

**DEPARTEMENT  
BAU. VERKEHR UND UMWELT**  
Rechtsabteilung

BVURA.22.184

**ENTSCHEID** vom 18. Januar 2023

**A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats C.\_\_\_\_\_ vom 7. März 2022 betreffend Baugesuch von D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ für Sanierung und Erweiterung Einfamilienhaus auf Parzelle AA (Baugesuch 2021/40); teilweise Gutheissung**

---

## **Erwägungen**

### **2. Ausgangslage**

#### **2.1**

Das Bauvorhaben umfasst die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses auf Parzelle AA in Q.. Nebst umfassenden Umbau- und Sanierungsarbeiten soll mit dem vorliegenden Bauvorhaben insbesondere das Dachgeschoss des bestehenden Einfamilienhauses abgebrochen und durch ein Attikageschoss ersetzt werden, zudem ist im Erdgeschoss eine Erweiterung des Wohnraums in südöstlicher Richtung vorgesehen.

#### **2.2**

Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W1, in der gemäss § 8 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. vom 27. September 2012 / 21. November 2013 (BNO) ein Vollgeschoss zulässig ist. Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0,40, der Grenzabstand 5 m. Gemäss § 11 Abs. 1 BNO dient die Wohnzone dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen. Zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bau von Terrassenhäusern ab drei Einheiten, Reihenhäusern sowie Gesamtüberbauungen ab vier und mehr eigenständigen Gebäuden benötigen einen Gestaltungsplan. Mehrfamilienhäuser, mit Ausnahme von Terrassenhäusern, sind auch mittels Gestaltungsplan nicht gestattet (§ 11 Abs. 2 BNO).

### **3. Gebäudehöhe**

#### **3.1**

Die Beschwerdeführenden machen zusammengefasst geltend, die Gebäudehöhe der eingeschossigen Gebäudeerweiterung in südöstlicher Richtung müsse vom Messpunkt im natürlich gewachsenen Terrain aus gemessen werden. Von entscheidender Bedeutung seien dabei auch die Geschossflächen, überträfe die Wohnfläche des Neubaus (Gebäudeerweiterung) die bestehende Wohnfläche des Einfamilienhauses doch bei Weitem. Dieser Flächenanteil der Gebäudeerweiterung übersteige auch bei weitem die Ermessensfrage und würde sogar der Besitzstandgarantie widersprechen. Deshalb sei es zwingend erforderlich, die Gebäudehöhe vom natürlich gewachsenen Terrain aus einzuhalten. Fälschlicherweise sei vorliegend jedoch hierfür auf das heute vorhandene Terrain abgestellt worden,

welches jedoch infolge von Aufschüttungen nicht mehr dem natürlich gewachsenen Terrain entspreche. Als massgebend erachten sie eine Höhenkote von 536,25 m.ü.M. im Bereich der südlichsten Gebäudeecke der Gebäudeerweiterung.

Ferner habe der Gemeinderat in der erteilten Baubewilligung neu die Erdgeschosshöhe verbindlich auf 537,87 m.ü.M. festgelegt, was einer Erhöhung der heutigen Erdgeschosshöhe von 17 cm zur Folge habe. Diese Erhöhung der EG-Kote sei inakzeptabel, denn diese Höhe müsse auch bei der Gebäudeerweiterung eingehalten werden, obwohl die Erdgeschosshöhe vom natürlich gewachsenen Terrain bestimmt werden müsse. Somit betrage die Höhendifferenz ab dem massgebenden Messpunkt im natürlich gewachsenen Terrain (536,25 m.ü.M.) bis Oberkante des neuen fertigen Erdgeschossbodens (537,87 m.ü.M.) 1,62 m. Mit Stellungnahme vom 21. Mai 2022 korrigierten sie dieses Mass und hielten eine Höhe des natürlich gewachsenen Terrains von 536,75 m.ü.M. für massgebend, woraus sie eine Höhe der Erdgeschosskote über dem massgebenden Terrain von 0,95 m errechneten.

### 3.2

Nach dem Gesagten ist in der Wohnzone W1 lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Eine maximale Gesamt- oder Fassadenhöhe legt die BNO der Gemeinde Q. demgegenüber nicht fest. Dies ist nicht zu beanstanden, überlässt es § 49 BauG doch den Gemeinden, ob sie die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschossigkeit beschränken wollen (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2003, S. 472; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 24. April 2008 [WBE.2007.335], S. 7 f.). Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes wie vorliegend nicht anderweitig begrenzt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses vorbehältlich abweichender kommunaler Regelungen – die vorliegend nicht bestehen – im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen (§ 22 Abs. 2 BauV). Dieses Durchschnittsmass will zusammen mit den Maximalmassen für den Kniestock und für das Hinausragen des Untergeschosses aus dem massgebenden Terrain indirekt die Bauhöhe begrenzen (vgl. AGVE 2013, S. 471 f.; VGE vom 24. April 2008 [WBE.2007.335], S. 7 f.; Entscheid des BVU [EBVU] 17.810 vom 24. Oktober 2018, Erw. 3.3; CHRISTIAN HÄUPTLI. in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 49 N 22).

