

Vorinstanz erwähnte Richtlinie "Behindertengerechte Fusswegnetze" (Strassen – Wege – Plätze) der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen ist eine Planungshilfe und hat keinen für die Projektierung und den Bau der öffentlichen Strassen verbindlichen Stellenwert. Die Anpassung und Ergänzung der VSS - Normen ist in Bearbeitung (vgl. zum Ganzen Forschungsbericht des VSS Nr. 1308 "Hindernisfreier Verkehrsraum – Anforderungen aus Sicht von Menschen mit Behinderung, August 2010, S. 9. ff. und S. 190 ff. [<http://partner-shop.vss.ch>]).

Auch wenn keine Bauvorschriften über hindernisfreie Bauten von Erschliessungsanlagen und in der Erschliessungsplanung unmittelbar berücksichtigt werden müssen (vorne Erw. 3.2), gilt der Planungsgrundsatz, dass die Nutzungsplanung auf die Bedürfnisse der Bevölkerung auszurichten ist (Art. 1 Abs. 1 Satz 3 RPG). Dazu gehört auch die diskriminierungsfreie Berücksichtigung der Interessen von Menschen mit Behinderungen. Der Regierungsrat hielt in diesem Zusammenhang zutreffend fest, dass die geplante Fusswegverbindung schon aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht optimal für die Bedürfnisse von Gehbehinderten ausgelegt werden kann. Der Umstand, dass Personen mit Behinderung eine Fusswegverbindung nicht benutzen können, mag im Einzelfall das öffentliche Interesse relativieren. Entgegen den Beschwerdeführern wird das öffentliche Interesse aber dadurch nicht aufgehoben. Die mobilitätsbehinderten Personen aus dem Gebiet Unterriederstrasse haben – wie bisher – Zugang zum öffentlichen Verkehr. Der Umstand, dass der Erschliessungsplan keine Verbesserung für alle mobilitätsbehinderten Personen bringt, macht weder die Planung noch die Interessenabwägung unrechtmässig.

36 Ausnützungsziffer (§ 9 Abs. 2 ABauV)

Eine innerhalb der Gebäudehülle liegende, unmittelbar dem Gewerbedienende Aussenverkaufsfläche eines Ladengeschäfts gehört zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 17. Juni 2011 in Sachen A. gegen B. (WBE.2010.390).

Aus den Erwägungen

II.

1.

1.1.

Umstritten ist das Bauprojekt Aussenverkauf beim Ladengeschäft A. (...) in C.. Die Aussenverkaufsfläche liegt vollständig überdeckt durch das darüberliegende Geschoss vor dem Einkaufsladen. Auf der Fläche werden Erde, Pflanzen, Blumen usw., aber auch saisonale Produkte wie zum Beispiel Weihnachtsbäume angeboten. Hierzu wurden fahrbare Warenträger und Paletten eingerichtet. Der Aussenverkauf wird schon seit einigen Jahren betrieben. Die Waren werden jeweils am Morgen im Aussenbereich aufgestellt und am Abend ins Ladeninnere verräumt.

Die Liegenschaft befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG 4).

1.2.

Gemäss § 50 Abs. 1 Satz 1 BauG können Gemeinden das zulässige Verhältnis von nutzbaren Flächen oder Inhalten von Gebäuden zu den Grundstücksflächen festlegen. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 ABauV). Die Gemeinde C. sieht in der BNO solche Ausnützungsziffern vor, insbesondere auch in der WG 4.

Zu prüfen ist, ob die strittige Aussenverkaufsfläche in die Berechnung der Ausnützungsziffer einzubeziehen ist oder nicht. Dies ist der Fall, wenn sie als "anrechenbare Bruttogeschossfläche" zu qualifizieren ist.

2.-3. (...)

4.

4.1.

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 ABauV). Sie ist ein zonenplanerisches Mittel, um im Verein mit anderen namentlich die bauliche Dichte zu begrenzen und ermöglicht so einer Gemeinde, die Intensität der Besie-

dlung, d. h. die Zahl der Wohnungen und Arbeitsstätten, also praktisch die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, bezogen auf eine bestimmte Fläche zu beeinflussen. Abgesehen von soziologischen und wirtschaftlichen Aspekten dient diese Beschränkung zunächst vorwiegend polizeilichen Zielen (Erhaltung von Licht, Luft, Sonne, in gewissem Sinne auch der Gewährleistung der Wohnhygiene). Ferner erlaubt es die Ausnützungsziffer, die Folgewirkungen der privaten Bautätigkeit für die Öffentlichkeit zu beeinflussen: Sie ist ein Mass für die Belastung der Infrastruktur (Art, Distanz bzw. Länge und Auslastung der Anlagen) sowie der Umwelt (Immissionen, Orts- und Landschaftsbild usw.). Städtebauliche Bedeutung hat die Ausnützungsziffer, indem sie es erleichtert, Nutzungsdifferenzierungen (Wohnanteile, Begrünungsanteile) zu umschreiben, und die Zonenplanung befähigt, durch eine Differenz zwischen grosszügigeren Abstandsvorschriften und anderen linearen Gebäudebegrenzungen einerseits und einer restriktiveren Ausnützungsziffer anderseits einen Gestaltungsspielraum des privaten Bauherrn in der Bestimmung des Baukörpers zu eröffnen und so zu einer insoweit differenzierten Überbauung zu gelangen (AGVE 2004, S. 187 mit Hinweisen; AGVE 2003, S. 487 mit Hinweis).

