

Das Dachgeschoss wird zum Wohngeschoss



Christian Munz

lic. iur.

Fachanwalt SAV Bau-
und Immobilienrecht

Voser Rechtsanwälte, Baden

Die Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV) und die Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) führen zu neuen Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wird zu einem nahezu vollständig nutzbaren Wohngeschoss, das in vielen Gemeinden nicht als anrechenbare Geschossfläche zählt.

Dachdurchbrüche, Dachfenster usw.

Bis anhin durfte die Dachfläche nur auf einem Geschoss und höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge Dachdurchbrüche wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte, spezielle Giebelkonstruktionen oder Ähnliches aufweisen.

Diese sogenannte Drittel-Regel hat aber in absehbarer Zeit ausgedient. Seit Anfang Jahr regelt § 24 Abs. 1bis BauV, in welchem Umfang Dachdurchbrüche zulässig sind. Sie sind weiterhin nur auf einem Geschoss erlaubt, jedoch dürfen sie pro Gebäudeeinheit neu bis zwei Drittel der Fassadenlänge breit sein. Aus der «Drittel-Regel» wird also die «Zwei-Drittel-Regel». Nur wenn das Gebäude geschützt ist oder es in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild liegt, sollen Dachdurchbrüche weiterhin nur auf einem Drittel der Fassadenlänge möglich sein. Zudem präzisiert der Zusatz «pro Gebäudeeinheit», dass die Einhaltung der zulässigen Dach-

durchbrüche für jede Gebäudeeinheit einzeln gemessen wird. So wird bei zusammengebauten Gebäuden wie z.B. Reihenhäusern verhindert, dass eine Gebäudeeinheit alle möglichen Dachdurchbrüche für sich alleine konsumieren kann.

Die bereits unter altem Recht zulässigen vereinzelt Dachflächenfenster auf weiteren Dachgeschosebenen waren bisher auf eine Einbaugrösse von 0,50 m² begrenzt. Neu wird die Einbaugrösse auf 0,75 m² vergrössert, was eine bessere Belichtung des Dachgeschosses ermöglicht.

Achtung: Der Verordnungsgeber hat der neuen Bestimmung zu den Dachdurchbrüchen eine Übergangsbestimmung gewidmet. Der neue § 24 Abs. 1bis BauV mit der Zwei-Drittel-Regel gilt nämlich erst, wenn die Gemeinde ihre Bau- und Nutzungsordnung nach dem 1. Januar 2015 rechtskräftig angepasst, die Baubegriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen und nichts Abweichendes festgelegt hat (§ 63 Abs. 3 BauV). In Gemeinden, welche die IVHB noch nicht übernommen haben, gilt weiterhin § 16 ABauV.

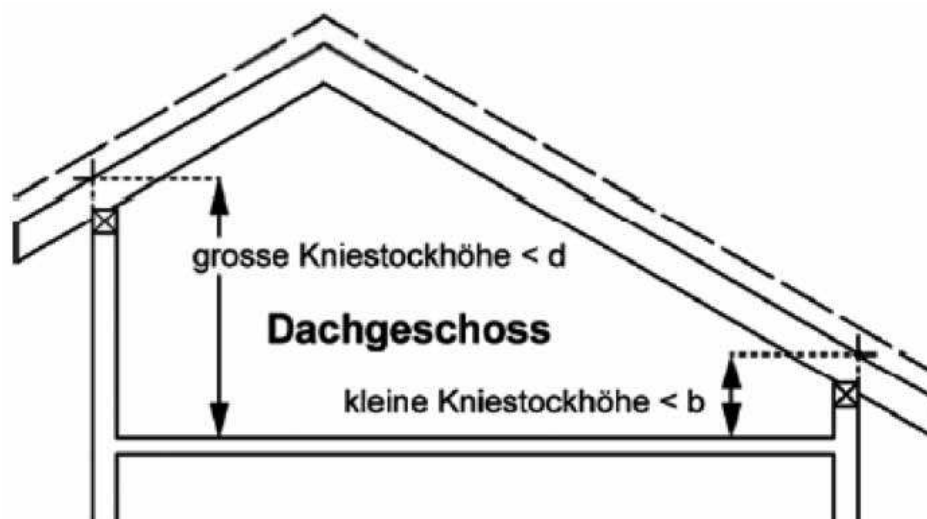
Die Zwei-Drittel-Regel führt zu mehr nutzbarer Fläche und einer besseren Belich-

tung von Dachgeschossen. Durch den Ausbau oder den Umbau eines Dachgeschosses kann ein bisher ungenutztes Dachgeschoss auch für Wohnzwecke genutzt werden (falls dies nicht durch die Ausnutzungsziffer begrenzt ist). Falls Sie den Einbau von Dachdurchbrüchen wie Dachfenstern, Dachgauben usw. planen, kann es sich daher lohnen abzuwarten, bis Ihre Gemeinde die BNO entsprechend angepasst hat. Auch wenn ein Zuwarten nicht in Frage kommt, dürfte es Sinn machen, eine spätere Erweiterung der Dachdurchbrüche bereits jetzt einzuplanen.

