

Streitbetroffen war eine ca. 30 m lange, rund 4 m tiefe und 5 m hohe Anbaute an einem grösseren, mehrgeschossigen Gewerbegebäude. Bei dieser Anbaute handelte es sich ursprünglich um die Einhausung eines Industriegeleises, die sich materialmässig nunmehr wie folgt präsentierte: Auf einem 1,5 m hohen, gemauerten Sockel war eine aus 0,7 m voneinander entfernten vertikalen Streben bestehende Metallkonstruktion aufmontiert. In dieser Strebenbauweise war auch das leicht geneigte Dach konstruiert. Zwischen den einzelnen Streben war opakes, d.h. weitgehend keine Durchsicht erlaubendes Drahtglas eingesetzt.

Strittig war, ob diese Anbaute bzw. deren gewerblich genutzte Hälfte (Restaurationsbetrieb, der im Inneren des Hauptgebäudes seine Fortsetzung fand, wobei zum Innenbetrieb auch noch eine Buchhandlung gehörte) als ausnützungsprivilegierter Wintergarten zu beurteilen sei.

Aus den Erwägungen:

4.2. Die Vorinstanz räumt im angefochtenen Beschluss ein, dass – «auf erstes Besehen» – die Voraussetzungen dafür gegeben seien, die fragliche Anbaute als ausnützungsprivilegierte Vorbaute im Sinne von § 10 lit. c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) zu qualifizieren. Die Vorinstanz vertritt jedoch die Auffassung, dass bezüglich der Frage, ob ein im Sinne der genannten Bestimmung dem Energiesparen dienender Wintergarten vorliege, eine allein auf die energetische Beschaffenheit des Hauptkubus beschränkte Betrachtungsweise zu kurz greife. Sie hält sinngemäss dafür, dass Wintergärten durch ihre Lage und Beschaffenheit aktiv zu einer Energieersparnis führen müssten. Diese Voraussetzung sei beim vorliegend streitigen Objekt, das durch seine Ost-Orientierung nur beschränkt besonnt werde (...), nicht gegeben. Dies auch deswegen, weil zu befürchten sei, dass die Tür zwischen dem Restaurationsraum im Gebäudeinnern und der Anbaute häufig offenstünde und hierdurch in erheblichem Umfang Luft aus der beheizten Bar in den Anbau ströme. Als Ergebnis gelangt die Vorinstanz zum Schluss, dass das Ausnützungsprivileg von § 10 lit. c ABV auf «verglaste Vorbauten zu Wohnraum», nicht jedoch auf gewerbliche Nutzungen zugeschnitten sei.

Die Rekurrentin macht geltend, dass die Bewilligungsbehörde hierdurch «in willkürlicher Weise von der geltenden und anerkannten Praxis bezüglich ausnützungsbefreiter Wintergärten» abweiche. Für die von der Vorinstanz geltend gemachten Anforderungen fehle eine rechtliche Grundlage.

5.1 Die Regelung von § 10 lit. c ABV, wonach «verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen

dienen, bis zu 10 Prozent der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen» keine dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt dienende Räumlichkeiten im Sinne von § 255 Abs. 1 PBG darstellen, wurde im Jahr 1987 in die Allgemeine Bauverordnung eingefügt. Erfolgt ist diese Änderung gestützt auf § 255 Abs. 3 PBG, wonach durch Verordnung der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht (an die Ausnützungsziffer) anrechenbar erklärt werden können.