4.2.

4.2.1.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (§ 9 Abs. 2 ABauV). Grundlegende Voraussetzung für die Anrechenbarkeit einer Fläche ist also deren Qualifikation als Geschossfläche. Als Geschossfläche gelten dabei ungeachtet ihrer Nutzung alle unter- oder oberirdischen Innenräume eines Gebäudes einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte sowie die zum Gebäude gehörende Aussenräume. Der Zweckbestimmung der Ausnützungsziffer entsprechend (Streuung der baulichen Dichte, Wahrung polizeilicher Interessen, städtebauliche Anliegen; siehe Erw. 4.1.), sind nur jene Aussenräume zu berücksichtigen, die sich innerhalb der Gebäudehülle befinden. Hierzu zählen beispielsweise Erdgeschosshallen, überdeckte Sitzplätze, Balkone oder Dachterrassen (AGVE 2004, S. 187 f.).

4.2.2.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, die mehrseitig offenen Verkaufsflächen befänden sich ausserhalb des Baukörpers und ausserhalb der Gebäudehülle, weshalb sie keine Geschossflächen darstellten. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Im erwähnten AGVE 2004, S. 186 ff. war u. a. zu beurteilen, ob die Aussenterrasse eines Restaurants als Geschossfläche zu qualifizieren ist. Da die Terrasse weder über eigene Seitenwände noch eine Dachkonstruktion verfügte und damit jeglicher Gebäudecharakter fehlte, verneinte das Verwaltungsgericht das Vorliegen einer Geschossfläche im Sinne von § 9 Abs. 2 ABauV. Es liege vielmehr ein nicht anrechenbarer Aussenraum vor (AGVE 2004, S. 187 f.). Anders verhält sich die Situation im vorliegenden Fall: Die strittige Aussenverkaufsfläche wird vollständig von dem darüberliegenden Geschoss, das sich innerhalb der geschlossenen Gebäudehülle befindet, überdeckt. Die Fläche wird zudem an mehreren Seiten durch Wände abgegrenzt. Indem die Säulen unmittelbar an die Fassade des oberen Stockwerks anschliessen, kann nicht von einem Dachvorsprung oder ähnlichem gesprochen werden. Trotz der relativ breiten Säulen und dem Lift- und Treppenhauseinbau handelt es sich nicht um einen geschlossenen Raum. Vielmehr ist von einem zum Gebäude gehörenden Aussenraum, der jedoch innerhalb der Gebäudehülle liegt, auszugehen. Die Aussenverkaufsfläche ist folglich als Geschossfläche im Sinne von § 9 Abs. 2 ABauV zu qualifizieren. Dieser Auffassung ist im Übrigen auch die Beschwerdeführerin.

4.3.

Zu prüfen ist im Weiteren, ob die Aussenverkaufsfläche als "anrechenbare Bruttogeschossfläche" gilt oder ob sie unter § 9 Abs. 2 lit. a ABauV fällt, wonach alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen der Bruttogeschossfläche nicht anzurechnen sind.

4.3.1.

Ausgehend von der Funktion der Ausnützungsziffer (siehe vorne Erw. 4.1.) sind von der Anrechnung Flächen ausgenommen, die nicht unmittelbar der für die betreffende Zone vorgesehenen Wohn- oder Gewerbenutzung dienen, sondern gleichsam unabhängig von

der Anwesenheit irgendwelcher Personen oder der Ausübung der betreffenden Hauptnutzung einen primär infrastrukturellen Sachzweck erfüllen und insofern die Hauptnutzung bloss im Sinne einer Hilfsfunktion ergänzen. Das trifft ausgesprochen zu für die in der Regel im Untergeschoss angeordneten Infrastrukturräume und die zum Gebäude gehörenden Aussenräume wie offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen oder offene Balkone (AGVE 2003, S. 487 mit Hinweis auf AGVE 1986, S. 290 ff. und AGVE 1979, S. 243 ff.).

Das Privileg der Nichtanrechnung besteht aber nicht unbeschränkt, sondern angesichts des Sinns dieser Vorschrift nur und soweit diese Räume ein untergeordnetes Ausmass behalten. Die Nichtanrechnung lässt sich ja nur aus der Hilfsfunktion für die Hauptnutzung rechtfertigen. Daher muss ein Nebenraum gegenüber der Hauptnutzung quantitativ und qualitativ in einem vernünftigen untergeordneten Verhältnis stehen; Massstab ist dabei das in der betreffenden Zone übliche, durchschnittliche Gebäude und dessen Nutzung nach objektiven, auf die Verhältnisse des durchschnittlichen Grundeigentümers abstellenden Kriterien (AGVE 2003, S. 488 mit Hinweis auf AGVE 1986, S. 290 ff., AGVE 1985, S. 309 und AGVE 1979, S. 243 ff.). Qualitativ ist erforderlich, dass der betreffende (nicht anzurechnende) Raum mittelbar dem Zweck der Hauptnutzung dient (AGVE 1985, S. 309; AGVE 1979, S. 246).

