



§ A1-138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*

¹ Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

² Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

³ Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.

⁴ Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

⁵ Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

Erläuterungen

Absatz 1

Im ersten Absatz wird - in Ergänzung zum alten Baugesetz - normiert, dass nur ein Untergeschoss sichtbar sein darf (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 136], in: GR 1986, S. 775).

Absatz 2

Im Sinne der unter dem alten Baugesetz gefestigten Praxis ist vorgeschrieben, dass bei der Frage der Anrechnung eines Dach- und Attikageschosses als Vollgeschoss auf dessen nutzbare Fläche abzustellen ist. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 136], in: GR 1986, S. 775).

Anhang PBV

–

Urteile

- Bei der Berechnung der lichten Raumhöhe ist die auf die IVHB gestützte Bestimmung von § 112a Abs. 2 lit. I PBG massgebend. Diese Bestimmung ist orientierend heranzuziehen, auch wenn sie noch nicht anwendbar ist (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 4.4.2).
- Die Begriffe "Grundfläche" und "anrechenbare Geschossfläche" sind nicht gleichbedeutend. Vielmehr geht es bei § 138 Abs. 2 Anhang PBG eben gerade nicht um die Nutzungsintensität, sondern um die Volumetrie und damit letztlich um die optische Erscheinung einer Baute. Folglich geht es auch bei der Bestimmung der nutzbaren Fläche im Dach- oder Attikageschoss im Wesentlichen um die optische Erscheinung. So sind beim darunterliegenden Geschoss all jene Flächen zur Grundfläche zu zählen, welche das Volumen des Geschosses beeinflussen. Ein verglaster Wintergarten wurde daher als Bestandteil der Grundfläche im Sinn von § 138 Abs. 2 Anhang PBG erachtet. Überdachte, nicht allseits umschlossene Flächen können ebenfalls nutzbare Flächen im Sinn von § 138 Abs. 2

zweiter Satz Anhang PBG sein (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.1.4).

- Aussenmauern können nicht unter den Wortlaut "nutzbare Flächen" gemäss § 138 Abs. 2 Anhang PBG subsumiert werden. Die nutzbaren Flächen reichen unter Umständen bis an die Aussenmauern, die Nutzbarkeit wird aber durch letztere gerade begrenzt (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.1.4).
- Ein projektiertes Attikageschoss erzeugt die optische Wirkung eines weiteren Vollgeschosses in dem Sinn, dass man i.c. den Eindruck erhält, dass die Fassaden des Attikageschosses nahezu allseitig mit den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses übereinstimmen. Die vorgesehene Rückversetzung erscheint mit Blick auf das Gesamtvolumen marginal und es fehlt an der erforderlichen baulichen Unterordnung im Vergleich zum darunterliegenden Vollgeschoss (n.p. KGU 7H 19 53 vom 18. August 2020 E. 5.3).
- Bei gestaffelten Gebäudeteilen wird die Geschosszahl für die beiden versetzten Gebäudeteile separat berechnet (§ A1-138 Abs. 5 PBG). Das Kellergeschoss als oberes Geschoss des separat zu behandelnden Gebäudeteils, kann somit per definitionem nicht als Untergeschoss gelten. Entsprechend ist das Kellergeschoss bei der überbaubaren Grundfläche nach § A1-18 Abs. 1 Satz 1 PBV im Sinn eines Erd- bzw. Obergeschosses mit-zuberücksichtigenden (KGU 7H 19 237 vom 18. Dezember 2020, E.5.3).
- Ein Geschoss mit einer Höhe von 6,3 m muss als zweigeschossig fingiert werden, weil ein Geschoss durchschnittlich höchstens 3 m hoch (4,5 m bei Gewerbe) sein darf (§ A1-139 Abs. 1 PBG). Die Nichtanrechnung des Luftraums der oberen Hälfte des überhöhten Geschosses an die aGF würde gegenüber einer Konstruktion mit zwei getrennten, 3 m hohen Geschossen eine nicht zu rechtfertigende Bevorteilung bedeuten (n.p. KGU 7H 18 89 vom 12.12.2019, E. 5.2.2 f.).
- Nach § 138 Abs. 1 Anhang PBG ist das Untergeschoss bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Dabei geht es rein um die optische Erscheinung: Anschüttungen der weiteren Untergeschosse werden daher akzeptiert, weil andernfalls in Hanglagen keine weiteren Untergeschosse erstellt werden könnten. Allerdings sind Anschüttungen nicht unbeschränkt zulässig, sondern nur, wenn sie mit dem natürlichen Geländeverlauf vereinbar sind. Präzisierung der Rechtsprechung: Die Norm in § 138 Abs. 1 (2. Satz) PBG, wonach weitere Untergeschosse nicht sichtbar gemacht werden dürfen, hat solange nichts mit der Höhenlage einer Baute zu tun, als die Anschüttung massvoll ist. Auch an Hanglagen soll die Möglichkeit bestehen, ein nicht sichtbares Untergeschoss für Keller-, Abstell-, Technik-, Waschräume etc. realisieren zu können. Dass dies regelmässig nur mit einer Anschüttung der talseitigen und in gewissem Mass der seitlichen Fassaden möglich ist, erscheint einleuchtend. Wird allerdings ein Untergeschoss geplant, welches aufgrund seiner Grösse oder seiner örtlichen Setzung in den Hang eine massive Anschüttung zur Folge hat, welche mit dem geländenatürlichen Verlauf nicht vereinbar ist und nicht mit der Umgebung in Einklang gebracht werden kann, kann dies zur Folge haben, dass bei einer entsprechenden Bewilligung das Wohnhaus höher realisiert werden könnte, als wenn das Untergeschoss weiter nach unten in den Hang verlegt oder redimensioniert werden müsste. Ob der natürliche Ter-

