

IVHB – Die neuen Baubegriffe aus Sicht eines Anwalts

Michael Fretz

IVHB Forum vom 15. November 2016

Referent

Michael Fretz

lic. iur., Rechtsanwalt

Pfisterer Fretz Rechtsanwälte



**Ausbildung zum CAS Bau- und Immobilienrecht
Fachanwalt Bau- und Immobilienrecht (2016/17)**

Dozent FHNW für Bau- und Planungsrecht

Themen

- 1. Vorteile einer Vereinheitlichung**
- 2. Nachteile einer Vereinheitlichung**
- 3. Anwalt der Gemeinde**
- 4. Anwalt des Bauherrn**
- 5. Anwalt des Einwenders**

1. Vorteile der Vereinheitlichung

- **Vereinheitlichung innerhalb des Kantons:
führt zu mehr Rechtssicherheit und (über
lang Zeit) zu weniger Streitfällen**

1. Vorteile der Vereinheitlichung

- **Kantonsübergreifende Praxis zu Baubegriffen möglich / breitere Rechtsprechung**

1. Vorteile der Vereinheitlichung

- **Beratungstätigkeit wird vereinfacht!**
 - **Einheitliche Rechtsprechung**
 - **Breitere Rechtsprechung**
 - **Grössere Rechtssicherheit**

2. Nachteile der Vereinheitlichung

- **Während der Umsetzungszeit: Es ist jeweils zu prüfen, ob die Gemeinde den Nutzungsplan schon angepasst hat**
- **Übergangsrecht: Welches Recht ist anwendbar?**
- **Aufgabe einer alten Praxis**
- **Neue Begriffe = neue Rechtsunsicherheiten**

Fazit

Fazit: Vorteile überwiegen, wenn auch erst auf lange Sicht betrachtet.

Verschiedene Rollen des Anwalts

- **Anwalt der Gemeinde**
→ „möglichst alles richtig machen“



- **Anwalt der Bauherrschaft**
→ „möglichst schnell bauen“



- **Anwalt des Einwenders**
→ „möglichst viel optimieren
oder verhindern“



3. **Anwalt der Gemeinde**

- **Grosse Herausforderung für die Gemeinde!**
 - **z.T. weitreichende Anpassungen**
 - **Wenig Rechtsprechung / wenig Erfahrungen**

- **Braucht die Gemeinde einen Anwalt?**
 - **BNO Revision**
 - **Baubewilligungsverfahren**

3. Anwalt der Gemeinde

BNO Revision: Regelungsmöglichkeiten!

- **Massgebendes Terrain im allg. Nutzungsplan**
- **Grenzabstand Unterniveaubauten und unterirdische Bauten**
- **Steuerung baulicher Dichte / Mindest-AZ**
- **Geschossigkeit**

3. Anwalt der Gemeinde

BNO Revision: Regelungsmöglichkeiten!

- **Nicht IVHB-spezifisch:**
 - **Arealüberbauung**
 - **Kniestockhöhe**
 - **Mehrwertausgleich**
 - **Zulässigkeit Tonnen- und Mansardendächer**
 - **Etc.**

3. Anwalt der Gemeinde

Geschossigkeit: Gar nicht regeln in der BNO?