Zu prüfen ist somit vorliegend einerseits, ob das Bauvorhaben die durchschnittliche Geschosshöhe von 3,20 m einhält. Diese Prüfung erfolgt grundsätzlich unabhängig der Lage des massgebenden Terrains. In Bezug auf die Geschossigkeit gilt aber darüber hinaus zu prüfen, ob die Erdgeschosskote nicht mehr als das für Untergeschosse zulässige Mass aus dem massgebenden Terrain ragt. Dies gilt selbst dann, wenn das Erdgeschoss – wie dies vorliegend über weite Bereiche der Fall ist – nicht unterkellert ist. Dies ergibt sich bereits aus den Bestimmungen zur Definition von Untergeschossen, sind dies doch Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziff. 6.2 Anhang 1 BauV). Oberer Referenzpunkt ist dabei die höchste "Oberkante des fertigen Bodens" des darüber liegenden Vollgeschosses (vgl. auch Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB vom 3. September 2013 der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz [BPUK], im Folgenden: IVHB-Erläuterungen; im Internet: [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Baubegriffe - IVHB) und ist damit identisch mit der Erdgeschosskote, ungeachtet des Umstands, ob sich darunter noch ein eigentliches Untergeschoss oder bloss Erdreich befindet. Dies ergibt sich auch aus Sinn und Zweck der Bestimmung, soll mit dieser doch die Höhenlage des Gebäudes im Gelände begrenzt werden, was unabhängig des Umstands ist, ob das Erdgeschoss unterkellert oder lediglich mit Erdreich unterfüllt ist.

Damit ist zusammenfassend zunächst zu prüfen, ob die Oberkante des fertigen Bodens des Erdgeschosses (Erdgeschosskote; EG-Kote) vorliegend nicht mehr als das erlaubte Mass aus dem massgebenden Terrain ragt (vgl. Erw. 3.3 hiernach). Ist diese Voraussetzung erfüllt, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob das Bauvorhaben die zulässige durchschnittliche Geschosshöhe von 3,20 m einhält (vgl. Erw. 3.4 hiernach).

### 3.3

Gemäss § 23 Abs. 1 BauV i.V.m. Ziff. 6.2 Anhang 1 und 2 BauV darf die Oberkante des fertigen Bodens des Erdgeschosses gemessen in der Fassadenflucht im Mittel nicht mehr als 80 cm über die Fassadenlinie hinausragen. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 Anhang 1 und 2 BauV). 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 Anhang 1 und 2 BauV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Ziff. 1.1 Anhang 1 BauV).

Strittig ist vorliegend einerseits die Lage des massgebenden Terrains. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dieses liege auf einer Kote von 536,25 m.ü.M. bzw. 536,75 m.ü.M. im Bereich der südlichsten Ecke der Gebäudeerweiterung. Sie berufen sich dabei auf einen Plan "Ueberbauung F., L, Landerwerb, vom 12. September 1975 (vgl. Beilage 4 zur Beschwerde vom 2. April 2022; Beilage 1 zur Eingabe der Beschwerdeführenden vom 21. Mai 2022). Demgegenüber legt der Gemeinderat diesbezüglich den Zonenplan vom 4. August 1969 mit Eintragung der Höhenlinien sowie die am 29. April 1970 bewilligten Pläne des heute bestehenden Einfamilienhauses ins Recht. In Letzteren ist das Gelände allerdings nur in einem Schnittplan vermassst, zudem lässt sich diesen der Geländeverlauf im Bereich der südöstlichen Gebäudeerweiterung nicht entnehmen. Zuverlässiger erscheint es daher, den vom Gemeinderat ins Recht gelegten Höhenkurvenplan, der die Situation vor Erstellung des bestehenden Einfamilienhauses wiedergibt, mit dem Grundrissplan des Erdgeschosses des vorliegenden Bauvorhabens zu überlagern:

(...)

