

der Raumplanung an einer verdichteten Bauweise. Dieses Interesse ist indessen zu relativieren. Ausgehend vom bestehenden, unternutzten Bebauungszustand führt praktisch jedes Neubauprojekt zu einer höheren Ausnutzung und damit Verdichtung auf der streit betroffenen Parzelle. Den privaten Interessen kommt deutlich weniger Gewicht zu, da eine ortsbildverträgliche massvolle Verdichtung ohne Weiteres möglich erscheint. Die Parzelle Nr. X. kann unbestrittenermassen baulich genutzt werden, es entfällt lediglich die "Maximalvariante". Bei der Interessenabwägung überwiegt demnach das Ortsbildschutzinteresse die genannten gegenläufigen Interessen. Mit der Bewilligung des Bauvorhabens überschritt der Stadtrat das ihm zustehende, aufgrund der nationalen Schutzinteressen jedoch eingeschränkte Beurteilungsermessen. Die Baubewilligung, welche den Zielen des ISOS sowie den Vorgaben der kommunalen Nutzungsplanung (§§ 7 Abs. 1 und 58 BNO) widerspricht, ist rechtsfehlerhaft, weshalb die Vorinstanz die Baubewilligung nicht hätte schützen dürfen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung vom 25. Februar 2013 sind aufzuheben.

**27 Gebäudelänge gemäss § 11 ABauV**

- Die Frage, ob die Gebäudelänge (gemäss § 11 ABauV) zweier Baukörper je einzeln oder zusammen zu messen ist, beurteilt sich in erster Linie nach dem optischen Erscheinungsbild.
- Die Gebäudelänge (gemäss § 11 ABauV) wird im Grundriss ermittelt: Massgebend ist die Länge an der Seite des kleinsten Rechtecks (unter Weglassung von Anbauten und vorspringenden Gebäudeteilen). Die vertikale Gliederung von Gebäuden wird nicht berücksichtigt. Eine Privilegierung für terrassierte Bauten, indem die Gebäudelänge für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen würde, besteht nicht.
- Anwendungsfall zweier nebeneinander liegender Terrassenhäuser, die über einen Zwischentrakt miteinander verbunden sind.

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 17. August 2016 in Sachen A. AG, B. GmbH und C. AG gegen Departement Bau, Verkehr und Umwelt sowie Gemeinderat D. (WBE.2015.502, Beschwerdeverfahren I) und in Sachen Einwohnergemeinde D. gegen Departement Bau, Verkehr und Umwelt sowie Gemeinderat D. (WBE.2015.503, Beschwerdeverfahren II).

### *Aus den Erwägungen*

I.

1.–4. (...)

5.

(...) Nach dem übergangsrechtlichen Regime der BauV sind dementsprechend nicht die Bestimmungen im 3. Titel der BauV (Baubegriffe und Messweisen), sondern die in Anhang 3 zur BauV aufgeführten Bestimmungen der ABauV anwendbar (§ 64 Abs. 1 BauV).

II.

1.

Gemäss Bauprojekt soll auf der Parzelle Nr. 539 (bzw. der künftigen abparzellierten Parzelle Nr. 1005) ein Terrassenhaus mit Einstellhalle und Solaranlage erstellt werden, beinhaltend zwei Terrassenhäuser mit je acht Wohnungen, wobei die beiden Häuser über einen Zwischentrakt, in dem sich u.a. auch der gemeinsame Lift befindet, miteinander verbunden sind. Die Parzelle Nr. 539 ist im massgeblichen Bereich (künftige Parzelle Nr. 1005) der Wohnzone W2 zugewiesen, der übrige Parzellenteil befindet sich ausserhalb der Bauzone (Bauzonenplan der Gemeinde D. vom [...] [Bauzonenplan]). Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser bestimmt. Bis zu vier übereinander liegende Terrassenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sind gestattet (§ 7 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde D. vom [...] [BNO]). Es ist ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 6 m einzuhalten (§ 4 Abs. 1 BNO). Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m (§ 4 Abs. 1 BNO), wobei diese bei Hanglage um 0.5 m erhöht werden darf (§ 4 Abs. 4 BNO). Die maximale Firsthöhe be-

trägt 10.5 m (§ 4 Abs. 1 BNO). Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 25 m (§ 4 Abs. 1 BNO). Gemäss § 31 BNO gilt gegenüber dem Bauzonenrand für Gebäude schliesslich ein minimaler Abstand von 2 m, der in Ausnahmefällen reduziert werden kann.

(...)

2.

2.1.–2.2. (...)

2.3.

Gemäss § 4 Abs. 1 BNO ist in der Wohnzone W2 eine Gebäudelänge von maximal 25 m zulässig. Der Begriff der Gebäudelänge ist im kantonalen Recht abschliessend definiert: Die Gebäudelänge wird an der Seite des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst; Anbauten und vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt (§ 11 ABauV). Damit ist die Messweise der Gebäudelänge geregelt. Die Frage, ob die Gebäudelänge zweier Baukörper je einzeln oder zusammen zu messen sind, beurteilt sich praxisgemäss in erster Linie nach dem Erscheinungsbild (vgl. AGVE 2008, S. 483 ff. mit Hinweisen; VGE III/147 vom 19. Dezember 2013 [WBE.2012.373, 374], S. 8 f [vgl. hiezu auch Urteil des Bundesgerichts vom 1. September 2014 [1C\_76/2014], Erw. 2.2 und 2.3]).

Die Vorinstanz legte zutreffend dar, dass die geplante Überbauung aus zwei auf einer Einstellhalle angeordneten Häusern besteht – mit je acht, auf vier Geschossebenen angeordneten Wohnungen. Zwischen den beiden Häusern ist ein rund 15 m langer, abgestufter Zwischentrakt projektiert, welcher die beiden Häuser auf allen Geschossebenen konstruktiv verbindet. Der Zwischentrakt weist hangseitig eine Rückwand bis zum Dach der Häuser auf und verfügt mit den beiden Häusern über ein gemeinsames Dach. Der Zwischentrakt ist nur nach Nordwesten hin offen. Im Zwischentrakt befindet sich (in der Mitte zwischen den beiden Häusern) der vertikale Liftturm, und der Zwischentrakt dient den jeweiligen Geschossebenen der beiden Häuser als Erschliessung mit Lift, als Terrasse und Garten. Mit Blick auf die Planunterlagen kann der Vorinstanz beige-pflichtet werden, dass sich das aufgezeigte Gebilde, bestehend aus den beiden Häusern mit dem Zwischentrakt sowohl funktionell als

auch optisch als einheitlicher U-förmiger Baukörper präsentiert, und zwar unabhängig von der Ausgestaltung der darunter befindlichen (gemeinsamen) Einstellhalle mit Nebenräumen (vgl. ferner auch VGE III/55 vom 31. August 2006 [WBE.2005.289], S. 12). Daran ändert im Übrigen nichts, dass der Zwischentrakt nicht bündig mit den Nord-West-Fassaden der beiden Häuser, sondern zurückversetzt ist, da selbst bei Annahme einer gestaffelten Baute sich dies gemäss § 12 Abs. 3 ABauV nur auf die Messweise von Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosshöhe, nicht jedoch auf die Gebäudelänge auswirkt. Die Vorinstanz legte auch zutreffend dar, dass beim Zwischentrakt nicht von einer (Klein- oder) Anbaute im Sinne von § 18 Abs. 1 ABauV gesprochen werden kann (die von der Gebäudelänge ausgeschlossen wäre), da sowohl die maximal zulässige Grundfläche ( $40 \text{ m}^2$ ) als auch die zulässige Gebäudehöhe (3 m zuzüglich die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses) klar überschritten werden. Insgesamt kann der Zwischentrakt somit nicht als selbstständige Baute qualifiziert werden, vielmehr ist der U-förmige Baukörper (d.h. die beiden Häuser mit dem verbindenden Zwischentrakt) unter dem Gesichtspunkt der Gebäudelänge als ein einziges Gebäude zu behandeln, womit sich schon in dieser Hinsicht eine Gebäudelänge von rund 65 m ergibt. Ob darüber hinaus auch die seitlich an die beiden Häuser anschliessenden, in den Hang eingebetteten Terrassen zur Gebäudelänge hinzuzurechnen sind, kann letztlich offen bleiben, da das maximal zulässige Mass von 25 m so oder anders weit überschritten wird. Schon aus diesem Grund ist das Bauvorhaben daher nicht bewilligungsfähig.

Selbst wenn man die beiden Häuser hinsichtlich der Gebäudehöhe je separat betrachten wollte (was, wie die vorstehenden Darlegungen zeigen, jedoch nicht korrekt ist), wäre im Übrigen festzustellen, dass die maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m überschritten wäre. Das Verwaltungsgericht hielt in einem Entscheid vom 27. September 2006 fest, gemäss § 11 ABauV werde die Gebäudehöhe im Grundriss ermittelt: Massgebend sei die Länge an der Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasse (unter Weglassung von Anbauten und vorspringenden Gebäudeteilen). Die vertikale Gliederung von Gebäuden werde nicht berücksichtigt. Eine

Privilegierung für terrassierte Bauten kenne das kantonale Recht nur bezüglich Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschlosszahl in dem Sinne, dass diese für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen würden (§ 12 Abs. 3 ABauV), nicht aber bezüglich Gebäudelänge (VGE III/74 vom 27. September 2006 [WBE.2005.29], S. 9). Was den vorliegenden Fall anbelangt, weisen die Häuser von der Südostfassade bis zur Nordwestfassade eine Länge von rund 26 m auf, womit die maximal zulässigen 25 m überschritten werden. Es kann offen bleiben, ob darüber hinaus auch noch das Dach der Einstellhalle, welches den Erdgeschosswohnungen als Terrasse dient, der Gebäudelänge angerechnet werden müsste.

## 28 Wassernutzung: Konzession und Projektgenehmigung

- Je separate Zuständigkeit der beteiligten Kantone zur Konzessionierung und Bewilligung von Wasserkraftwerken bei interkantonaler Gewässernutzung
- Das aargauische Recht sieht für Wasserkraftwerke grundsätzlich ein einstufiges Konzessions- und Projektgenehmigungsverfahren vor, in welchem die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Koordination erfolgen.
- Massnahmen zum Fischschutz (d.h. für Fischeauf- und -abstieg), welche sich auf gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse abstützen und technisch machbar sind, sind notwendiger Bestandteil der Projektgenehmigung; es besteht keine Pflicht, Massnahmen, deren Eignung und Realisierbarkeit aufgrund des aktuellen Forschungsstandes nicht nachgewiesen sind, im Umweltverträglichkeitsbericht zu prüfen; in Bereichen, wo Forschungsbedarf besteht und in den nächsten Jahren mit Ergebnissen und verbesserten Lösungen zu rechnen ist, sind Vorbehalte in der Konzession zu prüfen.

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 23. August 2016 in Sachen A. und weitere gegen B. AG und Regierungsrat (WBE.2015.131).