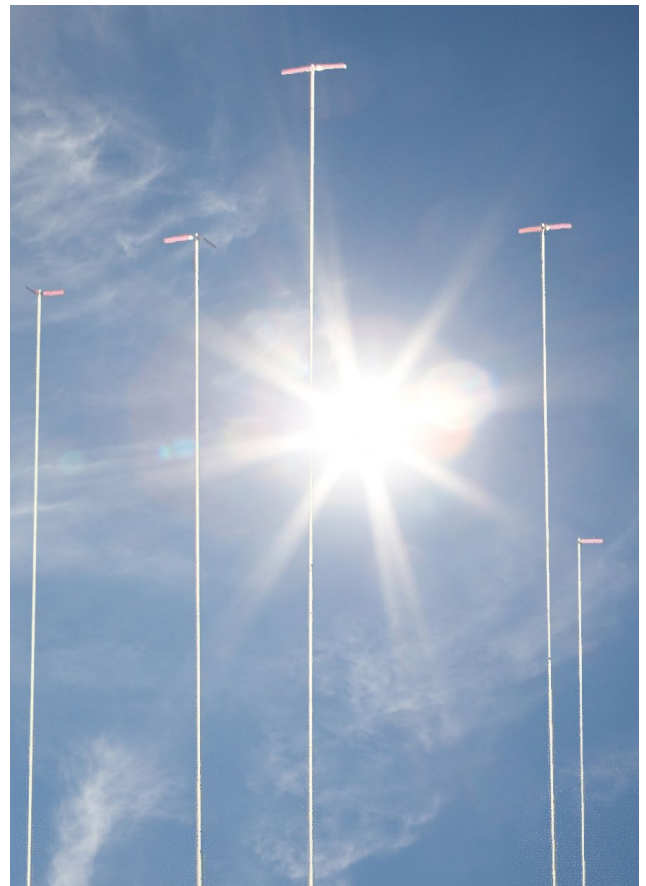


ivhb.ch – das Portal zur Vereinheitlichung der Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz grösstenteils kantonale sowie kommunal geregelt. Es finden sich über 140 000 Gesetzes- und Verordnungsartikel im Bau- und Planungswesen. So wurde bis dahin die Gebäudehöhe 26-mal unterschiedlich definiert. Um diesem Regelungswirrwarr ein Ende zu setzen lancierte die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz 2005 die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Der Kanton Aargau hat in der Bauverordnung die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen. Auf der Website ivhb.ch haben VOSER RECHTSANWÄLTE nun ein Portal lanciert, welches laufend über die aktuellen Entwicklungen und Leitentscheide in Zusammenhang mit der IVHB informiert.

Die Einführung der Begriffe und Messweisen gemäss IVHB verändert das aargauische öffentliche Baurecht sehr stark. Lang bewährte Normen und die dazugehörige Gerichtspraxis werden irrelevant; neue Begriffe müssen sich etablieren. So ändert sich mit Einführung der IVHB beispielsweise das für die Beurteilung eines Bauvorhabens massgebende Terrain. Es ist für die Gesamthöhe, die Fassadenhöhe, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Terrainveränderungen relevant und stellt damit den eigentlichen Schlüsselbegriff der IVHB dar. Während bisher im Kanton Aargau – wie in vielen anderen Kantonen – auf den bei Einreichung des Baugesuchs bestehenden Verlauf des Bodens abgestellt werden konnte, definiert neu die IVHB das massgebende Terrain als den «natürlich gewachsenen Geländeverlauf». Damit soll also auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt werden und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht.

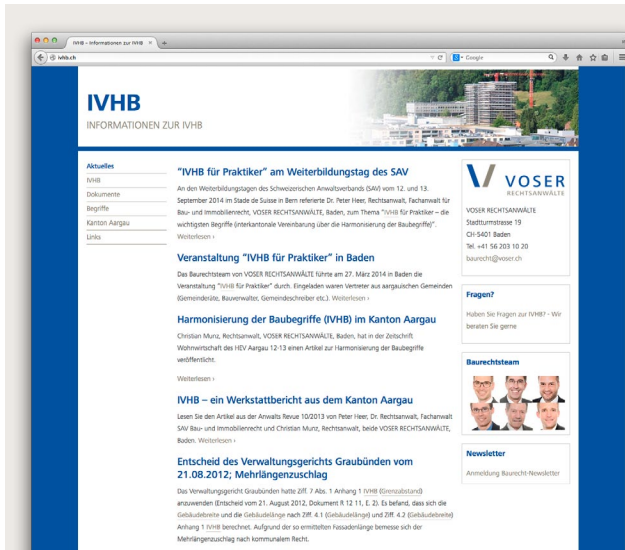
Das hört sich in der Theorie relativ einfach an, doch in der Praxis führt dies, gerade an bereits überbauten Hanglagen, zu grossen Schwierigkeiten und Rechtsunsicherheiten. Wie soll der Geländeverlauf, der ohne menschliches Zutun entstanden ist, eruiert werden, wenn der sichtbare Geländelauf kaum noch irgendwo dem natürlichen Terrain entspricht?



