

Bauordnung bewilligt oder erstellt worden sind, gewährleistet. Sie dürfen unterhalten und innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden. Die Bestimmungen über die Ausnützung, Geschosse, Höhenlage, Gebäude- und Firsthöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände entfallen (Art. 2 Abs. 2 BO Unterägeri). Demgegenüber ist diese Bauordnung bei wesentlichen Änderungen, namentlich bei Erweiterungen einzuhalten (Art. 2 Abs. 3 BO Unterägeri).

Der Anbau der Kleinbaute an den Hauptbau findet unbestrittenermassen nicht innerhalb des bestehenden Volumens statt. Er stellt gemäss Art. 2 Abs. 3 BO Unterägeri eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ausserhalb des bestehenden Volumens dar. Aus diesem Grund müssen die Massvorschriften der BO Unterägeri insbesondere in Bezug auf die Abstände vollumfänglich eingehalten werden. Der Anbau der Kleinbaute durchbricht den bestandesrechtlichen Schutz des Hauptgebäudes. Um die Kleinbaute in der vorliegend geplanten Grösse und Form an den Hauptbau anbauen zu können, müsste der Hauptbau einen Grenzabstand von mindestens 6.24 m ($5\text{ m} + 1.24\text{ m}$) aufweisen. Mit einem effektiven Grenzabstand von 3.40 m unterschreitet er den notwendigen Mindestabstand von 6.24 m bei Weitem.

Damit steht nun aber fest, dass der Hauptbau, insbesondere durch den Anbau der Kleinbaute und die damit einhergehende erweiterte Fassadenlänge, die Grenzabstandsvorschriften verletzt. Die Beschwerde ist in diesem Umfang begründet, weshalb sie gutzuheissen ist.

Regierungsrat, 8. Januar 2008

§ 5 VPBG § 45 Abs. 2 BO Baar – Wie viel darf eine Unterniveaubaute aus dem gewachsenen Terrain herausragen?

Aus den Erwägungen:

5. Als letzte Rüge macht der Beschwerdeführer geltend, dass die als Unterniveaubaute bezeichnete Einstellhalle und die übrigen Räume im Untergeschoss keine Unterniveaubaute seien, da sie das gewachsene Terrain um bis zu 1.4 m überragen würden.

a) Der Begriff der Unterniveaubaute wird in § 5 V PBG definiert. Danach enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und sie überragen das gewachsene Terrain, in besonderen Fällen das neue Terrain, an keinem Punkt in erheblichem Masse.

b) Ein Blick in die bewilligten Planunterlagen zeigt, dass auf der Nordwestseite die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss zwischen 10 cm und max. 80 cm aus dem gewachsenen Terrain herausragt. Auf der Südwestseite überragt das Untergeschoss das gewachsene Terrain um max. 60 cm. Ähnlich sieht die Situation auf der Südostseite des Gebäudes aus, wo das Untergeschoss bis zu 70 cm aus dem gewachsenen Terrain herausragt. Auf der Nordwestseite schliesslich überragt die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss das gewachsene Terrain um max. 50 cm. Diese Angaben zeigen, dass das Untergeschoss auf allen Seiten geringfügig aus dem gewachsenen Terrain herausragt, an keinem Punkt überragt es jedoch das gewachsene Terrain in einem erheblichen Masse. Die Frage, wann eine Unterniveaubaute in erheblichen Masse aus dem Terrain herausragt, muss im Anwendungsfall beantwortet werden und dies hängt auch von der jeweiligen Situation ab. Als Richtgrösse ist dabei etwa von einem Masse von einem Meter auszugehen. Dieses Masse ist im vorliegenden Fall überall eingehalten. Die Vorinstanz hat damit das Untergeschoss zu Recht als Unterniveaubaute bezeichnet, die einen Grenzabstand von 1 m einhalten muss (§ 45 Abs. 2 BO Baar).

Regierungsrat, 9. Dezember 2008