

# **IVHB für Praktiker**

**Veranstaltung vom 27. März 2014**



# Massgebendes Terrain

## Wichtig für

- **Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gesamthöhe, Fassadenhöhe**
- **Begriffe wie Untergeschoss, Tiefbaute, unterirdische Baute, Unterniveaubaute**
- **Terrainveränderungen**
- **etc.**

# Massgebendes Terrain

**ALT: § 13 ABauV**

**Satz 1: «Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens»**

**Was heisst das?**

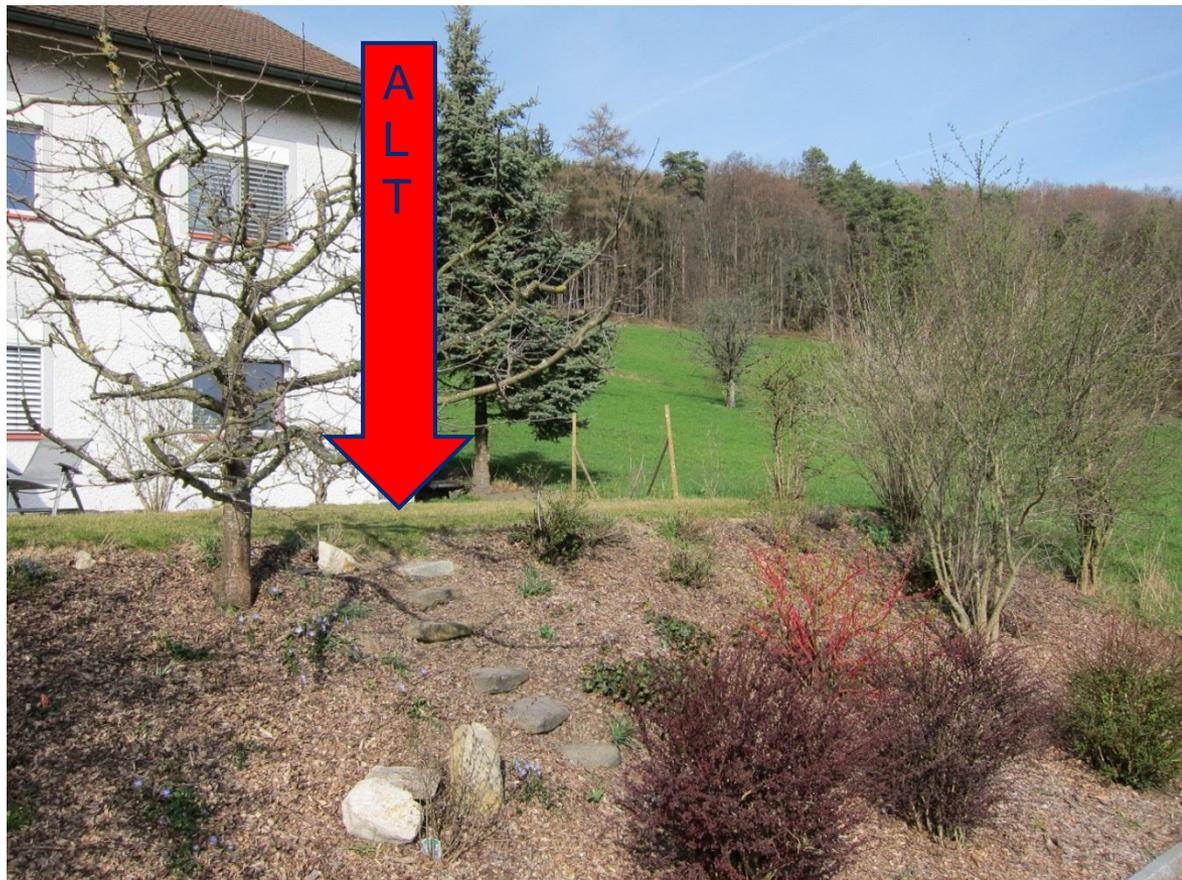
# Massgebendes Terrain

**ALT: § 13 ABauV**

**AGVE 1984, S. 405 f:**

**«Massgebend ist also grundsätzlich nicht irgend ein früherer, sondern der heutige Zustand des Terrains, d.h. das Terrain, wie es sich darstellt, bevor es der jetzt Bauwillige verändert.»**

# Massgebendes Terrain



# Massgebendes Terrain

## NEU: Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB

**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.**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**NEU: Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB**

**Satz 1: «Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf»**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Was ist der «natürlich gewachsene Geländeverlauf»?**

**IVHB-Erläuterungen zu 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.»**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Was ist der «natürlich gewachsene Geländeverlauf»?**

**→ Geländeverlauf, der ohne menschliches Zutun entstanden ist.**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**NEU: Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB**

**Satz 1: «Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf»**

**Was sagte das Verwaltungsgerichts in AGVE 1984 S. 405 f. zu dieser Idee?**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

AGVE 1984, S. 405 f:

«(...) das Gebiet der Gemeinde Fislisbach ist seit Jahrhunderten vielfältigst von Menschen verändert worden; der Urzustand ist endgültig verloren. Diskutieren kann man bloss, ob irgendeine bestimmte frühere, historische und damit immer nur relativ natürliche Terraingestaltung massgebend sein muss. Im Grundsatz kann dem nicht so sein. **Dies führte zu völlig unpraktikablen Lösungen.** Das Ergebnis wäre dem Zufall ausgeliefert, könnte doch kein einheitlicher Zeitpunkt bestimmt und die seitherige Entwicklung oft nicht genügend ermittelt werden. (...).»

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**→ Mit Ziff.1.1 IVHB haben wir nach dem offiziellen Verständnis neu die vom Verwaltungsgericht 1984 verworfene «völlig unpraktikable Lösung», das «Zufallsergebnis».**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Wie wird der «natürlich gewachsene Geländeverlauf» ermittelt?**

- Auf dem Baugrundstück.**
- Falls das Baugrundstück unüberbaut ist und keine Anzeichen für eine Abgrabung oder Aufschüttung bestehen: unproblematisch.**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

**Wie wird der «natürlich gewachsene Geländeverlauf» ermittelt, falls er sich auf dem Baugrundstück nicht feststellen lässt?**

**Satz 2: «Kann dieser [der natürlich gewachsene Terrainverlauf] infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen.»**

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

## Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB

### Satz 3:

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

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

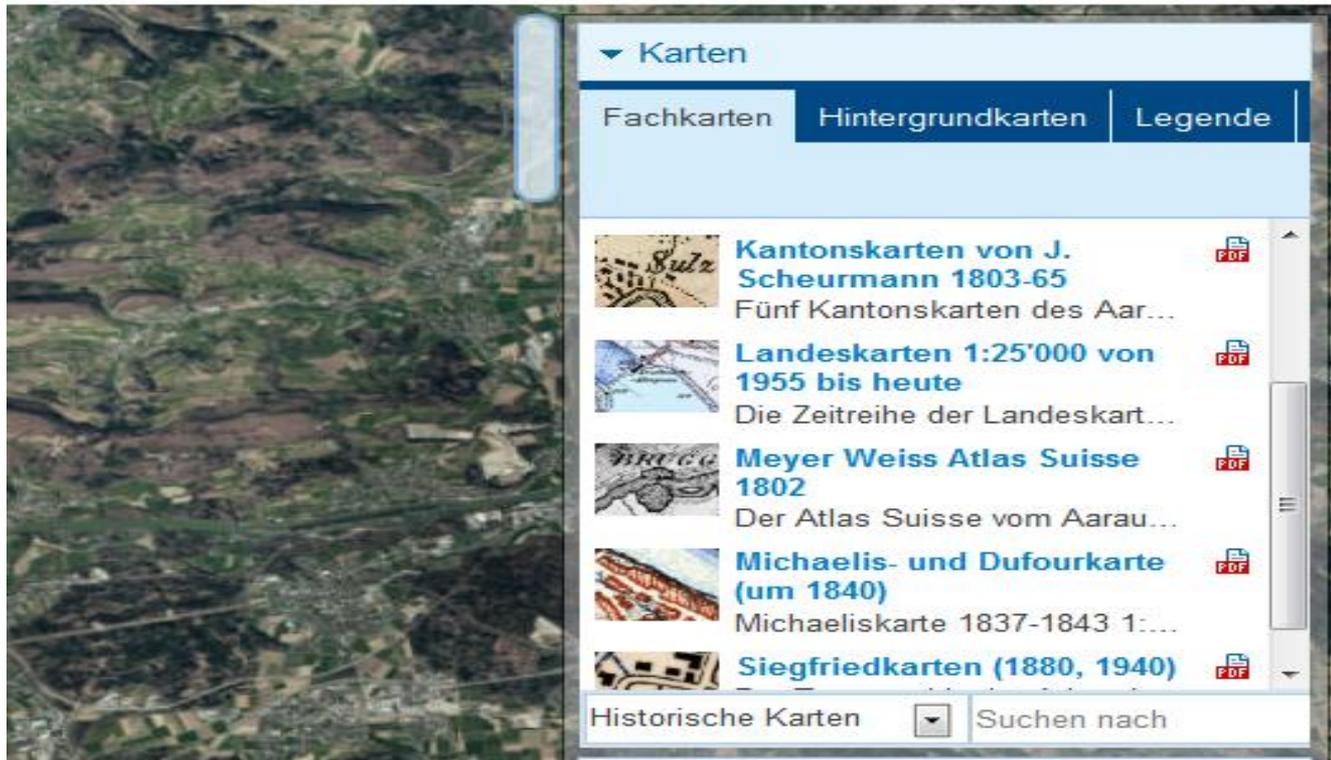
## Diskussion

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

AGIS Netzwerk



The screenshot displays a GIS application interface. On the left, a satellite image shows a rugged, hilly landscape with a river valley. On the right, a panel titled 'Karten' (Maps) is open, showing a list of historical maps. The panel has three tabs: 'Fachkarten', 'Hintergrundkarten' (selected), and 'Legende'. The list includes:

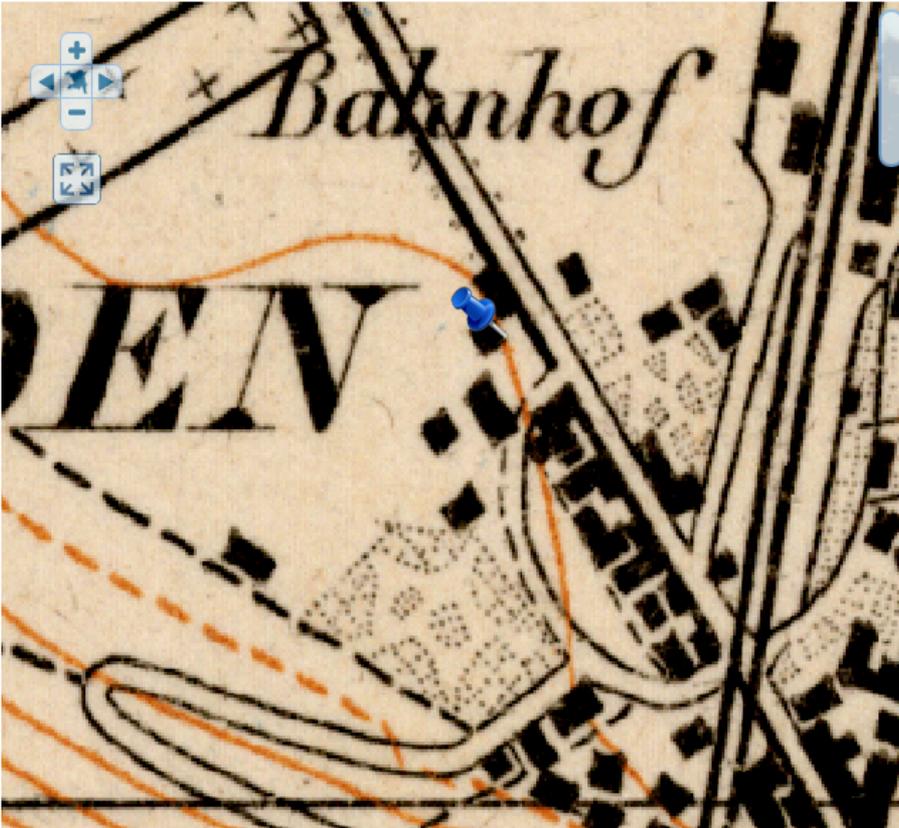
- Kantonskarten von J. Scheurmann 1803-65**  
Fünf Kantonskarten des Aar...
- Landeskarten 1:25'000 von 1955 bis heute**  
Die Zeitreihe der Landeskart...
- Meyer Weiss Atlas Suisse 1802**  
Der Atlas Suisse vom Aarau...
- Michaelis- und Dufourkarte (um 1840)**  
Michaeliskarte 1837-1843 1:...
- Siegfriedkarten (1880, 1940)**

At the bottom of the panel, there is a search bar with the text 'Historische Karten' and a search icon, and a search input field containing the text 'Suchen nach'.

