

# **LU\_GERICHTE 7H183 7H185 7H1870 vom 26. Februar 2019**

LU Gerichte, 2019-02-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H183\\_7H185\\_7H1870](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H183_7H185_7H1870)

FR: LU\_GERICHTE 7H183 7H185 7H1870 du 26 février 2019

IT: LU\_GERICHTE 7H183 7H185 7H1870 del 26 febbraio 2019

## **Regeste**

Voraussetzung der Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist (E. 6). Hinzurechnung der Treppenfläche zur anrechenbaren Geschossfläche (E. 10.1). Kumulation eines kantonalen Nachverdichtungszuschlags mit dem kantonalen Minergie-Bonus (E. 10.2). | § 125 Abs. 1 Anhang PBG, § 133 Abs. 1 lit. c PBG; § 8 Anhang PBV, § 9 Abs. 1 Anhang PBV, § 10 Abs. 1 Anhang PBV, § 10 Abs. 2 Anhang PBV; Art. 5 Abs. 1 BZR. | Bau- und Planungsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 4**

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 26.02.2019 Fallnummer: 7H183 7H185 7H1870 LGVE: 2020 IV Nr. 1 Gesetzesartikel: § 125 Abs. 1 Anhang PBG, § 133 Abs. 1 lit. c PBG; § 8 Anhang PBV, § 9 Abs. 1 Anhang PBV, § 10 Abs. 1 Anhang PBV, § 10 Abs. 2 Anhang PBV; Art. 5 Abs. 1 BZR. Leitsatz: Voraussetzung der Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist (E. 6). Hinzurechnung der Treppenfläche zur anrechenbaren Geschossfläche (E. 10.1). Kumulation eines kantonalen Nachverdichtungszuschlags mit dem kantonalen Minergie-Bonus (E. 10.2). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. bestätigt durch BGer 1C\_187/2019 vom 18. Dezember 2019 Entscheid: Aus den Erwägungen:

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführer (Nachbarn) rügen eine Verletzung des Grenzabstands von 4 m gemäss § 122 Abs. 1 Anhang des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) sowie die unrechtmässige Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG für die Unterschreitung des Grenzabstands. Im Wesentlichen bringen sie vor, das geplante Untergeschoss ragen um mehr als 1 m aus dem gewachsenen Terrain hinaus, weshalb es sich nicht mehr um eine Unterniveaubaute im Sinn von § 125 Anhang PBG handeln könne, für welche privilegierte Grenzabstandsvorschriften gelten. Ferner seien auch die Voraussetzungen nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG nicht erfüllt. Die Bauherrschaft geht hingegen von einem gestaffelten Baukörper aus. Mit anderen Worten seien als Unterniveaubaute im vorliegenden Fall lediglich diejenigen Gebäudeteile zu betrachten, welche ausserhalb der Projektion der Hauptfassaden liegen würden. Diese Gebäudeteile im Untergeschoss, die im vorliegenden Fall 6,50 m von der Fassade des restlichen Gebäudes versetzt seien und einen Grenzabstand von gut 2,20 m einhalten würden, seien als (separate) Unterniveaubaute zu qualifizieren, welche einen Grenzabstand von bloss 2 m einzuhalten

hätte. Ausserdem seien die Voraussetzungen nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt, sollte kein gestaffelter Baukörper vorliegen. Folglich liege keine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften vor. Die Vorinstanz vertritt hinsichtlich der Qualifizierung des Untergeschosses als Unterniveaubaute dieselbe Meinung wie die Nachbarn und geht mithin von der Nichteinhaltung des ordentlichen Grenzabstands aus, weshalb sie eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG erteilte.

## **E. 6.2**

Bevor nun geprüft wird, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt sind, gilt es zu eruieren, ob das projektierte Untergeschoss tatsächlich nicht als Unterniveaubaute nach § 125 Abs. 1 Anhang PBG qualifiziert werden kann.

