

Beschwerdebefugnis; Stützmauer; Hauszufahrt, Attikageschoss, Ausnützungsziffer

- **Verzicht auf Abklärung der Beschwerdebefugnis jeder einzelnen Person bei einer gemeinsamen Beschwerde aus Gründen der Verfahrensökonomie (Erw. 1.2)**
- **Eine Stützmauer als eigenständige Baute zählt nicht als Gebäudeteil (Erw. 5).**
- **Strassen im Privateigentum ohne Gemeingebrauch gelten stets als Hauszufahrt (Erw. 6.2).**
- **Kein Attikageschoss liegt vor, wenn dieses mit einem Vollgeschoss ebenerdig verbunden ist (Erw. 7).**
- **Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer von stirnseitig offenen Korridoren (Erw. 8).**

Aus dem Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Oktober 2020 (EBVU 20.151)

Aus den Erwägungen

1.2

Zur Beschwerdeführung ist befugt, wer mehr als jedermann vom Entscheid betroffen ist und in einer nahen Beziehung zur Streitsache steht. Mit dem Erfordernis einer spezifischen Beziehungsnähe soll die Popularbeschwerde ausgeschlossen werden (§ 4 Abs. 2 BauG und § 42 Abs. 1 VRPG; BGE 131 II 587, Erw. 2.1 ff.; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, Diss. Zürich 1998, § 38 N 136 ff.; ISABELLE HÄNER, in: CHRISTOPH AUER / MARKUS MÜLLER / BENJAMIN SCHINDLER [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Art. 48 N 12). Für die Beurteilung der Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand wird bei Bauprojekten im Allgemeinen auf die räumliche Distanz abgestellt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarinnen und Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (BGE 140 II 214, Erw. 2.3; 136 II 281, Erw. 2.3.1; BGer 1C_177/2014 vom 12. August 2014, Erw. 4.2). Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Personen, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern es ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich (BGE 140 II 214, Erw. 2.3 mit Hinweisen; BGer 1C_177/2014 vom 12. August 2014, Erw. 4.2; vgl. auch AGVE 2010, S. 265).

Im vorliegenden Fall ist die Beschwerdelegitimation der Parteien 6, 9, 10 ... strittig, währenddem für die übrigen sieben Parteien diese Legitimation mit Recht nicht zweifelhaft ist. ... Die Distanzen zur Bauparzelle betragen 44 m oder weniger. Gemäss den Angaben der Beschwerdeführenden besteht auch von diesen drei Parzellen Sichtkontakt zur Bauparzelle. Auf eine einlässliche Überprüfung, namentlich auf die Durchführung eines Augenscheins zur genaueren Abklärung dieses Punktes, darf aus Gründen der Verfahrensökonomie verzichtet werden, da auf die gemeinsam eingereichte Beschwerde ohnehin einzutreten ist und die fraglichen drei Grundstücke innerhalb des 100-m-Perimeters liegen. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Ausgangslage

2.1

Die Bauherrschaft plant auf zwei Parzellen den Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Autoeinstellhalle. ...

