

Strassenabstandsregel in einem konkreten Einzelfall eines solchen Grundstücks verglichen mit dem Regelfall (Grundstücke, die direkt an den Fahrbahnrand oder den Gehsteig angrenzen) zu empfindlichen Nutzungseinbussen führen würde. Dafür gibt es jedoch namentlich aufgrund der Lage, Form und Beschaffenheit der Parzelle Nr. xxx keine Anhaltspunkte.

Insgesamt besteht somit mangels ausserordentlicher Verhältnisse auf der streitbetroffenen Parzelle oder eines sich aus der Anwendung der Strassenabstandsregel ergebenden Härtefalls keine Grundlage für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG zur Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands. Damit ist das projektierte Wohn- und Geschäftshaus nicht bewilligungsfähig, unabhängig davon, ob der Unterschreitung des Strassenabstands keine (überwiegenden) öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Ein öffentliches Interesse, das ein Abweichen von der Grundnorm geradezu gebieten würde, ist nicht ausgewiesen. (...)

- 23 Berechnung der zulässigen Attikageschossfläche (§ 16a Abs. 2 ABauV)**
Für die Berechnung der zulässigen Attikageschossfläche darf die Grundfläche von innenliegenden Balkonen (sog. Loggien) nicht an die massgebliche Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses angerechnet werden; Präzisierung der bisherigen Rechtsprechung.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 11. Mai 2020, in Sachen Konsortium A. gegen B., Gemeinderat C. und Departement Bau, Verkehr und Umwelt (WBE.2019.286).

Aus den Erwägungen

- 4.
- 4.1.

Zum Thema Attikageschossfläche und Gebäudehöhe erwog die Vorinstanz, die Beschwerdeführer und der Gemeinderat hätten die zulässige Attikageschossfläche falsch berechnet. Nur was innerhalb der eigentlichen Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses liege, sei für die Berechnung der verkleinerten Attikageschossfläche massgebend. Nicht hinzugezählt würden nach der Praxis des BVU Balkone, wobei es keine Rolle spiele, ob ein Balkon über die Fassadenflucht hervorkrage oder zurückspringe und wie eine Loggia (lochfassadenartig) innerhalb der Gebäudekubatur liege. Entgegen dieser Praxis, welche das Verwaltungsgericht mit einem Urteil vom 28. April 2015 (WBE.2014.159) bestätigt habe, sei die nördliche Loggia des geplanten Mehrfamilienhauses (im Gegensatz zur südlichen) bei der Berechnung der zulässigen Attikageschossfläche berücksichtigt worden. Das sei nicht korrekt, denn nicht das Geländer der Loggia, sondern die dahinterliegenden Aussenwände (Wärmedämmung) bildeten die Fassade gemäss § 16a Abs. 2 ABauV. Ausgehend von einer Attikageschosshöhe von 3 m ergebe sich eine zulässige Attikagrundfläche von $113,2202 \text{ m}^2$ ($\{1/2 \times [2,45 \text{ m} + 7,17 \text{ m}] \times 27,1 \text{ m}\} - [4,52 \text{ m} \times 3,79 \text{ m}]$). Mit der projektierten Attikageschossfläche von $129,5 \text{ m}^2$ werde dieser Wert um $16,2798 \text{ m}^2$ überschritten. Entsprechend gelte das oberste Geschoss als Vollgeschoss, das an die Gebäudehöhe anzurechnen sei. Infolgedessen werde auch die in der Zone KN gemäss § 3 Abs. 1 BO zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m überschritten.

4.2.

Die Beschwerdeführer monieren, Loggien seien nicht gleich zu behandeln wie Balkone. Die Vorinstanz verkenne, dass die Rechtsprechung bisher nach der optischen Wirkung differenziert habe, weshalb Balkone, die sich über die gesamte Fassade hinwegzögen, anders zu beurteilen seien als schmale Balkone, die wiederum gegenüber Loggien abzugrenzen seien. Balkone und Loggien unterschieden sich sowohl hinsichtlich ihrer optischen Wirkung als auch konstruktionsbedingt; Balkone ragten über die Fassadenflucht hinaus, Loggien blieben innerhalb der Fassadenflucht. Aus dem von der Vorinstanz zur Bestätigung ihrer Praxis zugezogenen VGE vom 28. April 2015 (WBE.2014.159) gehe