### **E. 6.3.1**

Die Grenzabstandsvorschriften des kantonalen Rechts sind in den §§ 120 ff. Anhang PBG enthalten. §§ 122 - 125 Anhang PBG enthalten Grenzabstände für Gebäude, Bauten, Anbauten und Unterniveaubauten. Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade (§ 120 Abs. 1 Anhang PBG). Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände (§ 120 Abs. 2 Anhang PBG). Gemäss § 125 Anhang PBG beträgt bei Unterniveaubauten, die um nicht mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, der Grenzabstand 2 m, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil (Abs. 1). Bauten, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen kommen, dürfen an die Grenze gebaut werden (Abs. 2).

### **E. 6.3.2**

Das Kantonsgericht hatte erst kürzlich über die Frage der Grenzabstände bei Unterniveaubauten zu befinden (LGVE 2017 IV Nr. 10). Dem publizierten Kantonsgerichtsurteil kann entnommen werden, dass die in § 125 Abs. 1 Anhang PBG definierte Unterniveaubaute an keiner Stelle um mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen darf und bei der Anwendung von § 125 Abs. 1 Anhang PBG nicht auf ein Durchschnittsmass abzustellen ist. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass das projektierte Untergeschoss einen Grenzabstand von 2 m gegenüber sämtlichen Nachbargrundstücken einzuhalten hat, soweit es nicht vollständig unter dem gewachsenen Terrain, aber auch an keiner Stelle mehr als 1 m über dem gewachsenen Terrain liegt. Übertagt das Untergeschoss das gewachsene Terrain auch nur an einer Stelle um mehr als 1 m, kann es nicht mehr als Unterniveaubaute betrachtet werden und hat den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten (LGVE 2017 IV Nr. 10 E. 5.7 f.). Dabei ist ausschliesslich auf das gewachsene Terrain und nicht etwa – analog zu § 122 Abs. 4, § 138 Abs. 1 oder § 139 Abs. 3 Anhang PBG – auf das tiefer gelegte Terrain abzustellen, da § 125 Anhang PBG diese Differenzierung nicht trifft (Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 00 95 vom 20.2.2001 E. 3b und V 99 113 vom 3.7.2000 E. 5c).

### **E. 6.3.3**

Aus den aufliegenden Fassadenplänen geht hervor, dass im hier zu beurteilenden Fall das Untergeschoss bereits im nordöstlichen Bereich mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragt. Das geplante Untergeschoss erfüllt somit nicht die Erfordernisse für Unterniveaubauten, weshalb die Grenzunterschreitung nicht mit diesem Vorbringen begründet werden kann. Es ist demnach grundsätzlich der ordentliche Grenzabstand

einzuhalten.

#### **E. 6.3.4**

Folglich gilt es zu prüfen, ob die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG zu Recht erteilt hat. Wenn sich die Bauherrschaft nämlich auf das Vorliegen eines gestaffelten Baukörpers beruft, kann ihr nicht gefolgt werden, soweit aus ihren Ausführungen überhaupt klar genug hervorgeht, was sie meint. Der Ansicht, das Untergeschoss sei als gestaffelter Baukörper zu betrachten, weshalb gewisse Gebäudeteile im Untergeschoss als Unterniveaubaute zu betrachten seien und andere nicht, und folglich unterschiedliche Grenzabstände einzuhalten seien, ist nicht zuzustimmen. Das Untergeschoss, wenn es die privilegierten Grenzabstandsvorschriften der Unterniveaubaute beanspruchen will, darf in seiner Gesamtheit an keiner Stelle um mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausragen, weshalb nicht auf jede nachbarliche Grenze bezogen differenziert zu beurteilen ist, ob eine Unterniveaubaute vorliegt oder nicht (vgl. LGVE 2017 IV Nr. 10 E. 5.6 ff.). Darüber hinaus kann weder beim Untergeschoss an sich noch beim gesamten Projekt von einem gestaffelten Bau gesprochen werden. Dem Begriff der Staffelung nach § 138 Abs. 5 Anhang PBG kommt die Bedeutung einer vertikalen Staffelung zu (LGVE 2001 II Nr. 19 E. 5b; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 98 214 vom 21.7.1999 E. 3b). Wie dem Fassadenplan zu entnehmen ist, ist das Untergeschoss in seiner Höhe nicht versetzt und auch gegenüber den oberen Geschossen ist keine Rückversetzung um mindestens 3 m zu verzeichnen (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 59 vom 6.2.2018 E. 5.2.4). Ausserdem tritt das Untergeschoss optisch nicht deutlich als Rückversetzung in Erscheinung.

