

AR GVP 29/2017, Nr. 3702

Baubewilligung. Begriffsdefinitionen, Berechnungs- und Messweisen (Art. 16 BauG). Anrechenbarkeit eines „Einstellraums“ zur Bruttogeschossfläche, wenn dieser objektiv zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet ist.

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 28.09.2017, O4V 16 8

2. Nach 16 Abs. 1 lit. a BauG regelt der Regierungsrat die Anrechenbarkeit bei der Ausnützungsberechnung. Gemäss Art. 1 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) ist die Ausnützungsziffer (AZ) die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte (ohne Konstruktionsstärke der Aussenwand). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Raumhöhe von weniger als 1.50 m aufweisen, nicht angerechnet (Art. 1 Abs. 2 BauV). Der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen und Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume (Art. 1 Abs. 3 BauV). Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche, soweit sie ausnützungsfähig und nicht schon früher baulich ausgenutzt worden ist, abzüglich Wald, Gewässer, Strassen und Plätze (ausser Strassen und Plätze, welche der internen Erschliessung des Baugrundstücks dienen). Sofern für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen, Trottoirs und Plätze seit Inkrafttreten des Baugesetzes nachweislich Boden abgetreten wurde, so kann dieser zur anrechenbaren Landfläche gerechnet werden (Art. 1 Abs. 4 BauV). Nach Art. 16 BauR gilt in der Zone W1 eine Ausnützungsziffer von 0.5. [...]

2.1 Gemäss der Ausnützungsberechnung des Beschwerdeführers werden die in der Zone W1 liegenden 514 m² für das Bauvorhaben als anrechenbare Fläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer beansprucht. Das geplante Wohnhaus weist nach dieser Berechnung eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 252.7 m² auf, womit eine Ausnützungsziffer von 0.49 resultiert (act. 7.I.3/11). Umstritten ist, ob der geplante „Einstellraum“ im Untergeschoss des Wohnhauses ebenfalls zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen ist. [...]

2.2 Für die Qualifikation, ob ein Raum zur Bruttogeschossfläche zu zählen ist, kommt es nach Art. 1 Abs. 2 BauV darauf an, ob dieser für das Wohnen oder Gewerbe „verwendbar“ ist. Verwendbar bedeutet, dass die Eignung als Wohn- oder Arbeitsraum ohne wesentliche bauliche Veränderung herbeigeführt werden kann, wobei subjektive Gesichtspunkte keine Rolle spielen. Es kommt somit weder auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen noch auf den Parteiwillen an. Ob ein Raum zu Wohn- oder Arbeitszwecken verwendbar ist, ist nur aufgrund dessen objektiver Eignung und nicht der vom Bauherrn beabsichtigten oder bezeichneten Nutzung zu entscheiden (Urteil des Bundesgerichts 1C_42/2016 vom 14. September 2016 E. 3.2). Nicht anrechenbar sind Räume, die sich aufgrund gesundheitspolizeilicher oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A.

2011, S. 743 f.). Als Anhaltspunkt für die Verwendbarkeit des Raums können im vorliegenden Fall die wohnhygienischen Vorschriften des Baureglements B___ hinzugezogen werden. Nach Art. 32 Abs. 2 BauR sind die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Räume oder Bauten bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann. Gemäss Art. 34 Abs. 2 BauR hat die Fensterfläche bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 10 % der Nettobodenfläche zu betragen. Die lichte Raumhöhe von Wohn- und Schlafräumen hat bei neuen Mehrfamilienhäusern mindestens 2.20 m zu betragen (Art. 34 Abs. 3 BauR).

Der strittige als „Einstellraum“ bezeichnete 19.02 m² grosse Raum liegt im Untergeschoss des geplanten Gebäudes neben dem Keller und dem Technikraum. Gemäss dem Grundrissplan weist er eine Raumhöhe von 2.78 m auf. Auf der Südseite des Raums ist ein Fenster mit einer Fläche von 4.33 m² vorgesehen (act. 7.II/22). Aus dem angefochtenen Entscheid geht zudem hervor, dass dieser innerhalb der Wärmedämmung liegt und durch eine Bodenheizung beheizt wird, was vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Die Vorinstanz hat insofern zutreffend festgestellt, dass der Raum die hygienischen Anforderungen für Wohn- und Schlafräume erfüllt. Dem steht auch nicht entgegen, dass die effektive Besonnung eventuell durch den bedachten Laubengang eingeschränkt wird, zumal dieser Einwand auch beim geplanten südöstlichen Zimmer im Untergeschoss vorgebracht werden könnte, bei welchem die Anrechnung an die Bruttogeschossfläche unbestritten ist. Allfälligen Lärmimmissionen durch den Technikraum oder dem Wärmeverlust durch die Kellertür könnte zudem ohne wesentliche bauliche Veränderungen mit schall- oder wärmisolierenden Massnahmen begegnet werden. Ausserdem ist der Keller auch direkt von aussen über den Laubengang zugänglich, womit es entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers keineswegs notwendig ist, dafür den „Einstellraum“ als Durchgang zu benutzen. Da subjektive Gesichtspunkte nach dem Gesagten keine Rolle spielen und es alleine auf die objektive Verwendbarkeit des Raums ankommt, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den sogenannten „Einstellraum“ zur Bruttogeschossfläche hinzugerechnet hat.

Das Bundesgericht ist auf eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde mit Entscheid vom 4. Juli 2018 nicht eingetreten (Urteil BGer 1C_8/2018).