

BRKE II Nr. 163 und 164/2000 vom 27. Juni 2000 in BEZ 2001 Nr. 16

(bestätigt mit VB.2000.00300 vom 14. Dezember 2000)

---

Die Baubehörde macht ohne nähere Begründung geltend, bei den geplanten Mehrfamilienhäusern handle es sich nicht um eine Terrassenüberbauung, sondern um "terrassenähnliche Flachdachbauten", weshalb die Sondervorschriften von Art. 26 f. BauO nicht zur Anwendung gelangten.

Gemäss § 77 PBG können die kommunalen Bau- und Zonenordnungen für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufstellen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen. Die Formulierung "Terrassen- und ähnliche Überbauungen" erfasst alle Baukörper mit entsprechend dem Terrainverlauf horizontal verschobenen Geschossen, lässt dem kommunalen Gesetzgeber aber auch die Möglichkeit, genauere Spezifikationen des Überbauungstypus festzulegen. Die Gemeinden können daher gestützt auf § 77 PBG auch Spezialvorschriften für terrassierte Einzelgebäude erlassen, die den Besonderheiten der an den Terrainverlauf angepassten Bauweise besser Rechnung tragen. In vielen Bauordnungen wird beispielsweise eine besondere Geschossezählung festgelegt, indem anstelle der für die Regelüberbauung geltenden Geschossklassifikation (Voll-, Unter- und Dachgeschosse) der Begriff "Stufe" verwendet wird. Es finden sich auch Kombinationen von "Stufenzahlen" (mit oder ohne Beziehung zur erlaubten Geschosshöhe) mit Gebäudehöhenvorschriften; dies etwa mit den Formulierungen, dass die zonengemässe Gebäudehöhe nur in der seitlichen Ansicht zu beachten sei oder an keinem Punkt überschritten werden dürfe. Die Zielsetzung solcher Bestimmungen liegt darin, eine "Überhöhe" von terrassierten Bauten zu verhindern und die äussere Erscheinung eines Terrassenhauses zu regeln. Solche Normierungen enthalten nicht zuletzt auch eine gestalterische Komponente, indem sie sicherstellen, dass Terrassenhäuser hangaufwärts gesehen nicht wesentlich anders wirken als ein nicht terrassiertes Gebäude. Ob der kommunale Gesetzgeber mit bestimmten Privilegierungen oder Benachteiligungen die Terrassenbauweise fördern oder verhindern wollte, lässt sich den Bauordnungen nicht immer zweifelsfrei entnehmen.

Der Begriff "Terrassenüberbauung" bzw. der im vorliegenden Falle in Art. 26 BauO verwendete Begriff "Terrassenhäuser" wird weder im Planungs- und Baugesetz und dessen ausführenden Verordnungen noch in der kommunalen Bauordnung definiert. Nach allgemeinem Sprachverständnis sind unter Terrassenhäusern Gebäude zu verstehen, bei denen - bedingt durch die Hangneigung - horizontale Gebäudeabschnitte stufenförmig so versetzt sind, dass die Dachfläche eines vorgelagerten Gebäudeteils gleichzeitig als Terrasse für das darüberliegende Geschoss fungiert (vgl. Koepf, Bildwörterbuch der Architektur, Stuttgart 1968, S. 378). Das Terrassenhaus wird auch als

Gebäude definiert, bei dem die Geschosse nach einer oder mehreren Seiten untereinander gestaffelt sind (vgl. Frommhold/Gareiss, Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, Düsseldorf 1978, S. 255). Entscheidend für das äussere Erscheinungsbild ist die Terrassierung (Abstufung), wobei das Verhältnis von (offener) Terrassenfläche zur Wohnfläche mindestens 1:3 betragen soll. Das Terrassenhaus wird visuell in erster Linie durch seine Stufen/Absätze geprägt und weniger durch die innere Organisation als solche (vgl. zum Ganzen BEZ 1995 Nr. 21).

Vorliegend befinden sich die Baugrundstücke an einem steilen Südwesthang. Das vorab streitbetroffene Haus B weist einen der Geländeneigung folgenden fünfstufig gegliederten Baukörper mit fünf Geschossebenen auf, die in den Plänen als Gartengeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie 1. und 2. Attikageschoss bezeichnet werden. Die oberen Geschossebenen sind horizontal so gestaffelt, dass jede Einheit über eine Dachterrasse verfügt. Die das Haus B einmittenden Häuser A und C weisen eine identische, der Hangneigung entsprechende Staffelung der Geschossebenen, jedoch kein 2. Attikageschoss auf. Das äussere Erscheinungsbild der Häusergruppe entspricht mit ihren dem Terrainverlauf entsprechenden Abtreppungen einem Terrassenhaus im Sinne der Begriffsauslegung, und dies unabhängig davon, dass die Geschosse nicht durchgehend horizontal verschoben sind. Wie angeführt ist die innere Organisation einer Baute für die Qualifikation als Terrassenhaus nicht ausschlaggebend.

Handelt es sich bei den streitbetroffenen Häusern um eine Terrassen- oder terrassenähnliche Überbauung, so hat dies die Anwendung der für den Überbauungstypus in Art. 26 f. BauO festgelegten Spezialbestimmungen zur Folge. Die Bauherrschaft kann sich somit nicht auf die Vorschriften über die Regelbauweise berufen.