



Bremgartenstrasse 2
5443 Niederrohrdorf

Fon 056 485 66 11
Fax 056 485 66 09

bauverwaltung@niederrohrdorf.ch

Niederrohrdorf, 20. Januar 2021 / ar

Terrassen von Terrassenhäusern, terrasierten Bauten sowie Attikageschossen

Kommunale Praxis zur Beurteilung von Überdachungen und Schutzwänden

Ergänzend zu den gesetzlichen Vorgaben aus § 16a ABauV (Anhang 3 BAuV) beziehungsweise nach erfolgter Übernahme der IVHB § 17 + § 25 BauV, regelt die Gemeinde Niederrohrdorf in kommunaler Praxis die Vorgaben über die Pflicht zur Anrechnung von überdachten bzw. überdeckten Flächen auf...

a) ...Terrassen von Attikageschossen an die Attikageschossfläche (Grundfläche)

sowie

b) ...Terrassen von Terrassenhäusern sowie terrasierten Bauten an die Geschossflächen (Grundflächen der Gebäudeeinheit).

Gemäss geltender Rechtsprechung sind durch auskragende Gebäudeteile oder Vordächer gedeckte Terrassenflächen, sofern durch die Überdeckung eine erweiterte Nutzung der Terrassenfläche möglich wird (Möblierung vor Witterung geschützt, Nutzung der Terrasse bei schlechter Witterung), der Gebäudeeinheit zuzurechnen (VGE III/55, S.8 ff.; EBVU 08.393, S.3; EBVU 06.382, S.8). Wobei bei der Beurteilung, ob ein Gebäude terrasiert sei oder nicht, der optische Aspekt Massgebend ist (AGVE 2005, S.157). Vordächer bis 60 cm dienen dem Fassadenschutz und sind nicht dem Gebäude zuzuschlagen (AGVE 2009 S 153 ff.; AGVE 2011, S.442 f.; AGVE 2014, S.438 f.).

Dabei beurteilt der Gemeinderat aufgrund verschiedener Kriterien, ob eine Überdeckung im Hinblick auf

a) die optische Wirkung,

b) die Erweiterung der Terrassennutzung,

sowie

c) die Auswirkungen auf Dritte

der Grundfläche der Attikageschossfläche bzw. der Gebäudeeinheit (Terrassenhaus) anzurechnen sei oder nicht.

Die nachfolgend genannten Kriterien gelten als Richtlinien für die Beurteilung im Einzelfall.

Kommunale Praxis zur Beurteilung zulässiger Bedachung, Beschattung sowie Sicht-, Schall- und Windschutzvorrichtungen auf Terrassen von Attikageschossen, terrassierten Bauten und Terrassenhäusern

1 Bewilligungspflicht

- ¹ Für Terrassenüberdachungen gilt grundsätzlich eine Bewilligungspflicht.
- ² Für Sicht-, Schall- oder Windschutzwände gilt eine Bewilligungspflicht, sofern diese mehr als 1.2 m über Fertigboden Terrasse ragen und diese fix montiert sind.
- ³ Bepflanzungen und Möblierungen sind grundsätzlich nicht bewilligungspflichtig.

2 Beschaffenheit von Überdachungen

- ¹ Zulässig sind Leichtkonstruktionen und Seilspannkonstruktionen,
 - a) für Stoffrollos mit seitlicher Führung sowie umlaufender, auch vorne oder seitlich abgestützter Konstruktion;
 - b) für Segeltücher, mit Einzelabstützungen oder an Fassade befestigt;
 - c) für durchsichtige Dachkonstruktionen, mit oder ohne darunter oder darüber liegenden Stoffrollos*;
- ² Nicht zulässig sind sowohl undurchsichtige als auch mehrheitlich unbewegliche Überdachungen, wie beispielsweise Dächer in Milchglas, Holz, Metall oder Drehlamellen oder dergleichen.
- ³ Überdachungen müssen für den Luftaustausch auf zwei Seiten vollständig offen bleiben. Dabei sind die Seiten frei wählbar. An offenen Seiten sind mobile Verglasungen nicht zulässig.

3 Abmessung von Überdachungen

- ¹ Überdachungen dürfen in der Fläche einen Drittel ($\frac{1}{3}$) der zugehörigen anrechenbaren Terrassenfläche nicht überschreiten.
- ² Pro Wohneinheit dürfen maximal 25.0 m² der Terrasse überdacht werden. Bei aneinandergereihten Terrassen verschiedener Nutzungseinheiten ist ein Zusammenbau zulässig.
- ³ Überdachungen dürfen in der Höhe die Oberkante der Dachkonstruktion (Oberkante Kies / Substrat) des zugehörigen Attikageschosses beziehungsweise die Oberkante Fertigboden der darüber liegenden Terrasse nicht überschreiten.
- ⁴ Überdachungen dürfen eine Höhe von 3.0 m, gemessen am höchsten Punkt der Konstruktion zu Fertigboden Terrasse, nicht überschreiten.

4 Blickdichte Schutzwände

- ¹ Zulässig sind blickdichte Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1.2 m am Terrassenrand beziehungsweise bis zu einer Höhe von 3.0 m, wenn diese um das Mehrmass ihrer Höhe vom Rand zurückversetzt sind (Bsp.: Abstand zum Rand bei einer Höhe von 2.5 m: 2.5 m – 1.2 m = 1.3 m).

5 Durchsichtige Schutzwände

- ¹ Zulässig sind durchsichtige Wind-, bzw. Schallschutzwände bis zu einer Höhe von 3.0 m.
- ² Auf der Längsseite (im Zweifel gilt die Talseite oder Südseite) der Terrasse dürfen Wind- oder Schallschutzwände nicht länger sein als die Hälfte ($\frac{1}{2}$) des zugehörigen Terrassenabschnitts (Nutzungseinheit). Vogelkollisionen sind mit geeigneten Massnahmen vorzubeugen.

6 Einordnung und Gestaltung

- ¹ Sinngemäss gilt diese kommunale Praxis auch für Terrassen auf Dachgeschossen und dergleichen.
- ² Überdachungen und Schutzwände sind filigran und zurückhaltend zu gestalten.
- ³ Überdachungen und Schutzwände sind an die Architektur und die Gestaltung des zugehörigen Gebäudes anzupassen.
- ⁴ Als durchsichtig gelten: durchsichtiges klares Glas sowie durchsichtiger klarer Kunststoff.
- ⁵ Mehrere Überdachungen auf Terrassen der gleichen Nutzungseinheit werden gesamtheitlich betrachtet und dürfen insgesamt die Kriterien zur Abmessung (§ 3) nicht überschreiten.
- ⁶ Überdachungen und Schutzwände dürfen die nachbarlichen Interessen nicht übermässig beeinträchtigen.
- ⁷ Ist der Sachverhalt nicht eindeutig, entscheidet der Gemeinderat unter Abwägung sämtlicher öffentlichen und privaten Interessen.

* Zu # 2 Zif. 2 lit. c: nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig