

BAU, VERKEHR UND UMWELT

Rechtsabteilung

BVURA.21.286

ENTSCHEID vom 12. Juli 2022

A._____ und Weitere; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderates Q._____ vom 22. März 2021 betreffend Rückbau Gebäude Nr. 770; Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle, Parzellen 2421 und 2089, der B._____, Q._____; Guttheissung

Erwägungen

(...)

3.5 Tiefgarage

3.5.1

Die Beschwerdeführenden zweifeln an, dass die Tiefgarage als Untergeschoss gelten kann und führen aus, diese habe vielmehr als Vollgeschoss zu zählen, womit das Bauprojekt über drei anstatt der erlaubten zwei Vollgeschosse verfügen würde. Zur Begründung führen die Beschwerdeführenden aus, die projektierte Tiefgarage würde bis zu 1,3 m über dem gewachsenen Terrain zu liegen kommen. Fraglich ist daher, ob es sich bei der geplanten Tiefgarage um ein Untergeschoss handelt.

3.5.2

Gemäss Ziff. 6.2 IVHB i.V.m. § 23 Abs.1 BauV sind Untergeschosse Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 80 cm über die Fassadenlinie hinausragt. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Ziff. 3.1 IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 IVHB). Demgegenüber ergibt sich aus Figur 6.2 IVHB dass ein Untergeschoss (UG) lediglich bis zum für vorspringende Gebäudeteile zulässigen Mass anzunehmen ist. Ragt es darüber hinaus, handelt es sich im auskragenden Bereich um eine unterirdische Baute (UIB):

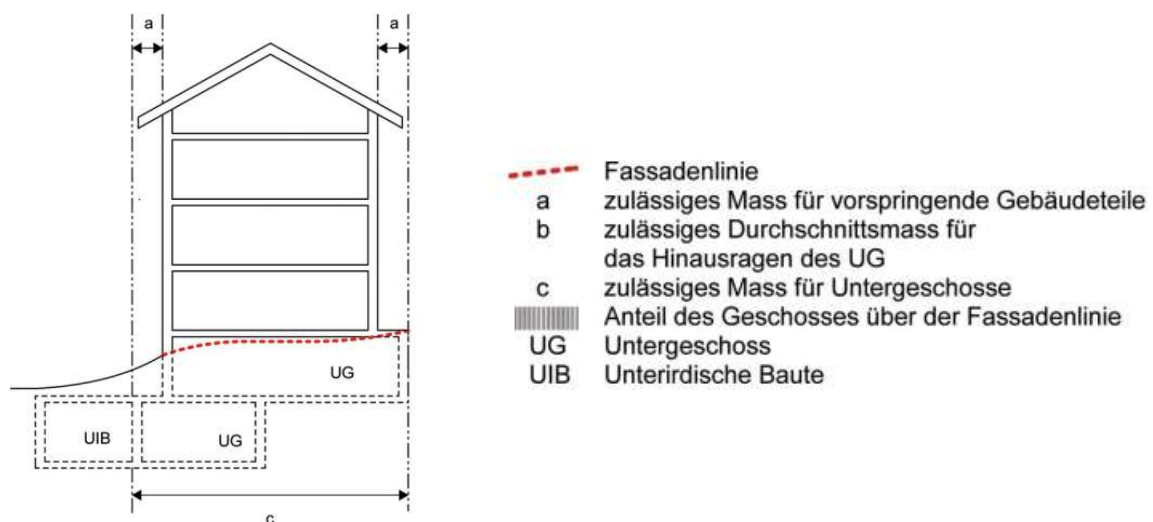


Abb. 1 Figur 6.2 IVHB

Obwohl Figur 6.2 IVHB nur die unterirdischen Bauten (UIB) ausdrücklich nennt, ist davon auszugehen, dass auch Unterniveaubauten in diesem Sinne zu beurteilen sind. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Ziff. 2.4 IVHB), während Unterniveaubauten das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen dürfen (Ziff. 2.5 IVHB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauV). Ein Grund, Unterniveaubauten diesbezüglich anders zu behandeln als die unterirdischen Bauten ist nach Sinn und Zweck der Bestimmung nicht ersichtlich. Funktionell und baulich mit einer Hochbaute verbundene Gebäudeteile, welche sich (grösstenteils) unterhalb des massgebenden Terrains befinden, jedoch über das Mass a (im Kanton Aargau: 1,5 m [vgl. § 21 Abs. 1 BauV]) über die Fassadenflucht hinausragen, sind je nach ihrer Ausgestaltung im auskragenden Bereich somit als unterirdische Bauten oder als Unterniveaubauten zu qualifizieren. Dies ergibt sich auch aus den von der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) verabschiedeten Erläuterungen der Definitionen des Anhangs IVHB [im Internet: www.ag.ch/bauen > Baurecht > Baubegriffe – IVHB; im Folgenden: IVHB-Erläuterungen], Ziff. 6.2), die ein wichtiges Auslegungselement zur IVHB sind. Mit dieser Regelung will die IVHB offensichtlich dem Umstand Rechnung tragen, dass für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten im Vergleich zu Hochbauten unterschiedliche Grenzabstandsvorgaben gelten (vgl. § 20 Abs. 2 BauV) und es hinsichtlich des Schutzgedankens der Grenzabstandsbestimmungen keinen Anlass für eine Andersbehandlung von baulich und funktionell mit Hochbauten verbundene Gebäudeteile gibt, wenn diese die Qualität von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten aufweisen. So bestand im Kanton Aargau bereits vor Inkrafttreten der IVHB die Praxis, dass baulich und funktional zu einer Hochbaute gehörende Gebäudeteile – soweit diese als Tiefbauten i.S.v. § 6 Abs. 2 BauG konzipiert waren – lediglich die für Tiefbauten geltenden reduzierten Grenzabstandsvorschriften i.S.v. § 18 Abs. 3 ABauV einhalten mussten (vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] 2010-001597 vom 10. November 2010, Erw. 6.2; 2007-000603 vom 9. Mai 2007, Erw. 6). Mit der Figur 6.2 IVHB wurde diesbezüglich mithin einzig die im Kanton Aargau bereits vorher geltende Praxis kodifiziert.

