

III. Baurecht

§ 12 Abs. 1, Abs. 5 und Abs. 6, Art. 15 Abs. 5, Art. 18 Abs. 3 und Art. 46 Abs. 1 BO Oberägeri – Wie viele Geschosse sind in der Wohnzone 2 zulässig? Merkmale des Attikageschosses.

Aus den Erwägungen:

2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Baugrundstück befinde sich in der Wohnzone W2. Gemäss Art. 46 Abs. 1 BO Oberägeri seien in dieser Zone zwei Vollgeschosse erlaubt. Das Dachgeschoss werde als Attikageschoss deklariert, damit es nicht als Vollgeschoss gelte. Weil Flachdächer aufgrund von Art. 18 Abs. 3 BO Oberägeri nicht erlaubt seien, definiere die Bauherrschaft den Aufbau über dem Flachdach nicht als «Attikageschoss», sondern als Schrägdach. Der Kniestock an der Nordfassade messe weit mehr als die in Art. 12 Abs. 6 BO Oberägeri erlaubten 50 cm, weshalb der Dachraum als Vollgeschoss zähle und das Gebäude die zulässige Geschosshöhe überschreite.

Der Gemeinderat macht geltend, die Decke über dem ersten Obergeschoss sei nicht als Flachdach im Sinne von Art. 18 Abs. 3 BO Oberägeri zu definieren. Mit den in Art. 18 Abs. 3 BO Oberägeri erwähnten Flachdächern für Hauptgebäude seien die Dachabschlüsse über den obersten Wohn- bzw. Estrichräumen gemeint.

Die Bauherrschaft weist darauf hin, dass gemäss Art. 12 Abs. 5 BO Oberägeri ein Attikageschoss nicht als Vollgeschoss zähle. Beim Dachgeschoss handle es sich um ein Attikageschoss. Attikageschosse würden sich von Dachgeschossen mit Schrägdächern unterscheiden. Die Bestimmung in Art. 12 Abs. 6 BO Oberägeri betreffend Kniestock komme nur zur Anwendung, wenn es sich nicht um ein Attikageschoss handle.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob das oberste Geschoss des geplanten Mehrfamilienhauses den Bestimmungen über die Geschosse in Art. 12 BO Oberägeri entspricht.

3. Von dem an einer Hanglage geplanten Mehrfamilienhaus sind von der Südseite her das Unter-, das Erd- und das erste Obergeschoss sichtbar. Auf dem ersten Obergeschoss ist von der Süd-, Ost- und Westseite her zurückversetzt ein weiteres Geschoss vorgesehen. Dieses wird auf der Westseite durch einen Wintergarten ergänzt und verläuft auf der Nordseite bündig zur Umfassungsmauer. Dieses Geschoss ist abgeschlossen durch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6°. Von der Nordseite her ist das Untergeschoss des Mehrfamilienhauses nicht sichtbar.

Aus den Bestimmungen von Art. 12 Abs. 5 und 6 BO Oberägeri geht hervor, dass in Bezug auf Dachgeschosse zwischen Attikageschossen einerseits und Dachräumen bei Gebäuden mit Schrägdach andererseits unterschieden wird. Die

BO Oberägeri enthält keinen Hinweis darauf, was unter einem Dachraum bei Gebäuden mit Schrägdach oder unter einem Attikageschoss zu verstehen ist. Es gilt damit vorerst zu prüfen, ob es sich beim obersten Geschoss des geplanten Mehrfamilienhauses tatsächlich um ein Attikageschoss handelt.

a) Allgemein stellt ein Attikageschoss ein auf ein Flachdach aufgesetztes verkleinertes Geschoss dar, das sich in seiner Grösse von dem darunter liegenden Vollgeschoss unterscheidet. Aufgrund des Versatzes seiner Fassade ist das Attikageschoss im Vergleich zum darunter liegenden Vollgeschoss baulich untergeordnet (Themenblatt Nr. 11, Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschoss, Hochschule Rapperswil, 2000, S. 1 und 4). Aus Art. 12 Abs. 5 BO Oberägeri ergibt sich, dass ein Attikageschoss nicht als Vollgeschoss zählt, jedoch im Aussenmass höchstens 50% der darunter liegenden Vollgeschossfläche einnehmen darf.

