

Gewachsenes Terrain; Gebäudehöhe und Geschossigkeit einer gestaffelten Baute

- **Bewilligte Terrainveränderungen definieren einen neuen Terrainverlauf, der als massgebendes "gewachsenes Terrain" für spätere Neubauten, aber auch für Um- und Erweiterungsbauten gilt (§ 13 ABauV; Erw. 6).**
- **Die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit einer gestaffelten (terrassierten) Baute werden ab anschliessendem gewachsenem Terrain gemessen, auch wenn ihrer Fassade eine andere gestaffelte Baute voransteht und sie verdeckt (Erw. 8).**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 29. April 2011 (BVURA.10.334)

Aus den Erwägungen

5.

a)

Gegenstand des zur Diskussion stehenden Bauvorhabens bildet der Umbau des im Jahr 1979 errichteten Zweifamilienhauses. ... Mit dem nun vorliegenden Bauvorhaben soll der Giebel des Gebäudes um 90° gedreht werden, sodass er neu parallel zu den Längsseiten liegen wird. Der Giebel soll zudem gegenüber dem heutigen Zustand um ca. 0,8 m und der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche um ca. 2 m höher gesetzt werden. Auf der Ebene des Garagengeschosses ist weiter vorgesehen, den Raum zwischen den beiden Abstellräumen mit einem 2,5 m tiefen Vordach teilweise zu überdachen.

...

c)

aa)

Der Gemeinderat bewilligte das Bauvorhaben u.a. unter folgenden Bedingungen und Auflagen:

"3. Das Garagengeschoss muss als vorgelagerter Gebäudeteil in Erscheinung treten. Durch den Einbau von Toren ist eine entsprechende Fassade zu schaffen."

Der Gemeinderat erwog im angefochtenen Entscheid, damit die vorgeschriebene Geschossigkeit eingehalten werden könne, müsse das Garagengeschoss als separate Vorbaute wirken. In den bereinigten Plänen sei lediglich eine Überdachung der Einfahrt geplant. Um eine gestaffelte Bauweise zu bewirken, müsse der Vorbau geschlossen werden (Tore). Dies könne als Auflage in die Baubewilligung einfließen.

...

6.

a)

Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche (vgl. § 12 Abs. 1 ABauV), die Firsthöhe vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (vgl. § 12 Abs. 2 ABauV) gemessen. Auch in Bezug auf die Qualifizierung eines Geschosses als Untergeschoss ist zunächst vom gewachsenen Terrain auszugehen, das gemäss § 15 Abs. 1 ABauV lediglich um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,2 m am Hang (Neigung von mehr als 10 %; § 12a ABauV) überschritten werden darf. Abgrabungen dür-

fen zudem höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen, wobei dieser Drittel in der Gemeinde ... gemäss § 26 BO im Fall von Garagenzufahrten überschritten werden darf, sofern die Garagenzufahrten jedoch eine Breite von 6 m überschreiten, ist der entsprechende Gebäudeteil vorzulagern.

Ausgangspunkt für die Beurteilung von Gebäude- und Firsthöhe sowie Geschosszahl bildet somit stets das gewachsene Terrain. Dieses ist gemäss § 13 Abs. 1 ABauV der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt. Auf frühere Verhältnisse ist gemäss § 13 Abs. 2 ABauV zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist.

b)

Das Verwaltungsgericht geht bei der Anwendung von § 13 Abs. 1 ABauV in konstanter Rechtsprechung vom (natürlichen oder rechtlich sanktionierten veränderten) Terrain aus, wie es sich bei Einreichung des jeweils umstrittenen Baugesuchs präsentiert (vgl. AGVE 2005, S. 194; VGE III/30 vom 18. Juni 2007, S. 8 f.; vgl. auch VGE III/45 vom 6. Juni 2006, S. 10 f.). Dass sich diese Rechtsprechung, wie die Beschwerdegegner geltend machen, lediglich auf Aufschüttungen bezieht, vermag hieran nichts zu ändern. So führte das BVU bereits in einem Entscheid vom 27. März 2008 (vgl. zum Ganzen und mit ausführlicher Begründung: BVURA.07.820, S. 4 ff.) Folgendes aus:

"Es ist kein rechtlich relevanter Grund dafür ersichtlich, einerseits bei Erweiterungen und Umbauten von bestehenden, in einer rechtlich sanktionierten Abgrabung erstellten Gebäuden auf ein früheres, nicht mehr vorhandenes (höheres) Terrain abzustellen, andererseits bei allen anderen Bauvorhaben (etwa bei Um- und Erweiterungen von bestehenden, auf rechtlich sanktionierten Aufschüttungen stehenden Gebäuden, bei Abbruch und Neubau von Bauten oder bei Neubauten auf der grünen Wiese) vom aktuell bestehenden und oftmals auch vielfach bereits veränderten und gestalteten (abgegrabenen wie aufgeschütteten) Terrain auszugehen. Dies wäre der Rechtssicherheit und Praktikabilität abträglich und würde der Rechtsgleichheit widersprechen. Das ursprüngliche Terrain wird [...] oft im Verlauf der Jahre – im Zusammenhang mit der Erstellung von Gebäuden wie auch unabhängig davon – mannigfachen Veränderungen unterworfen und der ursprüngliche Terrainverlauf ist daher häufig im Gelände kaum mehr nachvollziehbar. Ein Baugesuch auf einer Parzelle wird, insbesondere bezüglich ortsbildschützerischer (Verbot von Beeinträchtigung und Gebot der Eingliederung) und wohnhygienischer Aspekte (Luft, Licht und Sonne), von den Baubewilligungsbehörden gemessen an den aktuellen Gegebenheiten auf der Bauparzelle und in der Nachbarschaft und dazu gehört insbesondere das Terrain, wie es sich im Zeitpunkt der Prüfung präsentiert. Der Massstab ist nicht ein nicht mehr vorhandener, historischer Terrainverlauf, wobei es keinen Unterschied macht, ob die Bauparzelle oder das Nachbarterrain durch eine Abgrabung oder Aufschüttung entstand oder unverändert geblieben ist. Auch der Nachbar einer Parzelle, auf welcher ein Gebäude in einer Abgrabung erstellt wurde, richtet seine Baute unter anderem nach den im Zeitpunkt der Erstellung seines Gebäudes bestehenden umliegenden Terrain- und sonstigen Verhältnissen aus. Allein bei einem Teil der Bauvorhaben auf ein früheres, heute nicht mehr vorhandenes Terrain abzustellen, hätte zur Folge, dass verschiedene Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft anhand unterschiedlicher Terrainverläufe zu beurteilen wären, was zu siedlungsgestalterischen und raumplanerisch unbefriedigenden Resultaten führen würde. Dies ist abzulehnen. Der Problematik (in siedlungsgestalterischer und weiterer Hinsicht), welche Aufschüttungen und Abgrabungen in sich tragen können, muss bereits im Rahmen deren Beurteilung entsprechend Rechnung getragen werden. Ein nachträgliches Korrektiv darf nur bei Gefahr der Umgehung (geregelt in § 13 Abs. 2 ABauV) oder in den Fällen, in denen ein Abstellen auf den aktuellen Geländeverlauf zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führte (Stichwort Ausnahmegewilligung), und damit in einem eng begrenzten Rahmen zugelassen werden."

Der Regierungsrat hat sich dieser Argumentation unlängst angeschlossen (vgl. Entscheid des Regierungsrats [RRB] Nr. 2011-41 vom 19. Januar 2011, S. 4 ff.).

c)

Auszugehen ist somit auch im vorliegenden Fall vom heutigen gewachsenen Terrain. Dieses verläuft südwestlich des Doppeleinfamilienhauses auf der Ebene der Garageneinfahrt, auf den übrigen drei Seiten liegt das gewachsene Terrain auf der Ebene des Erdgeschosses. Massgebend für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhe ist der tiefste Punkt des anschliessenden gewachsenen Terrains. Ausgehend von diesem Terrainverlauf sind die Gebäude- und Firsthöhe vorliegend somit vom Niveau der Garageneinfahrt aus zu bemessen. So bemessen bewirkt das vorliegende Bauvorhaben mit einer neuen Gebäudehöhe von 8,05 m bzw. einer Firsthöhe von 10,15 m eine deutliche Überschreitung der in dieser Zone geltenden Maximalmasse von 7 m für die Gebäudehöhe bzw. 9,5 m für die Firsthöhe (vgl. § 6 Abs. 1 BO). ...

Auch gilt das Garagengeschoss bereits bestehend als Vollgeschoss, da es das gewachsene Terrain um mehr als 1,2 m überschreitet (§ 15 Abs. 1 ABauV). § 26 BO, wonach das (bereits gemäss § 15 Abs. 1 Satz 2 ABauV) geltende Maximalmass für Abgrabungen von einem Drittel der Fassadenlänge für Garagenzufahrten in bestimmten Fällen überschritten werden darf, vermag hieran bereits von daher nichts zu ändern, als es sich vorliegend nicht um eine Abgrabung (des gewachsenen Terrains) handelt, sondern das Garagengeschoss gilt aufgrund einer Überschreitung des gewachsenen Terrains um mehr als das zulässige Mass, d.h. in Anwendung von § 15 Abs. 1 Satz 1 ABauV, als Vollgeschoss.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das Baugesuch in der vorliegenden Form die in der Zone W2 geltende maximale Gebäude- und Firsthöhe sowie die zulässige Anzahl Vollgeschosse – wie der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid richtig ausführt – nicht einhält. Im Nachfolgenden wird daher zu prüfen sein, ob die Heilung dieser Mängel mittels der vom Gemeinderat verfügbaren Nebenbestimmung ... möglich ist (Ziffer 8 nachfolgend). ...

