

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.21.664

ENTSCHEID vom 20. September 2022

A._____ und B._____; Beschwerde gegen den Entscheid des C._____ vom 11. Oktober 2021 betreffend Baugesuch von D._____ und E._____ für Erkeranbau, Ersatz Fenster, Änderungen in der Raumeinteilung, Ergänzung Wintergarten, Heizungsersatz, Rückbau Kaminanlage und Überdachung Kellereingang auf Parzelle 1113 (Baugesuch 2021-44); Abweisung

Erwägungen

(...)

2.1

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf Parzelle 1113 an der Nordwestfassade des Gebäudes Nr. 488 die Erstellung eines Erkeranbaus mit einer Breite von 3,45 m, einer Tiefe von 1,34 m sowie einer Höhe von 2,90 m bzw. 3,20 m (vgl. Plan "Grundrisse" sowie Plan "Schnitte/Fassaden", beide vom 5. Juni 2021, beide Massstab 1:100). Die Nordwestfassade des Gebäudes Nr. 488 bildet eine aus Mauerwerk bestehende Einheit, welche im vorderen Teil in eine gegenüber der Fassadenflucht leicht vertiefte verglaste Einheit übergeht.

(...)

3. Zulässige Breite des Erkeranbaus

3.1

Damit ist vorliegend die Bestimmung des massgebenden Fassadenabschnitts gemäss § 21 Abs. 1 BauV strittig. Während die Vorinstanz die verglaste Einheit in der Berechnung des zugehörigen Fassadenabschnitts berücksichtigte, wollen die Beschwerdeführenden diese verglaste Einheit nicht hinzuzurechnen wissen.

(...)

3.2.1

Um als vorspringender Gebäudeteil zu gelten, darf der geplante Erker u.a. pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b; vgl. § 21 Abs. 1 BauV). Fassaden sind die vertikalen Seiten- und Stirnwände eines Gebäudes. Darunter versteht der herkömmliche Sprachgebrauch ein Bauwerk, dessen Ausdehnung durch die erwähnten Aussenwände bestimmt wird (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1997, S. 336, Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 7. März 2018 [WBE.2017.253/247], Erw. 2.5.2, S. 14). Fraglich ist, ob die verglaste Einheit im vorderen Teil des Gebäudes zur Nordwestfassade hinzuzurechnen ist. Soweit sich das Verwaltungsgericht mit solchen Fragen zu befassen hatte, stellte es auf das optische Erscheinungsbild ab (vgl. VGE vom 7. März 2018

[WBE.2017.253/247], Erw. 2.5.2, S. 14; AGVE 2008, S. 484, mit weiteren Hinweisen). Auch die Beteiligten halten das Erscheinungsbild für den entscheidenden Punkt, sie beurteilen es aber unterschiedlich und ziehen deshalb auch unterschiedliche Schlüsse daraus.

Bei der Anwendung von § 21 Abs. 1 BauV ist stets eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Die von den Beschwerdeführenden angesprochene Rechtsprechung der Zürcher Gerichte, wonach jene Fassade als massgeblicher Fassadenabschnitt gelte, welche eine baulich-architektonische Einheit bilde, ist nachvollziehbar und steht der gemeinderätlichen Rechtsanwendung nicht entgegen. Es trifft jedoch – in Abweichung der Meinung der Beschwerdeführenden – nicht zu, dass die Materialisierung allein ausschlaggebend für die Bestimmung des massgebenden Fassadenabschnitts sein kann. Vielmehr muss auch bei Fassaden mit unterschiedlicher Materialisierung im Einzelfall untersucht werden, ob die verschiedenen Fassadenabschnitte zusammen eine optisch-architektonische Einheit bilden oder nicht. Die Vorinstanz hat das Vorliegen einer solchen Einheit mit dem Argument bejaht, wonach das Gebäude architektonisch über eine klare Fassadensprache verfüge, bei welcher der südwestliche Teil als Glaselement in Erscheinung trete. Dies überzeugt. Zum einen ist die verglaste Einheit in den Baukubus des Gebäudes integriert und bildet zusammen mit der gemauerten Einheit die Aussenwand des Gebäudes Nr. 488. Dies lässt sich denn auch deutlich in den Grundrissplänen erkennen, worin sich Erd- und Obergeschoss über die verglaste Einheit erstrecken und somit eine Einheit bilden (siehe Plan "Grundrisse" vom 5. Juli 2021, Massstab 1:100). Sodann ist die strittige Glaseinheit lediglich rund 40 cm vom gemauerten Fassadenteil zurückversetzt (gemessen in Plan "Grundrisse" vom 5. Juli 2021, Massstab 1:100), was optisch nicht stark ins Gewicht fällt. Dies führt jedenfalls nicht dazu, dass sich die Fassade in zwei Abschnitte gliedert. Die verglaste Einheit wird optisch als zur Gesamtfassade zugehörig wahrgenommen und tritt nicht als eigenständiger Baukörper in Erscheinung.

Nichts Anderes können die Beschwerdeführenden aus den Figuren 3.1 – 3.3 (Fassadenflucht und Fassadenlinie) und 3.4 (vorspringende Gebäudeteile [Schnitt und Seitenansicht]) des Anhang 2 zur Bauverordnung ableiten. Inwiefern es sich bei dem zugehörigen Fassadenabschnitt nur um eine Fassade mit einer einheitlichen Materialisierung handeln dürfe, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht näher dargelegt. Die Figuren legen das Gegenteil nahe. So werden etwa vorspringende Gebäudeteile, deutlich zurückversetzte Fassadenteile oder Fassaden, die in eine Rundung weiter verlaufen nicht mehr zum zugehörigen Fassadenabschnitt gezählt. Die Figuren sind mithin so zu verstehen, dass es – unabhängig der Materialisierung – einzig auf das baulich-architektonische Erscheinungsbild ankommt.