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf

Online Karten   Geodaten   Themenkarten   Kursangebot   AGIS Netzwerk

Departement Finanzen und Ressourcen > Geoportal > Online Karten



The image shows a historical map of Baden, Switzerland. A blue pushpin is placed on a building. Orange lines are drawn on the map, following a path that appears to be a natural terrain feature, possibly a stream bed or a path. The word 'Bahnhof' is written in large, stylized letters across the top of the map.

► Karten  
► Übersichtsfenster  
► Informationsabfrage

▼ Suche

Allgemein   **Erweitert**

Gemeinde  
Baden

Parzelle  
Gemeinde wählen...  
Parzellen-Nr.   Suchen

Adresse  
Baden, Stadtturmstrasse, 19

Koordinaten  
X   Y   Suchen

Löschen

► Drucken

# Natürlich gewachsener Geländeverlauf



# **Bedeutung der Änderung des massgebenden Terrains für bestehende Bauten**

---

# 1. Ausgangslage

## 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.

(Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB)

# 1. Ausgangslage

## Abgrabung



# 1. Ausgangslage

## Aufschüttung



## **2. Lösungsansätze**

- 1. Abweichende Festlegung**
- 2. Ausnahmegewilligung**
- 3. Besitzstandsgarantie**

## 2. Lösungsansätze

### 1. Abweichende Festlegung

**Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.**

## 2. Lösungsansätze

### 2. Ausnahmegewilligung (§ 67 BauG)

- **Quelle: Arbeitshilfe des DBVU, Abt. für Raumentwicklung zur Integration der IVHB in die BNO (Stand August 2011)**
- **Abweichung vom „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ im Einzelfall**
- **Ausnahmegewilligung**

## 2. Lösungsansätze

### 2. Ausnahmegewilligung

- « (...) Ausnahmen gestatten, wenn
  - a) es mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist und
  - b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder die Anwendung der Pläne zu hart wäre.»

#### ➤ Bemerkungen:

- Ausnahmegewilligungen nicht zur «Rettung» von übergangsrechtlichen Herausforderungen, sondern für «ausserordentliche Verhältnisse»
- «Ausnahme» wird zur «Regel»
- Praxis untergräbt neue Bestimmung

## 2. Lösungsansätze

### 3. Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG)

«Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen (...)

b) **angemessen** erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre **Rechtswidrigkeit** nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen **Nutzungsvorschriften** entgegenstehen.»

(§ 68 Abs. 1 lit. b BauG)

## 2. Lösungsansätze

### «Angemessenheit»

- **«Viertelsregel»**
  - **Erweiterung der Bruttogeschossfläche bzw. der Kubatur des Altbestandes um 25 % in der Regel noch angemessen (Faustregel), jedoch Einzelfallbeurteilung (vgl. AGVE 1996, S. 335).**
- **Ausgewogenes Verhältnis zwischen**
  - **vorhandener Kubatur und optischer Erscheinungsweise der Baute sowie**
  - **Erweiterungsvorhaben (AGVE 2003, S. 187)**

## 2. Lösungsansätze

**«keine besonderen Nutzungsvorschriften  
entgegenstehen»**

- **keine neuen Baurechtswidrigkeiten  
(AGVE 1999, S.214)**

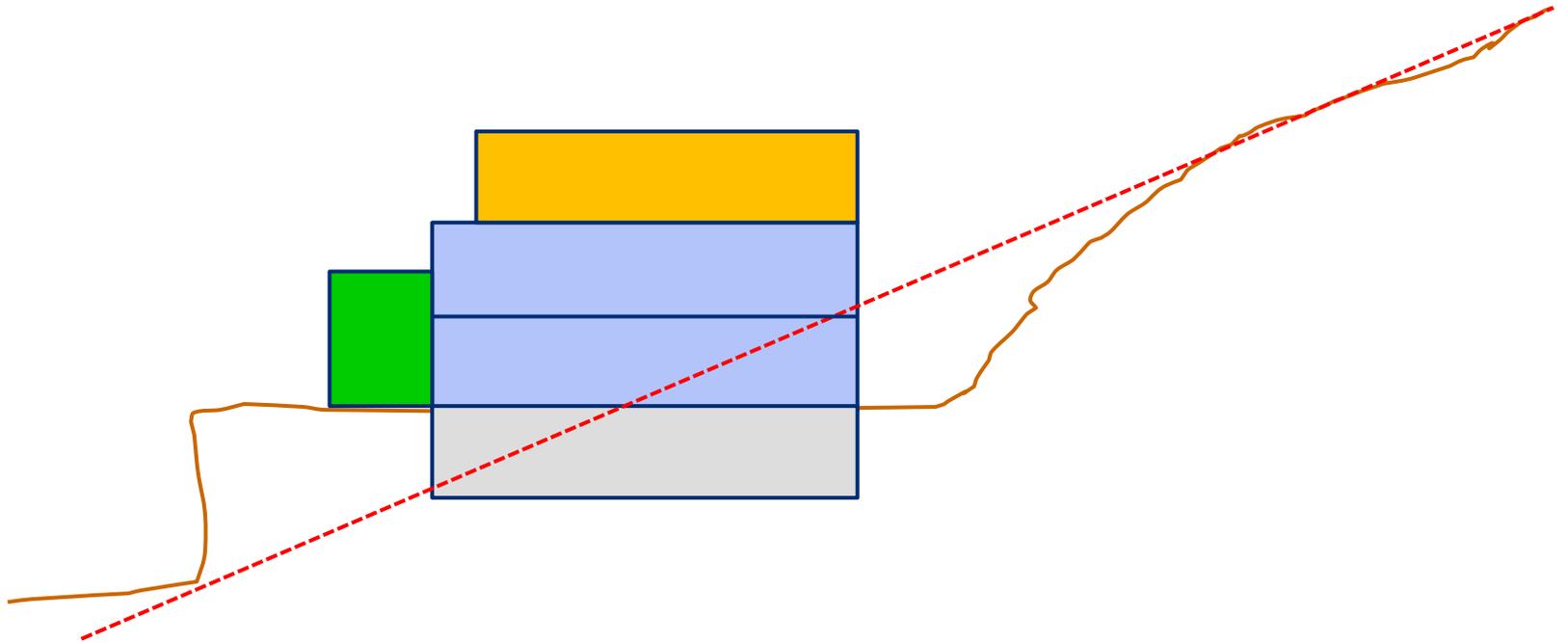
## 2. Lösungsansätze

### «Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt»

- **Unzulässigkeit jener baulichen Veränderungen, die mit der Rechtswidrigkeit direkt zusammen hängen, z.B. ein Anbau in der Flucht derjenigen Fassade, welche den gesetzlichen Grenzabstand unterschreitet**
- **Gebäudeteile, die den Grenzabstand unterschreiten, dürfen innerhalb des Grenzabstandes nicht erhöht werden, nur ausserhalb dieses Abstandes (AGVE 1999 S. 214 ff.).**

## 2. Lösungsansätze

«Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt»



# Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten und Tiefbauten

- **Bisher einheitlicher Begriff der Tiefbaute.**
- **Neue Begriffe «unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten».**

# Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten und Tiefbauten

## ALT: Tiefbauten § 18a ABauV

- **Bauten und Anlagen, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen**
- **Insbesondere: Strassen, Parkfelder, Pisten und Gleise**
- **Grenzabstand mind. 50 cm / Gemeinden können davon abweichen**

# Unterirdische Bauten

## NEU: Ziff. 2.4 Anhang 1 zur IVHB

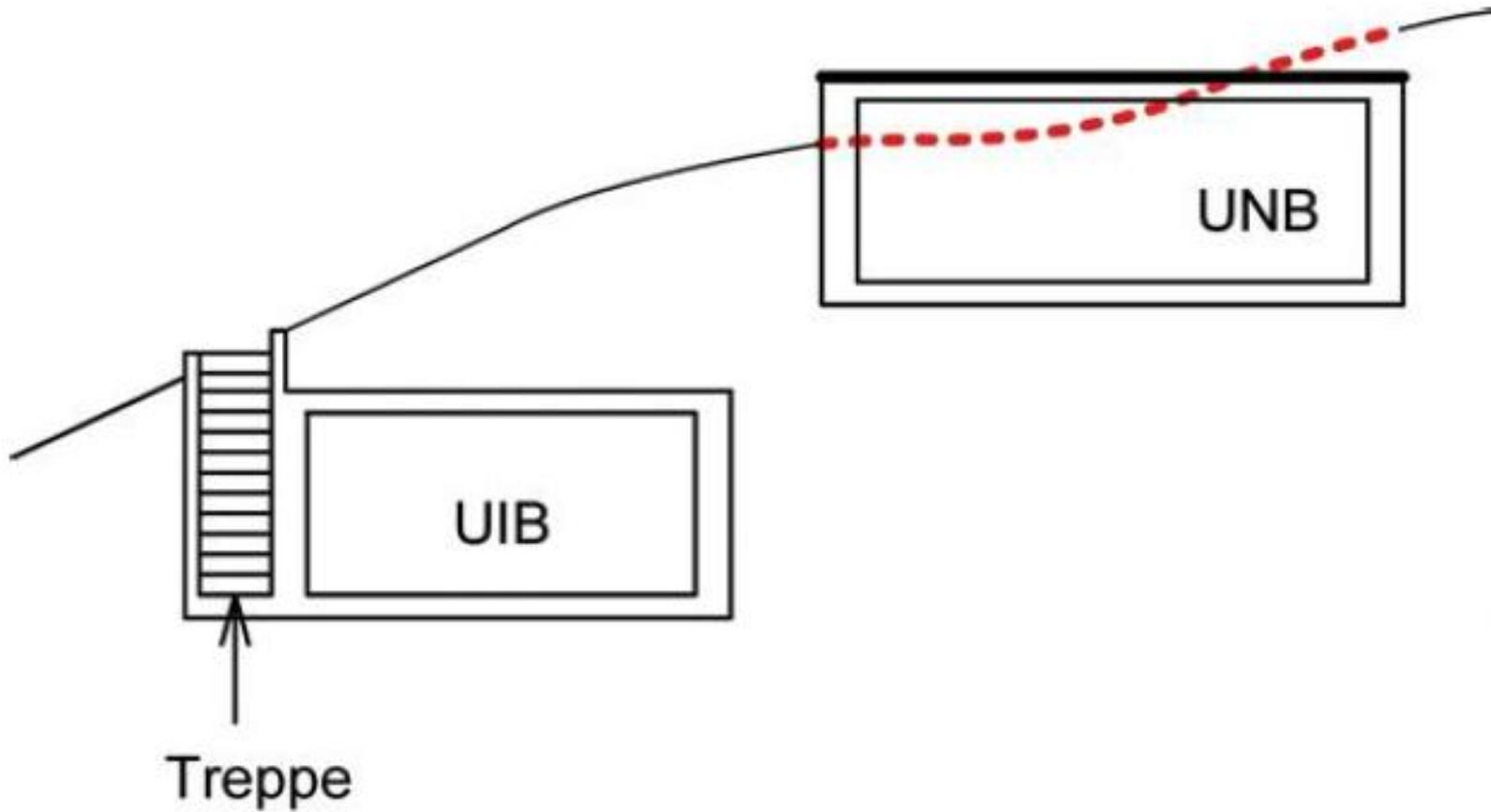
- **Unterirdische Bauten: Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.**

# Unterniveaubauten

## NEU: Ziff. 2.5 Anhang 1 zur IVHB

- **Unterniveaubauten: Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.**

# Unterirdische Bauten (UIB) und Unterniveaubauten (UNB)



# Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## NEU: § 20 BauV

- **Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen.**
- **Grenzabstand: 50 cm (wie bisher; Gemeinden dürfen davon abweichen).**

