



Schärer
Rechtsanwälte

Ordnung in den Wirrwarr kantonaler Bauregeln

Auswirkungen einer interkantonalen Vereinbarung

Lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt



Inhalt

1. Um was geht es?
 - ➔ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
2. Umsetzung der IVHB im Kanton Aargau
3. Bedeutung der Anhänge zur BauV
4. Ausgewählte Begriffe:
 - 4.1 Massgebendes Terrain
 - 4.2 Gesamthöhe
 - 4.3 Kniestockhöhe
5. Fazit

1. Um was geht es?

- Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal sowie kommunal geregelt
- Im Bau- und Planungswesen bestehen insgesamt über 140'000 Gesetzes- und Verordnungsartikel!!!



1. Um was geht es?

- Der Begriff des massgebenden Terrains war bis anhin in jedem Kanton, also 26 Mal, unterschiedlich definiert
- Um diesem Regelungswirrwarr ein Ende zu setzen lancierte die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BKUP) im Jahr 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

1. Um was geht es?

- Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der IVHB beigetreten.
- Das Konkordat selbst ist am 26. November 2010 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten
- Aktuell sind 14 Kantone dem Konkordat beigetreten, nämlich: AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, OW, SH, SO, SZ, TH, UR und ZG.

2. Umsetzung der IVHB im Kanton Aargau

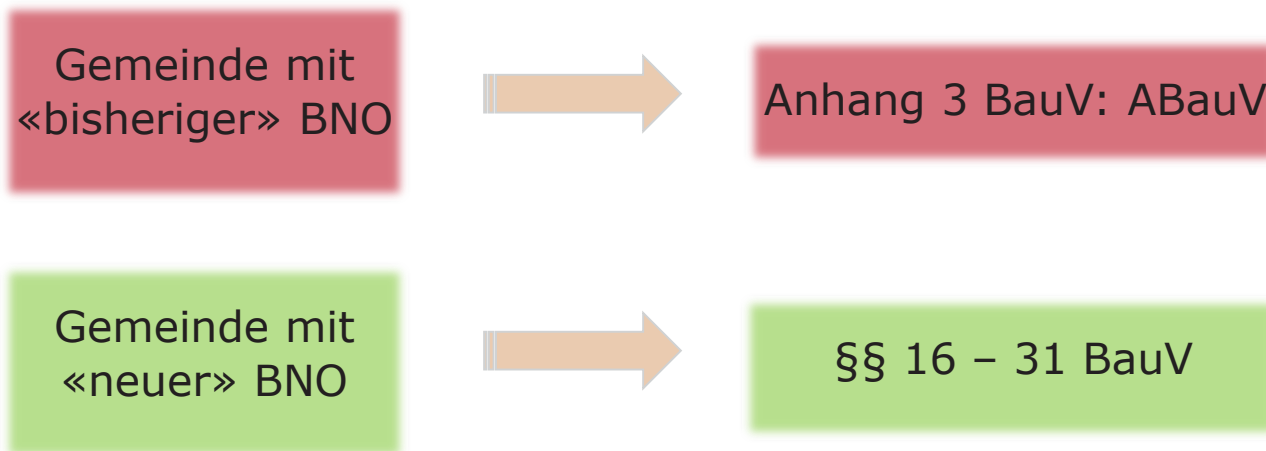
- Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen.
- Die neue BauV ist am 1. September 2011 in Kraft getreten.
- Die Gemeinden sind nun gehalten, die Begriffe gemäss IVHB bei einer Teil- oder Gesamtrevision ihrer BNO im ordentlichen Verfahren nach § 23 ff. BauG zu übernehmen.
- Die Gemeinden haben bis am 31. August 2021 Zeit, um ihre allgemeinen Nutzungspläne an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB anzupassen.

2. Umsetzung der IVHB im Kanton Aargau

- Die Gemeinden haben bis am 1. September 2021 Zeit, um ihre allgemeinen Nutzungspläne an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB anzupassen (§ 64 Abs. 1 BauV).
- Solange noch keine Anpassung der BNO an die IVHB-Begriffe und Messweisen erfolgt ist, gelten die «alten» Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 weiter, sind deshalb weiterhin im Anhang 3 zur BauV aufgeführt.

