

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-

boden des Erdgeschosses darf dabei entweder 1.2 m über dem tiefsten oder 0.3 über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse (§ 10 V PBG).

Beim Projekt handelt es sich um zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser, welche in der Höhenlage gestaffelt sind. Aus diesem Grund liegen die Erdgeschossfussböden der einzelnen Gebäudeteile A und B nicht auf demselben Niveau. Da es sich jedoch beim vorliegenden Projekt um ein Gebäude handelt, müsste man grundsätzlich bei der Einmessung des Gebäudes von ein und derselben Erdgeschossfussbodenhöhe ausgehen. Die Bauherrschaft hat sich bei der Einmessung der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens am höchsten Punkt des gewachsenen Terrains orientiert. Dabei kommt der Erdgeschossfussboden des höher liegenden Gebäudeteils B rund 2.50 m, jener des Gebäudeteils A rund 4.10 m unter den höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade zu liegen. Unabhängig davon, ob man bei der Einmessung des Gebäudes von der Erdgeschossfussbodenhöhe des tiefer liegenden Gebäudeteils A oder des höher liegenden Gebäudeteils B ausgeht, ist die Höhenlage des Gebäudes vorliegend korrekt.

b) Weil das Projekt als ein Gebäude zu betrachten ist, geht der Gemeinderat davon aus, dass die Erdgeschosse der beiden Gebäudeteile A und B nicht höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade zu liegen kommen dürfen. Andernfalls müsste auf ein Vollgeschoss verzichtet werden. Nach Auffassung des Gemeinderates hält der Gebäudeteil A diese Vorschrift ein, Gebäudeteil B jedoch überschreitet das Mass von 3 m um 0.14 m. Mit einer Auflage verpflichtet der Gemeinderat die Bauherrschaft, die Höhenlage des Erdgeschosses des Hausteils B um 0.14 m zu senken. Auf ein Vollgeschoss muss deshalb nicht verzichtet werden.

Der Gemeinderat orientiert sich mit dieser Begründung an § 10 Satz 2 V PBG. Der Erdgeschossfussboden des Gebäudeteils B liegt auf einer Höhe von 878.79 m ü. M., während der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade von 875.65 m ü. M. ausgeht. Der Erdgeschossfussboden des Gebäudeteils B liegt damit 3.14 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains. Zu Recht verlangt deshalb der Gemeinderat mit einer Auflage in der angefochtenen Baubewilligung eine Herabsetzung der Erdgeschossfussbodenhöhe des Gebäudeteils B um 0.14 m.

Da das Bauprojekt überdies sowohl die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6.50 m als auch die maximal zulässige Firsthöhe von 9.80 m (Art. 46 Abs. 1 Bauordnung der Gemeinde Oberägeri vom 4. Dezember 1994, BO Oberägeri) einhält, sind die Rügen der Beschwerdeführer in diesem Umfang unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen.

Regierungsrat, 18. März 2003