# **Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**

**Grund für die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten:**

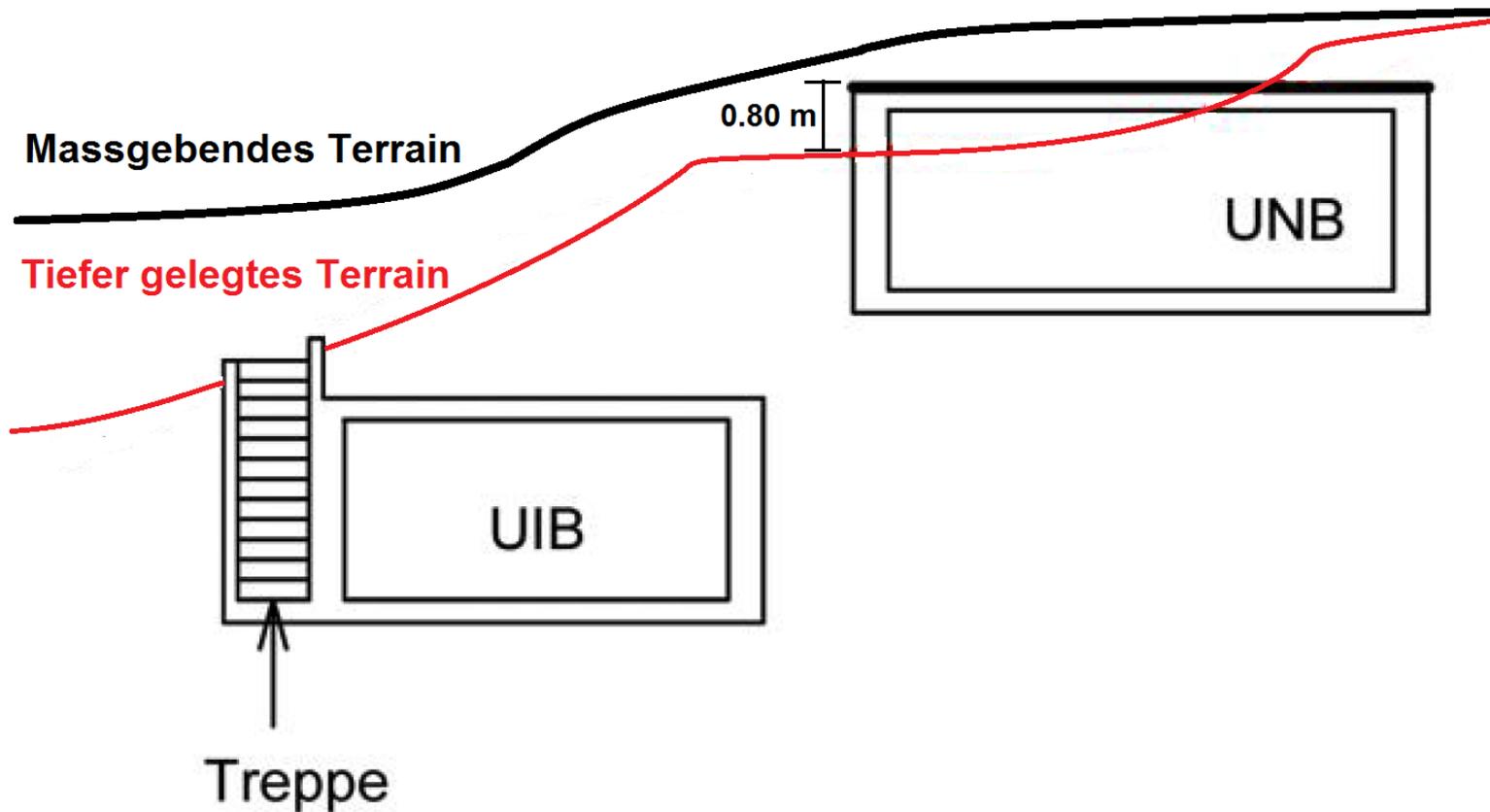
**Es können unterschiedliche Grenzabstände festgelegt werden.**

# Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## Ziff. 2.4 und 2.5: «Tiefer gelegtes Terrain»

- **Keine Definition in der IVHB selbst.**
- **Gemeint ist: Nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandenes Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain (IVHB-Erläuterungen vom 3.9.2013).**

# Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten: «Tiefer gelegtes Terrain»



# Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## § 20 BauV

- **Erfasst sind auch Parkierungs- und Verkehrsflächen.**
- **Grund: Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten werden als «Gebäude» definiert (Ziff. 2.4 und 2.5. Anhänge IVHB).**

# Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## Gebäude: Ziff. 2.1 Anhänge IVHB

- **Ortsfeste Baute, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.**
- **Parkierungs- und Verkehrsflächen sind keine Gebäude.**

# Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten und Tiefbauten

## § 20 BauV / Ziff. 2.4 und 2.5 Anhänge IVHB

- **Sind damit alle Bauten, die bisher als Tiefbauten galten, erfasst?**

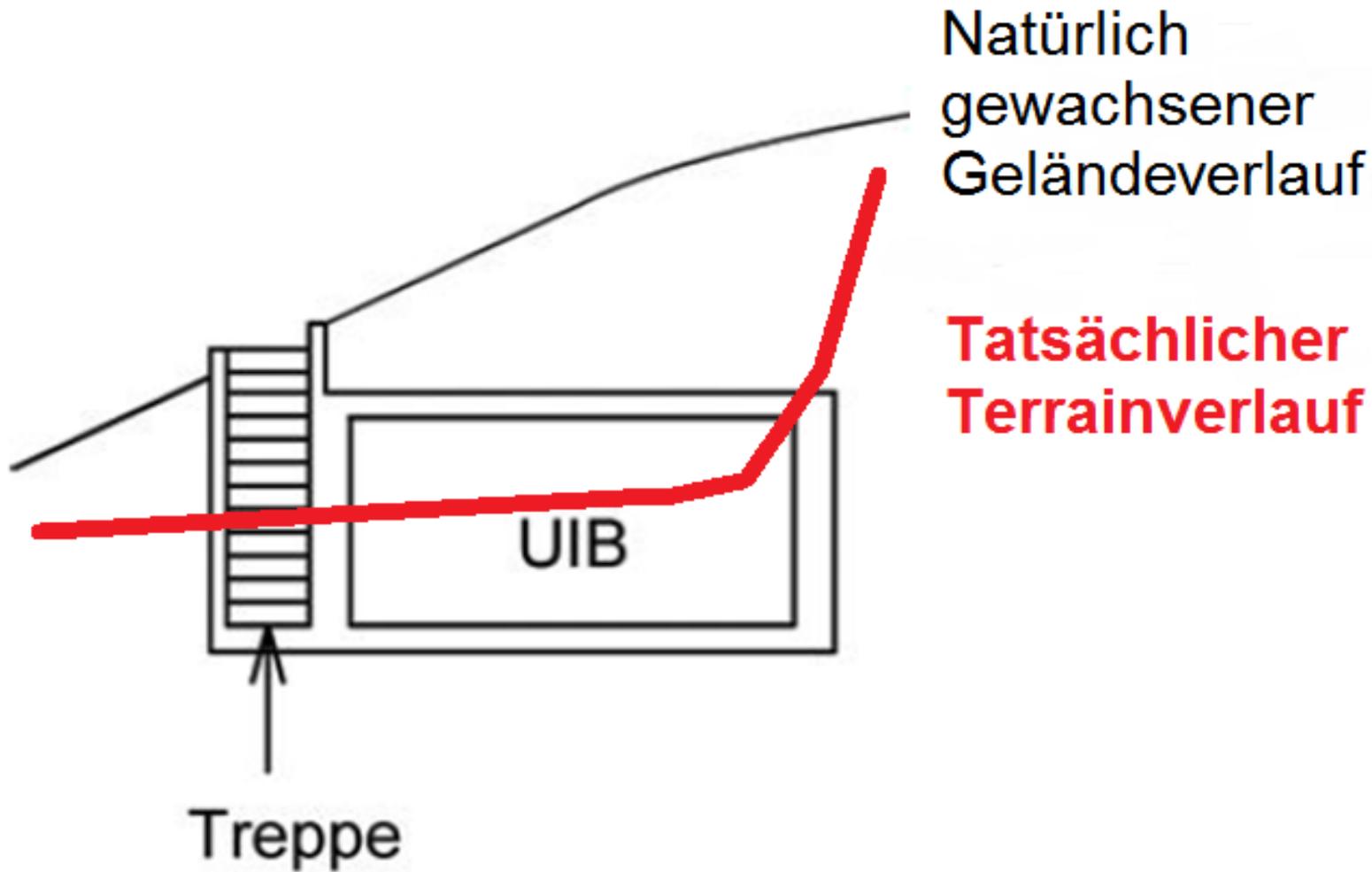
# Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten / Tiefbauten



# Tiefbauten

- **Mauern, Lager- und Abstellplätze, Terrassen, Schwimmbassins, Gruben, Terrainveränderungen, Böschungen, Aufschüttungen, Untergrund-Container (Entsorgungsstellen), Kinderspielplätze, Schächte, Treppen, Gartenwege, Sitzplätze etc.**
- **Umschreibung früher in § 6 Abs. 2 BauG, später in § 18a Abs. 1 ABauV.**

# Unterirdische Baute / natürlich gewachsener Geländeverlauf



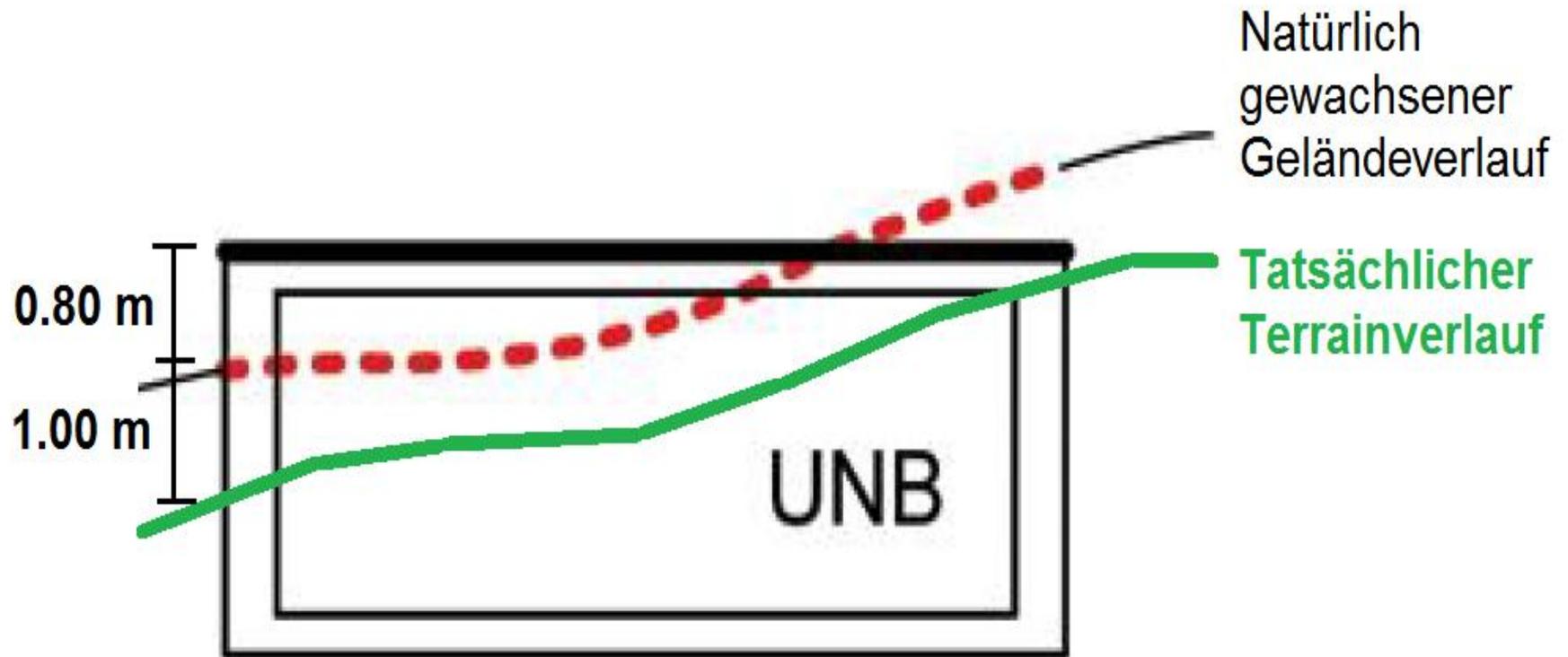
Natürlich  
gewachsener  
Geländeverlauf

**Tatsächlicher  
Terrainverlauf**

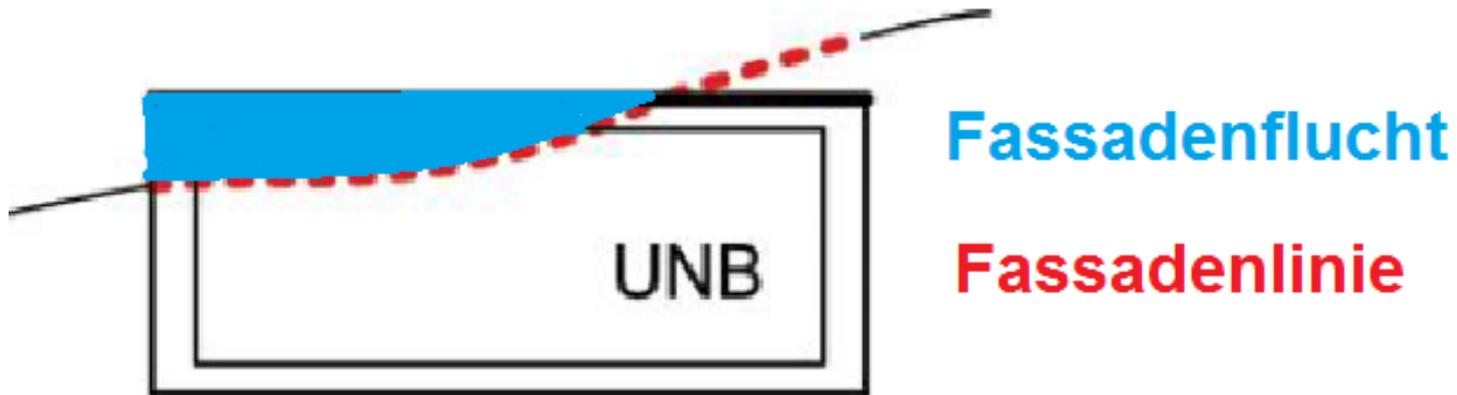
UIB

Treppe

# Unterniveaubaute / natürlich gewachsener Geländeverlauf



# Unterniveaubauten: Messweise



# Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## Was können Gemeinden selbst festlegen?