2. Umsetzung der IVHB im Kanton Aargau

Die Rechtslage in den Gemeinden präsentiert sich daher wie folgt:

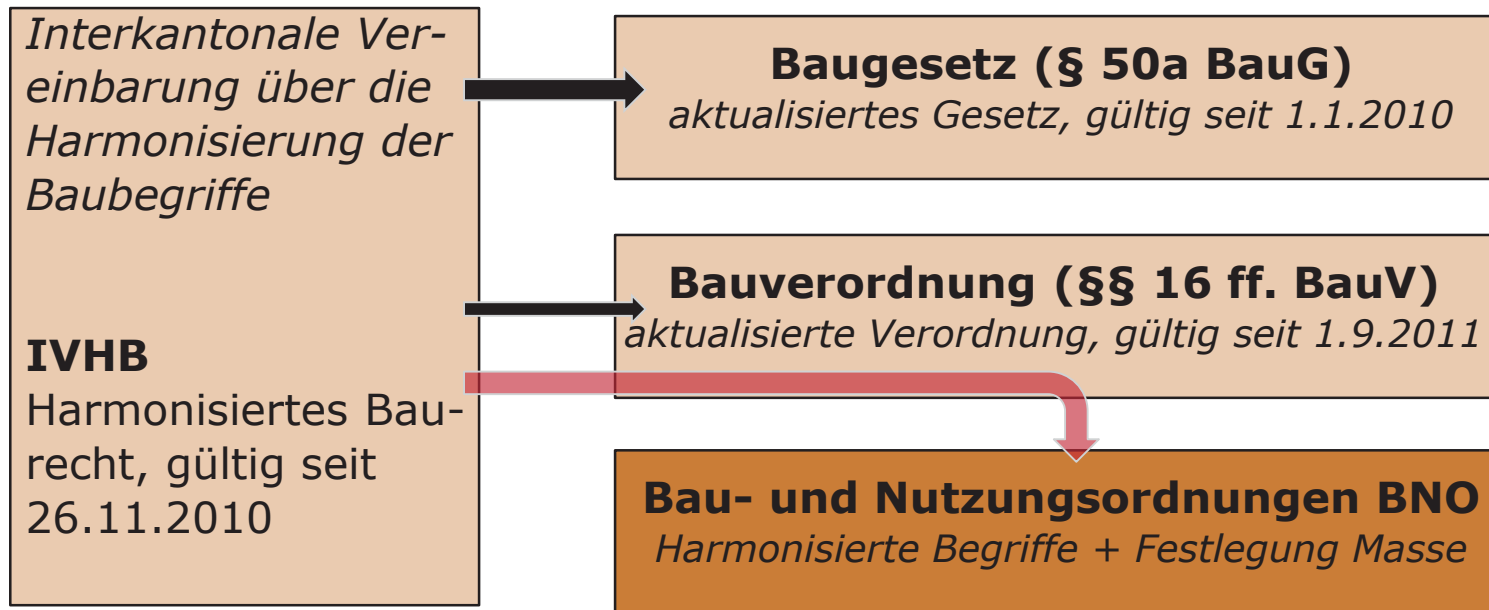


2. Umsetzung der IVHB im Kanton Aargau

- Die IVHB-Begriffe und Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen.
- Anstelle der Geschossflächenziffer kann die Ausnützungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten werden.
- Präzisierungen in der BNO sind nur möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen
- Für die Gemeinden bildet somit die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und 2 abschliessendes Recht

2. Umsetzung der IVHB im Kanton Aargau

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner Bestandteile



3. Bedeutung der Anhänge zur BauV

Die seit 1. November 2011 sich in Kraft befindliche BauV weist drei Anhänge auf:

- a) Anhang 1: Begriffe und Messweisen
- b) Anhang 2: Skizzen
- c) Anhang 3: § 1b bis 20 ABauV

Mit den Anhängen 1 und 2 wird der materielle Gehalt der IVHB, also die zu verwendenden Begriffe und Messweisen zusammen mit Skizzen zum besseren Verständnis und zur Veranschaulichung ins Aargauische Recht überführt.

3. Bedeutung der Anhänge zur BauV

Anhang 1 – Begriffe und Messweisen

Dieser entspricht dem Anhang 1 zur IVHB und enthält die Definitionen der Begriffe und Messweisen.

Bsp. Ziff. 3.1 Fassadenflucht:

«Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.»

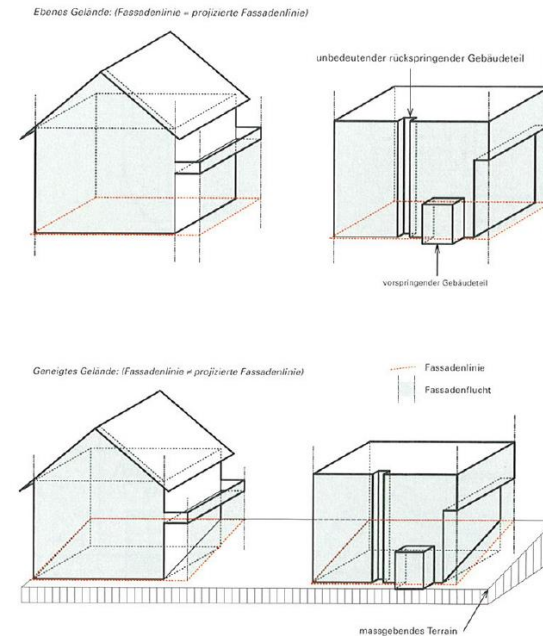
Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie und zur Definition des Attikageschosses.

3. Bedeutung der Anhänge zur BauV

Anhang 2 – Skizzen

Die Skizzen im Anhang 2 entsprechen Anhang 2 zur IVHB und dienen der Illustrierung und Verdeutlichung der Begriffe und Messweisen des Anhangs 1.

Bsp. *Figur 3.1 – 3.3*
Fassadenflucht und
Fassadenlinie



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3. Bedeutung der Anhänge zur BauV

Anhang 3 – §§ 1b – 20 ABauV

In Gemeinden, die ihre allgemeinen Nutzungspläne noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst haben, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 der BauV (§§ 16 – 31) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 weiterhin.

Bsp. § 13 ABauV Gewachsenes Terrain (§ 49 BauG)

«¹ Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt.»

4. Ausgewählte Begriffe

4.1 Massgebendes Terrain

- Das Terrain oder Geländeeverlauf ist eine absolut zentrale Grösse bei der Planung von Bauvorhaben.
- Das massgebende Terrain dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Beispiel: Ziff. 5.1 Gesamthöhe). Es ist «massgebend», weil man sich darauf einigt, dass von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll.
- Genau in diesem zentralen Punkt des massgebenden Terrains weicht die IVHB entscheidend von der bisherigen kantonalen Regelung ab.

4. Ausgewählte Begriffe

4.1 Massgebendes Terrain

Ziff. 1.1 der IVHB bzw. von Anhang 1 zur BauV definiert das massgebende Terrain wie folgt:

*«Als massgebendes Terrain gilt der **natürlich gewachsene Geländeverlauf**. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.»*



Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens

4. Ausgewählte Begriffe

4.1 Massgebendes Terrain

Das Konkordat bezeichnet den «natürlich gewachsenen Geländeverlauf» als massgebendes Terrain. Damit wird bezweckt, dass auf **den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf** abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht.

4. Ausgewählte Begriffe

4.1 Massgebendes Terrain

Wie auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.



4. Ausgewählte Begriffe

4.1 Massgebendes Terrain

Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen.

Anhaltspunkte:

- Natürlicher Geländeverlauf der Umgebung
- Alte Terrainaufnahmen
- Ältere Pläne, Fotoaufnahmen
- Naturobjekte (alte Bäume)



4. Ausgewählte Begriffe

4.1 Massgebendes Terrain

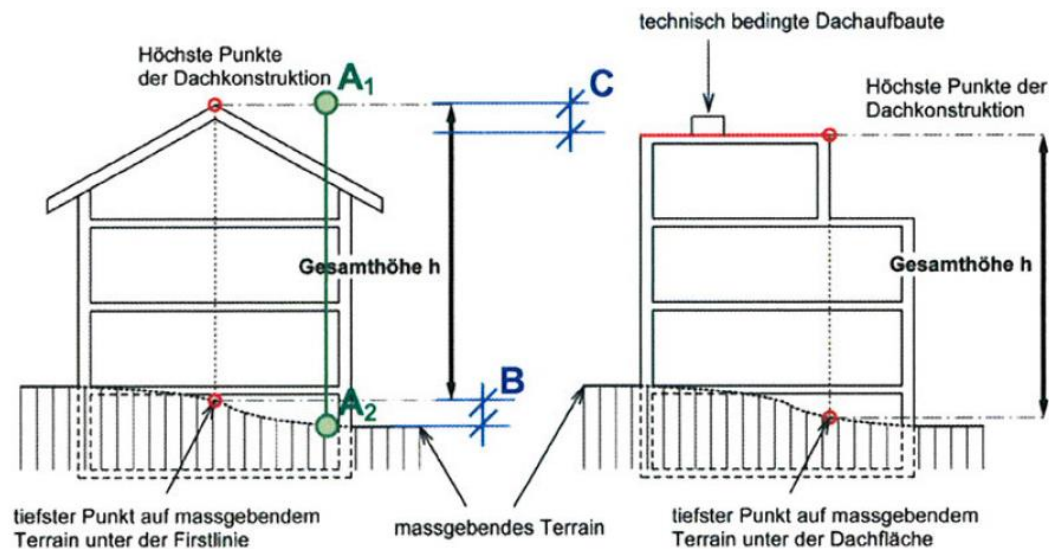
Aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB).

- Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Terrain gebaut wird, weil das natürliche Terrainniveau gefährdet ist.
- Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild.

4. Ausgewählte Begriffe

4.2 Gesamthöhe

«Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain.»



4. Ausgewählte Begriffe

4.2 Gesamthöhe

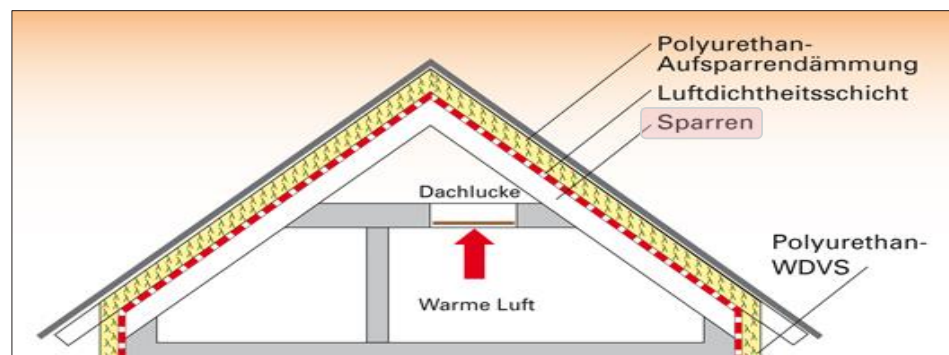
- Andere Messweise im Vergleich zur bisherigen Firsthöhe.
- Die Gesamthöhe gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.
- Die Gemeinden sind im Rahmen einer BNO-Revision somit gehalten, die Firsthöhen auf die neue Messweise der Gesamthöhe umzurechnen.

4. Ausgewählte Begriffe

4.2 Gesamthöhe

- Oberer Messpunkt:
 - Neu: «Höchster Punkt der Dachkonstruktion» (IVHB Ziff. 5.1)
 - Alt: «höchster Punkt der Dachoberfläche» (§ 12 Abs. 2 ABauV)

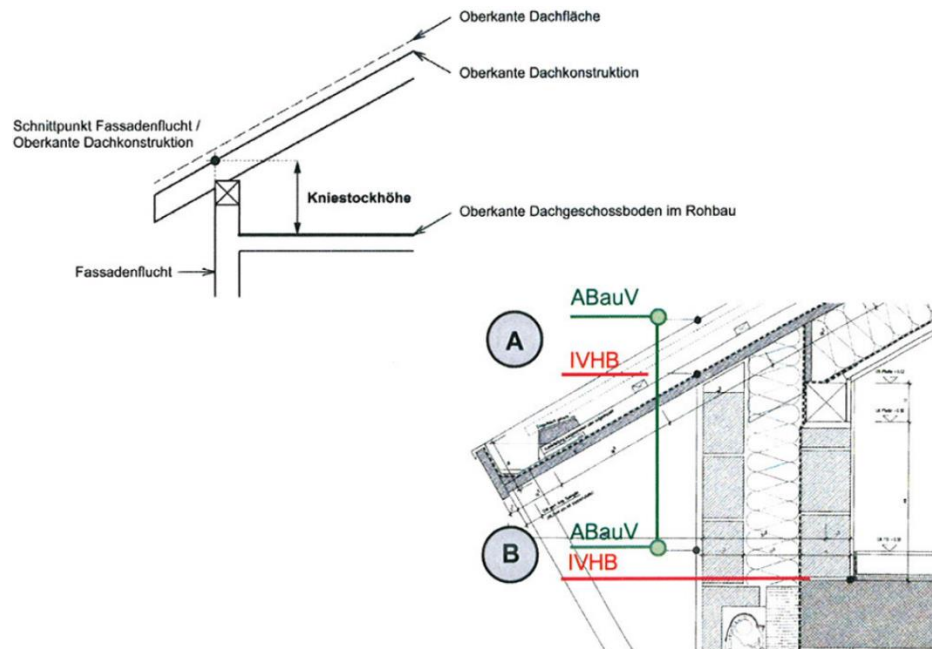
➔ Differenz ca. 15 – 20 cm



4. Ausgewählte Begriffe

4.3 Kniestockhöhe

«Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachbodengeschoßes und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.»



4. Ausgewählte Begriffe

4.3 Kniestockhöhe

- Oberer Messpunkt:
 - Neu: «Oberkante der Dachkonstruktion»
 - Alt: «Dachoberfläche» (§ 16 Abs. 3 ABauV)
- Unterer Messpunkt:
 - Neu: «Oberkante Dachgeschoss im Rohbau» (unterhalb Unterlagsboden, Berücksichtigung der Wärmedämmung)
 - Alt: «Oberkante fertiger Dachgeschossboden» (§ 16 Abs. 3 ABauV)

➔ Die unterschiedlichen Messpunkte führen dazu, dass die effektiv vorhandene Kniestockhöhe bei gleichem Konstruktionsaufbau i.d.R. 5 – 10 cm kleiner wird.

4. Ausgewählte Begriffe

4.3 Kniestockhöhe

➔ Die unterschiedlichen Messpunkte führen dazu, dass die effektiv vorhandene Kniestockhöhe bei gleichem Konstruktionsaufbau i.d.R. 5 – 10 cm kleiner wird.

Dachgeschosse werden heute öfters zu beheizten Räumen ausgebaut. Dabei wird bei einer Beibehaltung von 1.2 m als maximal zulässige Kniestockhöhe das innere Dachvolumen grösser (§ 24 BauV / IVHB 6.3). Somit ist z.B. innerhalb der Dachkonstruktion eine bessere Wärmedämmung möglich.

Ist die Wärmedämmung über dem Dachgeschossboden angebracht, liegt diese innerhalb Kniestockhöhe und reduziert die lichte Höhe im nicht beheizten Dachgeschoss.

5. Fazit

Die Integration der IVHB ins kantonale Recht bringt insofern Vorteile, als ausserkantonale Bauvorhaben aufgrund der überstimmenden Begrifflichkeiten und Definitionen einfacher beurteilt werden können.

Für die Rechtsanwendung innerhalb des Kantons Aargau schaffen sie jedoch keine Vereinfachung, sondern führen im Gegenteil – wie jede Änderungen von Rechtsvorschriften – zu einer nicht zu unterschätzenden Rechtsunsicherheit, die einen erhöhten Beratungsaufwand nach sich ziehen wird.