nicht hervor, dass Loggien in jedem Fall gleich zu behandeln seien wie Balkone. Ohnehin genüge ein einzelner Entscheid nicht zur Begründung oder Bestätigung einer Praxis. Die neue Regelung gemäss IVHB lasse den Einbezug von Loggiaflächen in die Berechnung der zulässigen Attikageschossfläche ganz klar zu, weil unbedeutend rückspringende Gebäudeteile bei der fiktiven Fassadenflucht nicht berücksichtigt würden, und in § 25 Abs. 1 BauV sei nur von Balkonen, nicht aber von Loggien die Rede. Bereits nach der bisherigen Regelung sei massgebend, was innerhalb der eigentlichen Fassade des Vollgeschosses liege. Wesentlicher Faktor für die Berechnung der zulässigen Grundfläche des Attikageschosses sei nach § 16a Abs. 2 ABauV die Fassade. Neben der Fassade seien weitere Kriterien wie der optische Eindruck und die Funktionalität der einzelnen Gebäudeteile massgebend (AGVE 2002, S. 663 ff.). Die hier betroffene Loggia liege innerhalb des Gebäudes und sei nur an einer Seite offen. Die Frontgestaltung mit Holzlatten gehe nahtlos in die Fassade über. Der Abschluss der Loggia wirke optisch fassadenbildend. Aufgrund der geschützten Situation sei die Loggia in ihrer Funktionalität eher der innen liegenden Wohnfläche zuzurechnen als ein offener Balkon. Es sei also korrekt, wenn die Grundfläche der Loggia in die Berechnung der Attikageschossfläche einbezogen werde. Das vom Gesetzgeber gewünschte Verhältnis zwischen der darunterliegenden Fassade und dem Attikageschoss werde eingehalten.

4.3.

4.3.1.

Wie gesehen, ist die zulässige Attikageschossfläche nach Massgabe von § 16a Abs. 2 ABauV zu berechnen; § 25 BauV samt Begriffsdefinitionen der IVHB (etwa der Vollgeschossfläche) ist intertemporalrechtlich nicht anwendbar. Nach § 16a Abs. 2 ABauV darf die Grundfläche des Attikageschosses höchstens einem Geschoss entsprechen, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist. Für die Bemessung des verkleinerten Attikageschosses ist dabei nur massgebend, was innerhalb der eigentlichen Fassade des Vollgeschosses liegt. Balkone werden, auch wenn sie sich der ganzen Fassade entlang ziehen, nicht

zur darunterliegenden Vollgeschossfläche zur Berechnung der Attikageschossfläche gezählt. Deshalb ist es nicht möglich, mit Balkonfläche auf dem darunterliegenden Vollgeschoss Attikageschossfläche zu bilden (VGE vom 28. April 2015 [WBE.2014.159], Erw. II/4.6; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 49 N 29).

Das Verwaltungsgericht hatte sich schon verschiedentlich mit der Frage zu befassen, ob innenliegende Balkone, sog. Loggien, gleich wie Balkone, die im Sinne von vorspringenden Gebäudeteilen über die Fassadenflucht hinausragen, ausserhalb der für die Berechnung der maximal zulässigen Attikageschossfläche massgebenden Vollgeschossfläche respektive der diese begrenzenden Fassaden liegen. Im VGE vom 9. Dezember 2015 (WBE.2015.100), Erw. II/3.5.5, konnte es die Frage offenlassen, weil der damals betroffene innenliegende Balkon nicht an der Längsfassade des Gebäudes angeordnet war und entsprechend ohne Einfluss auf diejenigen Gebäudefassaden blieb, von welcher das Attikageschoss gemäss § 16a Abs. 2 ABauV um seine Höhe zurückzusetzen ist. Im VGE vom 7. Juli 2016 (WBE.2015.373), Erw. II/4.3, wurde auf das optische Erscheinungsbild abgestellt und festgehalten, innenliegende Balkone bildeten jedenfalls dann nicht Teil der Vollgeschossfläche zur Berechnung der verkleinerten Attikageschossfläche, wenn der Blick auf die dahinterliegende Fensterfront einigermaßen frei sei und diese Front vom Betrachter tatsächlich als (Längs-)Fassade des Gebäudes wahrgenommen werde. Zweitrangig sei bei der Beurteilung dessen, was die Fassade eines Gebäudes ausmache, die Funktion der Bauteile und deren Berücksichtigung bei der Bestimmung der Nutzungsziffer (gemäss Anhang 1, Ziff. 8.2 und Anhang 2, Fig. 8.2 IVHB). Das primäre Ziel von § 16a Abs. 2 ABauV bestehe darin, das Attikageschoss weniger prominent respektive zurückhaltender erscheinen zu lassen als die darunterliegenden Vollgeschosse. Sachgerechter wäre daher eine Bezugnahme auf die Definition der Fassaden in Anhang 1, Ziff. 3.1–3.5, und die dazugehörigen Figuren in Anhang 2 der IVHB. Erwähnenswert sei diesbezüglich, dass ein nur unbedeutend rückspringender Gebäudeteil – die genauen Ausmasse wären in den

Bauvorschriften festzulegen – keinen Einfluss auf die Fassadenlinie habe. Die Frage, ob es unter diesem Aspekt sinnvoll sei, die Fläche einzelner Loggien, die dem Betrachter (aufgrund ihres geringfügigen Ausmasses) nicht als Fassadenrücksprung ins Auge fielen, von der für die Berechnung der verkleinerten Attikageschossfläche massgeblichen Vollgeschossfläche auszuklammern, liess das Verwaltungsgericht wiederum offen. Die damals zu beurteilenden innenliegenden Balkone erfüllten das Kriterium des unauffälligen Fassadenrücksprungs offensichtlich nicht.

4.3.2.