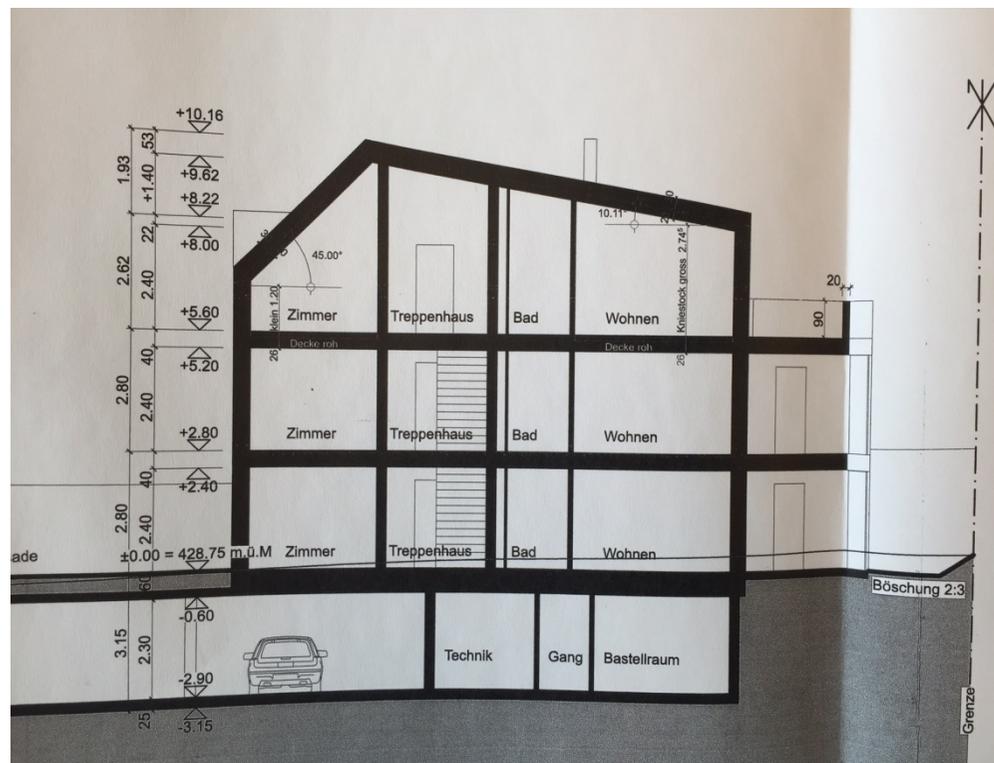
- **Prüfung Vollgeschoss / Untergeschoss / Dachgeschoss / Attikageschoss entfällt.**
- **Höhe des Gebäudes wird nicht durch die Anzahl Geschosse definiert, sondern durch die Gesamthöhe und/oder die Fassadenhöhe.**
- **Bestimmungen über die Dachformen / Dachgestaltung und Abgrabungen prüfen.**

3. Anwalt der Gemeinde

Aufhebung Grenzabstand für unterirdische Bauten in der BNO: Hammerschlagsrecht?