- **Grenzabstand Unterniveaubauten**
- **Grenzabstand unterirdische Bauten**
  
- **Aufhebung des Grenzabstands sinnvoll?**
- **Gründe für unterschiedliche Behandlung?**

# Gesamthöhe

**Bisher:**

**Gebäudehöhe und Firsthöhe (§ 12 ABauV)**

**Neuer Begriff:**

**Gesamthöhe**

# Gesamthöhe

## Ziff. 5.1 Anhang 1 zur IVHB

**Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.**

**Gesamthöhe: Oberer Messpunkt**

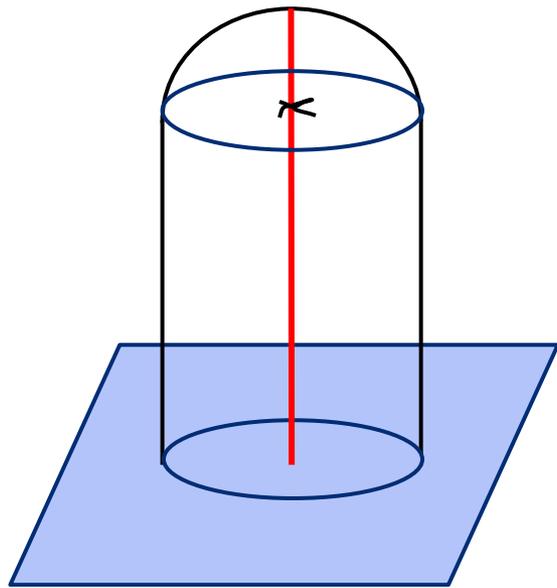
**Höchster Punkt der Dachkonstruktion.**

## **Gesamthöhe: Unterer Messpunkt**

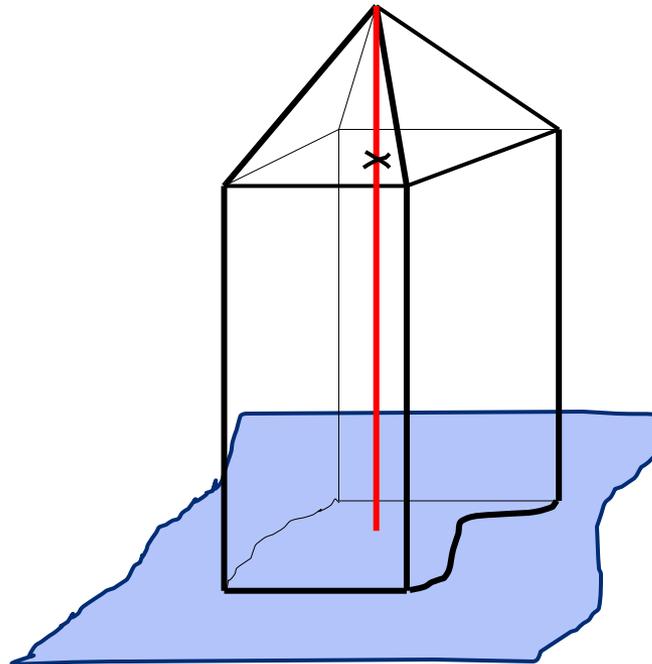
**Lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegende Punkte auf dem massgebenden Terrain (in der Regel ist das der natürlich gewachsene Geländeverlauf).**

# Gesamthöhe: Messweise

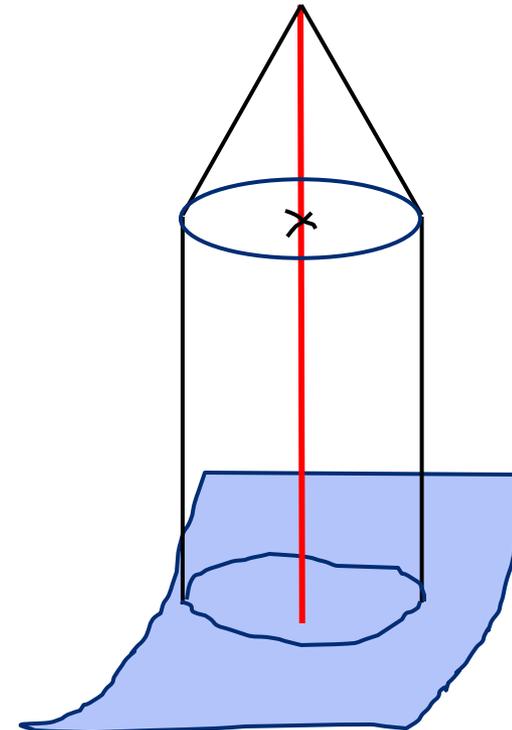
## Dachformen mit einem einzigen höchsten Punkt



Kuppeldach



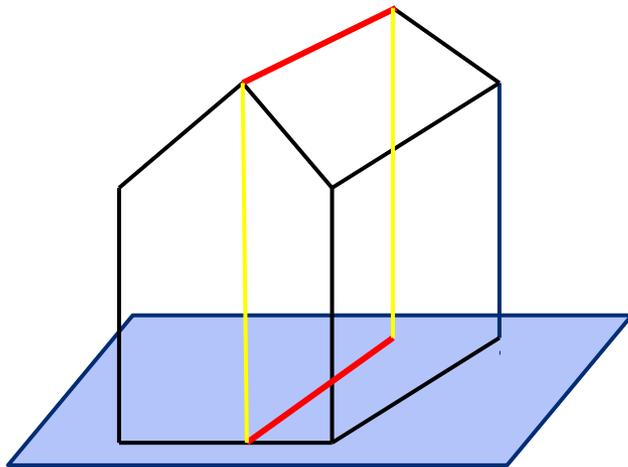
Zeltdach



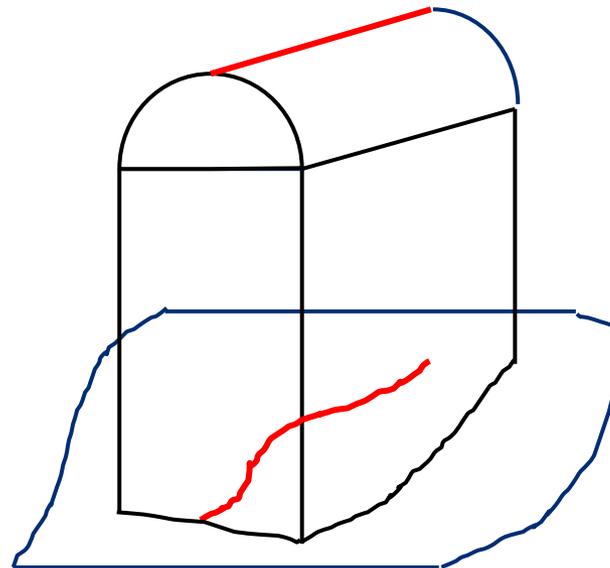
Kegeldach

# Gesamthöhe: Messweise

## Dachformen mit einer Linie der höchsten Punkte



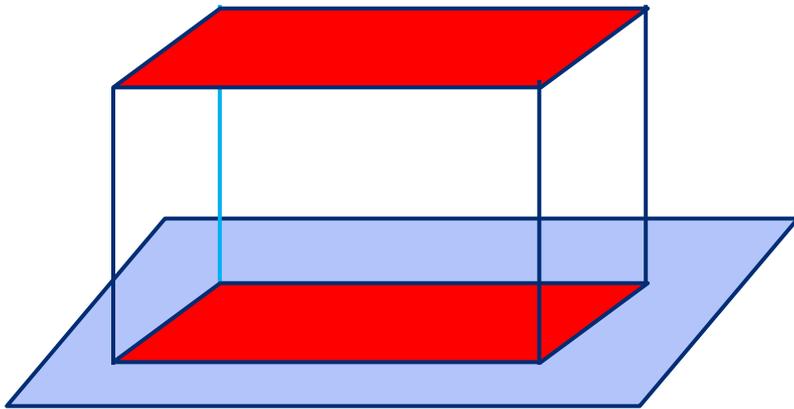
Satteldach



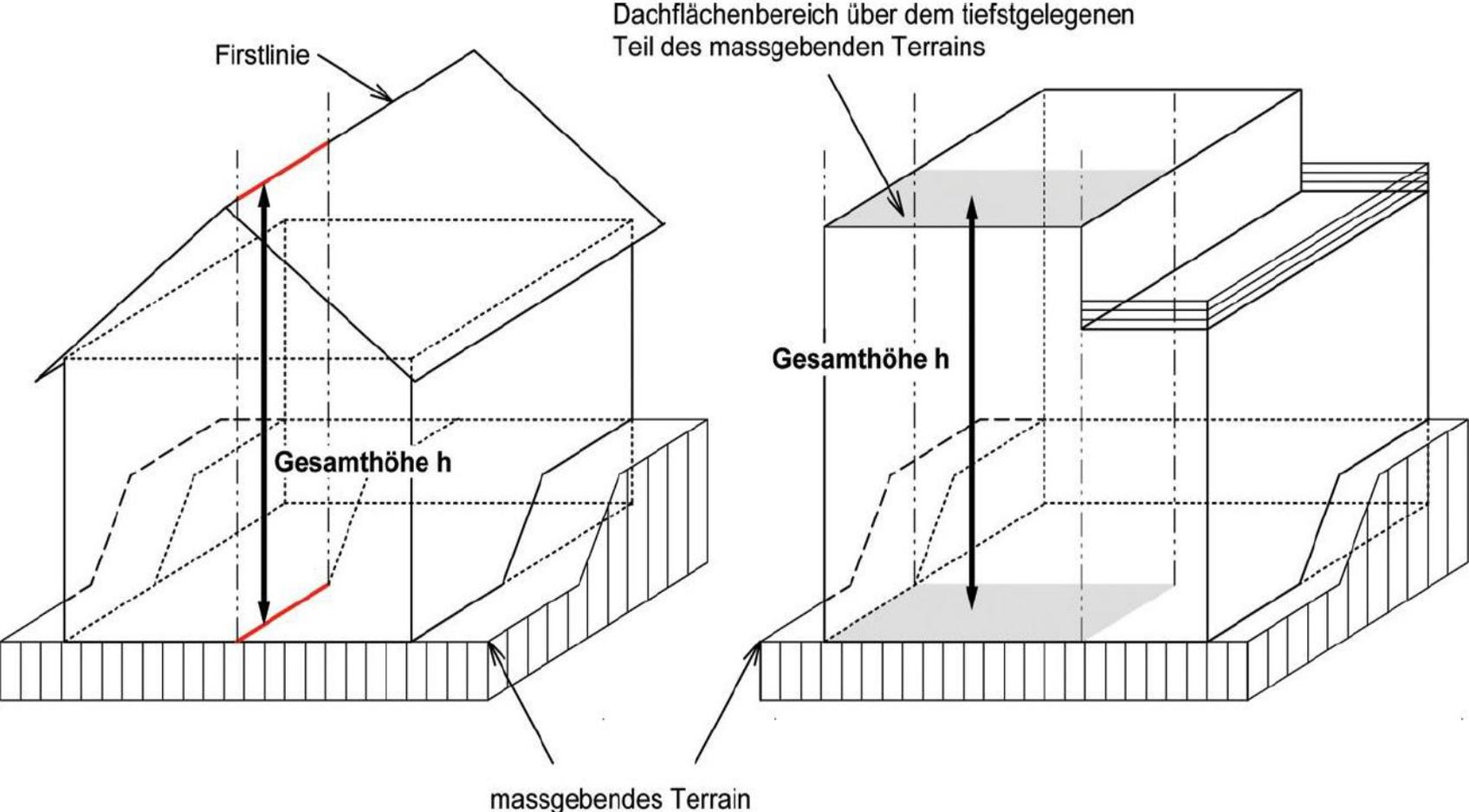
Tonnendach

# Gesamthöhe: Messweisen

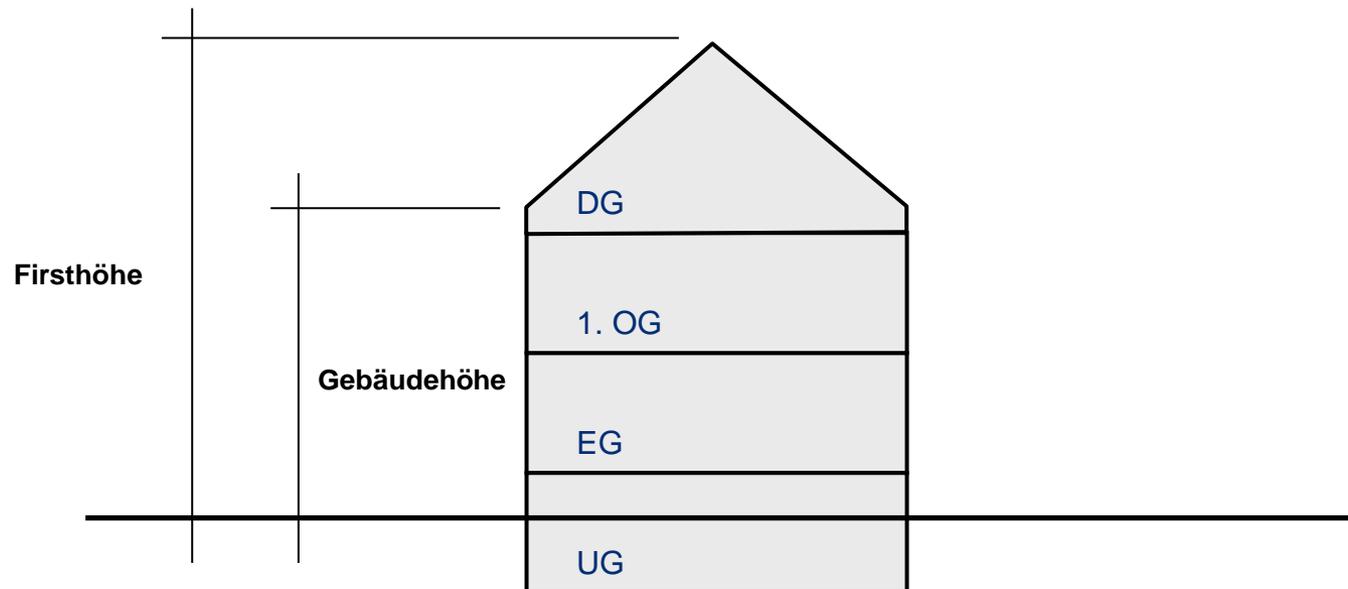
## Dachformen mit einer Fläche der höchsten Punkte



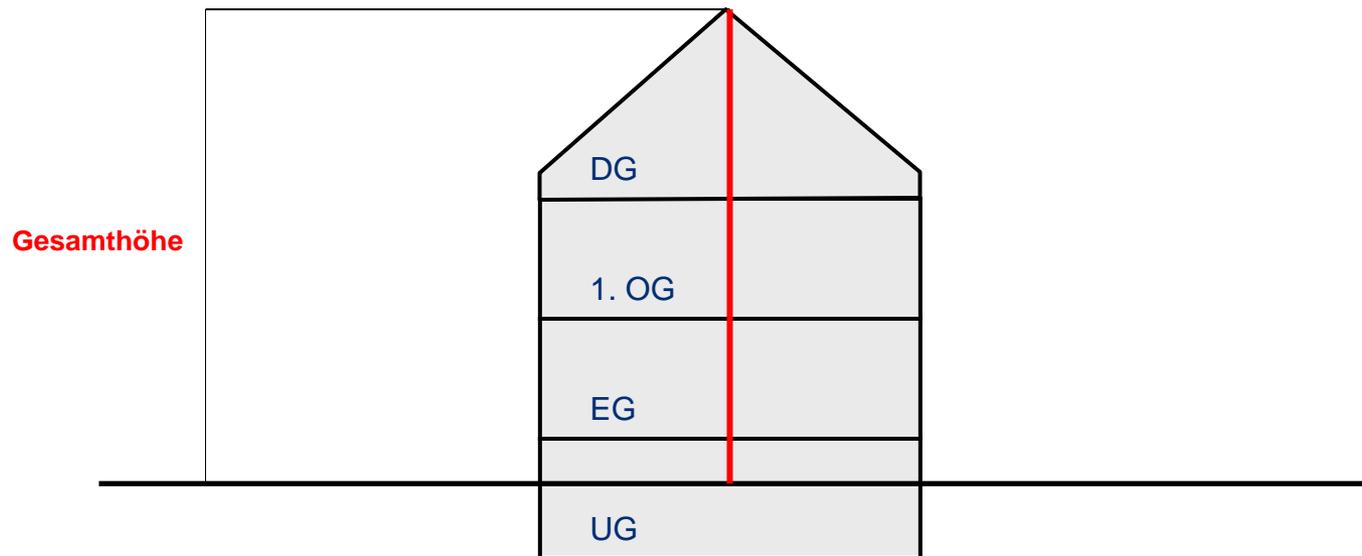
# Gesamthöhe



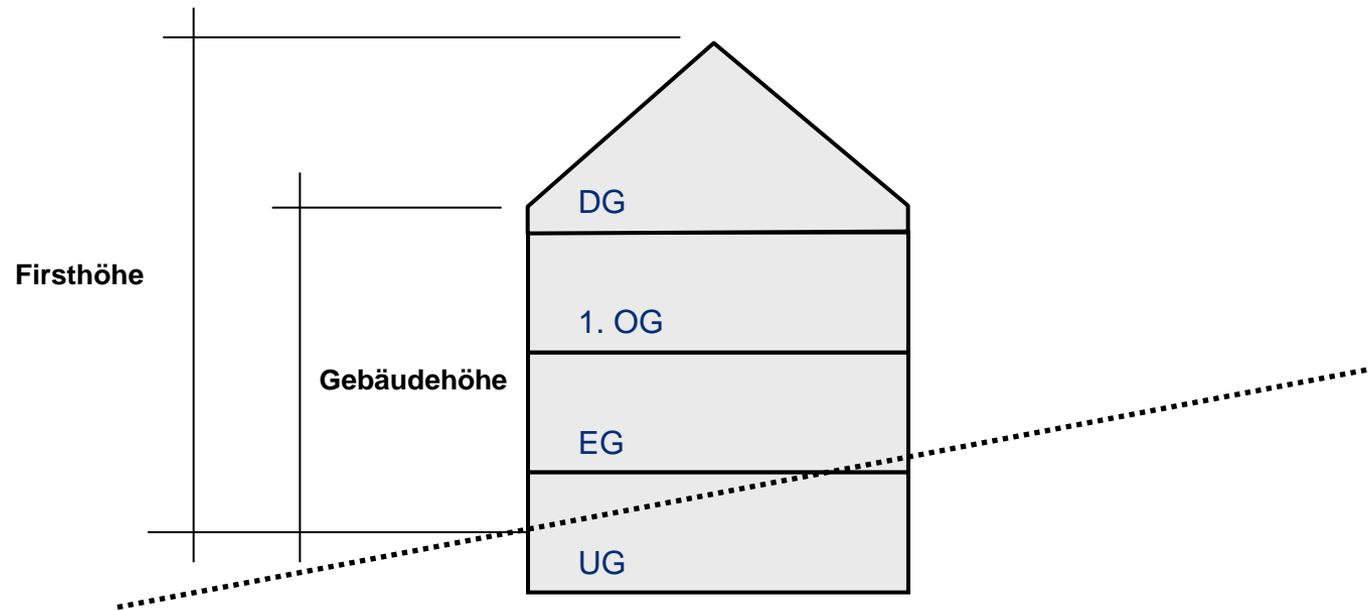
# ALT: Gebäudehöhe und Firsthöhe (§ 12 ABauV)



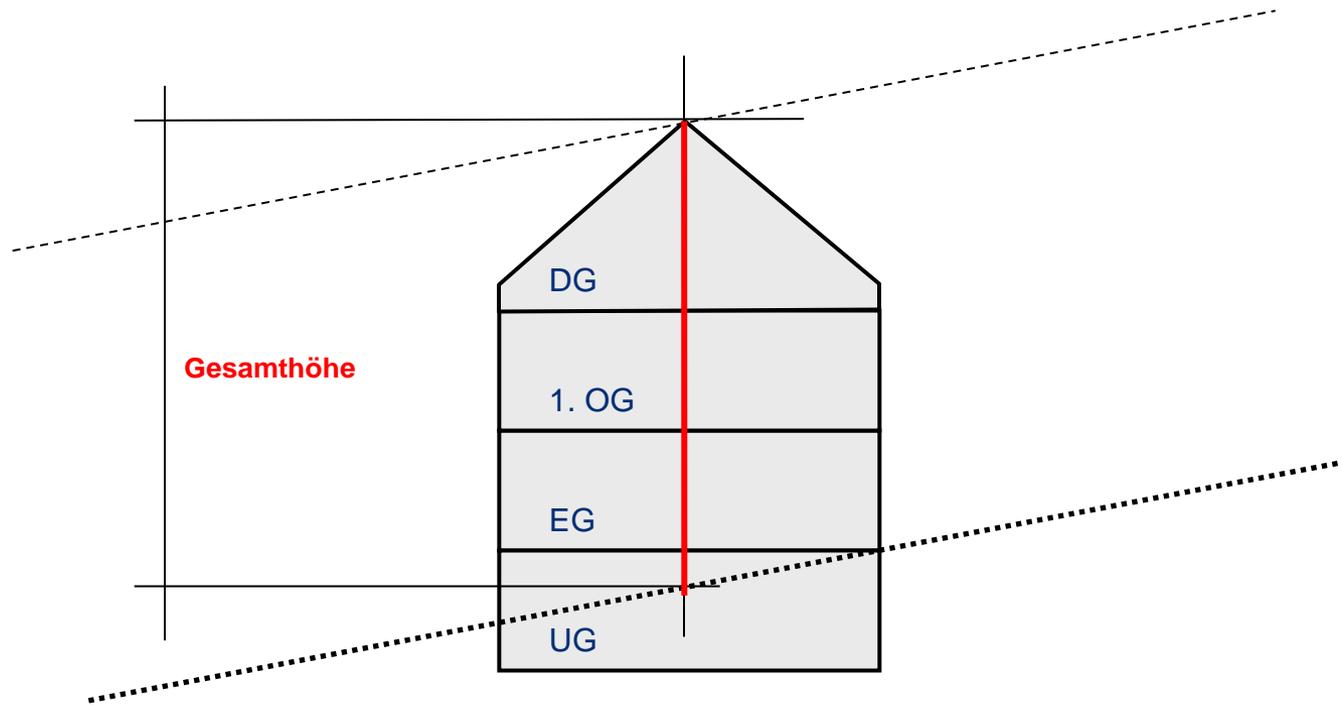
# NEU: Gesamthöhe (Ziff. 5.1 Anhang 1 zur IVHB)



# ALT: Gebäudehöhe am Hang (§ 12 Abs. 3 ABauV)



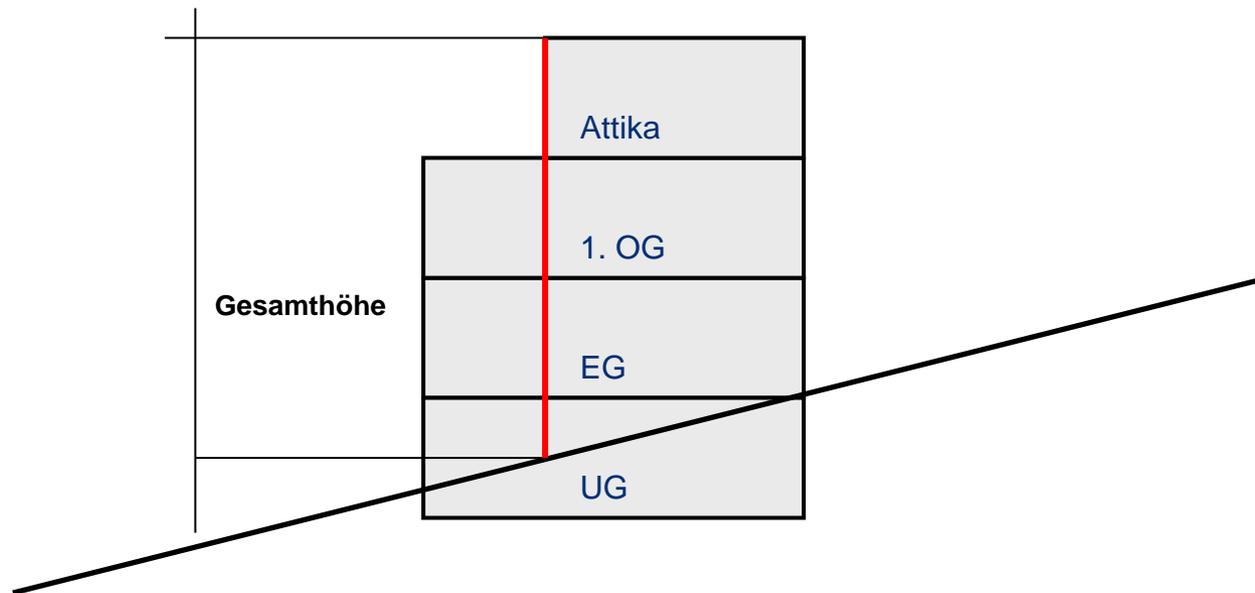
# NEU: Gesamthöhe am Hang (Ziff. 5.1 Anhang 1 zur IVHB)



