

für die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens dar.

...

3.7

Mit Blick auf die oben gemachten Ausführungen ist festzuhalten, dass das Zweifamilienhaus mit der Einrichtung der Asylbewerberunterkunft einer erneuten Wohnnutzung zugeführt wird, was in der Wohnarbeitszone 3 durchaus zulässig ist. Aufgrund des häufigeren Wechsels der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der intensiveren Nutzung der Liegenschaft ist zwar möglicherweise mit grösseren Immissionen zu rechnen, als dies bei einer früheren Nutzung als Zweifamilienhaus der Fall war. Da es sich aber ausschliesslich um übliche Wohnimmissionen handelt, erreichen diese keine Intensität, welche fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung in der Wohnarbeitszone 3 hat. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der Unterkunft für Asylsuchende grundsätzlich um eine normale Wohnnutzung handelt, stellt die Umnutzung der fraglichen Liegenschaft keine bewilligungspflichtige Zweckänderung im Sinn von § 59 Abs. 1 BauG dar. Da auch keine baupolizeilich relevanten baulichen Modifikationen vorgenommen worden sind, ist zusammenfassend festzuhalten, dass im Hinblick auf die Umnutzung der Liegenschaft ... auf die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens zu verzichten ist.

87 Ausnützungsziffer; Terrassenhäuser

- **Wasch- und Trockenräume eines Terrassenhauses müssen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden, wenn sie im hangseitigen Geschossteil liegen und dieser Geschossteil seitlich nicht mehr als wie ein Untergeschoss über das massgebliche (gewachsene) Terrain hinausragt. Anrechnung bis zur Geschossmitte (Hälfte der Geschossbreite), wenn dies nur für die eine der beiden Seitenfassaden zutrifft (Erw. 4.2.2)**

- Als "Terrasse" eines Terrassenhauses zählt jene Fläche, die vor der (und nicht seitlich zur) zurückversetzten Gebäudeeinheit liegt, bis zur Fassadenflucht der darunterliegenden Terrassenstufe (Erw. 5.2)

Aus dem Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. Juli 2014 (BVURA.14.238).

Aus den Erwägungen

4.2.2

(Aus § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV ergibt sich, dass Keller-, Wasch- und Trockenräume in Untergeschossen und nicht "natürlich belichteten Vollgeschossen" nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen.) Was als "natürlich belichtetes Vollgeschoss" gilt, ist eine Frage der Auslegung. Der bereinigte Bericht zur Bauverordnung vom 3. Mai/25. Mai 2011 erläutert zu § 32 Abs. 2 lit. a Ziffer 1 Folgendes (S. 19):

"Ein Abzug für Wasch- und Trockenräume ist nur möglich, wenn es um Flächen in Untergeschossen, im Estrich oder in nicht natürlich belichteten Vollgeschossen (in den Hang gebauter Geschossteil eines Terrassenhauses) geht. Es handelt sich dabei um eine Rechtsänderung, die Streitfälle in der Praxis vermeiden helfen soll.

Ein Abzug für ein Reduit oder einen Waschraum auf einer Vollgeschossebene, die natürlich belichtet wird, ist demnach künftig nicht mehr möglich. Technische Räume hingegen (Ziff. 2) können weiterhin abgezogen werden.

Diese Änderung verhindert Rechtsungleichheiten und verhindert Probleme, die sich ergeben können, wenn solche Nebenräume nachträglich doch zu Wohnzwecken genutzt werden."

Der Bericht erwähnt somit als Beispiel für ein nicht natürlich belichtetes Vollgeschoss einen "in den Hang gebauten Geschossteil eines Terrassenhauses".... Daraus ergibt sich, dass nach der Intention des Verordnungsgebers insbesondere bei Terrassenbauten der in den Hang gebaute Teil des Vollgeschosses quasi als eigenständiges Geschoss zu betrachten ist. Ist dieses "Geschoss" vollständig im Hang

