

3. Das Baugrundstück ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde K. (BZO) der Wohnzone W2/1.20 zugeschrieben und derzeit mit einem Einfamilienhaus überstellt. Geplant ist, das bestehende Steildach und das bestehende Wohngeschoss abzubrechen bis zur Decke über dem Untergeschoss. Darüber sollen zwei neue Vollgeschosse samt Flachdach erstellt werden. (...)

7.1 Sodann wird von den Rekurrentinnen eine Überschreitung der Baumasse gerügt. Der im Südosten über das Erdgeschoss auskragende Gebäudeteil sei über den Kamin mit dem Boden verbunden und könne damit nicht als freitragender Gebäudeteil qualifiziert werden. Der Raum unter dem Vorsprung sei also vollständig an die Baumasse anzurechnen. (...)

7.2 Die Vorinstanz führt diesbezüglich aus, der auskragende Teil sei freitragend und es liege somit kein umbauter Raum vor. Dies sei im Erdgeschossplan explizit erwähnt worden. Auch die private Rekursgegnerschaft geht von keiner Abstützung aus und bringt vor, der Kamin bzw. das Aussencheminée sei für die Statik des Gebäudes nicht von Bedeutung. Die Baumassenberechnung sei korrekt.

7.3.1 Gemäss § 254 Abs. 2 PBG (in der hier anwendbaren bis 28. Februar 2017 geltenden Fassung) bestimmt die Baumassenziffer, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen. Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar. Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden (§ 258 PBG).

Das Gesetz verlangt für die Abzugsfähigkeit einen vorspringenden freitragenden Bauteil. Das Gegenteil hiervon bildet die Abstützung eines vorspringenden Bauteils auf den gewachsenen oder gestalteten Boden. Damit steht schon die Abstützung eines vorspringenden Gebäudeteils auf nur einer Seite mit einem einzigen Pfosten der Annahme eines Witterungsbereiches – auch auf den nicht abgestützten Seiten – entgegen, weil der Bauteil nicht mehr freitragend ist. Der Begriff «freitragend» kann gleichgesetzt werden mit «nicht abgestützt», erfasst also einen baustatisch-konstruktiven Sachverhalt. Auch profitiert ein Raum nicht mehr vom Witterungsbereich, wenn er Abschlüsse von mehr als 1,3 m geschlossener Höhe aufweist. Mit Abschlüssen von mehr als 1,3 m Höhe wird demnach – jedenfalls dann, wenn der Abschluss gemauert oder vergleichbar materialisiert ist – vollumfänglich umbauter Raum geschaffen. Dies selbstverständlich auch dann, wenn der Abschluss vollständig ist, d.h. eine über die ganze betreffende Höhe reichende Einwandung bildet. Mit andern Worten spielt es für die Frage des Witterungsabzuges keine Rolle, ob eine seitliche Einwandung eine tragende Funktion hat oder nicht. Nicht als eigentliche Einwandung einzustufende Sicht- oder Windschutzabschlüsse wie zum Beispiel Glastrennwände führen demgegenüber unbesehen ihrer Höhe nicht zur Anrechenbarkeit an den umbauten Raum (zum Ganzen: BRGE II Nr. 0124/2013 vom 20. August 2013 = BEZ 2013 Nr. 40).

7.3.2 Unter dem auskragenden Gebäudeteil im Südosten befindet sich ein Aussencheminée, das den Boden mit der Auskragung verbindet. Gemäss den Fassadenplänen soll das Cheminée eine Länge von 2,4 m und eine Breite von 0,5 m aufweisen. Es wirkt aus Südwesten optisch wie eine Säule und aus Südosten wie eine Wand in diesem Bereich. Nach dem vorstehend Ausgeführten kann es bei Säulen ebenso wenig auf die tragende Funktion ankommen wie bei (z.B. seitlichen) Abschlüssen. Optisch wird das auskragende Obergeschoss auf dieser Säule bzw. dieser Wand abgestützt, auch wenn ihr effektiv keine statische Bedeutung zukommen mag.

7.3.3 Der auskragende Gebäudeteil ist daher nach Südosten hin nicht mehr freitragend im Sinne von § 258 Abs. 2 PBG. Der Raum darunter ist vollumfänglich an die Baumasse anzurechnen. Die Baumasse vergrössert sich dadurch um rund 54 m³, was die bestehende Baumassenreserve in der Höhe von 35,6 m³ sprengt. Auf das Aussencheminée kann aber ohne Weiteres verzichtet bzw. kann dieses ohne Verbindung zum Obergeschoss realisiert werden, zumal die Konstruktion gemäss den Plänen wie erwähnt nichttragend ist. Dementsprechend ist die angefochtene Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach auf die Erstellung eines mit dem Gebäudevorsprung verbundenen Aussencheminées zu verzichten ist.