8.

b)

aa)

Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl talseitig gemessen (§ 12 Abs. 3 Satz 1 ABauV). Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV). Mit dieser Sonderregelung wird bezweckt, Treppenüberbauungen an Hanglagen zu ermöglichen. Andernfalls würden bei derartigen Bauten nämlich die Höhenvorschriften der Nutzungsordnung regelmässig bei Weitem überschritten. Rechtfertigen lässt sich dabei die auf den einzelnen Gebäudeteil bezogene Betrachtungsweise deshalb, weil der Eindruck einer einheitlichen Gebäudefront bei derartigen Treppenüberbauungen wegen der Versetzung der einzelnen Gebäudestufen und deren Anlehnung an den Hangverlauf massgeblich abgeschwächt wird; dies ist denn auch der Grund, weshalb die Praxis die Voraussetzung geschaffen hat, dass die Terrassenfläche ein bestimmtes Verhältnis zur Wohnfläche nicht unterschreiten darf. § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV ist also auf eine ganz bestimmte Art von Bauten, nämlich eben Treppenbauten an Hanglagen, bei denen die versetzte Anordnung der einzelnen Gebäudestufen auf einem baulichen Sachzwang beruht, zugeschnitten (AGVE 2005, S. 156 mit Hinweis).

Liegt eine Staffelung oder Terrassierung vor, werden die Gebäudehöhe, die Firsthöhe und die Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen. Dies bedeutet, dass jeder gestaffelte oder terrassierte Gebäudeteil für sich, d.h. ohne Berücksichtigung der übrigen gestaffelten oder terrassierten

Gebäudeteile, diese Masse einhalten muss. Ohne diese Regelung würden derartige Bauten die Höhengvorschriften aufgrund der talseitigen Messweise regelmässig überschreiten, da der untere Messpunkt für die Gebäude- und Firsthöhe jeweils vor dem tiefer liegenden, gestaffelten oder terrassierten Gebäudeteil läge. Auch in Bezug auf die Geschossigkeit wären die zonengemässen Vorgaben regelmässig nicht mehr einzuhalten, da die tiefer liegenden Stufen bei gestaffelten oder terrassierten Bauten den höher liegenden Gebäudeteilen als Vollgeschosse anzurechnen wären. Die gesonderte Betrachtungsweise für jeden gestaffelten oder terrassierten Gebäudeteil soll derartige Bauten demgegenüber dennoch ermöglichen, da der optische Eindruck der fraglichen Gebäude – wie erwähnt – aufgrund der Rückversetzung der Gebäudeteile abgeschwächt wird. Dennoch hat der jeweilige gestaffelte bzw. terrassierte Gebäudeteil für sich alleine, d.h. ohne Anrechnung der übrigen gestaffelten oder terrassierten Gebäudeteile die zonengemässen Höhenmasse und Anzahl Vollgeschosse einzuhalten. Die Privilegierung gegenüber nicht den Anforderungen der Staffelung oder Terrassierung entsprechende Bauten beschränkt sich somit auf die Nichtanrechnung der zwar baulich und funktionell mit der Baute verbundenen (gestaffelten oder terrassierten) Gebäudeteile an die Gebäude- und Firsthöhe sowie Geschosszahl. Dies bedeutet somit, dass der untere Messpunkt für die Gebäude- und Firsthöhe sowie der Messpunkt für die Frage der Vollgeschossigkeit eines Untergeschosses nicht vor den vorgelagerten Gebäudeteil(en) liegt, sondern im Bereich des jeweiligen gestaffelten oder terrassierten Gebäudeteils selbst. ...

Es stellt sich nun aber die Frage, an welchem Punkt die Gebäude- und Firsthöhe eines höher liegenden (gestaffelten oder terrassierten) Gebäudeteils zu messen ist, wenn im Bereich des tiefsten Punkts des an den entsprechenden Gebäudeteil anschliessenden gewachsenen Terrains aufgrund der Staffelung oder Terrassierung keine Fassade vorhanden ist. ...

bb)

Die Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Geschosszahl (§ 12 Abs. 1 und 2 ABauV, § 15 Abs. 1 ABauV) nennen als unteren Bezugspunkt für die Höhenbemessung das "anschliessende gewachsene Terrain". Der Wortlaut alleine führt somit nicht zum Schluss, dass dies der Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain sein muss, sondern lässt die Messung der Gebäudehöhe und Geschossigkeit auch in jenen Bereichen zu, in denen keine Fassade vorhanden ist. Die grammatikalische Auslegung legt Letzteres gar nahe, indem § 12 Abs. 1 ABauV als oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe – im Gegensatz zum unteren Bezugspunkt – explizit den Schnittpunkt mit der *Fassade* nennt. Hätte der Verordnungsgeber auch als unteren Bezugspunkt den Schnittpunkt des gewachsenen Terrains mit der Fassade festlegen wollen, wäre es ihm ein Leichtes gewesen, die Bestimmung entsprechend zu formulieren.

