

Grenzabstand von vorspringenden Gebäudeteilen

Offenes Treppenhaus darf § 2 ABauV in Anspruch nehmen (E.9/d) § 2 ABauV, Grenzabstand, Unterschreitung durch vorspringende Gebäudeteile.

Sachverhalt

Unterschreitung des Grenzabstandes durch "Treppen"

Die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) privilegiert in § 2 (Marginalie: "vorspringende Gebäudeteile") bestimmte Gebäudeteile bezüglich der Einhaltung von Baulinie und Grenzabständen:

"1 Die Baulinie darf um höchstens 1,50 m überschritten werden durch

- a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie
- b) Wintergärten und Windfänge.

2 Mit Ausnahme der Dachvorsprünge dürfen diese Bauteile zudem in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

3 Dieselben Gebäudeteile dürfen den Grenzabstand, den Wald-, Gewässer- und Strassenabstand um das gleiche Mass unterschreiten."

Aus den Erwägungen

Fall 1 (offener Treppenaufgang)

Entscheid des Baudepartements vom 05.12.94 i.S. E.P. gegen den Gemeinderat E.

Der ca. 4,20 m tiefe und ca. 3,95 m breite Treppenaufgang, der sowohl die Baute Nr. 190 als auch die Wohnungen in der Anbaute erschliessen soll, nicht eingewandert, aber auf einer Breite von ca. 2 m in die Fassade eingebuchtet und auf einer Tiefe von 3 m überdacht. Auf einer Breite von ca. 2,90 m würde er einen Grenzabstand von 2,50 m gegenüber der Parzelle der Beschwerdeführerin aufweisen.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass diese Treppe gestützt auf § 2 ABauV einen Abstand von 2,50 m aufweisen dürfe. Demgegenüber vertritt die Beschwerdeführerin den Standpunkt, dieser Treppenaufgang sei nicht als vorspringender Gebäudeteil zu qualifizieren, sodass er nicht unter die erwähnte privilegierende Norm von § 2 ABauV falle.

Der massgebliche Treppenaufgang von ca. 2,90 m weist eine geringere Länge als einen Drittel der 12,10 m langen Fassade der neuen Anbaute auf.
Das Verwaltungsgericht hat in seinem Entscheid vom 25. Mai 1993 (veröffentlicht in den AGVE 1993, S. 385 ff.), der ebenfalls eine Baubewilligung des Gemeinderates E. betraf, zum Grenzabstand von "Vorbauten" ausgeführt:

"Die Abstandsvorschriften dienen dazu, die mannigfachen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke zu mindern, und zwar sowohl diejenigen negativer Art (Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung, Belüftung und Aussicht; Schattenwurf; Einsicht usw.) als auch sonstige Einwirkungen; darüber hinaus verfolgen sie öffentliche Interessen, namentlich solche der Feuerpolizei, Wohnhygiene, Siedlungsgestaltung und Ästhetik (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau 1985, §§ 163-65 N 3; AGVE 1987, S. 276; VGE III/81 vom 25. September 1991 in Sachen Aeberli u. M., S. 15). Die Auslegung von § 67 Abs. 3 BO hat vor diesem Hintergrund zu erfolgen. Wenn Vorbauten hinsichtlich des Grenzabstandes privilegiert werden, so steht dahinter offensichtlich die Überlegung, dass durch sie die Interessen, um derenwillen die Abstandsvorschriften aufgestellt worden sind, nicht in erheblicher Weise tangiert werden können. Es kann sich daher von vorneherein nur um solche Gebäudeteile handeln, die - gemessen am Bauwerk als ganzem - von klar untergeordneter Natur sind; dass dies eine wesentliche Voraussetzung ist, zeigt sich schon darin, dass § 67 Abs. 3 BO die Länge der Vorbauten beschränkt. So gesehen, lässt sich die Ausnahmegestaltung von § 67 Abs. 3 BO unmittelbar aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip (§ 2 Satz 2 KV) herleiten; es würde zu stossenden Ergebnissen führen, wenn die ordentlichen Grenzabstandsvorschriften auch auf solche Bauteile angewendet werden müssen, die weder für die Öffentlichkeit noch für die Privaten eine nennenswerte Beeinträchtigung bilden. Auf dieser Linie liegen übrigens auch Lehre und Praxis (vgl. Erich Zimmerlin, Bauordnung der Stadt Aarau, Aarau 1960, § 25 N 6; AGVE 1948, S. 460 ff.; 1954, S. 312 - ZBI 54/1953, S. 474 f.)."

Die ABauV hat gegenüber der Regelung im alten BauG und in der dazugehörigen Vollziehungsverordnung keine Verschärfung bringen wollen, vielmehr ist das Gegenteil der Fall, werden doch auch Wintergärten und Windfänge ausdrücklich privilegiert. In der Zusammenfassung der Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens zur ABauV hat das Baudepartement in seinem Bericht an den Regierungsrat "Teil 2, Nutzungsplanung der Gemeinden, Begriffe und Messweise, Behindertengerechtes Bauen: Nach Vernehmlassung überarbeiteter Bericht", Aarau, Februar 1994, S. 5, zu § 2 "Vorspringende Gebäudeteile" ausgeführt:

"Die Stellungnahme der Vernehmlassungsteilnehmer zur Privilegierung von Wintergärten in bezug auf Baulinien und Grenzabstände gingen weit auseinander. Mit der vorgeschlagenen, mässigen Oeffnung gegenüber der bisherigen Rechtslage liegt die in der Vernehmlassungsvorlage vorgesehene Lösung in der Mitte und soll deshalb beibehalten werden. Selbstverständlich steht es den Gemeinden weiterhin frei, für Kleinbauten, Wintergärten usw. spezielle Baulinien

auszuscheiden.

In Abs. 1 lit. a wurden die Erker wieder aufgenommen. Als "untergeordnete Gebäudeteile" dürften auch am Boden abgestützte Balkone sowie allenfalls gedeckte und verschliessbare Velo- und Kinderwagenabstellräume gelten. Demgegenüber fallen Treppen nur unter den Begriff "untergeordnete Gebäudeteile" wenn sie offen sind. Im übrigen lässt die Bestimmung bewusst einen Spielraum für die Praxis der Gemeinden."

Da Wintergärten nicht nur auf das Erdgeschoss reduziert sind, sondern bei mehrgeschossigen Fassaden auch übereinander gebaut werden können und auch Balkone bei mehrgeschossigen Fassaden erstellt werden können, oder auch Erker, die ja allseitig geschlossen sind, sich über mehrere Geschosse einer Fassade ziehen können, ist nicht einzusehen, wieso eine nicht eingewandete Treppe nicht der Privilegierung von § 2 ABauV teilhaftig werden soll. Immissionsmässig ist die Belastung von einer solchen Treppe zudem geringer als von Balkonen, die ja intensiver genutzt werden als ein offener Treppenaufgang. Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass die Privilegierung nur auf eine Treppe zur Anwendung kommen dürfte, die sich vom Erdgeschoss zum ersten Obergeschoss erstreckt, so hätte er dies in die Vorschrift aufnehmen müssen.

Entscheid des Baudepartements vom 05.12.1994 in Sachen E.P.