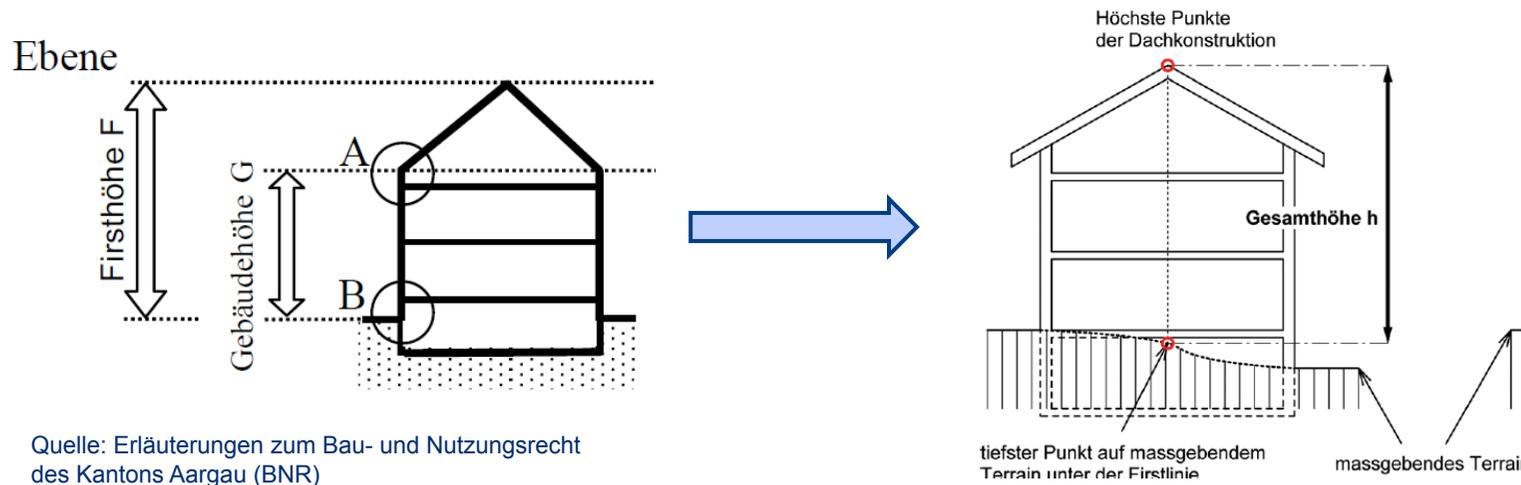
3. Anwalt der Gemeinde

**Keine Festlegung der grossen Kniestockhöhe
gemäss § 24 Abs. 1 lit. b BauV in der BNO:**



3. Anwalt der Gemeinde

Änderung von Gebäudehöhe/Firsthöhe zu Gesamthöhe oder Änderung der Nutzungsziffer: Bestehende Bauten können unrechtmässig werden!



3. Anwalt der Gemeinde

Fazit:

- **Es ist Aufgabe des Anwalts, die Gemeinde auf die möglichen Folgen einer Regelung (oder Nicht-Regelung) hinzuweisen.**
- **Es lassen sich bei guter Beratung viele Streitigkeiten vermeiden.**

3. Anwalt der Gemeinde

Baubewilligungsverfahren

Viele auslegungsbedürftige Begriffe, insb. das massgebende Terrain!

3. Anwalt der Gemeinde

Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB (Sätze 1 und 3):

«Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.»

«Aus planerischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.»

3. Anwalt der Gemeinde

Welches sind die planerischen Gründe?

- **Hochwasserschutz**
- **Erschliessung**
- **Sockelgeschosse als Untergeschosse**
- **Lärmschutz**
- **Weitere?**

3. Anwalt der Gemeinde

Eine Abweichung vom natürlich gewachsenen Gelände Verlauf aus «planerischen Gründen» muss gut begründet werden (keine willkürlichen Begründungen).

Angriffsfläche für Beschwerden gegen den behördlichen Entscheid!

4. Anwalt der Bauherrschaft



4. Anwalt der Bauherrschaft

Interessen der Bauherrschaft:

- **Bewilligungsfähigkeit des Projekts**
- **Gute Ausnutzung des Grundstücks**
- **Attraktive Wohn- / Gewerberäume**
- **Schnelle Abwicklung des Verfahrens**

4. Anwalt der Bauherrschaft

Aspekte für eine Optimierung des Projekts (auf die IVHB bezogen):

- **Massgebendes Terrain**
- **Grenzabstand (bspw. vorspr. Gebäudeteile)**
- **Anbauten («Nebennutzflächen»)**
- **Gesamthöhe (oberer Messpunkt?)**
- **Terrassenhäuser (Staffelung, 1:3 Verhältnis)**
- **Dachgeschosse (Kniestock, Durchbrüche)**

4. Anwalt der Bauherrschaft

Ziel einer schnellen Abwicklung des Verfahrens

- **Bei der Gemeinde «vorspuren»**
- **Gespräch mit potenziellen Einwendern suchen**
- **Nachvollziehbare Begründungen im Baugesuch aufzeigen (Bericht)**

5. Anwalt des Einwenders

Liefert die IVHB neue Angriffsflächen?

- **Massgebendes Terrain \neq natürlich gewachsenen Geländeverlauf**
- **Begriff der Tiefbaute existiert nicht mehr: welcher Grenzabstand gilt für einen Swimmingpool?**
- **Untergeschoss: Berechnung «im Mittel» über die Fassadenlinie hinausragen**

Fazit

- **Die IVHB ist auch aus rechtlicher Sicht eine Herausforderung (egal in welcher Rolle).**
- **Durch eine durchdachte Umsetzung der IVHB im kommunalen Nutzungsplan können viele Streitigkeiten verhindert werden.**
- **Dem massgebenden Terrain ist besondere Beachtung zu schenken.**