#### **E. 6.4.1**

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Ausnahmegewilligung machen die Beschwerdeführer in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit der Beschwerde prinzipiell zu deren Gutheissung und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 137 I 195 E. 2.2; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N 1039). Wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, wurde die Ausnahmegewilligung zu Unrecht erteilt, weshalb sich die dagegen erhobene Beschwerde als begründet erweist. Die Frage, ob eine Gehörsverletzung vorliegt oder nicht, kann demnach offengelassen werden. Im Übrigen wäre eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs spätestens mit dem vorliegenden Verfahren und der Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels geheilt worden (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.3.2 mit Hinweisen).

#### **E. 6.4.2.1**

Grenzabstandsvorschriften dienen sicherheits-, gesundheits- und feuerpolizeilichen Zwecken. Es können aber auch planerische oder landschaftsschützerische Interessen involviert sein. Eine Verletzung der Grenzabstände kann die Interessen des Nachbarn – nebst einer denkbaren feuerpolizeilichen Gefährdung – insbesondere in zweifacher Hinsicht beeinträchtigen: Zum einen ist es möglich, dass die Überbaubarkeit seines Grundstücks eingeschränkt wird; zum andern kann eine im Unterabstand liegende Baute eine erhebliche Schmälerung des Zutritts von Luft, Licht und Sonne für die auf seinem Grundstück liegenden oder später zu erstellenden Bauten zur Folge haben (LGVE 1997 II Nr. 10 E. 5e).

Es ist auch denkbar, dass durch die grössere Nähe mit erhöhten Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen ist. Gemäss § 133 Abs. 1 PBG können Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften unter anderem in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist, gestattet werden (lit. c). Voraussetzung einer Ausnahmegewilligung ist nach § 133 Abs. 2 PBG, dass die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **E. 6.4.2.2**

Das Institut der Ausnahmegewilligung verlangt allgemein das Vorliegen einer Ausnahmesituation zur Begründung der Ausnahme, selbst wenn die Ausnahmegewilligung eine solche nicht erwähnt. Dem Grundsatz nach kann eine Ausnahmegewilligung lediglich bei entsprechender gesetzlicher Grundlage und in wirklichen Sonderfällen erteilt werden. Sie darf im Sinn einzelfallgerechter Verfeinerung der Grundordnung nur in Einklang mit dem Gesetzeszweck erfolgen und nicht zur Änderung des Gesetzes selbst führen. Diese Schranken bedingen, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung an das Vorliegen "triftiger Gründe" – eben eines Sonderfalls – zu knüpfen ist (LGVE 2010 II Nr. 16 E. 5d, 2001 II Nr. 17 E. 4c; Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Diss. Zürich 1996, S. 14; Ruch, in: Kommentar zum RPG [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich/Basel/Genf 2010, Art. 23 RPG N 9). Ausserordentliche Verhältnisse können grundsätzlich durch alle wesentlichen Interessen des Bauherrn begründet werden, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen (BVR 1992 S. 314 E. 4b; LGVE 2010 II Nr. 16 E. 5d, 2006 II Nr. 6 E. 2f, 2001 II Nr. 17 E. 4c f.). Dabei hat die Rechtsprechung erkannt, dass (betriebs-)wirtschaftliche Gründe wohl eine Ausnahmegewilligung zu rechtfertigen vermögen, nicht aber rein finanzielle, auf Rendite gerichtete Überlegungen oder nur persönliche Gründe. Insofern ist die Ausnahmegewilligung kein taugliches Mittel dafür, der Bauherrschaft durch Abweichung von bestimmten Vorschriften eine optimale Ausnutzung zu gewährleisten oder ihr – sei es in wirtschaftlicher oder architektonischer Hinsicht – zur besten Lösung der Bauaufgabe zu verhelfen (vgl. BGE 107 Ia 214 E. 5; vgl. LGVE 2001 II Nr. 17 E. 4d; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 128 vom 13.11.2015 E. 4.4.1; vgl. Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 37 III; Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl. 1985, § 155 N 6 m.w.H.). Wer eine Ausnahme beansprucht, hat nachzuweisen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen (Ruch, a.a.O., Art. 23 RPG N 20). Es besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung (vgl. BGE 107 Ib 116 E. 4a; Ruch, a.a.O., Art. 23 RPG N 15 ff.; Zimmerlin, a.a.O., § 155 N 6).