Zur Begründung führte der Regierungsrat im Beschluss vom 4. Februar 1987, mit welchem er dem Kantonsrat die Genehmigung der damals geplanten Änderung der Allgemeinen Bauverordnung beantragte, (u.a.) Folgendes aus:

«Da nicht alle verglasten Balkone und Vorbauten einen Beitrag zum Energiesparen leisten, ist die Privilegierung an bestimmte Voraussetzungen zu binden. Einerseits ist auszuschliessen, dass die privilegierten Räume für die Wohnnutzung in der kalten Jahreszeit beheizt werden, und andererseits müssen diese Räume so gestaltet sein, dass tatsächlich eine Einsparung an Energie erwartet werden kann. Eine ins einzelne gehende Festlegung von Anforderungen oder das Abstellen auf energietechnische Daten des ganzen Gebäudes würde jedoch den Rahmen der Allgemeinen Bauverordnung sprengen. Mit der Formulierung <soweit sie dem Energiesparen dienen> wird ermöglicht, die Tauglichkeit der Einrichtung im Einzelfall zu beurteilen. Schliesslich ist es angebracht, die Privilegierung auf ein Ausmass zu beschränken, das zweckmässigerweise – damit es für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser anwendbar ist – in der Form einer Quote der gesamten zulässigen anrechenbaren Geschossflächen festgelegt wird.» (vgl. Amtsblatt 1997, S. 160).

Diese Ausführungen sprechen für die von der Vorinstanz vertretene Auffassung, wonach es nicht (allein) auf die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ankommt, an welches die in Frage stehende Anbaute angebaut ist, sondern dass Letztere ihrerseits einen Beitrag zum Energiesparen leisten müsse.

5.2 Nun hat allerdings die Baudirektion bzw. deren Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), welches Letzteres mit der regierungsrätlichen Vollzugsregelung vom 3. Februar 1999 zum Energiegesetz des Bundes (EnG) mit dem Vollzug der Art. 6, 7 und 9 EnG betraut worden ist, eine hiervon abweichende Regelung getroffen. Gestützt auf Art. 9 EnG, wonach die Kantone im Rahmen ihrer Gesetzgebung günstige Rahmenbedingungen für die sparsame und rationelle Energienutzung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien schaffen, sind von der Baudirektion (u.a.) Wärmedämmvorschriften erlassen worden. Diese gelten gemäss Ziffer 1.11 des Anhangs der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) als Verordnungsbestimmungen. Massgeblich ist gemäss dem erwähnten Anhang die Ausgabe 2008 der Wärmedämmvorschriften. Keine Bedeutung kommt dem Umstand zu, dass mittlerweile bereits die Ausgabe 2009 vorliegt, da sich diese mit Bezug auf die vorliegend interessierenden ausnützungsprivilegierten Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen inhaltlich nicht von der Ausgabe 2008 unterscheidet.

Im Abschnitt VII der Wärmedämmvorschriften 2008 hat die Baudirektion bestimmt, unter welchen Voraussetzungen Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen dem Energiesparen dienen und daher nicht ausnutzungsrelevant sind. Danach kommt es bei Neubauten einzig darauf an, ob der Heiz-

wärmebedarf des zugehörigen Gebäudes mindestens 10 Prozent unter den in Abschnitt II der Wärmedämmvorschriften statuierten Werten liegt. Ausdrücklich festgehalten wird, dass diese Beurteilung «ohne den Einfluss» des im konkreten Fall in Frage stehenden Vorbaus zu erfolgen habe. Anbauten an bestehende Gebäude gelten dann als dem Energiesparen dienend, wenn die Energiekennzahl des zugehörigen Gebäudes einen bestimmten Grenzwert nicht überschreitet (Wärmedämmvorschriften, Ausgabe 2008, Abschnitt VII, lit. C).

5.3 Der letztgenannte Nachweis ist hinsichtlich des vorliegend interessierenden Gebäudes erbracht worden. Insoweit fehlt es, wie die Rekurrentin zu Recht geltend macht, mit Bezug auf die im angefochtenen Beschluss getroffene Feststellung, wonach die in Frage stehende Anbaute aktiv zu einer Energieersparnis beitragen müsse, an einer gesetzlichen Grundlage.