Welche Mittel stehen planenden Architekten und den Baubewilligungsbehörden dazu überhaupt zur Verfügung? Kann in Einzelfällen vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgewichen werden?

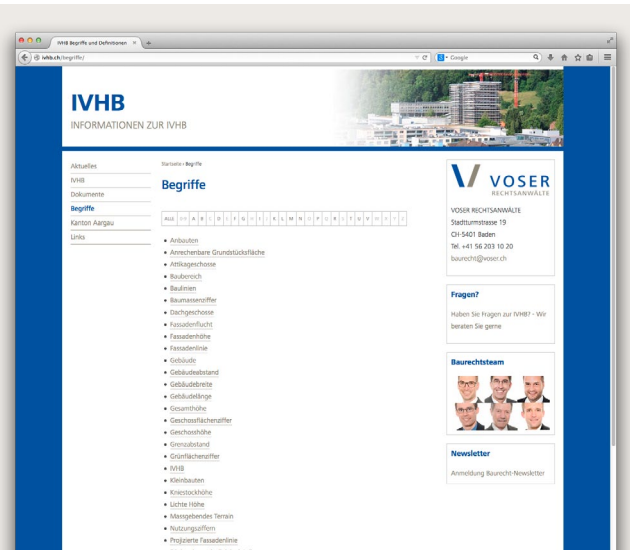
Der Begriff des massgebenden Terrains stellt nur einen der vielen Begriffe dar, welcher in der Planung und Rechtsanwendung zu Unsicherheiten führen wird. In erster Linie werden die rechtsanwendenden Behörden die Auslegung der neuen

Begriffe und Messweisen vornehmen müssen. Die Idee der Plattform ivhb.ch ist es, Entscheide in Zusammenhang mit der IVHB zu sammeln und entsprechend zu kommentieren. Nebst der Entscheidsammlung und der Kommentierung der einzelnen Begriffe, sollen auf ivhb.ch alle Informationen, die für die Anwendung der IVHB relevant sind, an einem einzigen Ort gebündelt verfügbar sowie Beiträge und Besprechungen der aktuellen Entwicklungen einsehbar sein. Im Einzelnen bietet die Website die zwei folgenden zentralen Bereiche:



Aktuelles

Unter Aktuelles informieren wir in Form eines Blogs über neue Entscheide, Veranstaltungen, Veröffentlichungen in Zeitschriften und neue Kommentierungen. Für regelmässige Besucher des Portals ist so auf der Startseite sofort ersichtlich, ob neue Beiträge erfasst worden sind.



Begriffe

Die Unterseite «Begriffe» bildet das Herzstück des Portals. Hier sind die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB samt Definitionen und Skizzen aufgelistet. Einige der Begriffe sind bereits kommentiert. Hier sollen die Auslegungen der Begriffe Platz finden, hier sollen aktuelle Entscheide direkt verknüpft und übersichtlich dargestellt werden. Die Vorteile eines Webportals gegenüber einer gedruckten Kommentierung sind offensichtlich, kann eine Website doch mit wenig Aufwand überarbeitet und sofort auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Sammlung der relevanten Dokumente zur IVHB

Im Übrigen befinden sich auf ivhb.ch sämtliche relevanten Dokumente zur IVHB unter besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts. In gewissen Teilen befindet sich die Website noch im Aufbau. Nach und nach werden weitere Inhalte aufgeschaltet mit dem Ziel, Interessierten einen vollständigen Überblick über die zentralen Fragen im Zusammenhang mit der IVHB zu geben. Das Baurechtsteam von VOSER RECHTSANWÄLTE stellt sämtliche Informationen unentgeltlich zur Verfügung und freut sich über Inputs und Fragen zum Thema.

Fazit

Die Anwendung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen steht noch ganz am Anfang. Schon jetzt stehen Bauherren und Behörden vor einer Vielzahl von Schwierigkeiten und Rechtsunsicherheiten. Das Baurechtsteam von VOSER RECHTSANWÄLTE möchte mit dem Portal ivhb.ch seinen Teil dazu beitragen, dass Interessierte sämtliche Grundlagen für die Anwendung der IVHB an einem Ort finden und so die Unsicherheiten möglichst aus dem Weg räumen können. Wir stehen Ihnen dabei gerne beratend zur Verfügung.

VOSER RECHTSANWÄLTE

lic. iur. Michael Fretz

lic. iur. Christian Munz