

Praxis bezüglich der Voraussetzungen terrassierter Bauten und deren Nutzung

Gemäss BauV § 17 sind Terrassenhäuser in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 % und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt. Gemäss BauV § 17 Rz 161 ff. der Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau ist eine terrassierte Baute unter den nachfolgenden Voraussetzungen gegeben:

Bei einem Terrassenhaus muss das Verhältnis der Grundflächen von «Terrasse» und «zurückversetzter Gebäudeeinheit» mindestens 1:3 betragen (Abbildung 4) oder anders formuliert: die Fläche der Gebäudeeinheit dividiert durch die Terrassenfläche darf nicht mehr als 3 ergeben.

Bei der Berechnung darf jener Terrassenteil, der über die Fassade des darunterliegenden Geschosses vorkragt, nicht (als «Terrasse») gerechnet werden; er bleibt unberücksichtigt. Bei der Terrassenfläche darf ferner nur auf den offenen (nicht überdachten) Teil der Terrasse abgestellt werden, weil bei der Frage der Terrassierung der optische Eindruck wesentlich ist und dieser verändert wird, wenn die Terrasse durch darüberliegende Gebäudeteile gedeckt wird.

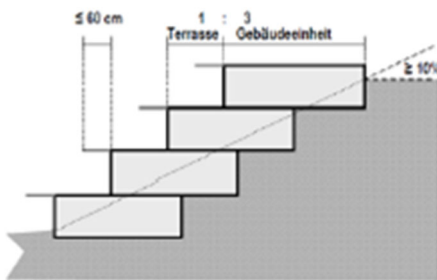


Abbildung 4 Gestaffelte Bauweise: Terrassenhaus

Terrassenüberdachung und Pergola bei Terrassensiedlungen:

Eine Überdachung würde die Terrasse zur Wohnfläche machen und die Grundfläche der «zurückversetzten Gebäudeeinheit» entsprechend vergrössern.

Blosse Dachvorsprünge, die höchstens 60 cm betragen, hingegen bleiben ohne Bedeutung (sie machen die Terrasse nicht zur Wohnfläche). Ist allerdings der Dachvorsprung grösser als 60 cm, ist die gesamte überdachte Terrassenfläche als Wohnfläche und nicht als «Terrasse» zu zählen.

Da eine Überdachung im Terrassenbereich als «Wohnraum» berechnet wird, muss das Verhältnis neu berechnet werden.

Da eine übermässige Überdachung im Terrassenbereich als «Wohnraum» berechnet wird, muss das Verhältnis der Ausnutzungsziffer AZ neu berechnet werden.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Überdachung meist nicht möglich ist, da die AZ und Terrassenflächen bei Neubauten fast immer ausgereizt werden.

Dachvorsprünge auf Terrassen dürfen höchstens 60 cm betragen. Die mögliche feste Bedachung auf der Terrasse entspricht $60 \text{ cm} \times \text{Fassadenlänge}$ = mögliche Festbedachung. Die mögliche Festbedachung darf in der Lage im gesamten Terrassenbereich frei gewählt werden.

Eine Pergola ist nur dann erlaubt, wenn die feste Bedachung nicht über das zulässige Mass hinüber geht. Die Pergola an sich, darf nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite und nicht tiefer als die Terrassentiefe. Die Abstützung der Bedachung soll nicht ausserhalb der Terrasse befestigt sein, da diese sonst das Fassadenbild zu stark verändert.

Definition gemäss Abbildung 5

Eine Pergola (ohne dichte Dachhaut) darf mit einer Beschattung versehen werden, wenn der verwendete Sonnenschutz (z.Bsp. Stoff) wasserdurchlässig ist.

Die Position der Pergolafläche ist auf der Terrassenfläche frei wählbar.

Wenn kein oder nur ein Teil des Vordaches von maximal 60 cm Auskragung erstellt wurde, kann die Pergola, gemäss der freien Vordach- oder deren Restfläche, mit einer dichten Dachhaut (z.Bsp. Glas) versehen werden.