Die ABauV definiert den in § 16a Abs. 2 verwendeten Begriff der Fassade nicht. Zudem kennt sie – im Gegensatz zur Baugesetzgebung in anderen Kantonen, etwa Zürich – einzig den Begriff der vorspringenden Gebäudeteile (§ 2), nicht aber denjenigen der rückspringenden Gebäudeteile, mit Unterscheidung zwischen solchen, welche Teil der Fassadenlinie bilden, und solchen, die hinter der Fassadenlinie der Hauptfassade verschwinden, sog. unbedeutend rückspringende Gebäudeteile. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind in der Tiefe und Breite zu begrenzen (vgl. Anhang 2, Fig. 3.5 IVHB). Auch die BauV enthält – weiterhin – keine Regelung zu (unbedeutend) rückspringenden Gebäudeteilen. In den Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR) des BVU, Version 3.1 vom Juni 2012 / Januar 2014, wird dazu angemerkt, die rückspringenden Gebäudeteile hätten für den Kanton Aargau keine Bedeutung (Rz. 196, S. 51). Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass im Kanton Aargau traditionellerweise davon ausgegangen wurde, dass die Fassadenlinie immer entlang der nicht eigens erwähnten Rücksprünge verläuft, mithin keine unbedeutenden Rücksprünge ausspArt. Das deckt sich auch mit den Erläuterungen zur IVHB zu den rückspringenden Gebäudeteilen (Ziff. 3.5), wonach es keine unbedeutend rückspringenden Gebäudeteile gibt, wenn die Kantone – wie der Kanton Aargau – keine Maximalmasse für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile vorsehen. Das hat zur Folge, dass in solchen Kantonen auch innenliegende Balkone nicht als unbedeutend rückspringende Gebäudeteile aufgefasst werden können, womit die Fassadenlinie durch die Innenwände des

Balkons, nicht durch dessen Geländer an der Hauptfassade definiert wird, und zwar unabhängig von den Ausmassen des Balkons (a.a.O., S. 7). Verläuft aber die massgebliche Fassade entlang der Innenwände eines innenliegenden Balkons, muss gemäss § 16a Abs. 2 ABauV auch das Attikageschoss in diesem Bereich um seine Höhe von der Rückwand des innenliegenden Balkons zurückversetzt werden. Daraus erhellt, dass die Grundfläche eines an der Gebäudelängsseite positionierten innenliegenden Balkons, gleichgültig wie gross oder klein dieser ist, nicht zur Vollgeschossfläche für die Berechnung der maximal zulässigen Attikageschossfläche hinzuzurechnen ist. In diesem Sinne ist die bisherige verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zu präzisieren und die Praxis des BVU zu bestätigen.

Im Übrigen weist die Vorinstanz in der Beschwerdeantwort ans Verwaltungsgericht zu Recht darauf hin, dass die von den Beschwerdeführern geplante Loggia mit einer Tiefe von 3,79 m und einer Fläche von rund 17 m² auch in Kantonen, welche unbedeutend rückspringende Gebäudeteile kennen und regeln, nicht als solcher durchgehen würde. Auch die Auffassung der Vorinstanz, bei einem innenliegenden Balkon mit den besagten Ausmassen sei der Blick auf die dahinterliegende Fensterfront einigermaßen frei und diese Front werde daher vom Betrachter auch tatsächlich als (Längs-)Fassade wahrgenommen, kann geteilt werden. Daran ändert sich durch die Ausgestaltung des Balkongeländers und dessen Eingliederung in die Hauptfassade nichts grundlegend.

Demnach hat die Vorinstanz die maximal zulässige Attikageschossfläche korrekt unter Ausklammerung der Grundfläche der nördlichen Loggia der beiden Obergeschosse ermittelt. (...)
(...)

24 An die Berechnung der Ausnützung anrechenbare Grundstücksfläche (§ 32 Abs. 4 BauV)

Ein dem Gemeingebrauch dienender, im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkter Fussweg gehört nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche im Sinne von § 32 Abs. 4 BauV. Dessen Fläche ist demzufolge nicht in die Berechnung der zulässigen Ausnützung eines Grundstücks einzubeziehen.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 4. Juni 2020, in Sachen A. und B. gegen Baukonsortium C., Gemeinderat D. und Departement Bau, Verkehr und Umwelt (WBE.2019.385).

Aus den Erwägungen

3.

3.1.

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist gemäss § 32 Abs. 1 BauV das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Zwischen den Parteien ist streitig, wie sich die für die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) massgebende anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) bemisst. Der Gemeinderat D. und mit ihm die Vorinstanz gehen davon aus, dass der entlang der nördlichen Grenze auf der Parzelle Nr. www verlaufende, nicht abparzellierte Verbindungsweg zwischen dem E.-Weg (Parzelle Nr. xxx) und der F.-Strasse (Parzellen Nrn. yyy und zzz) zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehört, die somit 1'503 m² (= gesamte Grundstücksfläche) betrage. In diesem Fall wäre die in der W2 geltende AZ von 0,5 bei anrechenbaren Geschossflächen von 751,4 m² knapp eingehalten.

Demgegenüber stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt die Fläche des erwähnten Verbindungsweges von 224 m² dürfe nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) geschlagen werden, weshalb das Bauvorhaben die maximal zulässige Ausnützung deutlich überschreite.