

Baurecht: Begriffsvielfalt beenden

Harmonisierung der Baubegriffe - auch für den Kanton Aargau



Christian Munz
lic. iur.,
Rechtsanwalt,
Voser Rechtsanwälte

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt dazu, dass in der Schweiz z.B. die Gebäudehöhe 26-mal unterschiedlich definiert wird. Eine Harmonisierung der Baubegriffe mittels eines interkantonalen Konkordates macht deshalb Sinn. Das Konkordat (die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB)

definiert 30 formelle Baubegriffe; dazu gehören: massgebendes Terrain, Gebäude, Gebäudeteile, Längenbegriffe und -masse, Höhenbegriffe und -masse, Geschosse, Abstände und Nutzungsziffern. Mittlerweile liegen in 14 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor: AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG. Die Vereinbarung ist in 12 Kantonen in Kraft. Weitere Kantone folgen oder bereiten ihren Beitritt vor.

Selektiv betroffen

Obwohl der Kanton Aargau dem Konkordat bereits beigetreten ist, wenden erst wenige Gemeinden die Begriffe und Messweisen der IVHB an, denn erst wenn eine Gemeinde ihre Nutzungsplanung (BNO, Zonenplan) an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

angepasst hat, finden die neuen Begriffe und Messweisen Anwendung. Im Kanton Aargau treten zurzeit die ersten kommunalen Nutzungspläne in Kraft, welche die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB übernehmen. In allen anderen Gemeinden gelten vorerst weiterhin die Messweisen gemäss der altbekannten Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV). Fragen Sie deshalb bei der Bauverwaltung Ihrer Gemeinde an, ob die IVHB bereits gilt, falls Sie ein Bauvorhaben planen oder Sie von einem solchen betroffen sind.

Die Begriffe und Messweisen der IVHB müssen von den Kantonen oder Gemeinden konkretisiert werden. Der Kanton Aargau hat dies in der Bauverordnung (BauV) getan

Auenstein und Gränichen

5722 Gränichen

7 Zi, Top-Aussichtslage, 1.150.000.-

Lernen Sie uns kennen - bevor Sie den Auftrag für den Verkauf Ihrer Immobilie vergeben.

Lassen Sie uns erklären - mit welchen Strategien wir Ihre Liegenschaft verkaufen würden.

Leisten Sie sich die Hilfe eines erfahrenen Maklers, der Sie bis zum erfolgreichen und sicheren Verkauf, inklusive der Übergabe des Hauses, begleitet.

5412 Gebenstorf

4,5 Zi. Terrassenhaus, 750.000.-

Wir freuen uns auf Ihren Anruf

Auenstein: 056 441 90 30 Gränichen: 062 822 24 34

Frank und Lilo Kessler Matthias Hunger

5036 Oberentfelden

6 Zi, mit Gewerbemöglichkeit, 800.000.-

5022 Rombach

EFH m. Blick über Aarau, 530.000.-

Besuchen Sie unsere Referenzen im Internet unter

www.immoservice.ch

(§§ 17 bis 31 BauV). Die §§ 17 bis 31 BauV gelten erst dann, wenn die jeweilige Gemeinde ihre Nutzungsplanung an die IVHB angepasst hat.

Die IVHB samt den dazugehörigen Skizzen findet sich auf der Website der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) unter www.bpuk.ch/konkordate/ivhb.aspx und als Anhänge 1 und 2 zur kantonalen Bauverordnung (SAR 713.121 unter www.ag.ch/sar).

Die wichtigsten Änderungen

Die Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB stellt das aargauische öffentliche Baurecht auf den Kopf. Lang bewährte Normen und die dazugehörige Gerichtspraxis werden irrelevant, die Rechtsunsicherheit wird grösser. Sämtliche Baubegriffe erfahren Änderungen, wie sich dies an folgenden Beispielen aufzeigen lässt:

Massgebendes Terrain: Das Terrain oder der Geländeverlauf ist eine zentrale Grösse im öffentlichen Baurecht. Die seit fast 20 Jahren in der ABauV enthaltene Definition des massgebenden Terrains als den «bei Einreichung des Baugesuches bestehenden Verlauf des Bodens» (§ 13 Abs. 1 ABauV) hat ab Geltung der IVHB keine Bedeutung mehr. Als massgebendes Terrain wird in der IVHB der «natürlich gewachsene Geländeverlauf» bestimmt (Ziff. 1.1 IVHB). Darunter ist der Geländeverlauf zu verstehen, der durch Prozesse wie die Erdfaltung, aufgrund von Erosion oder anderen vergleichbaren Naturereignissen ohne Zutun des Menschen entstanden ist. Gerade in hügeligen Gegenden wie dem Kanton Aargau hat dies grosse Folgen: Früher vorgenommene Abgrabungen oder Aufschüttungen sind für die Bestimmung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs irrelevant. Bestehende Bauten können rechtswidrig werden. Streitigkeiten unter Nachbarn über den natürlich gewachsenen Geländeverlauf werden zunehmen, weil der sichtbare Geländeverlauf in bereits bebauten Gegenden kaum dem natürlichen Terrain entspricht. Bei absehbaren Streitigkeiten ist die Einreichung eines Vorentscheidgesuchs (§ 62 BauG) über den Terrainverlauf ratsam.

Gesamthöhe (Ziff. 5.1 IVHB): Neu wird die Gesamthöhe (frühere Firsthöhe) nicht mehr an der Fassade gemessen, sondern zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem natürlich gewachsenen Gelände verlauf. Als höchster Punkt der Dachkonstruktion gilt nicht mehr der höchste Punkt der Dachoberfläche, sondern der höchste Punkt der Dachtragkonstruktion (meist Balkenlage). Auch Attikageschosse werden neu von der Gesamthöhe erfasst.

Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 IVHB): Die Fassadenhöhe (frühere Gebäudehöhe) wird ab dem natürlich gewachsenen Gelände verlauf bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Transparente Brüstungen, die in den meisten Aargauer Gemeinden bisher nicht zur Gebäudehöhe zählten, werden inskünftig zur Fassadenhöhe gerechnet.

Untergeschosse: Gemäss Ziff. 6.3 IVHB und § 23 Abs. 1 BauV gilt ein Geschoss neu dann als Untergeschoss, wenn es im Mittel nicht mehr als 80 cm über den natürlich gewachsenen Gelände verlauf hinausragt. Die bisherige einfache und praktikable Regelung der ABauV (Überschreitung des gewachsenen Terrains um höchstens 80 cm in der Ebene und um 120 cm am Hang) wird damit aufgegeben.

Attikageschoss (Ziff. 6.4): Beim Attikageschoss führt die IVHB zu einer Vereinfachung. Neu darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen (§ 25 BauV). Das führt vor allem bei Bauten mit einer Gebäudetiefe von weniger als 15 m zu einer massiv grösseren Attikagrundfläche als bei der bisherigen Berechnungsweise. Neu ist auch geregelt, dass Dachvorsprünge bis zu 60 cm ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig sind. Wer derzeit ein Gebäude mit Attikageschoss plant, ist gut beraten, sich bei der kommunalen Bauverwaltung über das Datum des Inkrafttretens der IVHB zu erkundigen. In vielen Fällen führt die IVHB zu einem grossen Gewinn an Attikagrundfläche, je nach Gemeinde sogar ohne Anrechnung an die Ausnutzungsziffer.



Eifach cho ineoixle!

Matratzen & Co.

Ursache der meisten Rückenprobleme sind durchgelegene **Matratzen** bzw. ermüdete **Lattenroste**. Leider ermüden heutzutage die meisten Schlafsysteme bereits nach kurzer Zeit. Eine gute Schlafunterlage soll Ihren kostbaren Rücken auf Dauer gut stützen.

Deshalb stellen wir selber Matratzen her und garantieren zu super Preisen wahrschafte Materialien und Langlebigkeit! Ihre Betten Küng-Schlafberater zeigen gerne die optimale Lösung für Sie!



HÜSLER
NEST™

Duvets und Kissen

Herstellung vor Ort, alle Grössen, Eigenfabrikationspreise - gleich mitnehmen!

Bettfedernreinigung
Bettwaren für Allergiker



EINFACI1 NATÜRLICH
Ausstellung mit wunderschönen
Betten und Möbel in Massivholz

Herzlich willkommen!

BETTEN Küng

erdorfstrasse 3 1 5612 Villmergen
Tel. 056 621 82 42
www.betten-kueng.ch