

## IV. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht

### 31 Gestaffelte und terrassierte Bauweise

- **Begriffe der Staffelung und der Terrassierung im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV. Anwendungsfall einer gestaffelten Baute.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 2. März 2009 in Sachen G. gegen das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (WBE.2008.161).

#### *Aus den Erwägungen*

##### 2.2.

##### 2.2.1.

Allseits unbestritten ist, dass sich das geplante Gebäude in einer Hanglage (vgl. § 12a ABauV) befindet. Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosshöhe 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 (siehe nachfolgend Erw. 2.2.2.). § 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 2005, S. 156 mit Hinweis).

#### 2.2.2.

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 Geschosshöhe einzeln, separat zu messen. Massgebend muss danach das äussere Erscheinungsbild einer Baute sein (AGVE 1999, S. 215 f. mit Hinweis; VGE III/103 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 (vgl. Handbuch zum Bau und Nutzungsrecht [BNR], 2. Auflage, Aarau 2003, Ziff. 4.3.1).

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, Erker, Balkonen oder Gebäudevorsprüngen oder entsprechenden nebensächlichen Rückversetzungen (AGVE 2005, S. 155 mit Hinweisen; AGVE 1997, S. 330 mit Hinweisen; VGE III/55 vom 31. August 2006 [WBE.2005.289], S. 7; VGE III/152 vom 14. Dezember 2000 [BE.1999.00270], S. 10).

### 2.2.3.

Gestützt auf die bei den Akten liegenden Fotos des Baumodells sowie die Projektpläne ist festzustellen, dass die treppenförmige Baute visuell aus drei versetzt angeordneten, verselbständigten Gebäudeteilen bzw. -kuben besteht:

- Den untersten und westlichsten Gebäudeteil bildet der Kubus bestehend aus den beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (jeweils inkl. deren Kellerräumlichkeiten). Diese beiden Wohneinheiten bilden optisch eine Einheit.
- Den mittleren, zweiten Gebäudeteil bildet die Wohneinheit im 2. Obergeschoss sowie die dazugehörenden Keller- / Eingangs-räumlichkeiten, welche auf der Ebene des 1. Obergeschosses liegen. Dieser Gebäudeteil liegt von der Bergseite her "┐"-förmig auf dem untersten Kubus. Gleichzeitig ist er gegenüber dem darunter liegenden Gebäudekubus als Ganzes um 1.5 m Richtung Osten versetzt.
- Der oberste, dritte Gebäudeteil besteht aus der Wohneinheit im 3. Obergeschoss (als "Attika" bezeichnet), welche auf der Ebene des 2. Obergeschosses über weitere Räumlichkeiten und auf der Ebene des 1. Obergeschosses über Kellerräume verfügt, sich mithin über drei Stockwerke erstreckt. Diese Wohneinheit bzw. dieser Gebäudeteil liegt von der Bergseite her "└"-förmig auf dem Gebäudeteil mit der Wohneinheit des 2. Obergeschosses. Gleichzeitig ist der Gebäudeteil gegenüber dem darunter liegenden Gebäudeteil um 1.5 m Richtung Osten versetzt.

Da die treppenförmig übereinander liegenden Gebäudeteile bzw. -kuben gleichzeitig je seitlich versetzt angeordnet sind, tritt die Baute optisch als eine aus drei verselbständigten Baukörpern bestehende Baute in Erscheinung. Der unterste Gebäudekubus beherbergt die untersten zwei Wohneinheiten und die beiden treppenförmig darüber liegenden, gleichzeitig je seitlich um 1.5 m Richtung Osten versetzten Gebäudekörper bestehen je aus einer abgeschlossenen Wohneinheit. Dies zeigen die Fotos des Baumodells und die Fassadenpläne illustrativ auf. Von der äusseren Erscheinung her ist die Baute mithin gestaffelt aufgebaut (unabhängig davon, ob die treppenförmige Anordnung eine "Terrassierung" darstellt); sie be-

steht aus drei verselbständigten Gebäudeteilen bzw. -körpern, welche am Hang seitlich versetzt angeordnet sind. Aufgrund der gestaffelten Bauweise sind Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosszahl für jeden Gebäudeteil einzeln zu messen (§ 12 Abs. 3 ABauV). Die Parameter sind somit bei den Koten 436.89, 438.02 und 439.40 je neu zu messen. Dabei ist festzustellen, dass der hinterste bzw. oberste Gebäudekörper bei Kote 439.40 dreigeschossig ist, was in der HW2 unzulässig ist.

### 32 Erschliessungsplanung; Gemeindeautonomie

- **Die verkehrstechnische Dimensionierung einer Erschliessungsstrasse steht nicht im "freien Ermessen" der Gemeinde.**
- **Bedeutung der "Sockellinie".**
- **Rechtsgrundsätze für die Interessenabwägung.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 4. Kammer, vom 30. Juni 2009 in Sachen A.M. gegen den Regierungsrat (WBE.2007.134).

### *Aus den Erwägungen*

1.

1.1.

Der Erschliessungsplan "Gatterächer" sieht u.a. den teilweisen Ausbau des südlichen Teils der (bestehenden) Haselstrasse auf eine Breite von 5 m vor. Entlang der West- und Nordseite des auszubauenden Teils soll ein 2 m breites Trottoir, abgetrennt durch einen 1 m breiten Grünstreifen und von 6 Parkplätzen, erstellt werden. Anschliessend sind Trottoir und Haselstrasse rund 83 m ungetrennt geführt und die Strasse (ohne Trottoir) geht weiter in eine Ringstrasse, welche in süd- bzw. westlicher und nördlicher Richtung wieder in die Haselstrasse einmündet und ebenfalls eine Breite von 5 m aufweisen soll. Das Trottoir wird demgegenüber als Rad- und Fusswegverbindung in die Gatterächerstrasse weitergeführt (Erschliessungsplan "Gatterächer", Situationsplan 1:500, vom Regierungsrat genehmigt am 14. März 2007).