

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.22.140

ENTSCHEID vom 19. Dezember 2022

A._____ und B._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats C._____ vom 7. Februar 2022 betreffend Baugesuch von D._____ und E._____ für den Rückbau Gebäude Nr. 365 und Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf Parzelle aaa; Abweisung

Erwägungen

(...)

2. Ausgangslage

Die Bauherrschaft will auf der Parzelle aaa ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einer Einstellhalle mit neun Parkfeldern erstellen. Weitere vier Parkfelder sind im Aussenraum geplant und sollen für die Gäste zur Verfügung stehen.

Die Einwohnergemeinde hat am 24. November 2021 die Bau- und Nutzungsordnung vom 15. November 2012 (BNO) teilweise revidiert und – neben anderem – bisherige Bestimmungen an die Baubegriffe und Messweise der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Teilrevision ist mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 4. Mai 2022 gültig geworden. Gemäss den Übergangsbestimmungen gilt für hängige Baugesuche dieses neue Recht (§ 54a BNO).

(...)

3. Fassaden- und Gesamthöhe (...)

3.1

Strittig ist, ob das Gebäude die Höhenvorschriften einhält. (...)

3.2

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2 (Bauzonenplan vom 15. November 2012). In dieser Zone gilt für Flachdachbauten eine zulässige Fassadenhöhe von 8 m und eine Gesamthöhe von 10,5 m (§ 9 Abs. 1 und 7 BNO). Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss muss "die Fassadenhöhe ... nur an den zurückversetzten Seiten ein(ge)halten (werden). An den hochgezogenen Seiten gilt die Gesamthöhe" (§ 9 Abs. 1 und 6 BNO).

(...)

4. Fassaden- und Gesamthöhe: Massgebendes Terrain

4.1

Sowohl die Fassadenhöhe und wie auch die Gesamthöhe werden lotrecht ab massgebendem Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen (Ziff. 5.1 und 5.2 Anhang 1 und 2 BauV). Die Beschwerdeführenden werfen der Bauherrschaft vor, sie habe das massgebende Terrain "im Hinblick auf das ... Bauvorhaben verändert", und meinen, dass der untere Messpunkt tiefer liege als gemäss den Baugesuchsangaben.

4.2

Dem Baugesuch liegen Höhenkotenberechnungen von insgesamt 21 Terrainpunkten bei. Die Beschwerdeinstanz hat diese Messpunkte durch die kantonale Fachstelle mit den AGIS-Daten (Aargauisches geografisches Informationssystem) des Kantons vergleichen lassen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Messungen der Bauherrschaft mit den Aufnahmen des Kantons von 2019 und ferner auch von 2014 übereinstimmen (vgl. Zwischenentscheid vom 17. Mai 2022). Dass die Bauherrschaft "im Hinblick auf das ... Bauvorhaben" das Terrain verändert habe, lässt sich daher nicht behaupten.

Auch verfügt der Gemeinderat über keine weiteren Terraindarstellungen in seinem Baugesuchsarchiv. Indizien anzunehmen, der Terrainverlauf gemäss den Angaben im Baugesuch weiche vom natürlich gewachsenen Terrainverlauf ab, liegen keine vor. Die Angaben im Baugesuch lassen sich somit nicht beanstanden, weshalb darauf abzustellen ist.

5. Fassaden- und Gesamthöhe: Solaranlage

5.1

Auch bemängeln die Beschwerdeführenden zu Unrecht, dass die Photovoltaikanlage in die Berechnung der Gesamthöhe (früher: Firsthöhe) nicht einbezogen worden sei.

Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Der einschlägige Kommentar zu den Bestimmungen der IVHB führt dazu das Folgende aus (Interkantonales Organ über die Harmonisierung Baubegriffe [IOHB], IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2013, Ziff. 5.1, Abschnitt 6):

"Da am höchsten Punkt der 'Dachkonstruktion' gemessen wird, fallen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten, damit die Höhenvorschriften nicht umgangen werden können."