Grosse Kniestockhöhe

Was ist die Kniestockhöhe? Als Kniestock bezeichnet man die an der Traufseite eines Hauses über die Decke des obersten Geschosses hinaus gemauerte Aussenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt. Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse für die Definition, wann ein Dachgeschoss als Vollgeschoss gilt. Die meisten Gemeinden haben die vom Kanton vorgegebene maximale (kleine) Kniestockhöhe von 1,2 m belassen.

Mit der Einführung der IVHB erhalten Hauseigentümer im Kanton Aargau die erstmalige Möglichkeit, auf einer Traufseite die sogenannte «grosse Kniestockhöhe» auszunutzen. Sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt, beträgt die grosse Kniestock-



Figur 6.3 (Skizzen zur IVHB, Anhang 2 zur BauV [SAR 713.121]).

höhe 3,5 m (§ 24 Abs. 1 lit. b BauV). Falls eine allfällige Fassadenhöhe eingehalten wird, ermöglicht die grosse Kniestockhöhe – allenfalls kombiniert mit der Zwei-Drittel-Regel für Dachdurchbrüche – lichtdurchflutete, hohe und grosszügige Wohnflächen im Dachgeschoss. Auch Pultdächer dürften wegen der Einführung der grossen Kniestockhöhe einen Aufschwung erleben.

Das Mass der grossen Kniestockhöhe kann jedoch durch die Gemeinde geändert werden. Informieren Sie sich deshalb bei der Bauverwaltung Ihrer Gemeinde, ob die Bau- und Nutzungsordnung bereits an die IVHB angepasst ist und ob die grosse Kniestockhöhe abweichend vom kantonalen Mass von 3,5 m festgelegt ist. Da in vielen Gemeinden Flächen im Dachgeschoss nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden müssen, dürften diese Ausbaumöglichkeiten rasch zu einer Veränderung der Dachlandschaft führen.

Attikageschoss

Auch Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit Attikageschossen profitieren von der Einführung der IVHB. Das Attikageschoss darf neu höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen (§ 25 Abs. 1 BauV). Daher entfällt die bisher bei einigen Gebäudegrundrissen komplizierte Berechnung gemäss § 16a Abs. 2 ABauV mit der Einführung der IVHB. Vor allem bei schmalen Bauten steigt die mögliche Attikafäche enorm: Bei einem



Foto: Voser Rechtsanwältin

Haus im Elsass mit asymmetrischem Dach.

Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 8 m x 11 m und einem Attikageschoss von 3 m Höhe war gemäss § 16a Abs. 2 ABauV nur ein Attikageschoss von 22 m² erlaubt. Gemäss § 25 Abs. 1 BauV beträgt die Attikagrundfläche neu 52,8 m².

Achtung: Seit dem 1. Januar 2015 bestimmt § 25 Abs. 1 BauV explizit, dass Balkone nicht zur Vollgeschossfläche zählen. Sie dürfen

demnach für die Berechnung der zulässigen Attikageschossfläche nicht mitberücksichtigt werden. Der Erläuternde Bericht zur Teilrevision der BauV legt dar, dass es keine Rolle spielt, ob der Balkon über die Fassadenflucht hervorkragt oder zurückspringt und (lochfassadenartig) innerhalb der Gebäudekubatur liegt. Nach dem Begriffsverständnis des Ordnungsgebers zählen somit auch Loggias zu den Balkonen.

Wohnbau-Ausstellung in Bremgarten Parkett, Vinyl, Kork, Terrassenböden, Türen, Wanddekore

EXPOLEGO
mit **HOLZ**
natürlich wohnen



Holzwerkstoffe
Notter AG

Auch am Samstagmorgen geöffnet. Grosse Auswahl und Fachberatung!

Oberebenestrasse 57 | 5620 Bremgarten | Tel. 056 633 53 54 | www.hws-notter.ch