#### **E. 6.4.2.3**

Die Beschwerdeführer und Nachbarn sind der Auffassung, der Ausnahmetatbestand von § 133 Abs. 1 lit. c PBG setze einen direkten Zusammenhang zwischen der Umsetzung des zulässigen Nachverdichtungspotenzials und der Erteilung der Ausnahmegewilligung zwingend voraus. Vorliegend fehle dieser Zusammenhang. Die Ausnahmegewilligung sei zur Umsetzung des Nachverdichtungspotenzials nämlich in keiner Art und Weise notwendig. Die Nachverdichtung könne ohne Unterschreitung der gesetzlichen

Grenzabstände umgesetzt werden.

#### **E. 6.4.2.4**

Vorschriften über die zulässige Ausnützung finden sich in §§ 8 ff. Anhang der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736). Nach § 8 Anhang PBV ist die Ausnützungsziffer die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen des Gebäudes (aGF) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Geschossflächen gelten nach § 9 Abs. 1 Anhang PBV die tatsächlichen Flächen des abgeschlossenen Raums aller Geschosse ohne Aussenmauern und ohne die in § 10 Abs. 1 Anhang PBV genannten Flächen, multipliziert mit dem jeweiligen Berechnungsfaktor. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemisst sich nach § 12 Anhang PBV. Das Baugrundstück Nr. z liegt gemäss dem Zonenplan von Y in der Wohnzone C, für welche gemäss Art. 7 des Bau- und Zonenreglements (BZR) eine Ausnützungsziffer von 0,40 gilt und der Berechnungsfaktor 1,00 beträgt. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 843,70 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von 337,50 m<sup>2</sup> ( $0,40 * 843,70 \text{ m}^2$ ). Hinzu kommen der Nachverdichtungszuschlag von 60 m<sup>2</sup> gemäss Art. 5 Abs. 1 BZR sowie der Zuschlag für behindertengerechtes Bauen von 20 m<sup>2</sup> nach § 11 Abs. 1 lit. c Anhang PBV, wodurch sich die zulässige anrechenbare Geschossfläche von 337,50 m<sup>2</sup> auf 417,50 m<sup>2</sup> erhöht. Die anrechenbare Geschossfläche des Bauvorhabens setzt sich zusammen aus der Fläche des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses. Das Untergeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, da es mit weniger als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen Terrain hinausragt (§ 138 Abs. 1 Anhang PBG), weshalb es bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche unberücksichtigt bleibt (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 lit. a und f Anhang PBV). Demzufolge wird der gesamte Nachverdichtungszuschlag von 60 m<sup>2</sup> aGF in den darüber liegenden Geschossen ausgeschöpft. Das Untergeschoss wird zur Verwirklichung der zulässigen Ausnützung nicht benötigt. Somit ist kein Grund ersichtlich, weshalb der Grenzabstand im Bereich des Untergeschosses zwingend unterschritten werden müsste. Es kann nicht angehen, dass zur Realisierung von Wohn- oder Arbeitsfläche, welche nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt wird und damit nicht zur gewünschten Nachverdichtung beiträgt, wie dies beim Atelierraum der Fall ist, der Grenzabstand zulasten des Nachbargrundstücks unterschritten wird. Gegenteiliges würde den Zweck dieser Ausnahmebestimmung unterlaufen. Der zwingend notwendige Zusammenhang zwischen der Umsetzung des zulässigen Nachverdichtungspotenzials und der Erteilung der Ausnahmebewilligung ist folglich als Bewilligungsvoraussetzung zu sehen. Vorliegend kann von einem solchen Zusammenhang keine Rede sein, womit triftige Gründe für das Abweichen von den Grenzabstandsvorschriften fehlen und der Grenzabstand nicht eingehalten wird. Die Gewährung der Ausnahmebewilligung würde vorliegend nämlich einzig einer Mehrung der Bausubstanz (Vergrösserung des geplanten Mehrfamilienhauses) dienen, ohne dass eine effektive Nachverdichtung im Sinn des Gesetzes erfolgte. Ferner darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass u.a. der Veloabstellraum unter Verzicht auf Räumlichkeiten auf der Ostseite, namentlich den Atelier- oder Abstellraum, auch auf jener Seite realisiert werden könnte. Dadurch könnte der ordentliche Grenzabstand eingehalten und zudem ausgeschlossen werden, dass infolge Unterschreitung des Grenzabstands und folglich grösserer Nähe zum Nachbargrundstück insbesondere mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen wäre.

