



Aktuelle Rechtsfragen im Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Donnerstag, 4. November 2021
Grand Casino Luzern



Praxisfragen um das massgebende Terrain der IVHB

Michael Fretz

lic. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht



Übersicht

1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB
2. Relevanz des Terrainbegriffs
3. Probleme in der Praxis
4. Praxisbeispiele



1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Uneinheitlicher Terrainbegriff

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der
Baubegriffe (IVHB)

Umsetzung in den Kantonen und Gemeinden



I. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Anhang 1

Begriffe und Messweisen

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

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.



1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB (Satz 1):

«Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.»

- Ermittlung des natürlich gewachsenen Terrains
- Auf dem Baugrundstück selbst



1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Ermittlung des ursprünglichen Terrains auf dem Baugrundstück

IVHB-Erläuterungen Ziff. 1.1:

«(...) 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.»



1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB (Satz 2):

«Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Gelände Verlauf der Umgebung auszugehen.»

→ Ermittlung des ursprünglichen Terrains in der Umgebung



1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB (Satz 3):

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

→ Abweichende Festlegung in einem Verfahren



1. Einführung in den Terrainbegriff der IVHB

Mögliche Gründe:

- Lärmschutz
- Erschliessung
- Ortsbildschutz
- Hochwasserschutz
- Etc.



2. Relevanz des Terrainbegriffs

- Gesamthöhe
- Fassadenhöhe
- Untergeschoss
- Gebäudelänge
- Grenzabstand
- Etc.



3. Probleme in der Praxis

- Wer ist verantwortlich für die Ermittlung des korrekten Terrains?
- Wie wird das massgebende Terrain (natürlich gewachsener Geländeverlauf) ermittelt?
- In welchen Fällen darf das Terrain in der Umgebung mitberücksichtigt werden?
- Wann und wie darf das Terrain abweichend festgelegt werden?



3. Probleme in der Praxis

Wer ist verantwortlich für die Ermittlung des korrekten Terrains?

- Bauherr / Planer
- Bewilligungsbehörde



3. Probleme in der Praxis

Wie wird das massgebende Terrain (natürlich gewachsener Gelände Verlauf) ermittelt?

- Auf dem Baugrundstück
- Baugesuchsarchiv
- Strassenbauprojekte
- Historische Karten
- Geologische Gutachten



3. Probleme in der Praxis

In welchen Fällen darf das Terrain in der Umgebung mitberücksichtigt werden?

- Wenn der natürliche Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann
- Weitere?



3. Probleme in der Praxis

Wann und wie darf das Terrain abweichend festgelegt werden?

- Erschliessung, Lärmschutz, Ortsbildschutz, Hochwasserschutz
- Planungsverfahren (Sondernutzungsplan oder allgemeiner Nutzungsplan)
- Baubewilligungsverfahren oder Vorentscheid