Gleich wie Sonnenkollektoren ist auch die hier geplante Photovoltaikanlage eine technisch bedingte Dachaufbaute. Sie zählt weder zur Gesamthöhe noch zur Fassadenhöhe (ebenso das frühere Recht: Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 24. April 2008 [WBE.2007.335] Erw. II/3.2.2).

6. Fassaden- und Gesamthöhe: Ergebnis

Die Berechnung ergibt so Folgendes:

Die Fassadenhöhe, mit Einrechnung des 90 cm über die Brüstung ragenden Schutzgeländers, beträgt 7,9 m und hält das zulässige Mass von 8 m ein.

(...)

Die Gesamthöhe, die lotrecht ab höchstem Punkt der Dachkonstruktion bis zum natürlich gewachsenem Geländeverlauf gemessen wird, beträgt 9,45 m und unterschreitet das zulässige Mass (10,5 m) um mehr als einen Meter. Die Dachdämmung und die Isolation (zusammen 30 cm) liegen über der

Dachkonstruktion und werden – gleich wie die Photovoltaikanlage – nicht mitgerechnet (Plan Nr. 003, "Schnitt A, B, C" vom 20. Januar 2022).

(...)

8. Ungenügende Breite der Zufahrtsstrasse

8.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, dass die Zufahrtsstrasse ungenügend breit sei. Die Bauherrschaft dagegen ist der Ansicht, dass eine Breite von 4,20 m bei gegebener Seitenfreiheit die Anforderungen erfülle. Der Gemeinderat meint, dass die knappe Strassenbreite erhöhte Anforderungen an das Kreuzen stelle; doch verursache das Bauvorhaben gegenüber vorher keinen Mehrverkehr.

8.2

Eine Zufahrtsstrasse, wie sie hier vorliegt, muss so dimensioniert sein, dass das Kreuzen zweiter Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich ist (VSS-Norm 40 045, Tabelle 1).

Die Breite, die ein Verkehrsteilnehmender im Querschnitt des Strassenprofils benötigt, um sich sicher und entsprechend den Verkehrsvorschriften zu bewegen oder aufzuhalten, heisst lichte Breite des Verkehrsteilnehmenden. Diese setzt sich zusammen aus der Grundabmessung des Verkehrsteilnehmenden, den seitlichen Sicherheitszuschlägen und den Bewegungsspielräumen. Die Summe der lichten Breiten der Verkehrsteilnehmenden, einschliesslich eines allfälligen Gegenverkehrszuschlags beim Aneinandergrenzen von Fahrstreifen, ergibt die minimale lichte Breite der Strasse (VSS 40 200a "Geometrisches Normalprofil; Allgemeine Grundsätze, Begriffe und Elemente" vom 31. März 2019).

Für den für Zufahrtsstrassen massgeblichen Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen beträgt die minimale lichte Breite der Strasse bei stark reduzierter Geschwindigkeit 4,40 m, wenn die Seitenfreiheit fehlt. Bei gegebener Seitenfreiheit fallen die Sicherheitszuschläge auf den Aussenseiten weg. Die minimale lichte Breite beträgt in diesem Fall 4 m (Grundabmessung eines PW [1,8 m] + Bewegungsspielraum links und rechts des PW [2 x 0 cm] + Sicherheitszuschlag links und rechts des PW [2 x 20 cm] = 2,2 m; Verdoppelung des Werts für zweiten PW; Gegenverkehrszuschlag = 0 cm; VSS 40 201 "Geometrisches Normalprofil; Grundabmessungen und Lichtraumprofil der Verkehrsteilnehmer" vom 31. März 2019; Regierungsratsbeschluss [RRB] 2017-000303 vom 29. März 2017, Erw. 2.2.3).

Die hier vorhandene Strassenbreite (unter Einrechnung der Vorplätze) beträgt unbestrittenermassen 4,20 m. Dass ein Teil der Fahrbahn als "Aargauer Trottoir" markiert ist, ist für die Berechnung nicht relevant. Da die Seitenfreiheit gegeben ist, genügt dieses Mass nach dem Gesagten den Anforderungen.