oder wäre es (bei der seitlichen Fassade) quasi ein Untergeschoss, dann gilt es nach dem Willen des Ordnungsgebers als nicht natürlich belichtet. Fällt die Beurteilung auf den beiden Fassadenseiten unterschiedlich aus, dann liegt es nahe, die "Untergeschossqualität" nur bis zur Mitte des Geschosses gelten zu lassen und entsprechend nur die fraglichen Räume in jener Hälfte nicht anzurechnen. Hingegen entsprach es – wovon ausgegangen werden kann – nicht der Intention des Ordnungsgebers, die Nichtanrechenbarkeit von Kellerräumen bspw. auch in der Ebene auf Vollgeschosse auszudehnen, die mittels Aufschüttungen Untergeschossqualität erreichen; man wollte eine Sonderregelung insbesondere für Terrassenbauten schaffen. Daraus ergibt sich nun aber auch, dass für die Beurteilung der Untergeschossqualität analog § 15 Abs. 1 ABauV auf das gewachsene und nicht auf das gestaltete Terrain abzustellen ist. ... Der Regelung von § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV (liegt) auch der Gedanke der haushälterischen Bodennutzung zugrunde. Diesem Grundsatz soll insoweit Rechnung getragen werden, als Nebennutzflächen in Keller- und Untergeschossen, und nicht in voll nutzbaren Vollgeschossen, untergebracht werden sollen.

Nichts anderes lässt sich den vom BVU herausgegebenen Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR), Version 3.1, Juni 2012 / Januar 2014, N. 291 zu § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV mit folgendem Wortlaut entnehmen (im Internet unter: www.ag.ch/bauen > Baurecht > Bauverordnung):

"Mit dem Boden ist haushälterisch umzugehen. Nebennutzflächen (Wasch- und Trockenräume) sollen in Keller- und Untergeschossen – und nicht in voll nutzbaren Vollgeschossen – untergebracht werden. Ein Abzug für ein Reduit oder einen Waschraum auf einer Vollgeschossebene, die natürlich belichtet wird, ist künftig nicht mehr möglich. Bei Terrassenhäusern ist ein Abzug zulässig, wenn es um den in den Hang gebauten (nicht natürlich belichtbaren) Geschossteil geht. Für technische Räume (Ziff. 2) gelten diese Einschränkungen nicht. Diese Änderung verhindert Rechtsungleichheiten und Probleme, die sich ergeben können, wenn solche Nebenträume nachträglich doch zu Wohnzwecken genutzt werden."...

Zusammenfassend ist § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BauV damit so zu verstehen, dass als natürlich belichtetes Vollgeschoss auch solche

Geschossteile gelten, die zwar weder Fenster noch Lichtschacht aufweisen, aber mehr als 80 cm in der Ebene oder 1.2 m am Hang über das gewachsene Terrain hinausragen (vgl. § 15 Abs. 1 ABauV). In Bezug auf die Anrechenbarkeit von Technik- und Maschinenräumen (§ 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 2 BauV) sowie von Gemeinschaftsräumen (§ 32 Abs. 2 lit. b BauV) sind diese Kriterien aber unmassgeblich, d.h. diese Räume müssen auch dann nicht angerechnet werden, wenn sie vollständig über dem gewachsenen Terrain liegen. ...

5.2

Die jahrzehntelange konstante Praxis des Verwaltungsgerichts zu den terrassierten Bauten lässt sich wie folgt zusammenfassen (AGVE 2011, S. 440 ff. mit Hinweis auf AGVE 2009, S. 153 ff.):

"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 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). (...)

Als 'terrassiert' gelten der Hangneigung nach erstellte Gebäudestufen von einem oder mehreren übereinanderliegenden Geschossen, wobei jede Stufe in der Regel eine selbständige Wohneinheit nach dem Modell eines Einfamilienhauses bildet. Die einzelnen Gebäudestufen der Terrassenbaute liegen also senkrecht übereinander, wenn auch nur teilweise; deshalb gelten sie nicht als 'senkrecht übereinander liegend'. Der Raum über der unteren Stufe dient dabei der oberen Stufe als verhältnismässig geräumiger Vorplatz

oder Garten, nicht bloss als überdimensionierter Balkon. Die Terrasse muss daher eine minimale Grösse im Verhältnis zum Volumen des Hauses, dem sie dient, aufweisen, um ihre Funktionen überhaupt erfüllen zu können; die Regel ist hier ein Verhältnis von Terrassenfläche zur Wohnfläche von mindestens 1:3. Senkrecht übereinander befinden sich demgegenüber Geschosse, die praktisch mit der ganzen Fläche übereinander liegen, mit Ausnahme von Vorbauten wie Treppen, Erkern, Balkonen oder Gebäudevorsprüngen oder entsprechenden nebensächlichen Rückversetzungen." ...