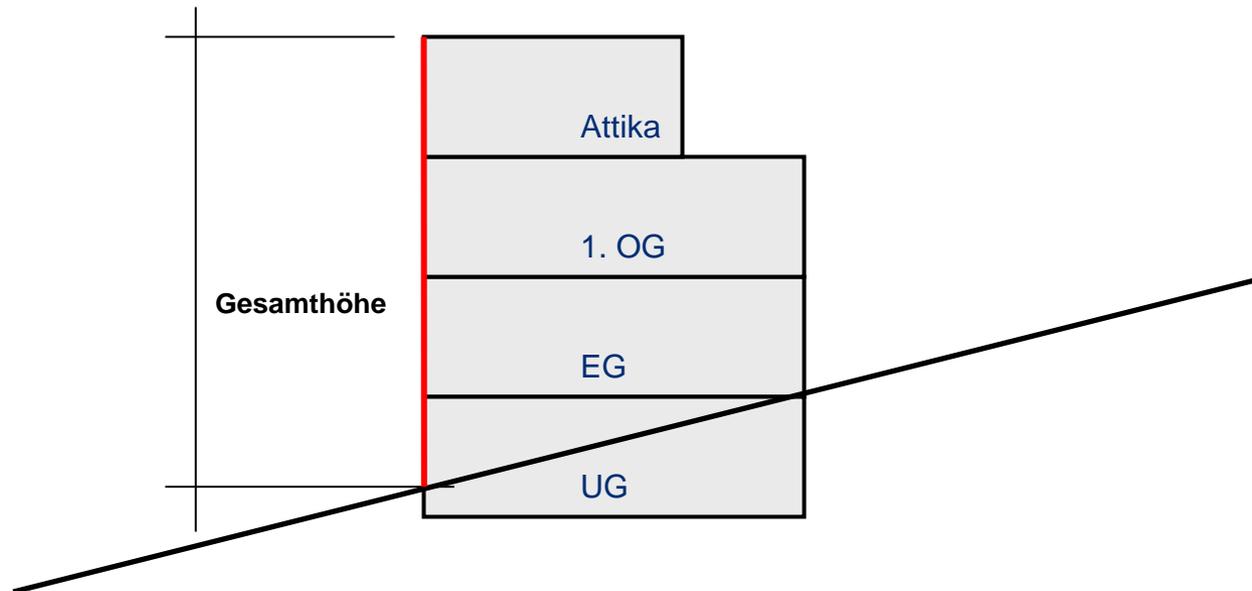
# ALT: Gebäudehöhe Flachdach mit Attika (§ 12 Abs. 1 ABauV)



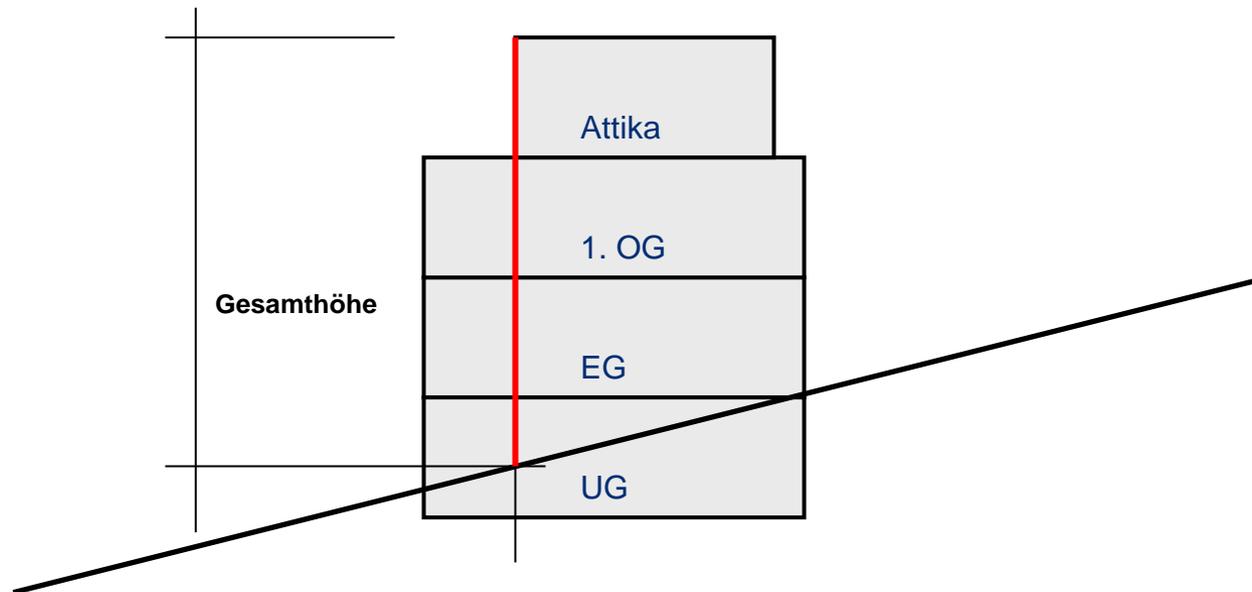
# NEU: Gesamthöhe Flachdach mit Attika (am Hang)