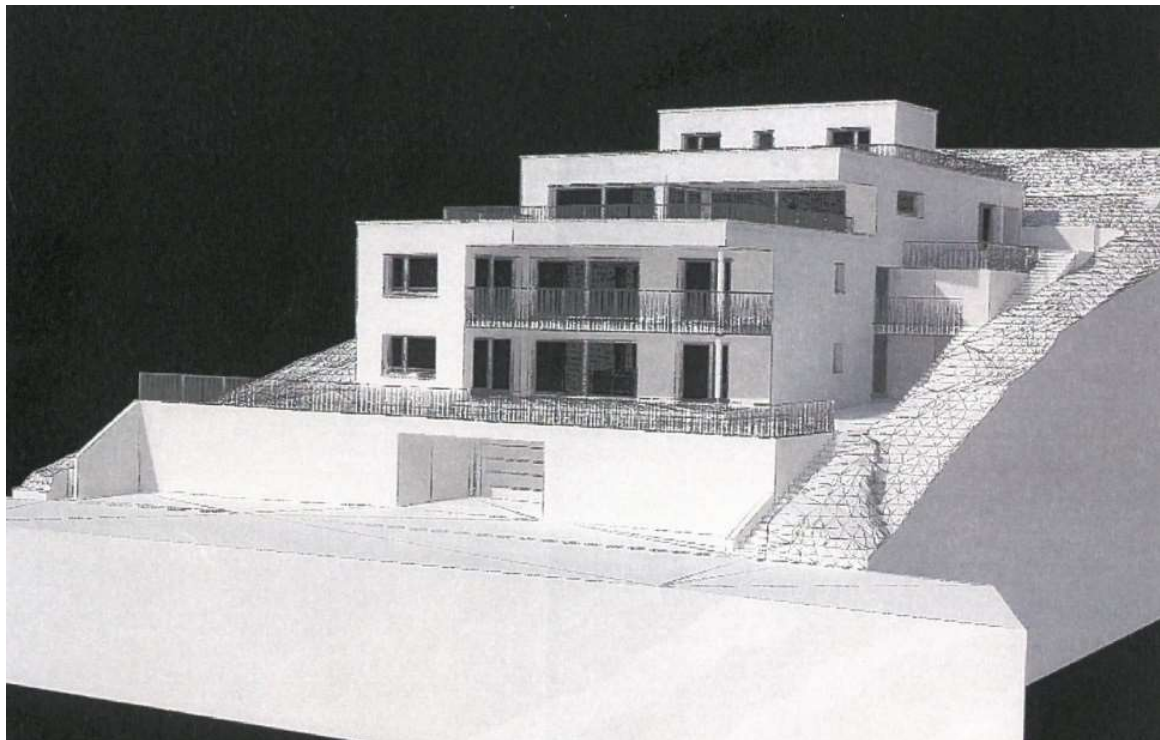


Abbildung 1 Visualisierung

...

5. Stützmauer als eigenständige Baute oder Teil des Gebäudekubus

5.1

In Zusammenhang mit der Berechnung der Gebäude- und der Firsthöhe (und auch der Gebäudelänge) stellt sich die Frage, ob die Stützmauer, die dem Gebäudekubus vorgelagert ist und einen Durchbruch für die Einfahrt in die Tiefgarage aufweist, als Gebäudeteil oder als eigenständige Baute anzusehen ist.

...

5.2

Terrainveränderungen dürfen gemäss kommunaler Vorschrift nicht unnötig erfolgen und müssen sich einwandfrei in die Umgebung einfügen (§ 40 Abs. 1 BNO). Praxisgemäss genügt es, wenn hinter der Terraingestaltung ein einleuchtender Grund steht. Will die Bauherrschaft ebene Garten- beziehungsweise Sitzplatzfläche hinzugewinnen, genügt dies als Motiv (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 2. März 2009 [WBE.2008.248]).

Dieses Motiv ist auch vorliegend vorhanden. Mit der Terrainaufschüttung soll einerseits erzielt werden, dass auch entlang der Südwestfassade ein ebener, wenn auch bloss schmaler – an der schmalsten Stelle noch rund 1 m breiter – Gehbereich geschaffen wird. Die Stützmauer wird hinterfüllt und sichert das Terrain vor Rutschungen. Dass die Stützmauer im mittleren Bereich tunnelartig durchbrochen ist, um einen Durchlass zum Tiefgaragentor und in die Tiefgarage zu schaffen, macht nicht, dass Durchbruch und Stützmauer deswegen Teile der Gebäudekubatur würden. Die Stützmauer hat ihre eigene Funktion. Sie erweitert die Nutzung des Untergeschosses nicht. Namentlich vergrössert der konische Verlauf des Stützmauerdurchbruchs nicht die Breite der Abgrabung der Gebäudefassade. Diese Breite ist unmittelbar an der Gebäudefassade – beim Tor zur Tiefgarage – zu messen und beträgt weniger als einen Drittel der Fassadenbreite.

Die Stützmauer, die sich knapp über die ganze Parzellenbreite entlang des R.-wegs hinzieht, hat einen eigenständigen Charakter. Sie ist nicht Gebäudeteil und hat daher auch keinen Einfluss auf die Massvorschriften für das Gebäude und die Messweise von Gebäudehöhe und -länge.

...

6. Ausnützung

6.1

Die Beschwerdeführenden meinen, dass bei der Berechnung der Ausnützungsziffer der Alte Kirchweg ... im Umfang von 53 m² nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden dürfe.

...

6.2

Die Ausnützungsziffer ist definiert als das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF; § 32 BauV).

Zu bestimmen ist vorerst die anrechenbare Grundstücksfläche. Zu dieser gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen samt den Hauszufahrten. Die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung hingegen zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 32 Abs. 4 BauV). Die Abgrenzung Hauszufahrt und Feinerschliessung ist mitunter unklar.

Eine gleichlautende Bestimmung enthält ebenfalls das Zürcher Recht. Gemäss Zürcher Praxis und Kommentierung zu dieser Bestimmung gelten einzig Strassenflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen (Verkehrsplan, Quartierplan), nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche; denn "sie sind öffentlich und dem Gemeingebrauch gewidmet. Sie dienen, anders als private Grundstücke, der Allgemeinheit. Sie stehen grundsätzlich im Eigentum des Staates und der politischen Gemeinde." Ebenso sind auch öffentliche Fusswege nicht anrechenbar. Alle anderen, rein privaten Verkehrsflächen hingegen dürfen angerechnet werden, ungeachtet der Anzahl der durch sie erschlossenen Wohneinheiten und unabhängig davon, ob die entsprechenden Flächen nur der grundstücksinternen Erschliessung dienen oder eine darüber hinausgehende Funktion haben (CHRISTOPH FRITZE / PETER BÖSCH / THOMAS WIPF / DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 6. Aufl. 2019, S. 924-927; § 259 PBG/ZH). Das Verwaltungsgericht hat in einer neueren Entscheidung, wo es um die Beurteilung eines öffentlichen Fusswegs ging, auf diese Rechtspraxis verwiesen und sie übernommen (VGE vom 4. Juni 2020 [WBE.2019.385], Erw. 3, S. 8). Diese Zürcher Praxis ist einfach anzuwenden und erlaubt eine rechtsklare Handhabung. Auch für die Beurteilung des vorliegenden Falls ist diese Praxis zu übernehmen und einschlägig.