#### **E. 6.5**

Demnach steht fest, dass die Ausnahmegewilligung nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG durch die Vorinstanz zu Unrecht erteilt wurde. Folglich erweist sich die Beschwerde hinsichtlich der Unterschreitung der gesetzlichen Grenzabstände (und damit verbunden jene gegen die Erteilung der Ausnahmegewilligung) als begründet, womit die angefochtene Baugewilligung und die in einem separaten Verfahren erlassene Ausnahmegewilligung aufzuheben sind. [...]

## **E. 10**

Im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Ausnützung des Grundstücks Nr. z, GB Kriens, wenden sich die Beschwerdeführer und Nachbarn einerseits gegen die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche sowie andererseits gegen die Gewährung des Minergiebonus gemäss Art. 10 Abs. 2 Anhang PBV. Nicht mehr streitig ist nach Abschluss des Schriftenwechsels die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche.

### **E. 10.1.1**

Die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche beanstanden die Beschwerdeführer dahingehend, dass die Treppenhausfläche im 2. Obergeschoss bei der Berechnung der aGF nicht berücksichtigt worden sei. Die Bauherrschaft sowie die Vorinstanz sind hingegen der Meinung, bei internen Treppenanlagen seien nur die Erschliessungsflächen in Vollgeschossen mit den dazwischenliegenden Treppenverbindungen anzurechnen. Nicht anzurechnen seien entsprechende Flächen von Attikageschossen bzw. des 2. Obergeschosses.

### **E. 10.1.2**

Das Kantonsgericht hatte erst kürzlich über die Frage der Anrechnung der Treppenflächen im Attikageschoss zu befinden (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 53 vom 13.12.2018 E. 3.10.3 mit Hinweis auf Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 265 vom 13.7.2017 E. 5.3). Dem Urteil kann entnommen werden, dass grundsätzlich auch Treppen, die ins Attikageschoss führen, zur anrechenbaren Geschossfläche zählen. Mit dieser Betrachtungsweise wird in der Berechnung der Ausnützungsziffer eines Geschosses jeweils die auf die Geschossebene (Treppenöffnung) projizierte Fläche der Treppe zwischen diesem und dem darunterliegenden Geschoss berücksichtigt, ohne dass dies zu einer doppelten Anrechnung von Flächen führen würde. Oder anders gewendet: Die Fläche des Treppenhauses ist aufgrund der auf die Attikageschoss-Ebene projizierten Fläche des darunterliegenden Geschosses als tatsächlich, real vorhandene Geschossfläche zu betrachten. Damit muss diese auch als Fläche angerechnet und mitgezählt werden. Nichts anderes kann gelten, wenn es sich beim obersten Geschoss um ein gewöhnliches Obergeschoss handelt, da ein Attikageschoss lediglich eine besondere Form eines obersten Geschosses darstellt. Im besagten Urteil ging es nämlich darum zu klären, ob Treppen, die ins oberste Geschoss führen, auch auf der obersten Geschossebene zu berücksichtigen sind, obwohl ein eigentlicher Treppenaufgang im obersten Geschoss zwangsläufig fehlt. Die Ausgestaltung des obersten Geschosses als Attikageschoss war für die Beurteilung nicht massgebend. Bezogen auf den vorliegenden Fall bedeutet dies nun, dass die Treppenfläche zwischen dem 1. und 2. Obergeschoss in der Berechnung der Ausnützungsziffer auf der Ebene 2. Obergeschoss berücksichtigt werden muss. Da dies vorliegend nicht gemacht wurde, erweist sich die Berechnung der Ausnützung als unvollständig.

