

#### **Hauszufahrt; Dachgeschoss, Dachaufbauten**

- **Eine 31 m lange private Zufahrt zur Erschliessung von vier Gebäuden gilt als Hauszufahrt und darf bei der Berechnung der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden (Erw. 2.2).**
- **Am Dach angebrachte Vorbauten, die über die Trauflinie ragen, sind keine blossen Dachaufbauten; sie machen das Dachgeschoss zum Vollgeschoss (Erw. 4).**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 8. Dezember 2017 (BVURA.17.386)

#### *Aus den Erwägungen*

#### **2.2**

Der Beschwerdeführer rügt in Zusammenhang mit der Berechnung der Ausnützungsziffer, dass der Zufahrtsweg als Feinerschliessungsanlage gelte und die Bauherrschaft diesen Weg nicht habe zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählen dürfen.

Gemäss anwendbarem Recht dürfen die Flächen der Hauszufahrten zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden, nicht aber die Flächen bestehender oder projektierter Strassen der Grund-, Grob- oder Feinerschliessung (§ 32 Abs. 4 BauV; Anhang 1 Ziff. 8.1 BauV). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss einzelner Grundstücke oder Gruppen von Parzellen an die Anlagen der Grob- oder Grunderschliessung. Von der Feinerschliessung abzugrenzen sind die Hauszufahrten: Diese verbinden ein einzelnes Gebäude oder eine zusammengehörende Gebäudegruppe mit den Anlagen der Fein- oder Groberschliessung. Abgrenzungskriterien für die Beurteilung, ob es sich um eine blossе Hauszufahrt oder um eine Feinerschliessungsanlage handelt, können sein die Bautiefe, die Zahl der erschlossenen Parzellen und Gebäuden und ihre Zusammengehörigkeit, die Länge der Strasse sowie die Darstellung im Erschliessungsplan. Die Abgrenzung im Einzelnen kann unklar sein. In einem Fall hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass eine 150 m lange private Strasse, die zu sieben unterschiedlichen Grundstücken (Gebäuden) führt und diese erschliesst, nicht mehr als blossе Hauszufahrt angesehen werden kann (VGE III/15 vom 23. Februar 2016, Erw. 3.1.1.; Verein für Landesplanung, Die Baulanderschliessung und deren Finanzierung, Schriftenfolge 72 / Juni 2006, S. 11 f.).

Im vorliegenden Fall wird der bestehende Zufahrtsweg auf der Bauparzelle so ausgebaut, dass er nicht mehr bloss das eine Wohngebäude auf der Westseite der Bauparzelle erschliesst, sondern auch als Zufahrt für die drei neuen Häuser auf der Ostseite genutzt werden kann. Der Weg misst eine Länge von rund 31 m und ist 4 m breit (Fläche ca. 170 m<sup>2</sup>). Im Erschliessungsplan ist die alte Zufahrt zur Information abgebildet. Aufgrund der geringen Länge ist es richtig, den Weg als Hauszufahrt zu taxieren und ihn zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu zählen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.



**Abbildung 1** Die 31 m lange Zufahrt (umrahmt) gilt als Hauszufahrt und nicht als Feinerschliessung.

#### 4. Vorspringende Gebäudeteile und Dachgeschoss

##### 4.1

Alle drei Häuser weisen auf beiden Traufseiten je einen Vorbau im Ausmass von  $\frac{1}{3}$  der Fassadenbreite auf. Der Vorbau setzt schleppgaubenartig rund 80 cm unter dem First an, ragt 1,15 m über die Fassadenlinie und ist kastenähnlich dem ganzen Gebäude vorgelagert. Der Beschwerdeführer meint, dass diese vorspringenden Gebäudeteile keine zulässigen Dachdurchbrüche darstellten und das Dach zum Vollgeschoss machten.

##### 4.2

Die Gemeinde hat die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht in ihr Recht übernommen. Anwendbar sind daher anstelle der §§ 16–31 BauV die im Anhang 3 BauV enthaltenen Bestimmungen (§ 64 Abs. 1 BauV). Danach gelten als Dachgeschoss Flächen unter zulässigen Schrägdächern, wenn die Dachfläche höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird. Mit Dachdurchbrüchen sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie spezielle Giebelkonstruktionen gemeint (Anhang 3 BauV: § 16 Abs. 2 ABauV).

Was Dachaufbauten sind, führt der Verordnungstext nicht näher aus. Darunter fallen namentlich Lukarnen und Gauben. Es sind Bauteile, die die Dachhaut nach aussen durchbrechen. Die hier fraglichen Vorbauten sind nun allerdings nur zum Teil auf dem Dach positioniert. Sie durchbrechen die Trauflinie und sind dieser vorgelagert. Sie werden so zu Fassadenteilen und machen das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Zusammen mit dem Erd- und dem Obergeschoss zählen die Häuser drei Geschosse. In der Dorfzone, in der nur zwei Vollgeschosse erstellt werden dürfen, sind solche Häuser unzulässig (§ 6 BO).

Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde gutzuheissen.



**Abbildung 2** Der Vorbau steht 1,15 m vor der Trauflinie und macht das Dachgeschoss zum Vollgeschoss.

---

Stichwörter: Dachgeschoss, Dachaufbauten