Daraus erhellt, dass es sich bei den in § 9 Abs. 2 lit. a ABauV aufgeführten Beispielen um Flächen bzw. Räume handelt, welche normalerweise nur Hilfsfunktionen erfüllen und daher in der Regel nicht anzurechnen sind. Dienen sie indessen (unmittelbar) dem Zweck der Hauptnutzung, so sind auch sie der Bruttogeschossfläche anzurechnen.

4.3.2.

Eine Aussenverkaufsfläche dient schon von der Definition her dem Gewerbe. Die Beschwerdeführerin bietet auf der fraglichen Fläche auf Paletten und fahrbaren Gestellen verschiedene Artikel für den Gartengebrauch (Pflanzen, Erde, Holzkohle usw.) sowie saisonale Produkte (wie z. B. Weihnachtsbäume) zum Verkauf an. Mit dem Aussenverkauf erwirtschaftet sie einen Jahresumsatz von immerhin

Fr. 50'000.00 bis Fr. 60'000.00 (gemäss Beschwerdeführerin) bzw. mindestens Fr. 80'000.00 (gemäss Beschwerdegegner). Die Aussenverkaufsfläche ist – zumindest während eines grösseren Teils des Jahres – zu einem festen Bestandteil des Verkaufsraums geworden. Dass die Aussenverkaufsfläche dem Gewerbe und damit (unmittelbar) dem Hauptzweck dient, ist denn auch unbestritten. Demgemäss fehlt es im konkreten Fall an der qualitativen Unterordnung, wie dies bei den in § 9 Abs. 2 lit. a ABauV aufgeführten Beispielen in der Regel der Fall ist. Die Aussenverkaufsfläche gehört folglich zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche und ist bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zu berücksichtigen.

Ob im konkreten Fall von einer "mindestens einseitig offenen Erdgeschosshalle" auszugehen ist, ist bei diesen Gegebenheiten nicht von Bedeutung. Tatsache und entscheiderelevant ist vielmehr, dass die Aussenverkaufsfläche unmittelbar der Hauptnutzung, dem Gewerbe, dient. Aus dem von der Beschwerdeführerin und Gemeinderat erwähnten Entscheid (AGVE 1986, S. 586 f.) kann im Übrigen nicht gefolgert werden, dass einseitig offene Erdgeschosshallen überhaupt nie anzurechnen wären. Abgesehen davon, dass es im genannten Entscheid um eine andere Bestimmung ging, wurde die fragliche Fläche als ganzseitig umschlossen qualifiziert (vgl. AGVE 1986, S. 586 f.). Die Frage, ob eine unmittelbar dem Hauptzweck (z. B. Gewerbe) dienende einseitig offene Erdgeschosshalle als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt, wurde nicht behandelt (erst recht nicht unter Geltung von § 9 Abs. 2 ABauV).

37 Erleichterte Ausnahmegewilligung im Unterabstand von Strassen (§ 67a BauG)

Vorausgesetzt wird eine untergeordnete Baute und dass kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegenstehen darf; Anwendungsfall eines Garten- bzw. Gerätehauses.

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 4. Juli 2011 in Sachen Gemeinderat A. gegen B. und C. (WBE.2010.386).

Aus den Erwägungen

1.

1.1. (...)

1.2.

Die Beschwerdegegner beabsichtigen, auf der Parzelle Nr. (...) ein Garten- bzw. Gerätehaus zu erstellen. Gemäss den Akten handelt es sich um ein Blockbohlenhaus mit einer Grundfläche von 5.04 m x 3.11 m (inkl. Dachvorsprünge und einseitig offener Unterstand) und einer maximalen Höhe von 2.40 m, wobei die Beschwerdegegner von einer effektiven Höhe der Baute von 2.20 m sprechen.

Das Gerätehaus soll im Abstand von 2 m zum D.-weg und damit innerhalb der Baulinie zum D.-weg (5 m) und im Unterabstand zur Gemeindestrasse (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG) erstellt werden. Das Vorhaben ist somit keiner ordentlichen Bewilligung zugänglich. Ebenso fällt eine Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG ausser Betracht, da weder aussergewöhnliche Verhältnisse noch ein Härtefall vorliegen (vgl. dazu etwa AGVE 2006, S. 165 f.). Umstritten ist hingegen die Frage, ob die Bauherrschaft eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach § 67a BauG (in Kraft seit 1. Januar 2010) beanspruchen kann.

1.3.

Für untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten kann nach § 67a BauG eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien