

Gebäudelänge; Ausnützungsziffer

- Ein Anbau, dessen Dach als Terrasse genutzt wird, wird in die Berechnung der Gebäudelänge einbezogen, auch wenn er im Übrigen die Dimensionen einer Anbaute nicht überschreitet.
- Treppenhäuser und Liftflächen, die zwei anrechenbare Geschosse miteinander verbinden, werden nur einmal als «anrechenbare Geschossflächen» gezählt (bei drei Geschossen zweimal).

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 13. Dezember 2011 (BVURA.11.722)

Aus den Erwägungen

6.

a)

...

cc)

Gemäss § 11 ABauV wird die Gebäudelänge an der Seite des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Anbauten und vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt. Dabei sind nur oberirdische, nach aussen in Erscheinung tretende Gebäudeteile für die Gebäudelänge massgebend.

dd)

Der eigentlichen Wohneinheit des untersten Wohngeschosses, Haus A, ist eine Terrasse vorgelagert, welche ihrerseits durch die auskragende Terrasse des darüberliegenden Wohngeschosses (Haus B) teilweise überdeckt wird. Eine Nichtberücksichtigung dieses überdeckten Bereichs hinsichtlich der Gebäudelänge ist folglich nur dann denkbar, wenn es sich bei diesem überdeckten Bereich um eine Anbaute im Sinne von § 18 ABauV oder um einen vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von § 2 ABauV handelt.

Bauten und Bauteile erfahren durch ihrer Qualifikation als Anbaute im Sinne von § 18 ABauV oder vorspringender Gebäudeteil im Sin-

ne von § 2 ABauV dahingehend eine Privilegierung, dass sie nicht die ordentlichen Grenzabstände einhalten müssen, sondern privilegierten Abstandsvorschriften unterliegen. Nach der Rechtsprechung des BVU profitieren Bauteile wie etwa Garagen oder Carports, die zwar grundsätzlich die Voraussetzungen einer Klein- und Anbauteile gemäss § 18 ABauV einhalten, deren Dachfläche jedoch einer Nutzungserweiterung (z.B. als Terrasse) zugeführt wird, nicht von der Privilegierung hinsichtlich der Einhaltung von Abständen gemäss § 18 Abs. 2 ABauV (vgl. AGVE 2004, S. 452; vgl. auch Beschluss des Regierungsrats [RRB] Nr. 2010-001597 vom 10. November 2010, S. 7). Im Lichte dieser Rechtsprechung ist selbstverständlich, dass Gebäudeteile, die der darüberliegenden Wohneinheit als Terrasse dienen, in die Gebäudelängenberechnung einzubeziehen sind.

Vorliegend dient die Überdachung der Terrasse des Hauses A dem darüberliegenden Geschoss des Hauses B als mit einem Geländer gesicherte Terrasse. Demzufolge ist dieser Bereich bei der Gebäudelängenberechnung zu berücksichtigen, zumal sich die erwähnte Terrasse des Hauses B über die gesamte Westfassade erstreckt und daher auch unter diesem Gesichtspunkt nicht unter § 2 ABauV subsumierbar ist. ...

7.

a)

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass das streitige Bauprojekt aus verschiedenen Gründen die zulässige Ausnutzung der Bauparzellen überschreite. ...

b)

aa)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (§ 9 Abs. 2 ABauV). Nicht angerechnet werden

u.a. alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Fläche wie zum Beispiel Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen, sowie mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone (Abs. 2).

Die Beschwerdeführenden beanstanden die Anrechnung der Liftfläche. ...

Die Grundfläche des Lifts beträgt laut den Plänen 2.5 m x 2.1 m, entsprechend 5.25 m². Der Lift erschliesst von der Tiefgarage aus 4 Geschosse. In Analogie zur Rechtsprechung zu Treppen ist die Liftfläche für die Verbindung von zwei anrechenbaren Geschossen die Grundfläche nur einmal als Bruttogeschossfläche anzurechnen (vgl. AGVE 2003, S. 490; vgl. AGVE 1999, S. 240). Nicht anzurechnen ist die Fläche des Lifts im Untergeschoss, da nur nicht anrechenbare Räume erschlossen werden. Demzufolge ist die Grundfläche des Lifts 3 Mal anzurechnen. Daraus resultiert eine anrechenbare Liftfläche von 15.75 m².

Stichwörter: Gebäudelänge, Ausnützungsziffer, Anbaute