6.3

Beide Bauparzellen sind einzig mit privaten Wegrechten belastet, die eine Parzelle mit vier Fahrwegrechten und die andere schmale Parzelle mit mehreren Fusswegrechten. Ein Erschliessungsplan besteht nicht. Nachweise dafür, dass der Alte Kirchweg im hier fraglichen Abschnitt einer öffentlichen Nutzung gewidmet wäre; bestehen keine. Namentlich darf eine solche, die Eigentumsrechte stark einschränkende Widmung nicht aus der blossen Namensbezeichnung "Alter Kirchweg" abgeleitet werden. Dass für die Einräumung von Fuss- und Fahrwegrechten private Dienstbarkeitsverträge haben abgeschlossen werden müssen, bestätigt im Gegenteil die Auffassung des Stadtrats, dass ein Gemeingebrauch an der Strasse für eine solche Nutzung nicht besteht.

Die Parzellenflächenteile, die mit bloss privatrechtlich eingeräumten Fuss- und Fahrwegrechten belastet sind, gelten nach dem Gesagten als bloss Hauszufahrten und verkleinern die anrechenbare Grundstücksfläche nicht. ...

7. Anrechenbarkeit von "Attika Haus A" an die Ausnützung

7.1

Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte. Dabei gestattet das kantonale Recht den Gemeinden, die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend zu regeln (§ 32 Abs. 2 und 3 BauV). Von dieser Kompetenz hat die Gemeinde Gebrauch gemacht: Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet (§ 30 Abs. 1 BNO).

Was als Attikageschoss gilt, definiert das kantonale Recht folgendermassen: Ein Attikageschoss ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss, dessen Grundfläche höchstens einem Geschoss entspricht, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist. Die Anordnung dieser Attikageschossfläche ist grundsätzlich frei (Anhang 3 BauV: § 16a ABauV).

7.2

Im vorliegenden Fall liegt das "Attika Haus A" (62,5 m²) auf der Höhe des zweiten Obergeschosses und ist mit ihm (136,11 m²) zu einer Einheit verbunden. Es ist ebenerdiger Teil dieses Vollgeschosses und also kein verkleinertes Geschoss. Es handelt sich demnach um kein Attikageschoss mit der Konsequenz, dass es an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist.

8. Anrechenbarkeit weiterer Räume an die Ausnützung

8.1

Nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählen Flächen, die nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienen und hierfür nicht verwendbar sind (§ 32 Abs. 2 BauV). Das Verwaltungsgericht hat dazu ausgeführt (AGVE 2011, S. 138 f.):

"Ausgehend von der Funktion der Ausnützungsziffer 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 [heute: § 32 Abs. 2 lit. a BauV] 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".

8.2

Für den vorliegenden Fall lassen sich daraus die folgenden Schlüsse ziehen.

Die Aussentreppen liegen ausserhalb des Gebäudekubus und sind daher nicht anrechenbar. Die beiden Zugänge zum Lift hingegen befinden sich im Gebäudekubus. Es handelt sich um Korridore, die der Erschliessung überwiegend anrechenbarer Räume dienen, und nicht um ausserhalb des Gebäudekubus liegende, längsseitig offene Erdgeschosshallen. Die Korridorflächen samt Vorraum sind daher auf beiden Geschossebenen anrechenbar (Umkehrschluss aus § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 4 BauV). In gleicherweise anrechenbar ist ebenfalls der im Gebäudekubus liegende Eingangsbereich des zweiten Obergeschosses, auch wenn das Anbringen einer Aussentür nicht geplant ist. Der Liftschacht, der sich über drei anrechenbare Geschosseinheiten erstreckt, muss – gleich wie bei Treppenhäusern – nur zweimal angerechnet werden (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [EBVU] 11.722 vom 13.12.2011, veröffentlicht unter: www.ag.ch/entscheidsammlung).



Abbildung 2 1. Obergeschoss: Korridor zum Lift (rot) ist AZ-pflichtig

8.3

Den drei Wohnungen werden ferner je ein Disponibel- und ein Kellerraum zugewiesen. Die Gesamtfläche dieser Nebenräume beträgt 101,5 m² und entspricht einem Flächenanteil von etwa 19 % (101,5 m² / 529,9 m²). Die Räume sind in den Hang gebaut und befinden sich ausserhalb der Gebäudedämmung. Den Räumen kommt, für sich separat betrachtet, keine Vollgeschossqualität zu. Sie sind daher nicht anrechenbar, zumal auch nicht gesagt werden kann, sie stünden in einem Missverhältnis zur Wohnungsgrösse (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV).

...