

*Art. 2 Abs. 1 und Art. 45 Abs 5 BO Unterägeri – Tragweite der Besitzstandsgarantie.*

*Aus den Erwägungen:*

2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Westseite der zusammengebauten Gebäude 20.98 m messe. Der erforderliche Grenzabstand müsse zum Grundstück ... nun 5.33 m betragen, unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlages von einem Drittel der Mehrlänge über 20 m. Gemäss den Bauplänen werde dieses Mass jedoch nur vom Neubau, nicht aber vom bestehenden Wohnhaus auf der Parzelle GS Nr. ... eingehalten.

Es ist nachfolgend zu prüfen, ob beim Bauvorhaben die Abstandsvorschriften eingehalten werden.

Gemäss Art. 45 Abs. 5 Bauordnung der Gemeinde Unterägeri vom 21. März 1988 (BO Unterägeri) erhöhen sich die Grenzabstände bei Fassadenlängen von mehr als 20 m um einen Drittel der Mehrlänge. Vorliegend beträgt die Gesamtlänge des Altbaus und des Neubaus 20.98 m. Das bedeutet, dass sich der Grenzabstand um einen Drittel von 0.98 m, d.h. um aufgerundet 33 cm, von 5 m auf 5.33 m erhöht. Dieser Abstand von 5.33 m wird vorliegend nur vom Neubau eingehalten. Der auf der Parzelle GS Nr. ... stehende Altbau hält lediglich einen Grenzabstand von 5 m ein. Art. 45 BO Unterägeri legt die Grenzabstände fest. Er besagt nicht, dass sich ein allfälliger Mehrabstand nur auf Neubauten zu beziehen hat. Grundsätzlich haben deshalb alle Teile eines Gebäudes den Grenzabstand einzuhalten (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, S. 427). Zudem wurde bei der Berechnung der Balkone von der Gesamtlänge der zusammengebauten Häuser ausgegangen. Es muss somit geprüft werden, ob bei der Berechnung des Grenzabstandes nicht auch diese Gesamtgebäuelänge ausschlaggebend ist.

Vorliegend stellt sich nun also die Frage, ob das bestehende Gebäude bei der Ermittlung des Mehrlängenabstandes einzubeziehen ist, d.h. ob es auch selbst den Mehrlängenabstand einhalten muss oder ob das bestehende Gebäude die Bestandesgarantie anrufen kann. In Unterägeri ist der Weiterbestand von Bauten, die vor Änderung der Bauordnung bewilligt oder erstellt wurden, grundsätzlich gewährleistet (Art. 2 Abs. 1 BO Unterägeri). Art. 2 Abs. 2 BO Unterägeri hält aber ausdrücklich fest, dass bei wesentlichen Änderungen die Bauordnung einzuhalten ist. Die Besitzstandsgarantie bezieht sich einzig auf bestehende Bauten. Sinn der Vorschrift ist es, bei der Durchsetzung des geltenden Rechts auf bestehende Bauten Rücksicht zu nehmen. Die Bestandesgarantie kann somit nicht für Umbauten in Anspruch genommen werden, die einem Neubau gleichkommen. Dem Neubau sind auch neubauähnliche Umgestaltungen altrechtlicher Bauten gleichzustellen (GVP 1981/82, 47; Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, Zürich 1998, S. 15). Der Umbau des Gebäudes ... auf GS Nr. ... betrifft den Einbau eines Gewerberaumes, den Abbruch des Treppenhauses und den Zusammenbau mit dem neuen Gebäude auf der Nachbarparzelle. Ein Um-

bau des alten Gebäudes im vorliegenden Ausmass zusammen mit dem Neubau auf GS Nr. ... muss als wesentliche Änderung qualifiziert werden. Das alte Gebäude selbst entspräche den aktuellen Vorschriften der BO Unterägeri. Deshalb ist die Frage der Bestandesgarantie für den altrechtlichen Bau nicht relevant. Der Altbau wird im Weiteren nicht durch eine Gesetzesänderung, sondern erst durch den Anbau sowie durch die Gebäudelänge und den damit verbundenen Mehrlängenabstand grenzabstandswidrig. Die Bauherrschaft kann sich folglich nicht auf die Bestandesgarantie berufen.

Das Bauvorhaben erfüllt somit die Voraussetzungen bezüglich des Mindestgrenzabstandes nicht. Auch das Argument, es existiere auf dem entsprechenden Grundstück bereits eine angebaute Garage und der Grenzabstand werde im heutigen Zeitpunkt auch nicht eingehalten, greift nicht. Bei der angebauten Garage handelt es sich um eine Kleinbaute im Sinne von Art. 18 BO Unterägeri, für die ein anderer Grenzabstand gilt. Die Bauherrschaft kann sich auch nicht auf eine Ausnahme im Sinne von Art. 5 BO Unterägeri berufen. Weder führt die Einhaltung der Bauvorschriften vorliegend zu einer unzweckmässigen Lösung, noch bedeutet sie eine unzumutbare Härte (Art. 5 Abs. 1 BO Unterägeri). Wird nämlich die Gebäudelänge um 0.98 m gekürzt, entfällt der Mehrlängenabstand. Diesfalls kann die Bauherrschaft den Neubau sogar 0.33 m näher an die Grenze rücken.

Weil sich die Bauherrschaft in Bezug auf das auf Parzelle GS Nr. ... stehende Wohnhaus nicht auf die Bestandesgarantie stützen kann und weil auch keine Ausnahmesituation ersichtlich ist, muss die Beschwerde wegen Verletzung des Mehrlängenabstandes gutgeheissen werden.

Regierungsrat, 1. Mai 2001

*§1 Abs. 2 VPBG; §26 PBG – Ist ein in einem Baustellenwagen vorgesehenes Jugendcafé eine bewilligungspflichtige Baute und ist diese in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zonenkonform?*

*Aus den Erwägungen:*

3. Vorerst ist abzuklären, ob es sich beim vorliegenden Baustellenwagen um eine Baute oder Anlage handelt. Unter Bauten und Anlagen sind nach §1 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen zu verstehen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Darunter fallen nach §1 Abs. 2 V PBG auch Fahrnisbauten und provisorische Bauten. Im öf-