

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.21.417

ENTSCHEID vom 12. Juli 2022

A.____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats B.____ vom 25. Mai 2021 betreffend Abbruch Gebäude Nr. 539 und Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Parzelle 539, von C.____ und D.____ (Baugesuch 2020-40); Gutheissung

Erwägungen

(...)

5. Geschossigkeit und Gebäudehöhe

(...)

5.2 Ausgangslage

5.2.1

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 2009, S. 153 f.; 2005, S. 156 mit Hinweis).

Zu den Begriffen der gestaffelten bzw. terrassierten Bauweise (siehe § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV) lässt sich Folgendes festhalten: Eine "Staffelung" liegt vor, wenn der betreffende Bauteil oder -körper sich in einem gewissen Masse optisch verselbständigt hat; andernfalls liesse es sich nicht rechtfertigen, die Bauhöhen und die Geschosszahl einzeln, separat zu messen. Massgebend muss danach das äussere Erscheinungsbild einer Baute sein (AGVE 2009, S. 153 f.; 1999, S. 215 f. mit Hinweis; VGE vom 9. Dezember 2002 [BE.2001.00378/ BE.2002.00053], S. 17). Eine Staffelung kann etwa vorliegen bei markant unterschiedlichen Gebäudeformen, Proportionen oder versetzter Anordnung der verschiedenen Gebäudeteile. 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 neben-sächlichen Rückversetzungen (AGVE 2009, S. 153 f.; 2005, S. 155 mit Hinweisen; 1997, S. 330 mit Hinweisen; VGE vom 31. August 2006 [WBE.2005.289], S. 7; VGE vom 14. Dezember 2000 [BE.1999.00270], S. 10).

5.2.2

Unbestritten ist vorliegend, dass das Gebäude – wenn es nicht als gestaffelt oder terrassiert qualifiziert werden kann – in der Wohnzone W2 unzulässige drei Vollgeschosse aufweisen würde, da das sog. Untergeschoss diesfalls als Vollgeschoss dem zweigeschossigen Einfamilienhaus zuzurechnen wäre. Aus demselben Grund wäre diesfalls zudem auch die Gebäudehöhe überschritten. Die Staffelung oder Terrassierung des Bauvorhabens ist damit unabdingbare Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens. Wie der Beschwerdeführer richtig festhält, ist Voraussetzung hierfür zunächst, dass das Bauvorhaben an einer Hanglage im Rechtssinn liegt.

5.3 Hanglage

5.3.1

Der Gemeinderat ging in der Baubewilligung von einer Hangneigung von 20 % aus, gemessen zwischen dem tiefsten Punkt der Bauparzelle auf 536 m.ü.M. und dem höchsten Punkt auf 542 m.ü.M.

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, bei korrekter Messung innerhalb des Gebäudegrundrisses bestehe eine viel kleinere Neigung, die die geforderten 10 % bei Weitem nicht erreiche. Konkret betrage die Neigung im Schnitt A-A bspw. lediglich ca. 2 %, bei einem Niveauunterschied des gewachsenen Terrains innerhalb des Gebäudegrundrisses von ca. 20 cm. Praktisch dieselbe Neigung bestehe im Schnitt der Südostfassade. Und auch in westliche Richtung betrage die Neigung nie mehr als ca. 4 %. Lediglich die Tatsache, dass einzig im Schnitt der nördlichsten Fassade – bedingt durch den bestehenden Einschnitt für die Garage – eine Neigung über 10 % bestehe, begründe insgesamt noch keine Hanglage. Denn praktisch der gesamte Gebäudegrundriss liege nachweislich in keiner Hanglage.

5.3.2

Die Hanglage wird in § 12a ABauV definiert als eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als zehn Prozent. Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 13 Abs. 1 Satz 1 ABauV). Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt (§ 13 Abs. 1 ABauV). In den Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (Version 3.1; Januar 2014; abrufbar unter www.ag.ch/bauen > Baurecht > Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau [BNR]) wird zu dieser Bestimmung festgehalten, dass grundsätzlich der gesamte Gebäudegrundriss eine Neigung von mehr als zehn Prozent aufweisen müsse (Rz. 582). Dies entspricht auch der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu § 12a ABauV (vgl. VGE vom 20. Dezember 2006 [WBE.2006.11], Erw. 3.2).