Der Sinn und Zweck der Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Geschosszahl legen ebenfalls diesen Schluss nahe. Dies ergibt sich daraus, dass der Verordnungsgeber in Bezug auf die Höhenmessung von Gebäuden von deren Höhe gegenüber dem gewachsenen Terrain ausgeht (vgl. § 12 Abs. 1 und Abs. 2 ABauV, § 15 Abs. 1 Satz 1 ABauV), grundsätzlich unabhängig vom Verlauf des gestalteten Terrains. Die Höhe von Gebäuden soll in Bezug auf den im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bestehenden Verlauf des gewachsenen Terrains ein von der Gemeinde für die jeweilige Zone festgelegtes Mass nicht überschreiten. Nun wird das gewachsene Terrain im Zuge eines Bauvorhabens indes regelmässig erheblich verändert, es wird abgegraben, aufgeschüttet, ausgeebnet etc. Nach Realisierung eines Bauvorhabens ist das für die Beurteilung der Gebäude- und Firsthöhe massgebende gewachsene Terrain häufig nur noch in den Grundzügen erkennbar, was auf die Bemessung der Gebäude- und der Firsthöhe allerdings keinerlei Einfluss hat. Das spätere Erscheinungsbild einer Baute ist in Bezug auf die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhe demnach unmassgeblich, massgebend ist die Positionierung des Gebäudes in Bezug auf das

gewachsene Terrain. Dies gilt grundsätzlich auch in Bezug auf die Geschossigkeit, indem Untergeschosse das gewachsene Terrain lediglich um ein maximales Mass überragen dürfen, um noch als Untergeschoss gelten zu können (§ 15 Abs. 1 Satz 1 ABauV). § 15 Abs. 1 Satz 2 ABauV enthält insofern eine Sonderregelung, als diesbezüglich auch das Erscheinungsbild der Baute nach der Realisierung von Belang ist, indem das Mass der Abgrabungen des gewachsenen Terrains in § 15 Abs. 1 Satz 2 ABauV beschränkt ist. Diese Bestimmung enthält somit – im Gegensatz zu den Bestimmungen über die Gebäude- und Firsthöhe – nicht nur eine Regel in Bezug auf die absolute Höhenpositionierung der Gebäude, sondern auch in Bezug auf deren Erscheinungsbild nach Realisierung des Bauvorhabens. Geht es allerdings – wie bei den Vorschriften von § 12 Abs. 1 und 2 ABauV sowie § 15 Abs. 1 Satz 1 ABauV – einzig um die absolute Positionierung der Gebäude im Gelände, unabhängig vom Erscheinungsbild, muss es nach Sinn und Zweck des Gesetzes auch unmassgeblich sein, ob im Bereich des für die Höhenmessung massgebenden Gebäudeabschlusses eine Fassade vorhanden ist oder nicht. Gerade bei gestaffelten und terrassierten Bauten ist dies regelmässig nicht der Fall. Könnte nun aber diesfalls die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Geschosszahl der gestaffelten oder terrassierten Gebäudeteile ausgehend von dem allenfalls höher liegenden Schnittpunkt der Fassade mit dem gewachsenen Terrain gemessen werden, führte dies dazu, dass der gestaffelte oder terrassierte Gebäudeteil gegenüber dem gewachsenen Terrain höher positioniert werden könnte, als ein nicht gestaffelter oder terrassierter Gebäudeteil. Dies führte zu einer doppelten Privilegierung derartiger Bauten, was mit der Messung der Gebäude- und Firsthöhe sowie der Geschosszahl für jeden gestaffelten oder terrassierten Gebäudeteil einzeln nicht beabsichtigt war. Im Falle des Fehlens einer Fassade in dem für die Höhenmessung des Gebäudes massgebenden Gebäudeabschlusses ist demgemäss dennoch der in diesem Bereich liegende tiefste Punkt des (an den fraglichen Gebäudeteil) anschliessenden gewachsenen Terrains als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- und Firsthöhe sowie Geschosszahl zu nehmen.

cc)

... Die strittige Ziffer 3 des angefochtenen Entscheids vermag die Mängel des vorliegenden Bauvorhabens in Bezug auf die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Geschosszahl somit nicht zu heilen, selbst wenn das dannzumal vorgelagerte Garagengeschoss eine Staffelung oder Terrassierung der Baute bewirken würde.

Stichwörter: Gewachsenes Terrain; Nebenbestimmung; Gebäudehöhe; Geschossigkeit