Die neuere Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und des BVU hat näher festgelegt, wie die massgebende Terrassenfläche und die Wohnfläche im Detail zu bestimmen sind: Gemäss Rechtsprechung muss der Raum über der unteren Stufe der oberen Stufe als verhältnismässig geräumiger Vorplatz oder Garten, nicht bloss als überdimensionierter Balkon, dienen (siehe der oben zitierte AGVE 2009, S. 153 ff.). Ein Terrassenteil, der das darunter liegende Geschoss balkonähnlich oder wie ein Dachvorsprung oder Vordach überragt, liegt nicht mehr über der unteren Stufe und darf deshalb nicht in die Berechnung miteinbezogen werden. Dieser auskragende Teil gilt also nicht als Terrassenfläche. Die Fläche der Absturzsicherung (Brüstung, Pflanzentröge oder blosses Geländer) am Rand einer Terrasse zählt hingegen zur Terrassenfläche (wenn sie sich über dem unteren Geschoss befindet; vgl. VGE III/55 vom 31. August 2006, S. 8; EBVU 06.382 vom 10. Januar 2007, S. 8). Bei der Terrassenfläche darf ferner nur auf den offenen Teil der Terrasse abgestellt werden, weil bei der Frage der Terrassierung der optische Eindruck wesentlich ist und dieser verändert wird, wenn die Terrasse durch darüberliegende Gebäudeteile gedeckt wird. So hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass wenn ein auskragendes oberes Geschoss die Terrassenfläche deckt, diese nicht als Terrassen-, sondern als Wohnfläche zählt. Damit verkleinert sich nicht nur die anrechenbare Terrassenfläche, sondern vergrössert sich zugleich die massgebende Wohnfläche, was das Verhältnis zwischen Terrassen- und Wohnfläche in doppelter Hinsicht verändert (vgl. VGE III/55 vom 31. August 2006, S. 7 ff.). Dasselbe gilt gemäss Rechtsprechung des BVU, wenn die Terrasse gedeckt wird durch eine auskragende Terrasse der oberen Stufe (mit oder ohne feste Brüstung) oder durch ein Vordach,

das eine erweiterte Nutzung der Terrassenfläche erlaubt (beispielsweise indem die Fläche auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann und die Möblierung geschützt wird; EBVU 08.393 vom 20. Oktober 2008, S. 3; 06.382 vom 10. Januar 2007, S. 8). Ein Dachvorsprung, der dem Fassadenschutz dient, hat demgegenüber keinen Einfluss auf die anrechenbare Terrassenfläche. Übersteigt der Dachvorsprung jedoch eine zulässige Tiefe von 60 cm und wird damit zum Vordach, ist die gesamte darunterliegende Terrassenfläche nicht als solche anrechenbar, nicht nur der das zulässige Mass von 60 cm überragende Teil (AGVE 2011, S. 442 f.).

Ferner ist dem Grundsatz Rechnung zu tragen, dass die Baute aufgrund der topografischen Gegebenheiten bewusst treppenförmig zu erstellen ist, indem die einzelnen Gebäudestufen entsprechend der vorhandenen Neigung treppenartig in den Hang hineingebaut werden (AGVE 2005, S. 157). Eine Terrassierung ist dann zu verneinen, wenn wie im zitierten Fall das Gebäude nicht der durch den Hang bestimmten Topografie folgt, sondern auch in der Ebene ohne weiteres erstellt werden könnte.

Sodann thematisieren die Beschwerdeführenden hauptsächlich, dass seitliche Terrassenteile nicht zur Terrassenfläche gerechnet werden dürfen. ... Der oben dargelegten Begriffsdefinition ist immanent, dass nur Gebäudeteile als Terrassenfläche gelten, welche der Wohnfläche vorgelagert sind, keinesfalls aber seitlich, hinter der talseitigen Fassadenflucht liegende begehbare Flächen; letztere tragen nichts zur Abschwächung der einheitlichen Erscheinung der Gebäudefront bei und dürfen folglich nicht berücksichtigt werden. Zudem dürfen nach der oben erwähnten Rechtsprechung vorgelagerte Auskragungen über den darunterliegenden Gebäudeteil nicht zur Terrassenfläche gezählt werden, umso weniger dürfen dies seitliche Auskragungen.

88 Fassadenhöhe (gemäss IVHB)

Die Fassadenhöhe eines begehbaren Flachdachs wird oberkant der Brüstung gemessen, unabhängig davon, ob es sich um eine geschlossene,