5.3.3

Vorliegend kann für die Bemessung der Hangneigung auf die durch die anlässlich der Bauprofilkontrolle aufgenommenen Punkte des gewachsenen Terrains an den Gebäudeecken abgestellt werden (vgl. Profilierungsplan 1:250 vom 21./22. Dezember 2020, kontrolliert am 5. Januar 2021 [Beschwerdebeilage 3]). Diese ergeben bezogen auf die jeweiligen Fassaden folgende Terrainneigungen:

Fassade	von Terrainpunkt	zu Terrainpunkt	Differenz	Distanz	Neigung
Nordostfassade	-0,30 (Nr. 4)	-0,42 (Nr. 8)	0,12	18,14 (5,64 + 12,5)	0,66 %
Südostfassade EFH	-0,42 (Nr. 8)	-0,70 (Nr. 13)	0,28	7,94 (3,85 + 4,09)	3,53 %
Südostfassade UG	-0,40 (interpoliert Nr. 7 – Nr. 8)	-1,07 (Nr. 10)	0,67	14,44 (6,50 + 4,09 + 3,85)	4,64 %
Südwestfassade UG	-1,07 (Nr. 10)	-0,81 (Nr. 9)	0,26	9,85	2,64 %
Westfassade UG	-0,81 (Nr. 9)	-2,28 (Nr. 2)	1,47	10,34	14,22 %
Nordwestfassade UG	-2,28 (Nr. 2)	-0,30 (Nr. 4)	1,98	9,58 (1,90 + 7,68)	20,67 %

Es zeigt sich somit, dass einzig im Bereich der West- und Nordwestfassade des sog. Untergeschosses eine Neigung von mehr als 10 % auszumachen ist. Diese ist – wie der Beschwerdeführer richtig geltend macht – durch die Garageneinfahrt des bestehenden Gebäudes bedingt. Dabei ist die gemäss vorstehender Tabelle errechnete Neigung von 14,22 % entlang der Westfassade und jene von 20,67 % entlang der Nordwestfassade gegenläufig, d.h. während erstere abfallend ist, ist letztere aufsteigend. Die entlang dieser Fassaden ermittelte, rein nominal betrachtet über den massgebenden 10 % liegende Neigung hebt sich damit gegenseitig auf. Hinzu kommt, dass gemäss der zitierten Rechtsprechung die Neigung auf dem *gesamten* Gebäudegrundriss – kleine Geländeunebenheiten ausgenommen – mindestens 10 % betragen muss. Dabei zeigt sich, dass das Gelände bereits direkt hinter der West- und Nordwestfassade des geplanten Gebäudes wieder quasi eben ist. So beträgt die Neigung vom nördlichsten Punkt des Gebäudes (Nr. 4 [-0,30]) zum westlichsten Punkt (Nr. 9 [-0,81]) lediglich ca. 3,3 % (bei einer Distanz von ca. 15,5 m zwischen den zwei Punkten). Das Gelände weist somit spätestens ab diesem Punkt bis zur südöstlichen Fassade durchgehend keine über 5 % betragende Neigung auf und ist damit quasi eben. Dass die Neigung des bestehenden Terrains erst ausserhalb des Gebäudegrundrisses vorhanden ist, zeigt sich auch anschaulich in einem in den Vorakten befindlichen (nicht näher bezeichneten) Plan, in welchem die Höhenlinien in den Grundriss des Erdgeschosses eingetragen sind:

(...)

Von einer Neigung von mehr als 10 % über den gesamten Gebäudegrundriss kann somit keine Rede sein. Es mag zwar zutreffen, dass die Parzelle gemessen vom obersten zum untersten Punkt eine Neigung von mehr als 10 % aufweist, dies ist aber nach dem Gesagten nicht massgebend. Aufgrund der bestehenden starken Ausebnung des gewachsenen Terrains in dem Bereich, in dem das strittige Bauvorhaben vorgesehen ist, kann vorliegend nicht von einer Hangneigung i.S.v. § 12a ABauV gesprochen werden.