(...)

4. Tiefe des Erkerbaus / Grenzabstand

(...)

4.2.1

Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass der vorspringende Gebäudeteil einen minimalen Grenzabstand von 2,5 m (4 m [kleiner Grenzabstand gemäss § 8 Abs. 1 BNO] – 1,5 m [zulässige Tiefe vorspringender Gebäudeteile über die Fassadenflucht gemäss § 21 Abs. 1 BauV]) einzuhalten hat. Hinsichtlich des Wortlauts von § 21 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauV ist dieses Erfordernis jedoch fraglich. Es gilt somit zu prüfen, ob der vorspringende Gebäudeteil einen minimalen gesetzlichen Grenzabstand von 2,5 m einzuhalten hat oder ob er den Grenzabstand beliebig unterschreiten darf. Zur Beantwortung dieser Frage bedarf es einer Auslegung der für vorspringende Gebäudeteile massgebenden Bestimmung (§ 21 BauV).

4.2.1.1

(...)

Gemäss § 21 Abs. 1 BauV dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,50 m *über die Fassadenflucht* ragen. Sie dürfen den Grenzabstand unterschreiten (§ 21 Abs. 2 BauV). Zunächst ist festzustellen, dass § 21 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauV keine Einschränkung in der Art enthält, dass das Abstandsprivileg für vorspringende Gebäudeteile nur in Bezug auf den ordentlichen Grenzabstand gelten würde. Hieraus lässt sich schliessen, dass der Ordnungsgeber davon ausging, dass das Abstandsprivileg ganz allgemein gegenüber der jeweils vorliegenden Fassadenflucht gilt. Einen Mindestabstand von 2,5 m, der das vorspringende Gebäudeteil in jedem Fall einzuhalten hat, sieht der Ordnungsgeber nicht vor. Gleicher Ansicht ist auch das Verwaltungsgericht, welches diesbezüglich Folgendes ausführt (vgl. AGVE 2017, S. 152 [Hervorhebung hinzugefügt]):

*"§ 21 Abs. 2 BauV sieht [...] im Sinne einer Ausnahmegestaltung zu § 47 Abs. 3 BauG ein Grenzabstandsprivilegium für vorspringende Gebäudeteile vor. Dachvorsprünge, die höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen (...), dürfen den Grenzabstand auch ohne öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag **beliebig** unterschreiten."*

Nach dem Gesagten kann § 21 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BauV kein minimal einzuhaltender Grenzabstand entnommen werden. Hätte der Ordnungsgeber einen Mindestabstand zur Parzellengrenze festlegen wollen, so wäre es ihm ein Leichtes gewesen, die Bestimmung entsprechend zu formulieren. Mit dieser Formulierung ist jedoch klargestellt, dass vorspringende Gebäudeteile wie der vorliegende Erker – sofern sie die hierfür geltenden Masse für die Tiefe (1,5 m) einhalten – den Grenzabstand unterschreiten dürfen, d.h. nicht in die Abstandsberechnung einbezogen werden (vgl. zum Ganzen auch Bereinigter Bericht der Rechtsabteilung BVU vom 3. Mai / 25. Mai 2011 zur neuen Bauverordnung – Totalrevision der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz, S. 13).

Auch die historische Betrachtungsweise führt zu diesem Schluss, wie ein Vergleich der alten Bestimmung über die vorspringenden Gebäudeteile (§ 2 der allgemeinen Verordnung zum Baugesetz [A-BauV] vom 23. Februar 1994 [aufgehoben per 1. September 2011; SAR 713.111] zur neuen Bestimmung (§ 21 BauV) zeigt. Die alte Norm regelte die vorspringenden Gebäudeteile folgendermassen:

"§ 2 Vorspringende Gebäudeteile (§ 18 BauG)

¹ Die Baulinie darf um höchstens 1,50 m überschritten werden durch

a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie

(...)

³ Dieselben Gebäudeteile dürfen den Grenzabstand, den Wald-, Gewässer- und Strassenabstand um das gleiche Mass unterschreiten."

Nach dieser Norm dürfen die Gebäudeteile den Grenzabstand um das gleiche Mass (also 1,50 m) unterschreiten (vgl. Abs. 3). Die heute geltende Bestimmung zu den vorspringenden Gebäudeteilen enthält bezüglich dem Überschreiten des Grenzabstands keine solche Massbeschränkung. Daraus schliesst sich, dass der Ordnungsgeber keinen Mindestabstand für vorspringende Gebäudeteile vorsehen wollte. Dass die massgebende Fassadenflucht wie im vorliegenden Fall aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung (vgl. § 36 BauV) nicht dem ordentlichen Grenzabstand entspricht, ist somit nicht von Bedeutung. Die nachträgliche Dämmung der Fassade im Umfang von 14 cm (gemessen in Plan "Obergeschoss" vom 5. Juli 2021, Massstab 1:50) liegt denn auch ohne Weiteres im zulässigen Bereich von 20 cm gemäss § 36 Abs. 1 BauV.