

Die Rekurrenten beabsichtigen, den dem Quergiebel im 1. Dachgeschoss der Südfassade des Gebäudes vorgelagerten, über die gesamte Breite der Wohnung führenden Balkon teilweise mit einer Stahl-/Glaskonstruktion zu überdachen. Gegen Süden und Westen bleibt der Balkon offen; nach Osten besteht bereits heute eine Schutzwand.

3. Die maximal mögliche Baumasse für Hauptbauten wird durch die bestehende Überbauung schon vollständig konsumiert. Die Rekurrenten halten indessen dafür, die Überdachung lasse den davon betroffenen Teil des Balkons nicht zum umbauten Raum und demgemäss auch nicht an die Baumassenziffer anrechenbar werden. Unter einem umbauten Raum sei ein abgeschlossener, zumindest allseits abschliessbarer Raum zu verstehen.

Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen (§ 254 Abs. 2 PBG). Als anrechenbar gilt gemäss § 258 Abs. 1 PBG der «oberirdische umbaute Raum mit seinen Ausmassen». Dabei fallen Räume ausser Ansatz, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden (§ 258 Abs. 2 PBG).

Entgegen der Ansicht der Rekurrenten ist unter umbautem Raum im Sinne von § 258 PBG nicht nur ein allseitig abgeschlossener Bereich zu verstehen. Dies erhellt schon daraus, dass mit Bezug auf den unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befindlichen und somit im Gesetz selbst explizit als frei auskragend bezeichneten Raum eine Privilegierung statuiert worden ist. Der danach zulässige Abzug des sogenannten Witterungsbereichs wäre bei der rekurrentischen Betrachtungsweise obsolet. Dementsprechend weist denn auch der im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung (ABV) zu § 258 PBG bzw. § 12 ABV in der Skizze zur Berechnung des ausser Ansatz fallenden Witterungsbereiches dargestellte Gebäudeteil keinerlei seitliche Umwandlungen auf. Nichts anderes ergibt sich, wenn in Anwendung von § 12 Abs. 1 ABV, wonach als «oberirdisch» alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile zu betrachten sind, für die konkrete Bestimmung des «umbauten Raumes» der Gebäudebegriff im Sinne von § 2 ABV analog übernommen wird. Den nach der Legaldefinition für die Qualifizierung eines Bauteiles als Gebäude erforderlichen mehr oder weniger vollständigen «Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse» vermag die beabsichtigte Überdachung ohne weiteres zu erbringen (vgl. BEZ 1982 Nr. 34).

Unabhängig davon, ob der Balkon mit seiner Überdachung für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet ist, bildet er jedenfalls Bestandteil des Hauptgebäudes und kann daher die in Art. 33 BZO für Besondere Gebäude statuierte zusätzliche Baumassenziffer nicht beanspruchen.

Aus alledem ergibt sich, dass die Balkonüberdachung an die für Hauptbauten geltende Baumassenziffer grundsätzlich anrechenbar ist. Damit erweist sich das Vorhaben als nicht bewilligungsfähig. Besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG, welche die Erteilung eines Dispenses von der Baumassenziffer rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Weder die Architektur noch Eigenart oder Zweckbestimmung des Bauvorhabens vermögen eine Ausnahmesituation zu begründen.