

Grenzabstand von vorspringenden Gebäudeteilen

Ausnahmsweise Unterschreitung des Grenzabstandes. Geschlossene Treppenhäuser sind keine vorspringenden Gebäudeteile im Sinne von § 2 ABauV.

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 2 (eingewandetes Treppenhaus)

Entscheid gekürzt.

(...)

Es ist vorgesehen, dass auf der Ostfassade des Gebäudes das Treppenhaus und der in das Treppenhaus integrierte Lift auf einer Breite von 4,55 m nur einen Abstand von 2,50 m von der Parzelle Nr. 2803 aufweist. Dieser Vorbau (enthaltend Treppenhaus und Lift) hätte eine Höhe von ca. 9,70 m ab gewachsenem Terrain.

Der Gemeinderat beruft sich bei der Festsetzung des Grenzabstandes von 2,50 m für das Treppenhaus auf § 2 der ABauV vom 23. Februar 1994:
Der massgebliche allseitig geschlossene Treppen- und Liftaufgang von ca. 2,55 m weist eine geringere Länge als einen Drittel der 17,25 m langen Fassade auf.

(...)

Es ergibt sich aus den Materialien zur ABauV, dass nach Auffassung des kantonalen Gesetzgebers ein eingewandetes Treppengeschoss, welches sich über alle Vollgeschosse der Baute zieht, nicht der Privilegierung von § 2 ABauV teilhaftig werden soll. Ein solcher geschlossener Treppenaufgang kann nicht mehr als untergeordneter Gebäudeteil bezeichnet werden.

Entscheid des Baudepartements vom 06.03.1995 in Sachen Eheleute V.