# NEU: Gesamthöhe Flachdach mit Attika (am Hang)



# NEU: Gesamthöhe Flachdach mit Attika (am Hang)



# Gesamthöhe

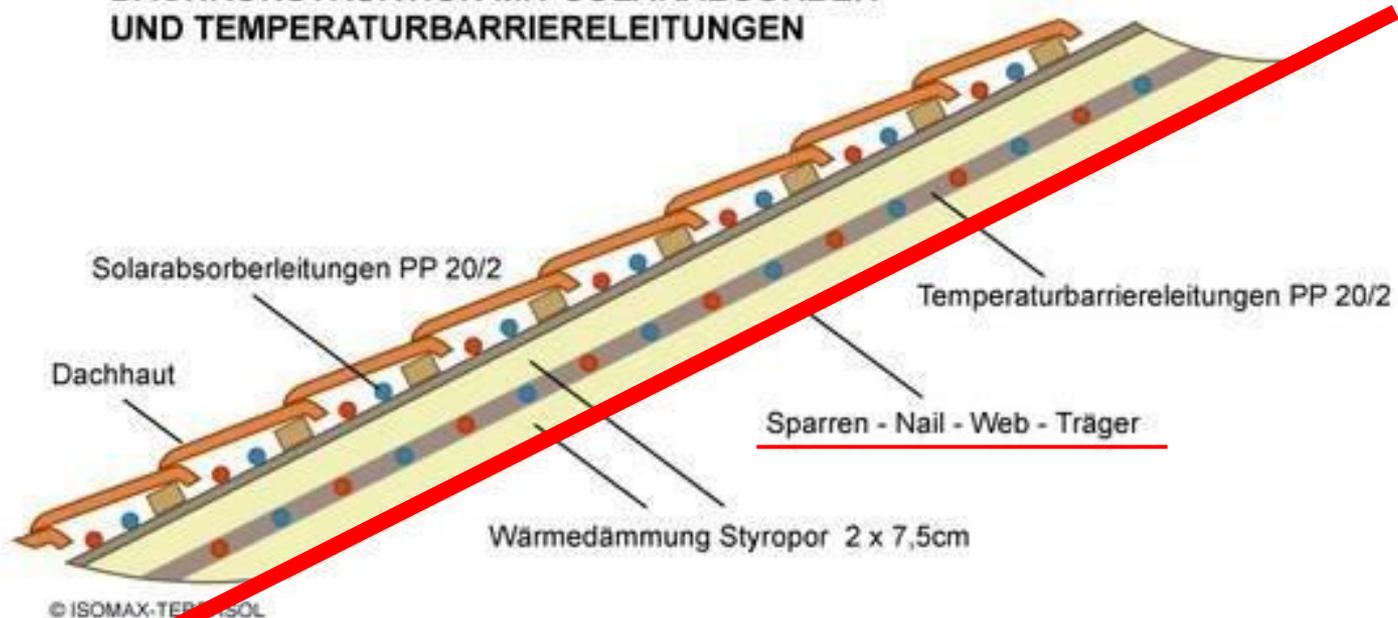
# Diskussion

# Gesamthöhe: Oberer Messpunkt

®ISOMAX-TERRASOL

Passivhaus/Nullenergie-Gebäudetechnologie

DACHKONSTRUKTION MIT SOLARABSORBER-  
UND TEMPERATURBARRIERELEITUNGEN



# Gesamthöhe



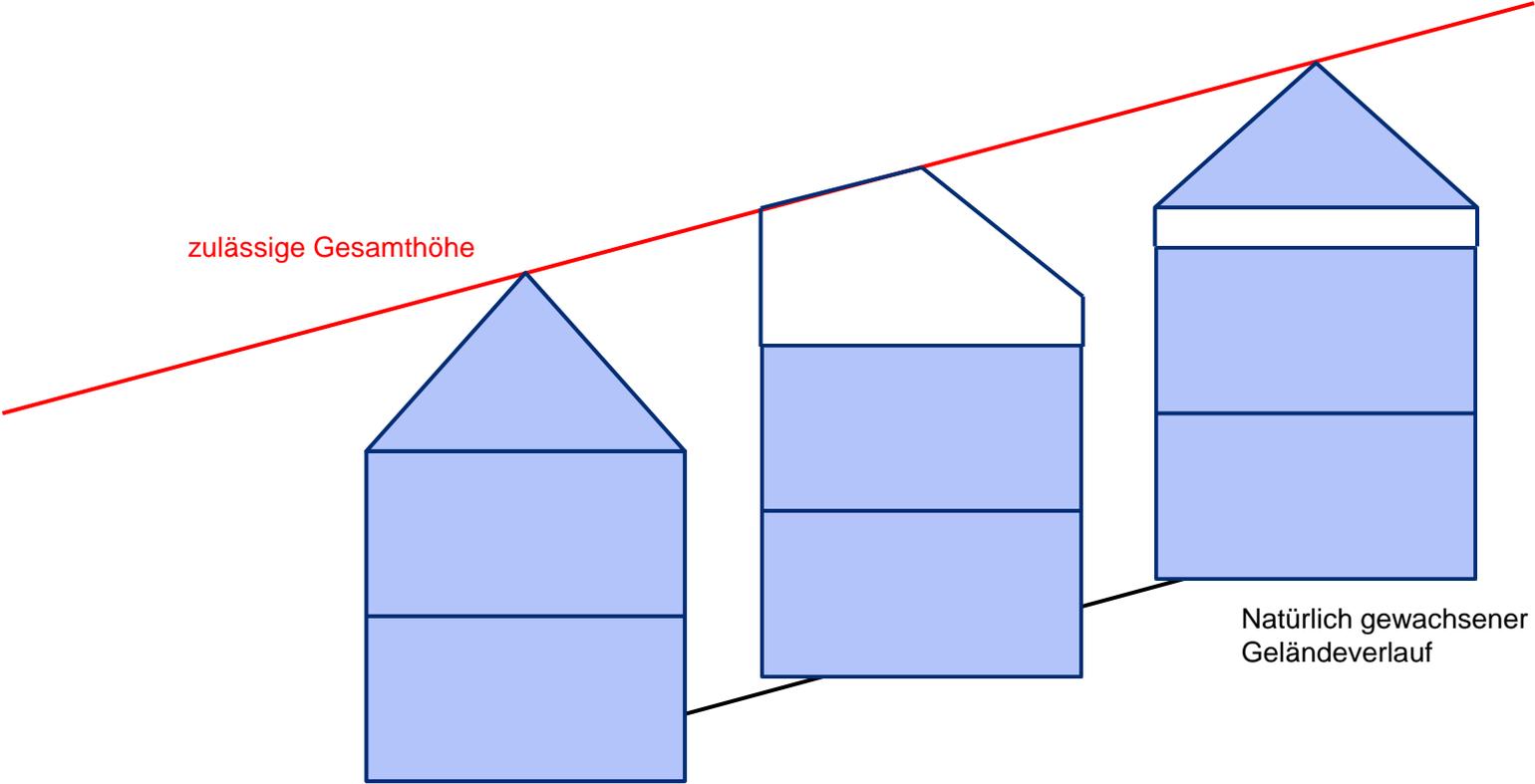
# Gesamthöhe



# Gesamthöhe



# Gesamthöhe am Hang



zulässige Gesamthöhe

Natürlich gewachsener Geländeverlauf

# Fassadenhöhe

## Neuer Begriff

# Fassadenhöhe

## Ziff. 5.2 Anhang IVHB

**Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.**

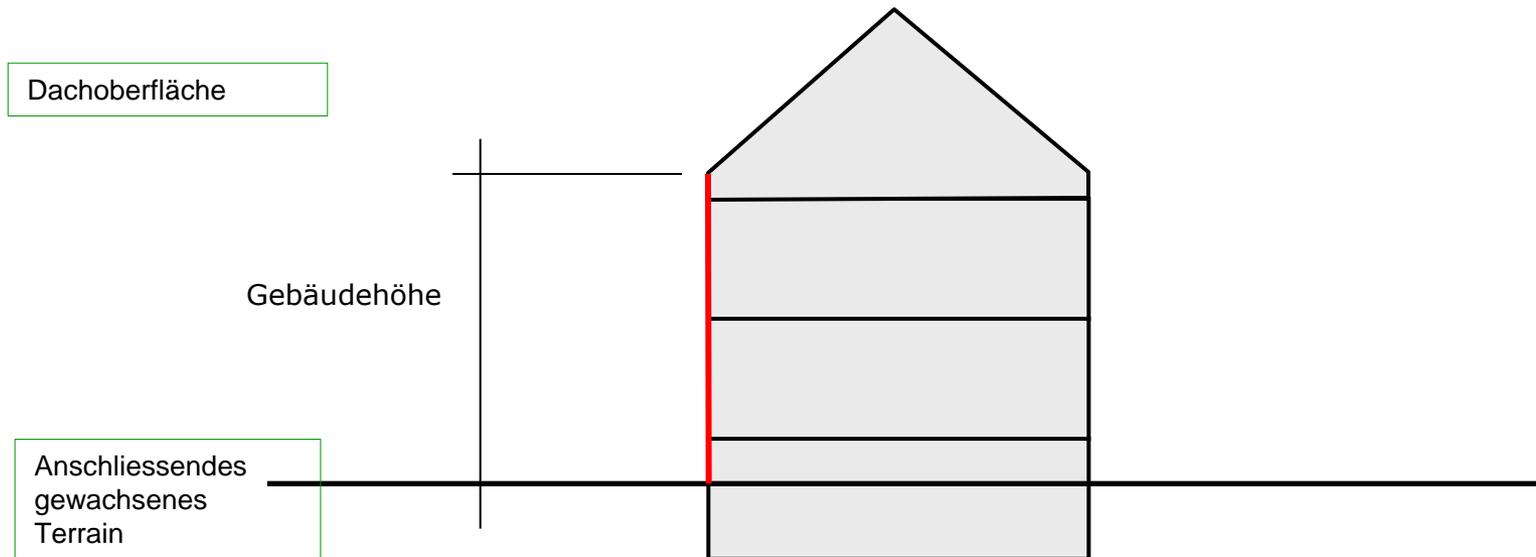
# **Fassadenhöhe: oberer Messpunkt**

**Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion**

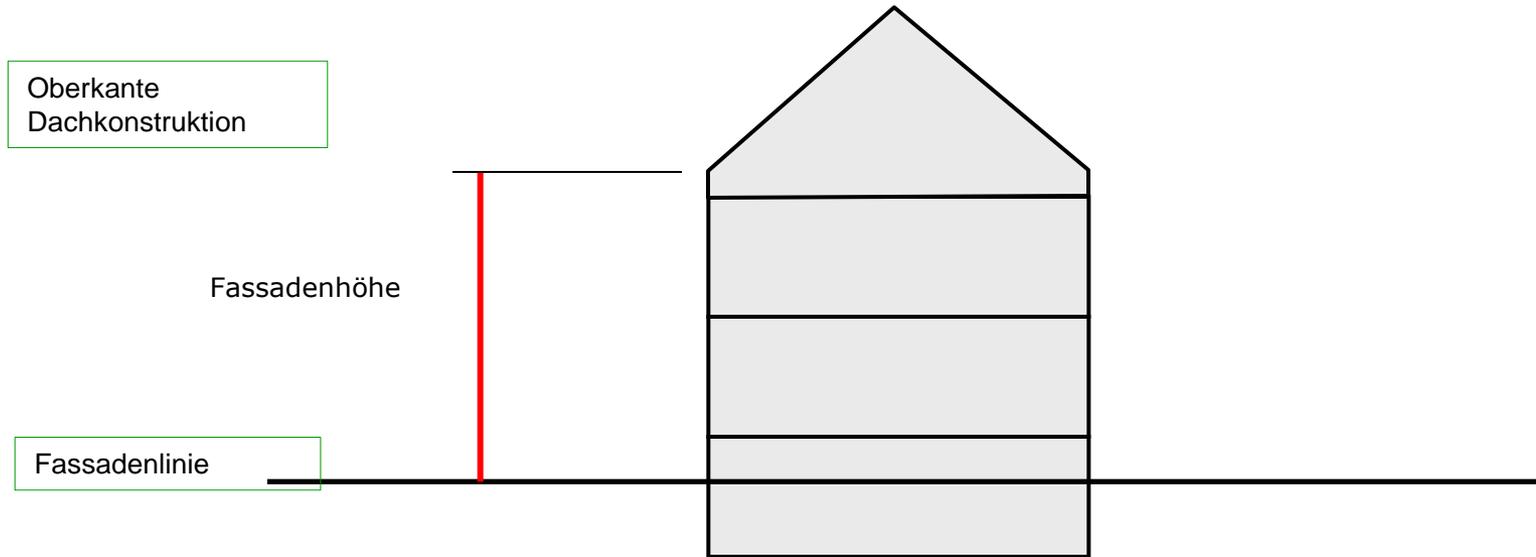
# Fassadenhöhe: unterer Messpunkt

## Fassadenlinie

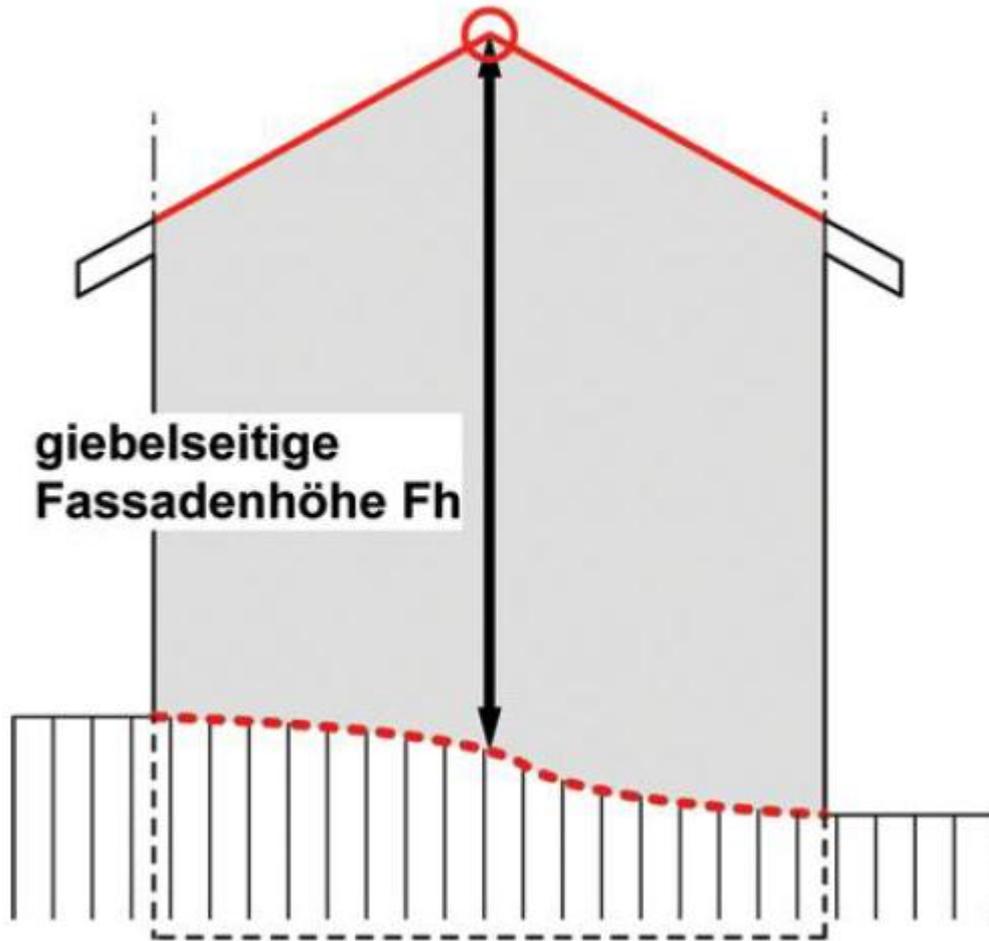
# ALT: Gebäudehöhe (§ 12 ABauV)