rainverlauf hinreichend berücksichtigt wird oder nicht, muss stets im Einzelfall beurteilt werden. Eine Anschüttung ist demnach nicht in allen Fällen ein adäquates Mittel. Zumindest krasse und unnatürlich wirkende Veränderungen des Terrains sind unzulässig (n.p. KGU 7H 16 102 vom 16.6.2017, E. 6.4.2)

- Zur Ermittlung des ausgemittelten gewachsenen Terrains können die Höhen des gewachsenen Terrains an beiden Eckpunkten der Gebäudefassade beigezogen werden. Auch für die Berechnung der Fassaden- oder Firsthöhe wird das gewachsene Terrain praxisgemäss an der Gebäudefassade ausgemittelt, wobei nicht einzusehen ist, weshalb für die Beurteilung des Untergeschosses eine unterschiedliche Messweise vorzunehmen ist. Nicht massgebend ist für die Ausmittlung des Terrainverlaufs die Verbindung der einzelnen Parzellengrenzpunkte entlang der Hauptfassaden (publ. KGU 7H 16 34 vom 12.01.2017, E. 4.7).
- Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist gemäss § 138 Absatz 2 Anhang PBG dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt (Satz 1). Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe (Satz 2). Die Gemeinden können gemäss § 138 Absatz 3 Anhang PBG in ihrem Bau- und Zonenreglement für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche vorsehen (Satz 1). In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen (Satz 2). Solange diese nach kommunalem Recht festgesetzten Masse eingehalten sind, gilt das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss, selbst wenn seine nutzbare Fläche das Ausmass gemäss § 138 Absatz 2 Anhang PBG überschreitet (Abs. 3 ist wie Abs. 2 von § 138 Anhang PBG im Licht des Zwecks dieser Bestimmung zu verstehen, nämlich der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse; in einem ersten Entwurf der Kommission während der parlamentarischen Beratung des PBG im Grossen Rat waren beide Absätze denn auch in einem vereint [vgl. GR 1988, S. 178, und 1989, S. 112]) (n.p. KGU 7H 14 49 vom 12. August 2015, E. 3.6.3).
- Wurden auf einem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen, gilt als natürlich gewachsenes Terrain in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen als solches festgelegt worden ist. Das gestaltete Terrain hat dort als massgebliches gewachsenes Terrain zu gelten, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen, mehrere Grundstücke betreffenden Veränderung des Terrains gekommen ist. Ein früherer, ursprünglicher Terrainverlauf bleibt unbeachtlich, wenn Teile des auf diese Weise veränderten Terrains später im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein weiteres Mal verändert wurden, sich der Terrainverlauf unmittelbar nach der ersten, grossflächigen Veränderung aber hinreichend genau rekonstruieren lässt. Ein im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kleinflächig gestaltetes Terrain gilt nicht als massgebliches gewachsenes Terrain (VGU V 12 72 vom 16. Mai 2013, E. 3, in: LGVE 2013 IV Nr. 5).
- Die Rechtsprechung zum Begriff "gestaffelter Baukörper" im Sinn von § 138 Absatz 5 [Anhang] PBG ist analog anzuwenden auf den gleichen Begriff von § 139 Absatz 7 [Anhang] PBG. Gleiches gilt mangels Ausführungen im Bau- und Zonenreglement auch im kommunalen Recht. Es handelt sich dann um einen Staffelbau, wenn ein Gebäudeteil bzw. ein Baukörper um mindestens 3 m rückversetzt ist (Bestätigung der Rechtsprechung) (VGU V 10 246_2 vom 22. August 2011, E. 4b, e und f, in: LGVE 2011 II Nr. 11).

- Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich einzig nach § 138 [Anhang] PBG, wenn BZR und Bebauungsplan keine davon abweichende Regelung enthalten. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. Aus dem Wortlaut von § 139 Absätze 1 und 2 [Anhang] PBG kann somit nicht gefolgert werden, dass die Überschreitung der darin postulierten Geschosshöhe zu einer Anrechnung des Attika- und Untergeschosses als Vollgeschoss führt. Die Gemeinde kann von der in § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG festgesetzten Attikageschosshöhe gemäss § 139 Absatz 8 [Anhang] PBG abweichen. Wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht ausgeschöpft, entfaltet § 139 Absatz 1 Satz 2 [Anhang] PBG nach dessen Sinn und Zweck in der Regel keine Wirkung. Gleich verhält es sich mit § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG, v.a. wenn im BZR die maximale Firsthöhe beschränkt wurde. § 139 Absätze 1-3 [Anhang] PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschoszahl vorgeschrieben ist. Diese Regelung kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe - oder die Firsthöhe - mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt. Mit der Festlegung einer maximalen Firsthöhe werden die nachbarschaftlichen Interessen vorliegend gewahrt (VGU V 10 174_1 vom 9. Mai 2011, E. 5 und 6, in: LGVE 2011 II Nr. 7).
- Die wahrnehmbare Volumetrie eines Dach- oder Attikageschosses im Sinne von § 138 Absatz 2 [Anhang] PBG darf jener eines Vollgeschosses nicht gleichkommen; ausschlaggebend ist die optische Wirkung. Die bauliche Unterordnung des Attikageschosses im Vergleich zum Vollgeschoss ist durch eine Rückversetzung der Fassade an einem oder mehreren Geschossrändern (Schaffung der Freifläche im Aussenbereich) sicherzustellen (VGU V 08 230_2 vom 7. Juli 2009, E. 3d und e, in: LGVE 2009 II Nr. 13).
- Die Begriffe "Grundfläche" und "anrechenbare Geschossfläche" sind nicht gleichbedeutend. Ein verglaster Wintergarten ist Bestandteil der Grundfläche im Sinn von § 138 Absatz 2 [Anhang] PBG. Überdachte, nicht allseits umschlossene Flächen können nutzbare Flächen im Sinn von § 138 Absatz 2 zweiter Satz [Anhang] PBG sein (VGU V 08 230_1 vom 7. Juli 2009, E. 3f/aa und bb).
- In welcher Grössenordnung die fraglichen Gebäudeteile bzw. Baukörper im Einzelfall versetzt sein müssen, um als im Sinne von § 138 Absatz 5 [Anhang] PBG gestaffelt zu gelten, lässt sich weder dem Gesetzestext noch den Materialien entnehmen. In einem Entscheid vom 21. Juli 1999 (V 98 214) hat das Verwaltungsgericht die Praxis der Vorinstanz geschützt, wonach bei einer Rückversetzung von mindestens 3 m von gestaffelten Baukörpern zu sprechen sei. Auf diese drei Meter, welche in Anlehnung an eine durchschnittliche Geschosshöhe (§ 139 Abs. 1 [Anhang] PBG) festgelegt wurden, hat es auch im Urteil G. vom 22. Juni 2004 (V 03 269) abgestellt. Von dieser Praxis abzuweichen besteht im vorliegenden Fall, da ebenfalls ein terrassierter Gesamtbaukörper an einer Hanglage zur Diskussion steht, kein Anlass (VGU V 04 165 vom 18. Februar 2005).
- Die Kniestockhöhe steht lediglich dann zur Diskussion, wenn ein Bauvorhaben neben den zulässigen Vollgeschossen über ein zusätzliches Dachgeschoss verfügt (VGU V 04 204 vom 16. Februar 2005, E. 3).
- Stimmt die Grundfläche des untersten Geschosses nicht mit derjenigen der Hauptbaute überein, ist bei der Berechnung der Vollgeschoszahl nach § 138 Absatz 1 [Anhang] PBG in erster Linie auf das eigentliche Un-

	<p>tergeschoss, also auf das unter dem Hauptbau liegende Geschoss, abzustellen. Dabei ist für die Berechnung der Abwicklung der Aussenflächen von einem virtuellen Untergeschoss auszugehen, welches aufgrund der Projektion der Hauptfassaden festzulegen ist. Massgeblich für die Anrechenbarkeit als Vollgeschoss ist die Aussenfläche des Untergeschosses, die aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Zu berechnen ist somit die Abwicklung der Fassadenanteile, die über beziehungsweise unter dem massgeblichen Terrain liegen. Die Fassade, also der nach aussen sichtbare Teil, des Untergeschosses erstreckt sich von der Unterkante des Untergeschosses bis zur Oberkante dieses Geschosses (VGU V 02 182_2 vom 12. Februar 2004, E. 3c und d, in: LGVE 2004 II Nr. 14).</p> <p>– Begriff des gewachsenen Terrains. Für die Ermittlung des gewachsenen Terrains ist in zeitlicher Hinsicht eine Schranke zu setzen (VGU V 92 71 vom 21. Juni 1993, E. 2, in: LGVE 1993 II Nr. 3).</p>
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	<p>– Höhenmasse bei Bauten mit Dachgeschoss (§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG])</p> <p>https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH</p>