Gesetzeswortlaut nicht dem von der zulässigen Geschosszahl abhängigen Bruchteil der gesamthaft möglichen und auch realisierten Ausnützung entsprächen. Der Umstand, dass ein zur Gesamtausnützung gezählter Gewerbebonus entgegen dem primären Zweck dieses Instituts mittelbar auch zu einem «Wohnbonus» wird, kann im Hinblick auf den regelmässig geringen Umfang, in welchem dies der Fall ist, ohne weiteres hingenommen werden. Unpraktikabel wäre es, die Berücksichtigung eines allfälligen Gewerbebonus im Sinne des rekurrentischen Dafürhaltens von der tatsächlichen Dachgeschossnutzung abhängig zu machen.

Die rekurrentischen Einwände erweisen sich als unbegründet.