Handelt es sich bei dem über das Mass von 1,5 m auskragenden Gebäudeteil aufgrund dessen Ausgestaltung demgegenüber nicht mehr um eine unterirdische Baute oder Unterniveaubaute, so ist dieser Gebäudeteil Bestandteil der Hochbaute und hat demgemäss den für diese geltenden Grenzabstand einzuhalten. Ein Grund für eine Privilegierung besteht diesfalls nicht mehr. Die Beurteilung der Untergeschossqualität erfolgt in solchen Fällen in der Fassadenflucht des auskragenden Gebäudeteils, sofern es sich nicht um in der Höhe oder in der Situation gestaffelte Gebäude handelt, bei denen die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt wird (vgl. Ziff. 6.1 IVHB). Die Aussage, wonach Untergeschosse nicht mehr als 1,5 m über die Fassade flucht hinausreichen

können, bezieht sich mithin nur auf den Fall, dass der auskragende Bereich als unterirdische Baute oder Unterniveaubaute qualifiziert werden kann.

3.5.3

Die vorliegend geplante Tiefgarage ragt abgesehen von der Südfassade auf allen Seiten über die gesamte Fassadenlänge um deutlich mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus. Es stellt sich nach dem Gesagten mithin die Frage, ob das Untergeschoss im auskragenden Bereich als Unterniveaubaute qualifiziert werden kann, die mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain bzw. bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain höchstens um 80 cm überragen darf (§ 20 Abs. 1 BauV). Anders als beim Untergeschoss, für welches bestimmt ist, dass dieses *im Mittel* nicht mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinausragen darf (§ 23 Abs. 1 BauV), ist für die Unterniveaubaute nicht das Mittel massgeblich. Vielmehr darf eine Unterniveaubaute an keiner Stelle mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinausragen. Dies ergibt sich aus den eindeutigen Formulierungen der entsprechenden Bestimmungen. Um wieviel die geplante Tiefgarage vorliegend das massgebende Terrain überragt, ergibt sich aus Plan Nr. 2002-06 "Fassaden". Für die Ostfassade ist an der nördlichen Gebäudeecke eine Gesamthöhe bis massgebendes Terrain von 10,02 m angegeben, während das Dach, gemessen ab dem Boden des Erdgeschosses mit einer Höhe von 9,16 m vermerkt ist. Somit ergibt sich, dass die unterhalb des Gebäudes liegende Einstellhalle an dieser Stelle um 0,86 m über das massgebende Terrain hinausragt. Das massgebende Terrain fällt von der Gebäudeecke Richtung Grenze weiter ab, womit die Einstellhalle an ihrem nördlichsten Punkt noch deutlich mehr über das massgebende Terrain hinausragt. Die maximal zulässigen 80 cm sind damit mindestens an dieser Stelle ohne Weiteres überschritten und es ist davon auszugehen, dass dies noch an weiteren Stellen der Fall ist. Um als Unterniveaubaute qualifiziert werden zu können, dürfte die Tiefgarage jedoch an keiner Stelle mehr als 80 cm über das massgebende Terrain hinausragen. Die Tiefgarage verletzt daher das zulässige Mass und sie kann nicht als Unterniveaubaute angesehen werden und müsste tiefer gesetzt werden, damit sie das massgebende Terrain um maximal 80 cm überragt. Da die Tiefgarage in ihrer projektierten Form nicht als Unterniveaubaute angesehen werden kann, verletzt sie somit den Grenzabstand, da sie nicht vom verminderten Grenzabstand gemäss § 20 Abs. 2 BauV profitieren kann. Die Tiefgarage hätte somit den ordentlichen Grenzabstand von 4 m gemäss § 9 BNO einzuhalten.