Unter einem Dachgeschoss wird im Allgemeinen das Geschoss über dem obersten Vollgeschoss verstanden (Themenblatt Nr. 11, a.a.O., S. 1). Ein Dachraum mit einer Kniestockhöhe von mehr als 50 cm gilt laut Art. 12 Abs. 6 BO Oberägeri als Vollgeschoss.

b) Das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich in der Bauzone W2. Art. 46 Abs. 1 BO Oberägeri enthält die Grundmasse für die verschiedenen Bauzonen. Demnach sind in der Bauzone W2 zwei Vollgeschosse erlaubt. Als Vollgeschosse zählen gemäss Art. 12 Abs. 1 BO Oberägeri das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachraum liegt. Aus den Plänen des Mehrfamilienhauses sind ein Erdgeschoss und ein erstes Obergeschoss ersichtlich, womit die zwei erlaubten Vollgeschosse ausgeschöpft sind. Das erste Obergeschoss wird flach abgeschlossen. Über dem Flachdach ist ein Geschoss aufgebaut, das auf drei Seiten zurückversetzt ist und gegenüber den beiden Vollgeschossen etwas untergeordnet wirkt. Mit dieser Umschreibung wird klar, dass es sich beim obersten Geschoss um ein Attikageschoss handelt.

4. a) Wenn Art. 12 Abs. 5 BO Oberägeri eine Regelung für Attikageschosse bei Gebäuden mit Flachdächern vorsieht, ist diese Bestimmung bauordnungskonform anzuwenden. Grundsätzlich sind Flachdächer für Hauptgebäude, mit Ausnahme von Terrassenhäusern, in Oberägeri nicht gestattet. Dies geht aus Art. 18 Abs. 3 BO Oberägeri hervor. Folglich können nur Terrassenhäuser über Flachdächer verfügen, und aufgrund von Art. 12 Abs. 5 BO können nur Gebäude mit Flachdächern, also Terrassenhäuser, über ein Attikageschoss verfügen, dessen Aussenmass höchstens 50% des darunter liegenden Vollgeschosses ausmachen darf. Das geplante Mehrfamilienhaus befindet sich zwar an einer Hanglage. Die Geschosse sind jedoch nicht versetzt. Vielmehr reiht sich ein Geschoss über das andere. Es handelt sich bei dem Mehrfamilienhaus also nicht um ein Terrassenhaus. Ein Flachdach ist folglich nicht erlaubt und damit ist auch ein Attikageschoss ausgeschlossen.

Ein Attikageschoss darf, wie dies aus Art. 12 Abs. 5 Satz 2 BO Oberägeri hervorgeht, einschliesslich Treppenhaus und Lifte, im Aussenmass höchstens 50% der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen. Aus Plan Nr.

2.4 des Architekturbüros... für das 1. Obergeschoss vom 27. November 2001 ergeben sich eine Gebäudelänge von 26,4 m und eine Gebäudebreite von 10,4 m sowie für einen Gebäudevorsprung eine Länge von 14,15 m und eine Breite von 1 m. Daraus errechnet sich eine Vollgeschossfläche von 288,71 m². Das Attikageschoss weist gemäss Plan Nr. 2.5 vom 27. November 2001 im Aussenmass inklusive Treppenhaus und Lift eine Länge von 17,65 m, eine Breite von 8,2 m sowie einen Wintergarten mit der Länge von 6,17 m und einer Breite von 3,43 m auf. Die Geschossfläche beträgt damit abgerundet 165,89 m² und nimmt abgerundet 57,46% der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses ein. Das Attikageschoss würde damit auch gegen die Bestimmung von Art. 12 Abs. 5 BO Oberägeri verstossen, wäre es Teil eines Terrassenhauses.

Regierungsrat, 7. Januar 2003

§ 10 V PBG – Was für Auswirkungen hat dies auf die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens, wenn zwei zusammengebaute Gebäudeteile als ein Gebäude gelten?

Aus den Erwägungen:

3. Die Beschwerdeführer sind im Unklaren darüber, ob es sich bei diesem Projekt um ein Gebäude oder um zwei einzelne, zusammengebaute Häuser handelt. Der Gemeinderat habe sich diesbezüglich widersprüchlich verhalten. Weil die Auslegung dieser Frage insbesondere bei der Einmessung der Erdgeschossfussbodenhöhe, aber auch bei der Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhe massgebend ist, rügen die Beschwerdeführer damit sinngemäss die Verletzung dieser Vorschriften.

Der Gemeinderat geht in der angefochtenen Baubewilligung davon aus, dass durch den Zusammenbau der Gebäudeteile A und B das ganze Projekt als ein Gebäude zu betrachten ist. Die Gebäudeteile A und B weisen einen Abstand von 1.50 m auf. Sie sind im Erdgeschoss durch die Erschliessung und eine Eingangshalle miteinander verbunden. Ansonsten sind die Baukörper vollständig getrennt. Der Abstand der Gebäudeteile A und B von 1.50 m ist nur deshalb möglich, weil die beiden Baukörper durch die Verbindung im Erdgeschoss baurechtlich gesehen als ein Gebäude aufzufassen sind. Andernfalls müsste hier der Gebäudeabstand von 10 m eingehalten werden. Dem Gemeinderat ist deshalb zuzustimmen, dass es sich beim vorliegenden Projekt um ein Gebäude handelt.

a) Insbesondere für die Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschosses ist massgebend, dass das Projekt als ein Gebäude zu betrachten ist. Der Fuss-