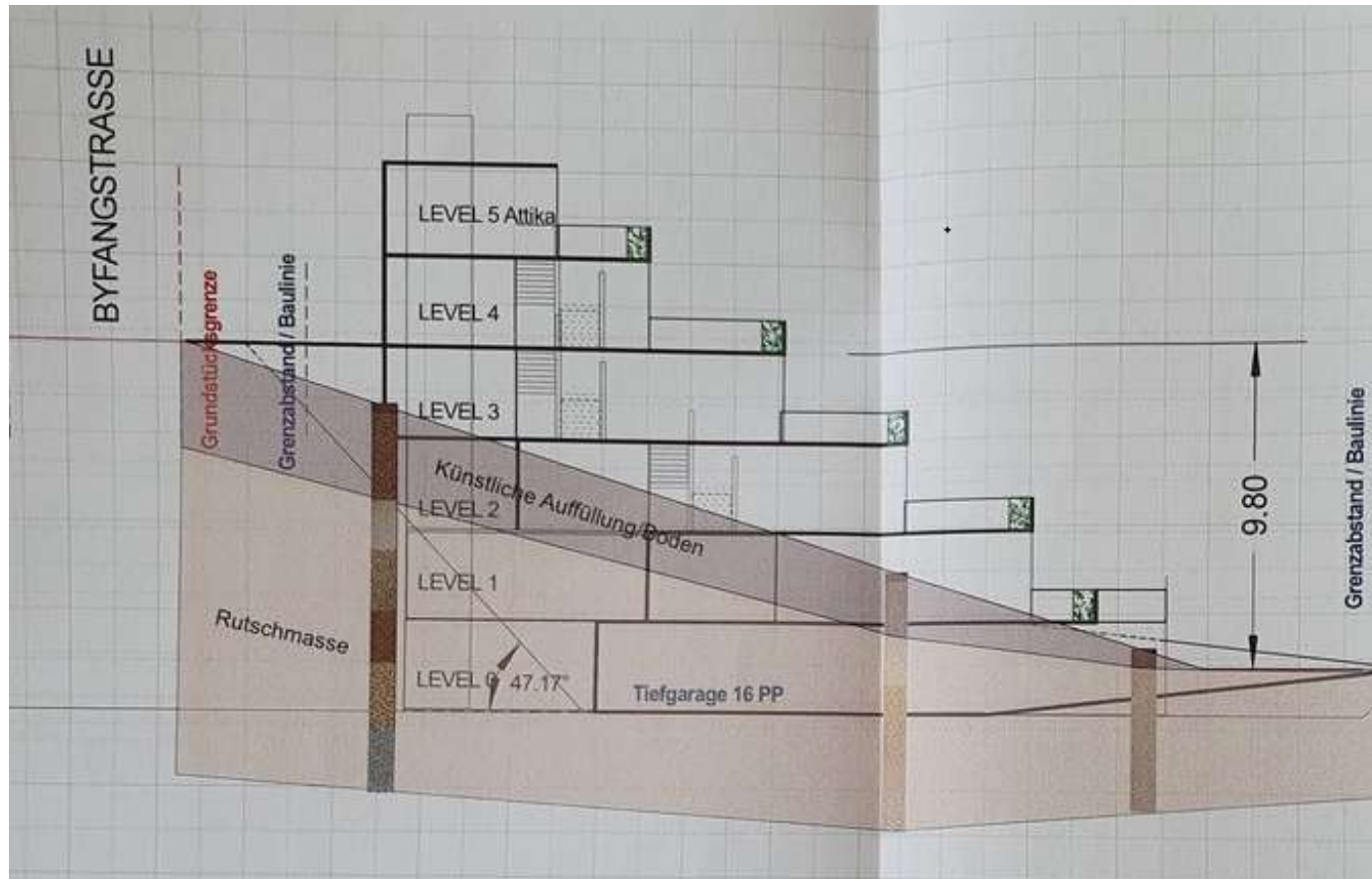
4. Praxisbeispiele

Bsp. 1 «Geologisches Gutachten»

- Abbruch 2 EFH / Neubau Terrassenhaus mit 6 WE
- Gemeinde hat IVHB bereits umgesetzt
- In den Plänen ist nur das gewachsene Terrain eingezeichnet
- Das geologische Gutachten beinhaltet Hinweise auf Aufschüttungen von bis zu 3 m



4. Praxisbeispiele



Auszug aus dem
geologischen
Gutachten



4. Praxisbeispiele

Auszug aus den Einwendungen

Da der natürlich gewachsene Geländeverlauf im Bereich der X-strasse wie dargelegt bis zu 3 m tiefer als das gewachsene Terrain ist, ist davon auszugehen, dass das in den Plänen eingezeichnete Terrain nicht dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf / dem massgebenden Terrain gemäss Ziff. 1.1 IVHB entspricht. Das Baugesuch ist somit nicht bewilligungsfähig, weil das Terrain in den Plänen mutmasslich falsch eingezeichnet ist.



4. Praxisbeispiele

Auszug aus dem Protokoll der Einwendungsverhandlung

Abteilung Bau:

- Der Terrainverlauf, der auf den Plänen eingezeichnet ist, von der oberen zur unteren Strasse, verläuft gleichmässig und hat sogar im "kritischen" Bereich einen grösseren Sack. Der gewachsene Terrainverlauf, der entlang von der Parzellengrenze aufgenommen worden ist, wird als massgebendes Terrain beurteilt.



4. Praxisbeispiele

- Gemeinde berücksichtigt Erkenntnisse aus dem geologischen Gutachten nicht.
- Sie stützt sich auf den in den Plänen dargestellten Verlauf des Terrains, weil er gleichmässig verläuft.
- Eigene Einschätzung: sehr kritisch!



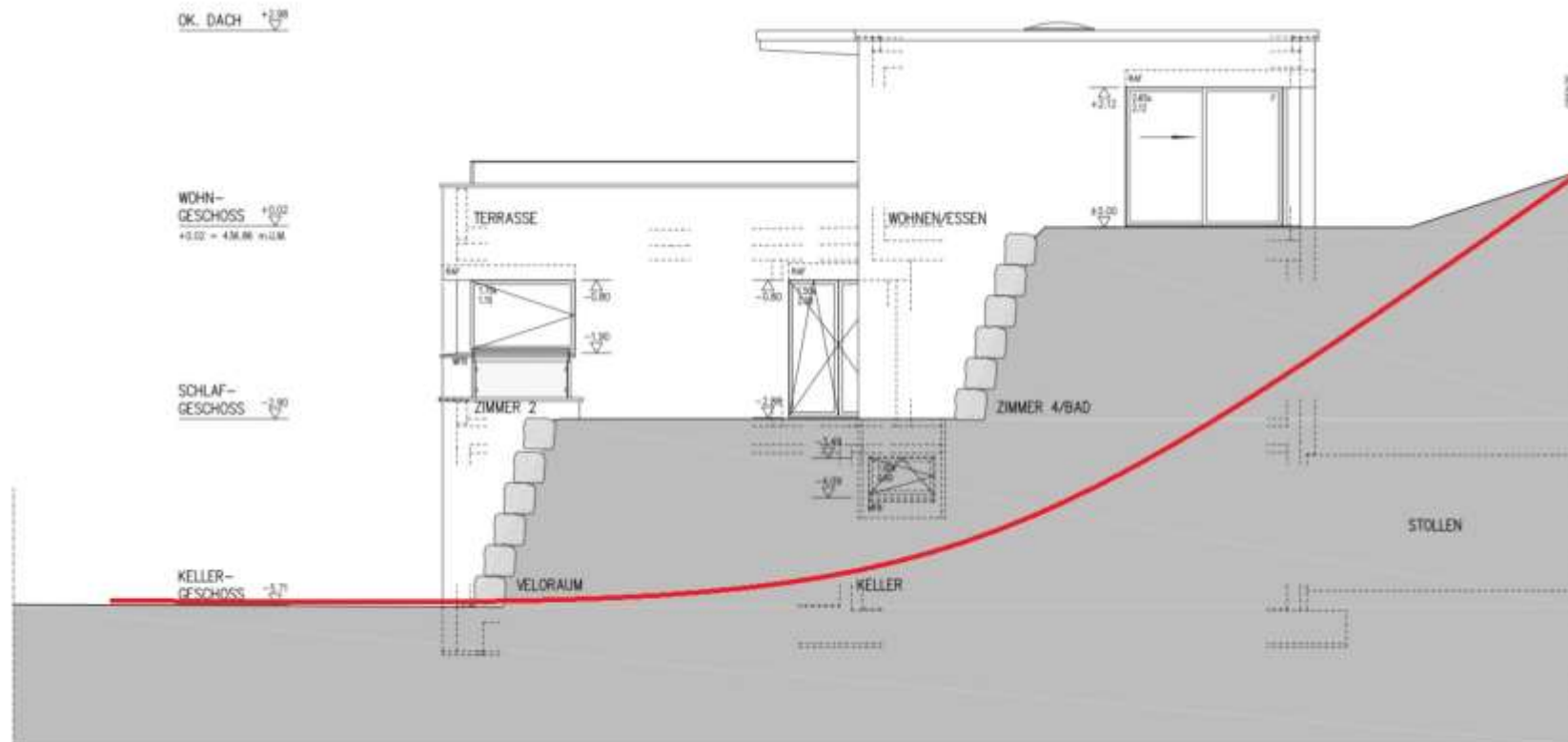
4. Praxisbeispiele

Bsp. 2 «Siegfriedkarte»

- Ausgeebnete Fläche auf noch unbebautem Grundstück
- Terrain wirkt künstlich / ausgeebnet
- Keine Informationen im Baugesuchsarchiv
- Beizug der Siegfriedkarten



4. Praxisbeispiele



WESTFASADE



4. Praxisbeispiele

Bildreihe Luftbild / Siegfriedkarten



Luftbild 2009

Siegfriedkarte 1880

Siegfriedkarte 1940

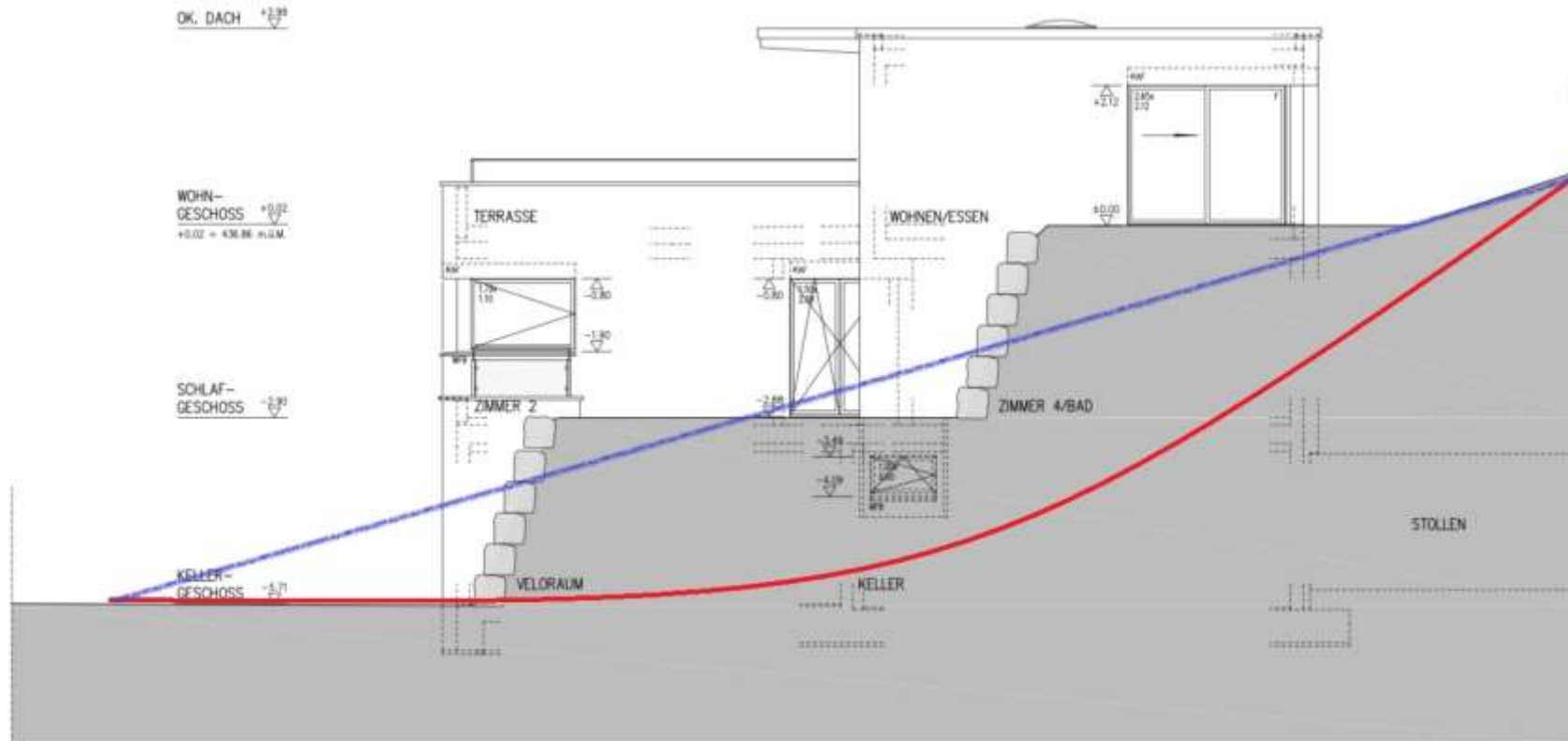


4. Praxisbeispiele

- Hinweise darauf, dass Terrain schon einmal ausgeebnet wurde (im 18. oder 19. Jahrhundert)
- Gewachsenes Terrain entspricht nicht dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf
- Massgebendes Terrain darf im Bereich der Ausebnung angehoben werden (womit die relevanten Höhenvorschriften eingehalten werden können)



4. Praxisbeispiele



WESTFASSADE



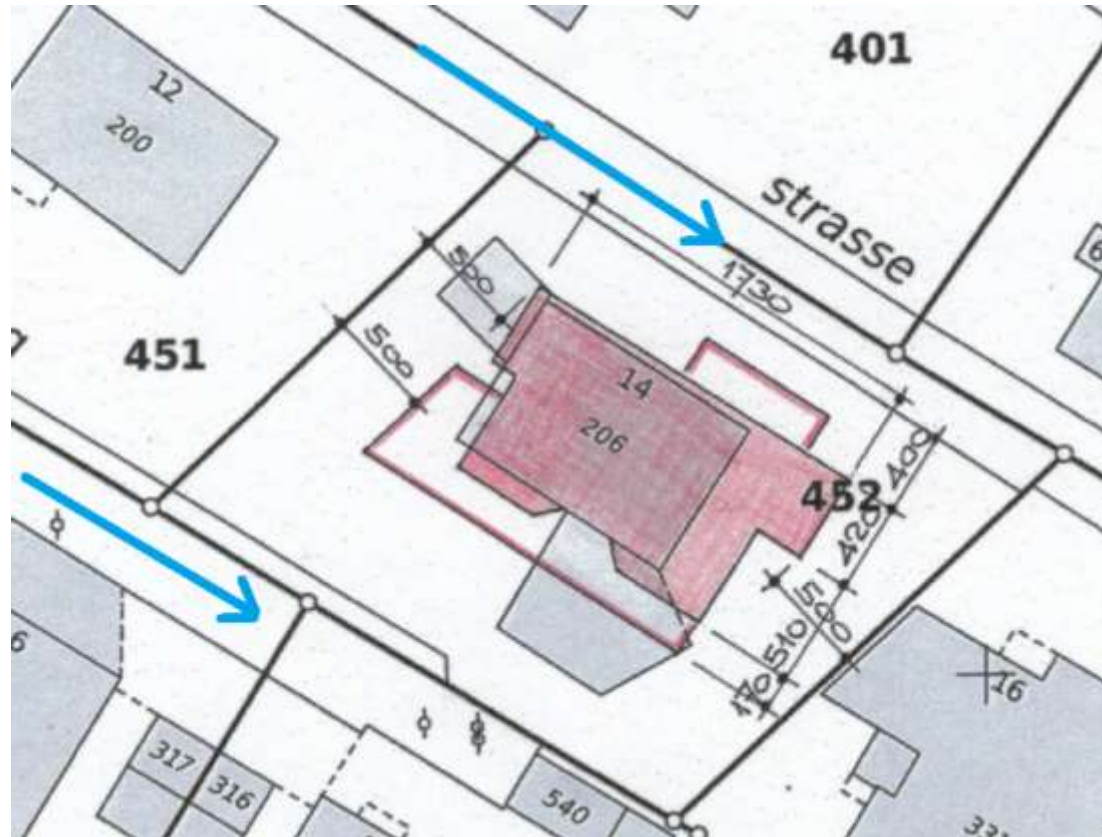
4. Praxisbeispiele

Bsp. 3 «Erschliessung am Hang»

- Neubau Liegenschaft am Hang
- Erschliessung der Garagen talseitig (untere Strasse), Hauszugang hangseitig (obere Strasse)
- Problem: Vorgaben zur Geschossigkeit verhindern talseitige Erschliessung



4. Praxisbeispiele





4. Praxisbeispiele

19. Ausnahmegewilligungen

Massgebendes Terrain

Die Liegenschaft wird zwischen zwei bestehenden Strassen erstellt und in das heutige Terrain und in die nachbarliche Umgebung eingebettet. Das Gebiet ist vollständig überbaut. Um die Erschliessung der Garagen über den **X.** weg zu ermöglichen sowie den Eingang von der **Y.** strasse her ebenerdig zu ermöglichen liegt das Gebäude im Schnitt um 1.41 m über dem ursprünglichen Terrain (zulässig 80 cm). Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird mit dem Bau dennoch nicht ausgeschöpft.

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Anhang 1 Pkt. 1.1 BauV)

Der Gemeinderat erteilt der Bauherrschaft aufgrund der vorgegeben Lage der Baute und aufgrund der Einpassung in das Quartier eine Ausnahmegewilligung das Erdgeschoss wie folgt:

Die Erdgeschosshöhe für das Zweifamilienhaus wird verbindlich auf +/- 0.00 = 528.70 m.ü.M. festgelegt.



