

1421**Baubewilligungsverfahren. Unterirdische Bauten. Grenzabstand.**

5. a) Als Grenzabstand bezeichnet das Baureglement die horizontal gemessene, kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grenze zum Nachbargrundstück (Art. 14 Abs. 1 BR; Art. 8 Abs. 1 Bauverordnung, BauV, bGS 721.11). Dabei wird zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden. Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Hemisphäre orientierten Hauptwohnseite einzuhalten, der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten (Art. 14 Abs. 2 BR, Art. 8 Abs. 2 BauV). Für gewisse Arten von Bauten weicht das Baureglement von den Werten der Regelbauvorschriften für Grenzabstände in privilegierender Weise ab. Dies gilt für Vorbauten (Art. 12 BauV, Art. 20 BR), unterirdische Bauten (Art. 13 BauV, Art. 21 BR) sowie An- und Nebenbauten und provisorische Bauten (Art. 11 BauV, Art. 22 BR). Für unterirdische Bauten ist namentlich ein Grenzabstand von 1 Meter vorgesehen. Wenn diese Bauten hinsichtlich des Grenzabstandes privilegiert werden, so steht dahinter offensichtlich die Überlegung, dass durch sie die Interessen, um derentwillen die Abstandsvorschriften aufgestellt worden sind, nicht in erheblicher Weise tangiert werden können.

b) Im vorliegenden Fall beabsichtigt A. die Erstellung eines Mehrfamilienhauses einschliesslich einer Tiefgarage auf Parz. X. Diese Parzelle liegt in der Zone W3. Nach den Regelbauvorschriften (Art. 24 Abs. 1 BR) gilt in dieser Zone ein kleiner Grenzabstand von mindestens 5 Metern und ein grosser Grenzabstand von mindestens 8 Metern. Aus den massgebenden Plänen ist ersichtlich, dass in Bezug auf die Parzelle des Rekurrenten für das Wohnhaus ein Grenzabstand von 5 Metern, für die Tiefgarage indes lediglich ein Grenzabstand von 1 Meter vorgesehen ist. Die Bauherrschaft macht aber sinngemäss geltend, dass die Tiefgarage zumindest in diesem Bereich eine unterirdische Baute im Sinne von Art. 21 Abs. 1 BR darstelle, womit der massgebende Grenzabstand von 1 Meter (Art. 21 Abs. 2 BR) eingehalten sei und damit das Bauvorhaben den Grenzabstand auf dieser Gebäudeseite insgesamt betrachtet einhalte.

c) Nach Art. 21 Abs. 1 BR gelten als unterirdische Bauten „unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende

Bauten oder Teile davon, die sowohl unter dem gewachsenen als auch mindestens dreiseitig unter dem gestalteten Terrain liegen.“ Das Baureglement verlangt mithin nicht, dass die gesamte Baute diese Voraussetzungen erfüllen muss. Es genügt nach der Formulierung von Art. 21 Abs. 1 BR wenn nur ein Teil der Baute sowohl vollständig unter dem gewachsenen wie auch mindestens dreiseitig unter dem gestalteten Terrain liegt, wobei auch nur dieser Teil als unterirdische Baute im Sinne des Baureglements gelten kann und als Folge in den Genuss eines geringeren Grenzabstandes gelangt. Wichtig erscheint damit in Bezug auf den Grenzabstand für unterirdische Bauten vor allem, wie sich eine Baute im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken darbietet. So kann je nach den Geländeverhältnissen bei abfallendem Terrain eine Baute im Verhältnis zu einem Nachbargrundstück als unterirdische Baute erscheinen, obschon sie auf einer anderen Seite die geforderten Voraussetzungen nicht erfüllt (vgl. *Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, Nr. 9 zu § 10*). Indes muss zumindest derjenige Teil der Baute, welcher einen geringeren als den in den Regelbauvorschriften geforderten Abstand in Anspruch nimmt, sowohl unter dem gewachsenen, als auch mindestens dreiseitig unter dem gestalteten Terrain liegen. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass Art. 13 BauV, welcher den gleichen Wortlaut wie Art. 21 BR aufweist, im gegebenen Fall nicht zur Anwendung kommt. Die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung wurden von der Gemeinde Speicher noch nicht übernommen.

d) Die interessierende Tiefgarage kommt auf ihrer Ostseite, d.h. gegen die an die Liegenschaft des Rekurrenten angrenzende Seite, vollständig unter dem gewachsenen und dem gestalteten Terrain zu liegen. Auf der Südseite liegt die Tiefgarage nur teilweise unter dem gewachsenen Terrain. Damit ist zwar ausgeschlossen, dass die ganze Tiefgarage als unterirdische Baute betrachtet werden kann. Indes liegt die Tiefgarage auf ihrer Ost-, West und Nordseite sowohl mindestens dreiseitig unter dem gestalteten als auch vollständig unter dem gewachsenen Terrain. Damit gilt dieser Teil der Tiefgarage als unterirdische Baute. Gleichzeitig weist dieser als unterirdische Baute geltende Teil in jenem Bereich einen Grenzabstand von 1 Meter auf. Damit steht fest, dass der Grenzabstand insofern eingehalten ist.

Entscheid der Baudirektion vom 20.04.2005