### **E. 10.2.1**

Weiter rügen die Nachbarn, neben dem Nachverdichtungszuschlag von 60 m<sup>2</sup> aGF nach Art. 5 Abs. 1 BZR dürfe nicht zusätzlich auch noch ein Minergie-Bonus von 5 % nach § 10 Abs. 2 Anhang PBV gewährt werden. Der Minergie-Bonus dürfe nur bei der gemäss §§ 8 ff. Anhang PBV kantonal abschliessend geregelten ordentlichen Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche, nicht aber bei zusätzlich gewährten, kommunalen pauschalen Ausnützungsboni berücksichtigt werden. Eine gegenteilige Rechtsauffassung würde auf eine doppelte Privilegierung hinauslaufen.

#### **E. 10.2.2**

Das streitbetroffene Grundstück liegt in der Wohnzone C, in welcher gemäss Art. 5 Abs. 1 BZR die zulässige aGF für Ersatzneubauten um bis zu 60 m<sup>2</sup> aGF überschritten werden darf, wenn mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> aGF realisiert wird. Dieser Zuschlag wurde der Bauherrschaft gewährt. Ferner ist in § 10 Abs. 2 Anhang PBV vorgesehen, dass bei Minergie-zertifizierten Gebäuden oder wenn mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, 5 % der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet werden. Fest steht, dass es in Art. 5 Abs. 1 BZR einerseits und § 10 Abs. 2 Anhang PBV andererseits nicht um den gleichen Gegenstand geht. Erstere Norm legt den Umfang der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche fest, in der zweiten Bestimmung geht es darum, was den anrechenbaren Geschossflächen (nicht) angerechnet wird. Die Beachtung des Verhältnisses dieser Rechtsnormen zueinander verbietet im Rahmen der systematischen Auslegung die Annahme, die eine Norm (§ 10 Abs. 2 PBV) werde durch die kommunale Norm (Art. 5 Abs. 1 BZR oder eben gerade umgekehrt) konsumiert. Ausserdem verfolgen die beiden Normen nicht dasselbe Ziel: Während die Bestimmung in § 10 Abs. 2 Anhang PBV die Förderung einer energieeffizienten Bauweise bezweckt (LGVE 2011 II Nr. 10 E. 5d/bb), dient die kommunale Norm, im Rahmen der Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3) eine häusliche Bodennutzung anzustreben und – als ein Instrument – in Wohnzonen die Nutzung in bestehenden Bauten und auch in neuen Bauten zu optimieren bzw. zu verdichten. Nach dem Gesagten ist somit ein Minergie-Abzug von 5 % zusätzlich zum Nachverdichtungszuschlag von 60 m<sup>2</sup> aGF rechtmässig. Soweit die Nachbarn vorbringen, dass die kumulative Anwendung des Minergie-Bonus (§ 10 Abs. 2 Anhang PBV) und des Ausnützungszuschlags (Art. 5 Abs. 1 BZR) einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage bedürfe, kann ihnen nicht gefolgt werden. § 39 Abs. 3 PBG gibt vor, dass die Gemeinde Gebiete für die verdichtete Bauweise zu bezeichnen hat, in denen eine gegenüber der zonengemässen Nutzung höhere Überbauungsziffer (Ausnützungsziffer gemäss den im Anhang des PBG weiter geltenden älteren Bestimmungen) gilt. Somit gibt das kantonale Recht selber vor, dass ein solcher Nachverdichtungszuschlag zu gewähren ist. Dass nun der kantonale Gesetzgeber die Gewährung des Minergie-Bonus nach kantonalem Recht für diesen Fall nicht ausgeschlossen hat, spricht eindeutig für eine mögliche Kumulation. Im Weiteren wird die konkrete Berechnung der maximal zulässigen Ausnützung nicht beanstandet. Damit hat es sein Bewenden. Die Gewährung des Minergie-Bonus von 5 % nach § 10 Abs. 2 Anhang PBV durch die Vorinstanz war rechtmässig.