4. Praxisbeispiele

- Die Festlegung einer fixe Kote für das massgebendes Terrain ist zwar nicht richtig (es müsste der Terrain*verlauf* festgelegt werden)
- Das Problem der Geschossigkeit konnte gelöst werden; die Erschliessung der Garagen wurde damit gewährleistet (das UG lag vollständig unter dem massgebenden Terrain)
- Nachvollziehbarer Grund für die Anwendung von Satz 3

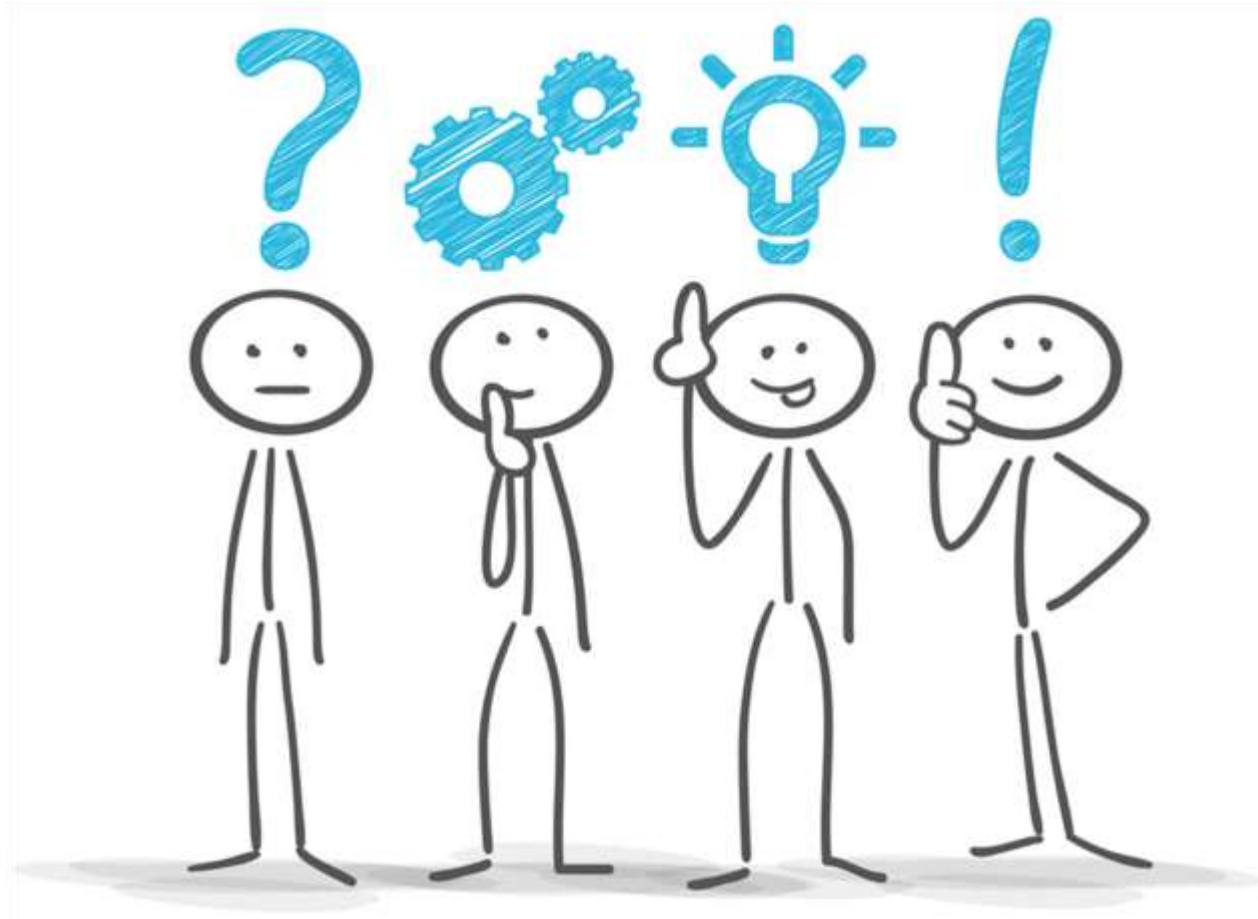


Fazit

- Das massgebende Terrain der IVHB ist Streitpunkt und Chance zugleich.
- Die Abklärungen zum massgebenden Terrain müssen mind. die archivierten Unterlagen (alte Baubewilligungen, alte Strassenbauprojekte, Höhenlinienpläne etc.) beinhalten.
- Bislang keine Vereinheitlichung aus der Rechtsprechung ersichtlich.



Fragen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

IRP-HSG
Bodanstrasse 4
9000 St.Gallen
Schweiz
+41 71 224 2424
irp@unisg.ch
www.irp.unisg.ch