5.4 Staffelung oder Terrassierung

Bereits aufgrund der fehlenden Hangneigung kann somit vorliegend nicht von einer terrassierten oder gestaffelten Bauweise gesprochen werden, womit die Anwendung von § 12 Abs. 3 ABauV bereits aus diesem Grund ausscheidet und die Gebäude- und Fristhöhe sowie Geschosszahl für das Gebäude als Ganzes zu bemessen ist.

Aus prozessualer Vorsicht ist im Übrigen festzuhalten, dass selbst wenn eine Hangneigung für eine gestaffelte Bauweise (im Gegensatz zu einer Terrassierung) als nicht erforderlich erachtet würde, auch optisch nicht von einer gestaffelten Bauweise gesprochen werden kann. Eine Staffelung setzt nach

dem Gesagten voraus, dass der betreffende Bauteil oder -körper sich in einem gewissen Masse optisch verselbständigt hat, massgebend muss danach das äussere Erscheinungsbild einer Baute sein (AGVE 2009, S. 154; 1999, S. 215 f. mit Hinweis; VGE vom 9. Dezember 2002 [BE.2001.00378/BE.2002.00053], S. 17).

Der Gemeinderat bejaht die Staffelung vorliegend aufgrund des Versatzes des sog. Untergeschosses in Bezug auf das Einfamilienhaus. Zwar ist es zutreffend, dass das sog. Untergeschoss gegenüber dem Einfamilienhaus in verschiedener Hinsicht versetzt angeordnet ist. So ist die Nordwestfassade des Einfamilienhauses um 5,6 m und die Südwestfassade um bis zu 9,5 m gegenüber dem Untergeschoss zurückversetzt. Dieser schubladenartige Versatz des Untergeschosses in Bezug auf das Einfamilienhaus kann für sich alleine aber nicht ausreichen für eine Staffelung im Rechtssinn, da ansonsten die Vorgaben für die terrassierten Bauten ihres Sinngehalts entleert würden. Ein vollständiger Versatz gegenüber dem sog. Untergeschoss findet sich lediglich im Bereich der Südostfassade, ragt jene des Einfamilienhauses dort doch um 2,5 m über jene des sog. Untergeschosses hinaus. Dieser Versatz ist für sich genommen aber zu gering, als dass dieser einen wesentlichen Einfluss auf das optische Erscheinungsbild haben könnte; er führt offensichtlich nicht zu einer optischen Verselbständigung, die eine getrennte Beurteilung von Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschossigkeit rechtfertigen würde. Auch ansonsten liegen keine gestalterischen oder architektonischen Elemente vor, die eine solche Betrachtungsweise rechtfertigen würden. Für den durchschnittlichen Betrachter handelt es sich nicht um zwei optisch eigenständige Baukörper, sondern das Untergeschoss hat klar die Wirkung eines dem Hauptbaukörper vorgelagerten Geschosses in der Art einer Terrassierung. Eine solche scheidet vorliegend jedoch aus, handelt es sich doch mangels Hangneigung nicht um einen der Hangneigung folgenden Versatz. Dass das Verhältnis von Terrassen- zu Wohnfläche von mindestens 1:3 grundsätzlich eingehalten wäre – wie der Gemeinderat vorbringt – vermag hieran nichts zu ändern. Von einer Staffelung im Sinne verschiedener, optisch verselbständigter Baukörper kann vorliegend aber ebenfalls nicht gesprochen werden, selbst wenn gestaffelte Bauten auch in der Ebene als zulässig erachtet würden. Das Gebäude ist daher hinsichtlich Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschossigkeit gesamthaft zu beurteilen.

5.5 Fazit

Mangels Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses kann vorliegend somit nicht von einer gestaffelten oder terrassierten Bauweise i.S.v. § 12 Abs. 3 ABauV gesprochen werden, die die getrennte Bemessung von Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl rechtfertigen würde. Das sog. Untergeschoss, das unbestritten ein Vollgeschoss ist, ist daher dem Einfamilienhaus zuzurechnen, womit dieses in der Wohnzone W2 unzulässige drei Vollgeschosse aufweist. Die Beschwerde ist daher bereits aus diesem Grund gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers braucht daher nicht weiter eingegangen zu werden.

(...)