Dies gilt auch mit Bezug auf die weitere Feststellung der Vorinstanz, wonach das Ausnützungsprivileg von § 10 lit. c ABV lediglich «verglaste Vorbauten zu Wohnraum» in Anspruch nehmen könnten. Eine solche Einschränkung ergibt sich weder aus dem Wortlaut der genannten Verordnungsbestimmung noch aus den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion. Einen Hinweis, wonach das Ausnützungsprivileg nicht auf Wohnbauten beschränkt ist, liefern auch die nachstehend unter Erwägungsziffer 5.4 genannten Verwaltungsgerichtsentscheide (vgl. dort; 2. Absatz).

5.4 Zu Recht nicht bestritten wird von der Vorinstanz, dass die in Frage stehende Anbaute von den baulichen Gegebenheiten her als Wintergarten qualifiziert werden kann. Im Entscheid VB.2008.00012 (bestätigt mit VB.2008.00135, www.vgrzh.ch) hatte sich das Verwaltungsgericht mit der Frage auseinandersetzen, was unter «verglasten Balkonen, Veranden und Vorbauten» im Sinne von § 10 lit. c ABV zu verstehen sei. Es gelangte zum Schluss, dass es sich bei Balkonen und Veranden begrifflich um Fassadenvorsprünge oder Anbauten handle. Auch der vom Verordnungsgeber verwendete Begriff der Vorbaute setze voraus, dass «an ein dahinter liegendes Hauptgebäude angebaut» werde.

Das Verwaltungsgericht hat sich in den vorgenannten Entscheiden auch dazu geäußert, welches Verhältnis zwischen den in § 10 lit. c ABV erwähnten verglasten Bauteilen und den zugehörigen anrechenbaren Räumen bestehen müsse. In dieser Hinsicht hat es festgehalten, dass die Delegationsnorm von § 255 Abs. 3 PBG dem Verordnungsgeber lediglich erlaube, der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende *Nebenräume* als nicht anrechenbar zu erklären. Als verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten im Sinne von § 10 lit. c ABV könnten daher nur solche Räume qualifiziert werden, die in räumlicher und funktionaler Hinsicht als den anrechenbaren «Wohn- und Arbeitsräumen» untergeordnet erscheinen. Aus dieser Feststellung ergibt sich, was vorstehend unter Erwägungsziffer 5.3 bereits vorweggenommen wurde, dass das Ausnützungsprivileg von § 10 lit. c ABV nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes nicht auf Wohngebäude beschränkt ist. Eine solche Beschränkung wäre denn auch mit dem Normzweck von § 10 lit. c ABV – dem Energiesparen – unvereinbar.

Was die erwähnte funktionale Unterordnung betrifft, ist nicht zu übersehen, dass der als Wintergarten zu nutzende Teil der ehemaligen Geleiseeinhausung an-

nähernd die halbe Fläche des im Gebäudeinnern von der Rekurrentin geführten Bar-/Buchhandlungsbetriebs erreicht. Der geplante Wintergarten ist indessen im Verhältnis zum gesamten streitbetroffenen Gebäude zu sehen, weshalb von einem den anrechenbaren Wohn- und Arbeitsräumen untergeordneten Bauteil ausgegangen werden kann.

5.5 Auch von der baulichen Ausgestaltung her steht nichts entgegen, die in Frage stehende Anbaute als verglaste Vorbaute im Sinne von § 10 lit. c ABV zu betrachten. Diesbezüglich ist, welche Auffassung der Rekursinstanz vom Verwaltungsgericht in den vorgenannten Entscheiden indirekt bestätigt wurde, auf den von der Baudirektion herausgegebenen «Vollzugsordner Energie» abzustellen. In diesem den Gemeinden als Hilfsmittel für den praktischen Vollzug der Energiegesetzgebung dienenden Nachschlagewerk wird bestimmt, dass «verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten», um das Privileg von § 10 lit. c ABV in Anspruch nehmen zu können, vertikale Bauhüllenteile aufweisen müssten, die zu mindestens 70 Prozent als verglaste Elemente (Fenster, Fenstertüren, Glasfaltwände etc.) ohne übermässigen Rahmenanteil ausgebildet seien. Dieser Anforderung wird in casu genügt. Keine Rolle spielt, dass das Dach im Bereich des als Wintergarten zu nutzenden Teils der Anbaute weitgehend nicht (mehr) aus Glas, sondern aus Blech besteht.

