

andererseits aber auf AGVE 1995, S. 358 ff. (mit dem grundsätzlichen Ausschluss der Variantenprüfung) verwiesen, der auch für den Regierungsrat gelte. Freilich ist auch eine gewisse Zurückhaltung angebracht, soweit es um lokale Angelegenheiten geht; die Beschwerdebehörde ist Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz. Ein Planungsentscheid ist zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (BGE 127 II 242).

48 Ausnützungsziffer (§ 9 Abs. 2 ABauV).

- **Die Aussenterrasse eines Restaurants ohne Seitenwände und Dachkonstruktion stellt keine anrechenbare Geschossfläche dar.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 6. November 2003 in Sachen H. gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

2. a) Der Beschwerdeführer rügt, dass die geplante Terrasse des Restaurants nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt worden sei. Eine gewerblich genutzte Terrasse, welche 44 Personen Platz biete, könne nicht einfach mit einem Balkon, einem Sitzplatz, einer Dachterrasse oder einer Erdgeschosshalle im Sinne von § 9 Abs. 2 lit. a ABauV verglichen werden. Nur wenn gewerbliche Flächen nicht mit Auswirkungen auf die Umgebung (Arbeitsplätze, Publikumsverkehr) verbunden seien, werde die Bruttogeschossfläche nicht tangiert. Es sei in diesem Zusammenhang irrelevant, ob die Terrasse nur bei guter Witterung benutzt werde und somit lediglich als "Ersatzfläche für diese Zeit" zu verstehen sei. Folglich müsse die Terrasse in die Berechnung der Ausnützungsziffer miteinbezogen werden. Ob der Beschwerdegegnerin für das vorliegende Bauprojekt eine Ausnützungsziffer von 1.0 zur Verfügung stehe, müsse das Verwaltungsgericht prüfen. In der Arealüberbauung sei ein Gartenrestaurant jedenfalls nicht vorgesehen gewesen. In formeller Hinsicht bemängelt der Beschwerdeführer, dass in den

Baugesuchsunterlagen keine nachvollziehbare Berechnung der Ausnützungsziffer vorhanden sei.

b) aa) 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 Besiedlung, 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 andererseits einen Gestaltungsspielraum des privaten Bauherrn in der Bestimmung des Baukörpers zu eröffnen und so zu einer insoweit differenzierten Überbauung zu gelangen (siehe AGVE 1979, S. 243 f. mit Hinweisen). Diese Grundsätze haben auch heute noch Gültigkeit (siehe Walter Haller / Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 619, 625 f.).

bb) 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 Geschossflächen gelten dabei ungeachtet ihrer Nutzung alle unter- oder oberirdischen Innenräume

eines Gebäudes einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte sowie die zum Gebäude gehörenden Aussenräume. Der Zweckbestimmung der Ausnützungsziffer entsprechend (Steuerung der baulichen Dichte, Wahrung polizeilicher Interessen, Durchsetzung städtebaulicher Anliegen; siehe vorne Erw. aa), sind nur jene Aussenräume zu berücksichtigen, die sich innerhalb der Gebäudehülle befinden. Hierzu zählen beispielsweise Erdgeschosshallen, überdeckte Sitzplätze, Balkone oder Dachterrassen. Handelt es sich demgegenüber wie im vorliegenden Fall um eine Terrasse ausserhalb des Baukörpers, ohne eigene Seitenwände und Dachkonstruktion (d.h. ohne jeden Gebäudecharakter), liegt keine Geschossfläche im Sinne von § 9 Abs. 2 ABauV, sondern ein nicht anrechenbarer Aussenraum vor, den der Bauherr im Rahmen der Zonenvorschriften beispielsweise als Autoabstellplatz, Terrasse oder Grünfläche beliebig nutzen kann. Somit fällt die Fläche der Terrasse des Restaurants bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von vornherein ausser Betracht. Weil auch die Verschiebung der Autoabstellplätze und Velounterstände sowie der Teilabbruch des Ladenvorbaus nicht ausnutzungsrelevant sind bzw. nicht zu einer Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche führen, hat das hier zu beurteilende Bauvorhaben keinerlei Einfluss auf die Ausnützungsziffer. Die Beschwerdegegnerin war daher auch nicht verpflichtet, ihrem Bauge such eine Ausnützungsberechnung beizulegen.

49 Bausperre (§ 30 BauG). Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG).

- **Rechtsgrundsätze für den Erlass einer Bausperre (Erw. 2/c).**
- **Prüfung der Frage, ob hinter den neuen Plänen und Vorschriften ein überwiegendes öffentliches Interesse steht, unter dem Aspekt der Planbeständigkeit (Erw. 2/d).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 15. Juli 2004 in Sachen R. AG gegen Baudepartement.