

Gebäudeabstand und geschlossene Bauweise

- **Der Gebäudeabstand darf null sein, wenn das kommunale Recht den Gebäudeabstand zwar für zwingend, gleichzeitig aber die geschlossene Bauweise für zulässig erklärt.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 15. September 2017 (BVURA.17.95)

Aus den Erwägungen

1. Bauvorhaben

Die Bauparzelle Nr. 879 liegt in der Wohnzone W2. Das Projekt sieht den Bau von zwei zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit seitlich an den jeweiligen Hauptbau angebauten Doppelgaragen (von je 3 m Breite) vor. ... Die einander gegenüber liegenden Doppelgaragen sind auf ihrer gesamten Länge zusammengebaut. ...

3.2 Gebäudeabstand zwischen den beiden neuen Einfamilienhäusern

3.2.1

Die Beschwerdeführenden machen ... eine Verletzung des Gebäudeabstands geltend. Dieser betrage lediglich 6 m statt 8 m. Eine Verminderung des Gebäudeabstands sei nach § 8.1.4 Abs. 1 Satz 3 BO nicht zulässig. ... Durch die beiden Garagen zwischen den Einfamilienhäusern würde der Gebäudeabstand nicht aufgehoben. ...

Der Gemeinderat entgegnet, dass sich bei den beiden Einfamilienhäusern in der Mitte jeweils eine Garage einfüge, welche sich unter der jeweiligen Dachverlängerung des Hauptdachs befinde. Mit den verbundenen Dächern der Garage und dem visuellen Zusammenhang mit den Hauptdächern und dem direkten Zugang von der Garage in das Wohnhaus handle es sich um eine zusammengebaute Situation. Die Garagen seien nicht mehr als Klein- und Anbauten erkennbar. ... Bei einem Zusammenbau komme der Gebäudeabstand nicht zur Anwendung. ...

3.2.2

Bei der Auslegung kommunaler Bauvorschriften ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen (§§ 13 Abs. 1 sowie 15 Abs. 1 und 2 lit. a BauG) aufgrund von § 106 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 verfassungsrechtlich geschützte Autonomie geniessen; hierin eingeschlossen ist die Anwendung des autonomen Gemeinderechts. Daraus folgt, dass sich das Verwaltungsgericht – und mit ihm das BVU – bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten hat, zumindest soweit es bei den zu entscheidenden Fragen um rein lokale Anliegen geht und weder überörtliche Interessen noch überwiegende Rechtsschutzanliegen berührt werden. Die Gemeinde kann sich in solchen Fällen bei der Auslegung kommunalen Rechts insbesondere dort auf ihre Autonomie berufen, wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen sind hier gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen. Die Autonomie der Gemeindebehörden hat jedoch auch in diesen Fällen dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (AGVE 2003, S. 190).

Gemäss § 47 Abs. 1 BauG schreiben die Gemeinden Grenz- und Gebäudeabstände vor. Soweit sie nichts anderes festlegen, können die Abstände ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 BauG). Der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Gemeinden nichts anderes festlegen (§ 20 Abs. 3 ABauV in Anhang 3 BauV). Gemäss § 8.1.4 Abs. 1 BO ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Privatrechtliche Vereinbarungen über eine Verminderung des Gebäudeabstands können nicht berücksichtigt werden. Bei Gebäuden auf der gleichen Parzelle ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, dass sich die Begrenzungslinien der Abstandsdiagramme der einzelnen Gebäude nicht überschneiden (§ 8.1.4 Abs. 2 BO). Das heisst, die kommunale Vorschrift ... lässt eine Unterschreitung des Gebäudeabstands auch auf der gleichen Parzelle nicht zu.

... Einschränkungen in Bezug auf die Bauweise, insbesondere Vorschriften über die zulässige Anzahl der Wohneinheiten und die Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise finden sich in der BO nicht. In der BO hingegen werden Reihenhausüberbauungen ausdrücklich erwähnt: Gemäss § 8.1.1 Abs. 4 BO ist bei Reihenhausüberbauungen, Teppich- und Terrassensiedlungen die Ausnützungsziffer gesamthaft einzuhalten, ohne Aufteilung der Parzelle in Einzelstücke. Damit ist klar, dass die geschlossene Bauweise in der Gemeinde grundsätzlich zulässig ist. Der Gebäudeabstand ist in solchen Fällen offensichtlich nicht mehr relevant. Es stellt sich demnach die Frage, ob bei den beiden Einfamilienhäusern vorliegend von geschlossener Bauweise auszugehen ist.

Der Begriff "geschlossene Bauweise" ist im kommunalen Baurecht nicht genau bestimmt. In Literatur und Rechtsprechung wird unter "geschlossener Bauweise", unter Abgrenzung zum Begriff der "offenen Bauweise", das Aneinanderfügen von mehreren, funktional unabhängigen Baueinheiten auf einer Achse verstanden (vgl. ZIMMERLIN ERICH, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, S. 347; FRITZSCHE CHRISTOPH/BÖSCH PETER, Züricher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich 2006, S. 874 f.; SIEBER ROMAN, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 113 f.; AGVE 1969, S. 160; 1992, S. 352). Unter einer "offenen Bauweise" wird im allgemeinen eine Überbauung verstanden, bei der u.a. die Gebäude nicht durchgehend, über die Grundstücksgrenze hinweg, aneinanderstossen, wobei Zwischenbauten, wie zum Beispiel Garagen, noch angehen (AGVE 1969, S. 160). Entscheidend für die geschlossene Bauweise ist, ob die zusammengebauten Gebäude als "Ganzheit" erscheinen (vgl. dazu Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2009-000835 vom 3. Juni 2009), d.h. der optische Eindruck ist ausschlaggebend (VGE III/55 vom 31. August 2006, E. 5.2.2). Unter diesen Voraussetzungen erscheint die Schlussfolgerung des Gemeinderats nachvollziehbar. Entscheidend ist insbesondere, dass die Dächer der Garagen und der Hauptbauten ineinander übergehen und so einen zusammenhängenden Eindruck ergeben. ... (Somit gelten) die beiden Einfamilienhäuser mit den Garagen als bauliche Einheit.

Stichwörter: Geschlossene Bauweise, Gebäudeabstand