6.1 Eine eher singuläre Besonderheit besteht vorliegend darin, dass ein wintergartenähnliches Gebilde gegeben ist, das aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Restaurationsfläche mechanisch be- und entlüftet werden muss. Solche Anlagen sind nach § 29 Abs. 2 BBV I mit einer Wärmerückgewinnung auszurüsten. Eine solche ist demgemäss auch beim streitigen Projekt geplant. Es wird sich daher – in den kühlen Jahreszeiten – so verhalten, dass kalte Aussenluft angesogen und hernach der Anbaute – nach dem Durchlaufen des Wärmetauschers – erwärmte Luft zugeführt wird. Hierin ist jedoch keine nach § 10 lit. c ABV die Annahme einer ausnützungsprivilegierten Anbaute ausschliessende (aktive) heiztechnische Installation zu erblicken. Vielmehr wird lediglich, was für sich betrachtet energieneutral ist, die Abkühlung kompensiert, die ohne Wärmerückgewinnung einträte.

6.2 Nicht energieneutral ist die vorgesehene mechanische Be- und Entlüftung insofern, als das Ansaugen der Aussenluft und die Zufuhr der erwärmten und gereinigten Abluft in die fragliche Anbaute den Einsatz von elektrisch betriebenen Ventilatoren erfordert. Dies ist hinzunehmen. Wenn es aufgrund der wie erwähnt Verordnungscharakter aufweisenden Wärmedämmvorschriften der Baudirektion mit Bezug auf die Frage, ob eine dem Energiesparen dienende Vorbaute gegeben sei, allein auf die Beschaffenheit des zugehörigen (Haupt-)Gebäudes ankommt, so muss zufolge Fehlens einer eindeutig entgegenstehenden Vorschrift auch der bei der fraglichen Vorbaute anfallende Energiebedarf für eine aufgrund der Nutzung notwendige Lüftungsanlage unberücksichtigt bleiben.

6.3 Annähernd einer (aktiven) Beheizung käme gleich, wenn während der Heizperiode der Durchgang vom beheizten Bar-/Buchhandlungsbetrieb zur fraglichen Anbaute über grössere Zeiträume hinweg offenstünde und Letztere daher indirekt mitbeheizt würde. Dieser Effekt träte insbesondere dann ein, wenn die bestehende Lüftungsanlage im Innen-Restaurationsraum mit Überdruck arbeiten sollte, was bei Gastwirtschafträumen – zur Vermeidung von Gerüchen aus Küche und Abortanlagen – zumeist notwendig ist. Beim rekurrentischen Betrieb besteht diesbezüglich aller-

dings insofern ein eingeschränktes Erfordernis, als keine eigentliche Küche besteht und die WC-Anlagen relativ abgeschieden sind. Gleichwohl ist, da sich die Druckverhältnisse der bestehenden Lüftungsanlage im Gebäudeinnern problemlos verändern liessen, zu verhindern, dass eine solche indirekte Beheizung der fraglichen Anbaute eintreten könnte. Es muss daher mit einer geeigneten Schliessvorrichtung, die nicht deaktiviert werden kann, sichergestellt werden, dass die in Frage stehende Durchgangstüre selbsttätig ins Schloss fällt.

7.1 Unter der vorgenannten Voraussetzung kann die im Streit stehende Anbaute als von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgenommene verglaste Vorbaute im Sinne von § 10 lit. c ABV qualifiziert werden.