Hieraus lassen sich – unter Annahme eines linearen Geländeverlaufs zwischen den jeweiligen Höhenlinien – folgende Höhenkoten des massgebenden Terrains an den Eckpunkten des Bauvorhabens errechnen:

| Nr.<br>(Abb. 1) | Erdgeschosskote | Terrainkote   | Höhendifferenz zwischen<br>Erdgeschoss- und Terrainkote,<br>sofern positiv |
|-----------------|-----------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 537,68 m.ü.M.   | 537,06 m.ü.M. | 0,62 m                                                                     |
| 2               | 537,68 m.ü.M.   | 536,60 m.ü.M. | 1,08 m                                                                     |
| 3               | 537,70 m.ü.M.   | 537,00 m.ü.M. | 0,80 m                                                                     |
| 4               | 537,70 m.ü.M.   | 536,52 m.ü.M. | 1,18 m                                                                     |
| 5               | 537,70 m.ü.M.   | 537,00 m.ü.M. | 0,70 m                                                                     |
| 6               | 537,70 m.ü.M.   | 536,54 m.ü.M. | 1,16 m                                                                     |
| 7               | 537,70 m.ü.M.   | 536,78 m.ü.M. | 0,92 m                                                                     |
| 8               | 537,70 m.ü.M.   | 537,70 m.ü.M. | –                                                                          |
| 9               | 537,70 m.ü.M.   | 537,58 m.ü.M. | 0,11 m                                                                     |
| 10              | 537,70 m.ü.M.   | 537,73 m.ü.M. | –                                                                          |

Die Höhendifferenz entspricht der Lage der Fassadenlinie an den jeweiligen Punkten. Gegenüber diesen darf die Erdgeschosskote nach dem Gesagten im Mittel nicht mehr als 80 cm hinausragen (vgl. § 23 Abs. 1 BauV). Das Durchschnittsmass berechnet sich dabei nach der Praxis im Kanton Aargau

aus der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie, welche nicht grösser sein darf als 0,8 m mal den Gebäudeumfang (Länge der projizierten Fassadenlinie). Dieser Maximalwert gilt für Gebäude am Hang wie auch für Gebäude in der Ebene. Unter dem Terrain liegende Flächenanteile (zwischen Fassadenlinie und Oberkante Fertigboden Erdgeschoss) bleiben dabei unberücksichtigt, d.h. es ist keine Kompensation möglich (vgl. Entscheid des BVU [EBVU] 22.53 vom 5. August 2022, Erw. 4.3; Ergänzungen und Korrekturen zum BNR 3.1 vom 18. Juni 2019, Rz 229–231).

Übertragen auf den vorliegenden Fall ergibt dies folgende Berechnung:

| <b>Abschnitt</b> | <b>Länge</b>   | <b>Fläche zwischen EG-Kote und Terrainlinie (ohne unter dem Terrain liegende Flächenanteile)</b> |
|------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 – 2            | 4,78 m         | 4,07 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 2 – 3            | 7,24 m         | 6,83 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 3 – 4            | 3,84 m         | 3,80 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 4 – 5            | 8,86 m         | 8,32 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 5 – 6            | 4,42 m         | 4,11 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 6 – 7            | 11,23 m        | 11,69 m <sup>2</sup>                                                                             |
| 7 – 8            | 10,54 m        | 4,85 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 8 – 9            | 5,04 m         | 0,27 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 9 – 10           | 2,50 m         | 0,11 m <sup>2</sup>                                                                              |
| 10 – 1           | 22,20 m        | 6,53 m <sup>2</sup>                                                                              |
| <b>Total</b>     | <b>80,67 m</b> | <b>50,57 m<sup>2</sup></b>                                                                       |

Die maximal zulässige, über der Fassadenlinie liegende Fassadenfläche beträgt 64,54 m<sup>2</sup> (80,67 m x 0,8 m). Damit erweist sich der diesbezügliche Einwand der Beschwerdeführenden als ungerechtfertigt. Zwar ist zutreffend, dass das Erdgeschoss teilweise mehr als 0,8 m aus dem ermittelten massgebenden Terrain ragt, das Durchschnittsmass – welches gemäss § 23 Abs. 1 BauV alleine massgebend ist – ist demgegenüber klar eingehalten. Das Bauvorhaben lässt sich mithin in dieser Hinsicht nicht beanstanden.

### 3.4

Zu prüfen ist nach dem Gesagten weiter, ob das Bauvorhaben die durchschnittliche Geschosshöhe von 3,20 m im Bereich des Vollgeschosses und des Attikageschosses (§ 22 Abs. 2 BauV) einhält. Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden (§ 22 Abs. 1 BauV). So bemessen darf die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Bodens des Erdgeschosses und der Oberkante des fertigen Bodens auf dem Attikageschoss maximal 6,40 m betragen. Gemäss den im Schnittplan 1–1 eingetragenen Massen ist dieses Mass ab Oberkante des Erdgeschossbodens bis und mit "OK Konstruktion" des Attikageschosses exakt eingehalten. Nicht berücksichtigt wurden dabei die auf der Attikadecke anzubringende Dämmung (21,5 cm), der Dachaufbau (8 mm) sowie der Dachrand des Attikas, der die Oberkante des Dachaufbaus um weitere 9 mm überragt:

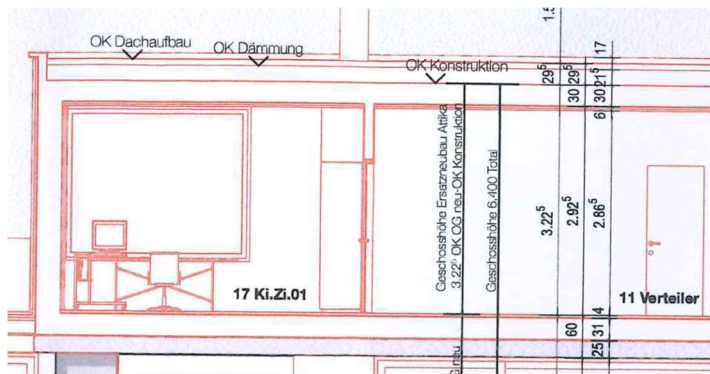


Abb. 1 Ausschnitt aus Schnittplan 1-1

Es stellt sich die Frage, ob diese Messweise korrekt ist.

Der Begriff der "Oberkante des fertigen Bodens" (oftmals auch als "Oberkante Fertigboden" oder "Oberkante Fertigfussboden" bezeichnet) ist ein klar definierter und häufig verwendeter Begriff im Bauwesen. Er bezeichnet – wie der Name schon sagt – die Höhe des fertigen Bodens, einschliesslich Bodenaufbau (z.B. Wärme- und Trittschalldämmung, Estrich) und Bodenbelag (z.B. Fliesen, Parkett) (vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Oberkante\\_Fertigfu%C3%9Fboden](https://de.wikipedia.org/wiki/Oberkante_Fertigfu%C3%9Fboden)). Durch den Einschluss von Dämmung und Belag unterscheidet sich der Begriff des Fertigbodens von jenem des Rohfussbodens (oder Rohbodens), der diese nicht enthält. Der Begriff der "Oberkante des fertigen Bodens" verwendet der Gesetzgeber auch andernorts (vgl. Ziff. 5.4 und 6.2 Anhang 1 BauV). Aus den IVHB Erläuterungen lässt sich zu diesem Begriff Folgendes entnehmen (vgl. IVHB-Erläuterungen, Ziff. 6.2, Rz. 2):

*"Mit fertigem Boden ist hier die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein."*

Damit ist die von der Bauherrschaft angewandte Messweise bis Oberkante Konstruktion, die der Oberkante Rohboden entspricht, nicht korrekt. Der Fertigboden schliesst Dämmung und Belag nach dem Gesagten ein, so dass vorliegend bis Oberkante Dachaufbau zu messen ist, wodurch die durchschnittliche Geschosshöhe von insgesamt 6,40 m vorliegend um 29,5 cm überschritten wird. Das Attikageschoss ist entsprechend um dieses Mass in der Höhe zu reduzieren, was ohne Weiteres auflagenweise verfügt werden kann. Die nach der Reduktion verbleibende lichte Höhe des Attikageschosses von 2,57 m entspricht exakt der lichten Höhe des Erdgeschosses und lässt sich auch in wohngygienischer Hinsicht nicht beanstanden, liegt dieses Mass doch immer noch deutlich über dem gemäss § 36a Abs. 1 lit. a BauV mindestens erforderlichen Mass für die lichte Höhe von Vollgeschossen von 2,40 m. Auch insofern spricht mithin nichts gegen eine entsprechende Reduktion der Attikageschosshöhe. Der Dachrand ist demgegenüber für die Bemessung der Geschosshöhe i.d.R. nicht massgebend, jedenfalls dann nicht, wenn sich dieser – wie vorliegend – auf das technisch Erforderliche beschränkt.

### 3.5

Zusammenfassend ist die Beschwerde somit insofern teilweise gutzuheissen, als das Attikageschoss (OK Dachaufbau) um 29,5 cm in der Höhe zu reduzieren ist. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde hingegen als unbegründet. Insbesondere hat die vorgenommene Überprüfung ergeben, dass das Bauvorhaben nicht zu einem Verstoß gegen die in der Wohnzone W1 zulässige Anzahl Vollgeschosse führt, ragt die Erdgeschosskote in Mittel doch nicht mehr als die zulässigen 0,80 m aus dem massgebenden Terrain. Letzteres liegt zwar – wie die Beschwerdeführenden richtig geltend machen – teilweise tiefer als das heute vorhandene Terrain, was aber dennoch nicht zu einer Überschreitung des zulässigen Mittelmasses führt.

(...)