

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.24.26

ENTSCHEID vom 12. April 2024

A._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 11. Dezember 2023 betreffend Baugesuch der Auftragsgemeinschaft B._____ (C._____ AG, D._____ AG, E._____ AG, F._____ AG) für den Abbruch bestehender Gebäude; Neubau 4 Terrassenhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage, Parzellen aaa und bbb; Gutheissung

Erwägungen

6. Ausnützung

(...)

6.2 Beurteilung

Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (§ 32 Abs. 2 BauV). Nicht angerechnet werden alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 4 BauV). Der Umkehrschluss aus § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 4 BauV ergibt somit, dass Korridore und Treppen bzw. Treppenhäuser sowie Aufzüge, die überwiegend anrechenbare Räume erschliessen, anzurechnen sind. Gemäss Rechtsprechung sind dabei die Grundflächen von Treppenhäuser und Aufzug, welche zwei anrechenbare Geschosse miteinander verbinden, nur einmal an die anrechenbare Geschossfläche anzurechnen. Verbinden Treppenhäuser und Aufzug mehrere anrechenbare Geschosse miteinander, darf die betreffende Grundfläche einmal in Abzug gebracht werden (vgl. AGVE 1999, S. 240 [betreffend Treppenhäuser] und AGVE 2003, S. 490 [betreffend Aufzug]). Entgegen den Ausführungen des Gemeinderats in seiner Beschwerdeantwort ist ein Aufzug, der mehrere anrechenbare Geschosse miteinander verbindet, also nicht praxisgemäss einmal anzurechnen, sondern es darf dessen Fläche praxisgemäss einmal in Abzug gebracht werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort spielt es hinsichtlich der Anrechenbarkeit dabei auch keine Rolle, ob der Aufzug ausserhalb des Dämmperimeters liegt. Auch ein freistehender Lift ausserhalb des Dämmperimeters ist anzurechnen, sofern dieser überwiegend anrechenbare Räume erschliesst (AGVE 2003, S. 489).

Angewendet auf den vorliegenden Fall ergibt sich gestützt auf das Gesagte Folgendes: Auf der Ebene -1, wo sich die Tiefgarage und damit überwiegend nicht anrechenbare Räume befinden, müssen die Aufzüge nicht angerechnet werden. Für die Verbindung der verbleibenden vier Ebenen (1/0/-2/-3), auf welchen die Aufzüge überwiegend anrechenbare Räume erschliessen, müssen diese bei den drei Häusern B-D jeweils dreimal angerechnet werden. Beim Haus A, bei welchem die Ebene -3 entfällt, zweimal. Insgesamt ist die Liftfläche somit elfmal anzurechnen. Da die Liftfläche in der der Bewilligung

zugrundeliegenden Ausnützungsberechnung nur viermal (das heisst bei allen vier Häusern A–D jeweils nur einmal auf der Ebene 1) angerechnet wurde, ist die anrechenbare Geschossfläche gegenüber dieser um $33,81 \text{ m}^2$ ($7 [11 - 4] \times 2,1 \text{ m} \times 2,3 \text{ m}$) zu erhöhen. Entgegen der der Bewilligung zugrundeliegenden Ausnützungsberechnung ebenfalls anzurechnen sind auf den Ebenen -2 und -3 die von den Aufzügen zu den Wohnungseingängen führenden Korridore. Dadurch erhöht sich die anrechenbare Geschossfläche um weitere $169,05 \text{ m}^2$ ($[3 \times 14 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} \{\text{Ebene -3}\}] + [4 \times 13,65 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} \{\text{Ebene -2}\}]$). Nicht angerechnet werden müssen demgegenüber die offenen Treppenhäuser (Aussentreppen), welche die Ebenen 0 und 1 miteinander verbinden (vgl. AGVE 2003, S. 485 ff.). Demnach ist die anrechenbare Geschossfläche gegenüber der der Bewilligung zugrundeliegenden Ausnützungsberechnung um $202,86 \text{ m}^2$ ($33,81 \text{ m}^2 + 169,05 \text{ m}^2$) auf $3'257,79 \text{ m}^2$ ($3'054,93 \text{ m}^2 + 202,86 \text{ m}^2$) zu erhöhen, womit die (unter Berücksichtigung des in § 16 Abs. 2 Satz 2 BNO enthaltenen Ausnützungszuschlags von 15 %) zulässige anrechenbare Geschossfläche von $3'068,89 \text{ m}^2$ ($0,6325 \times 4'852 \text{ m}^2$) um $188,9 \text{ m}^2$ ($3'257,79 \text{ m}^2 - 3'068,89 \text{ m}^2$) beziehungsweise um 6,16 % ($188,9 \text{ m}^2 \times 100 / 3'068,89 \text{ m}^2$) überschritten wird.

(...)