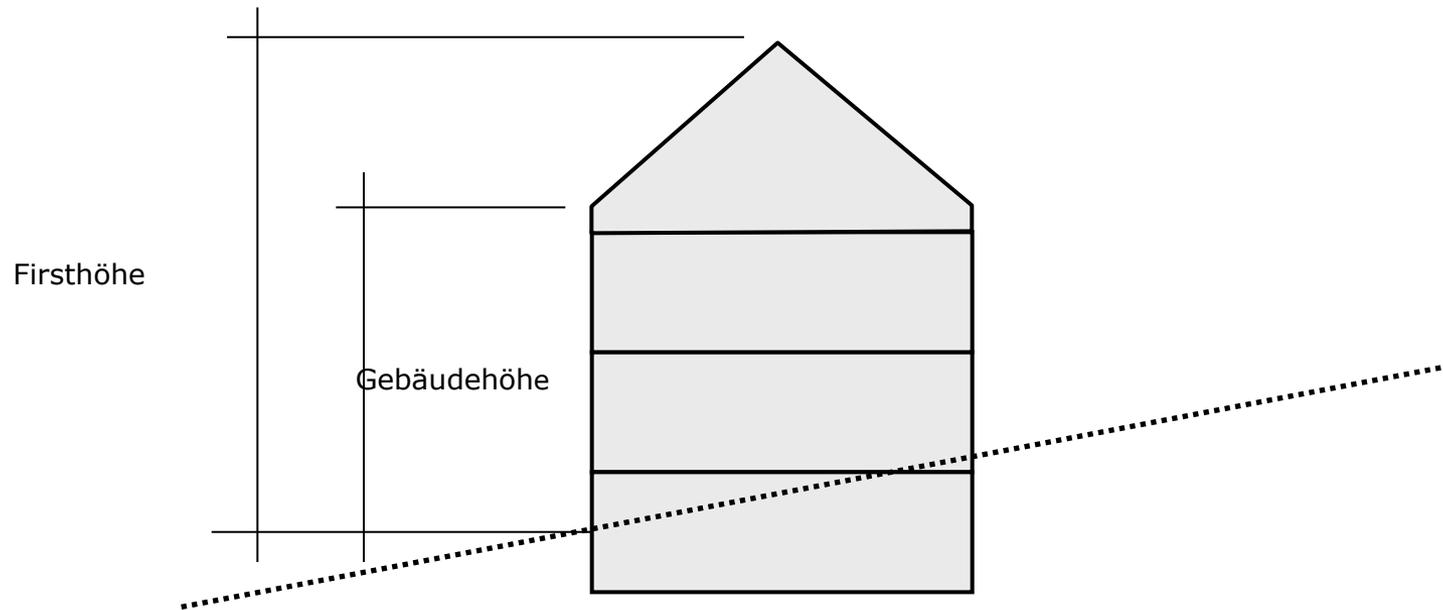
# NEU: Fassadenhöhe



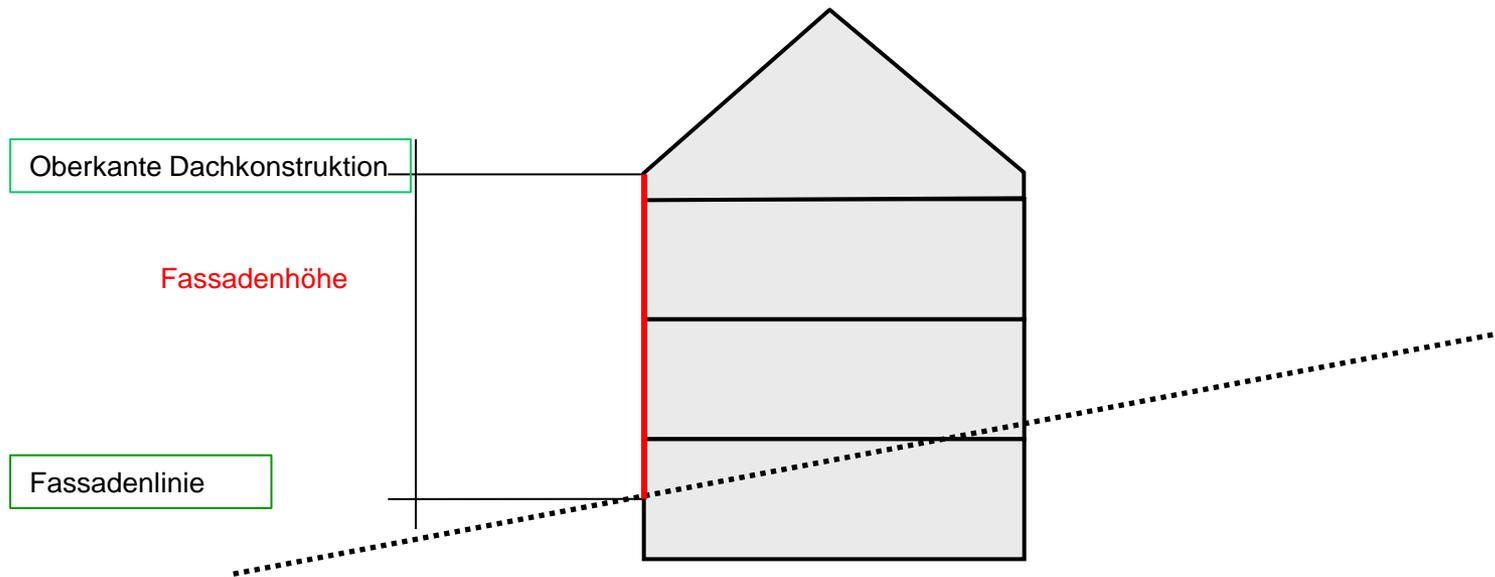
# Fassadenhöhe



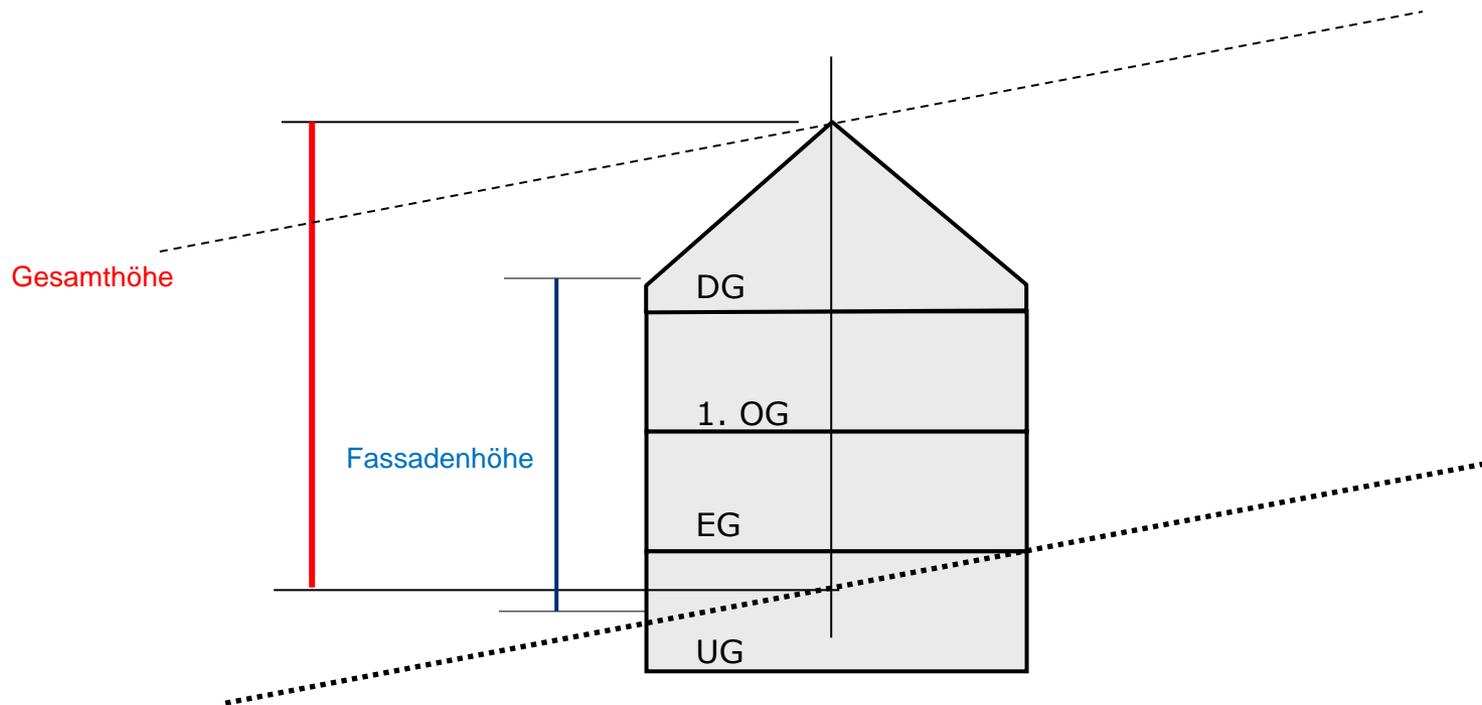
# ALT: Gebäudehöhe am Hang (§ 12 Abs. 3 ABauV)



# NEU: Fassadenhöhe am Hang



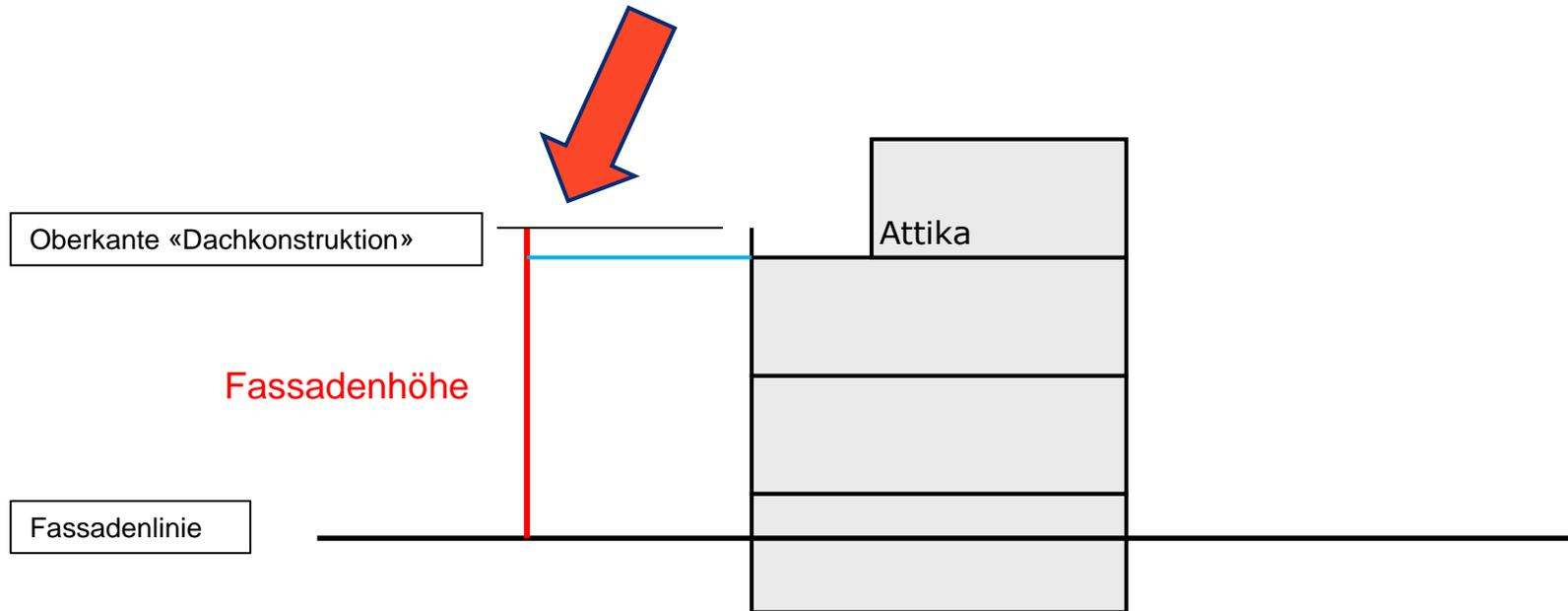
# NEU: Fassadenhöhe und Gesamthöhe (am Hang)



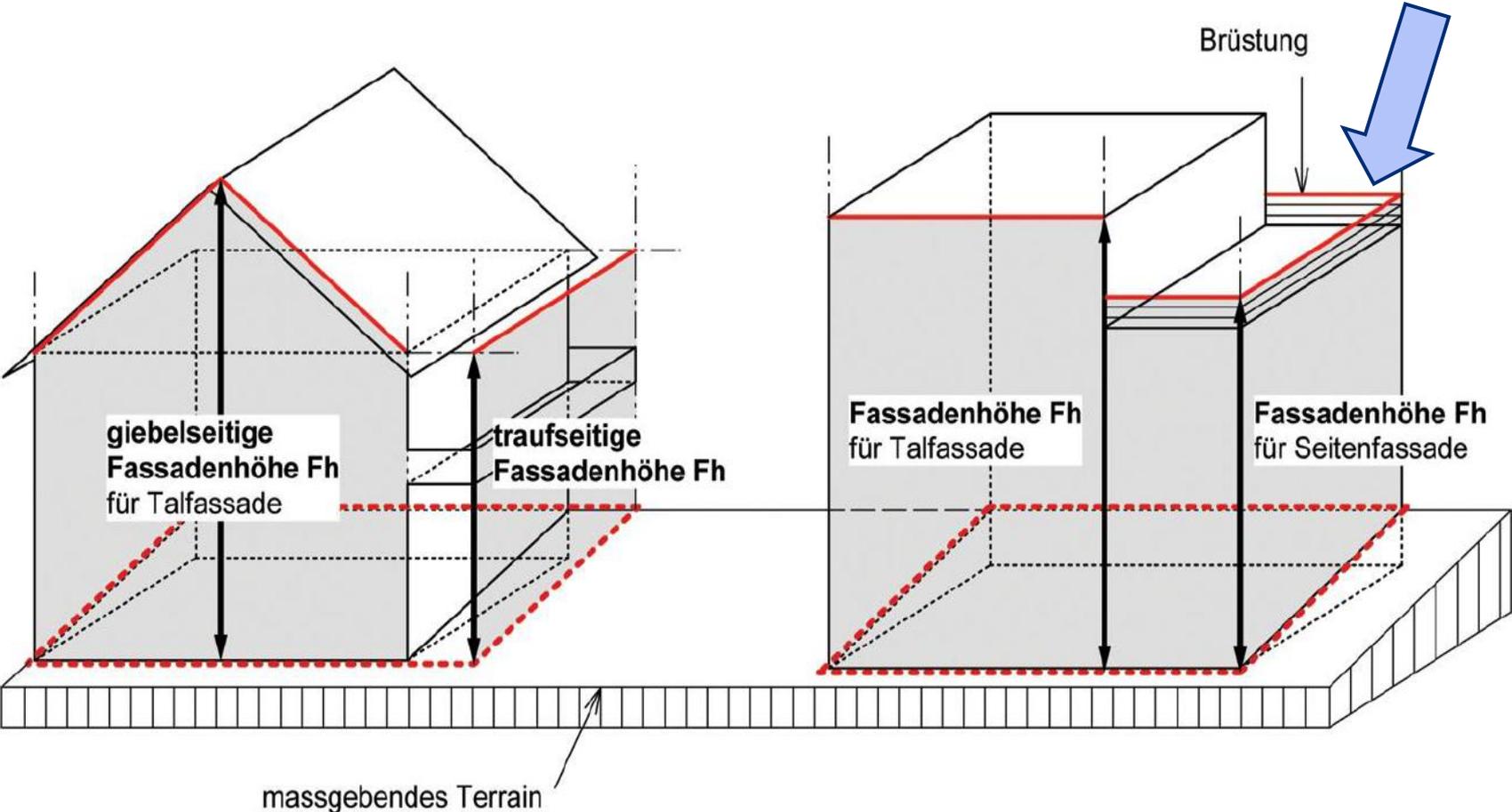
# Fassadenhöhe

## Diskussion

# NEU: Fassadenhöhe bei Flachdach mit Attika: Umgang mit Brüstung?



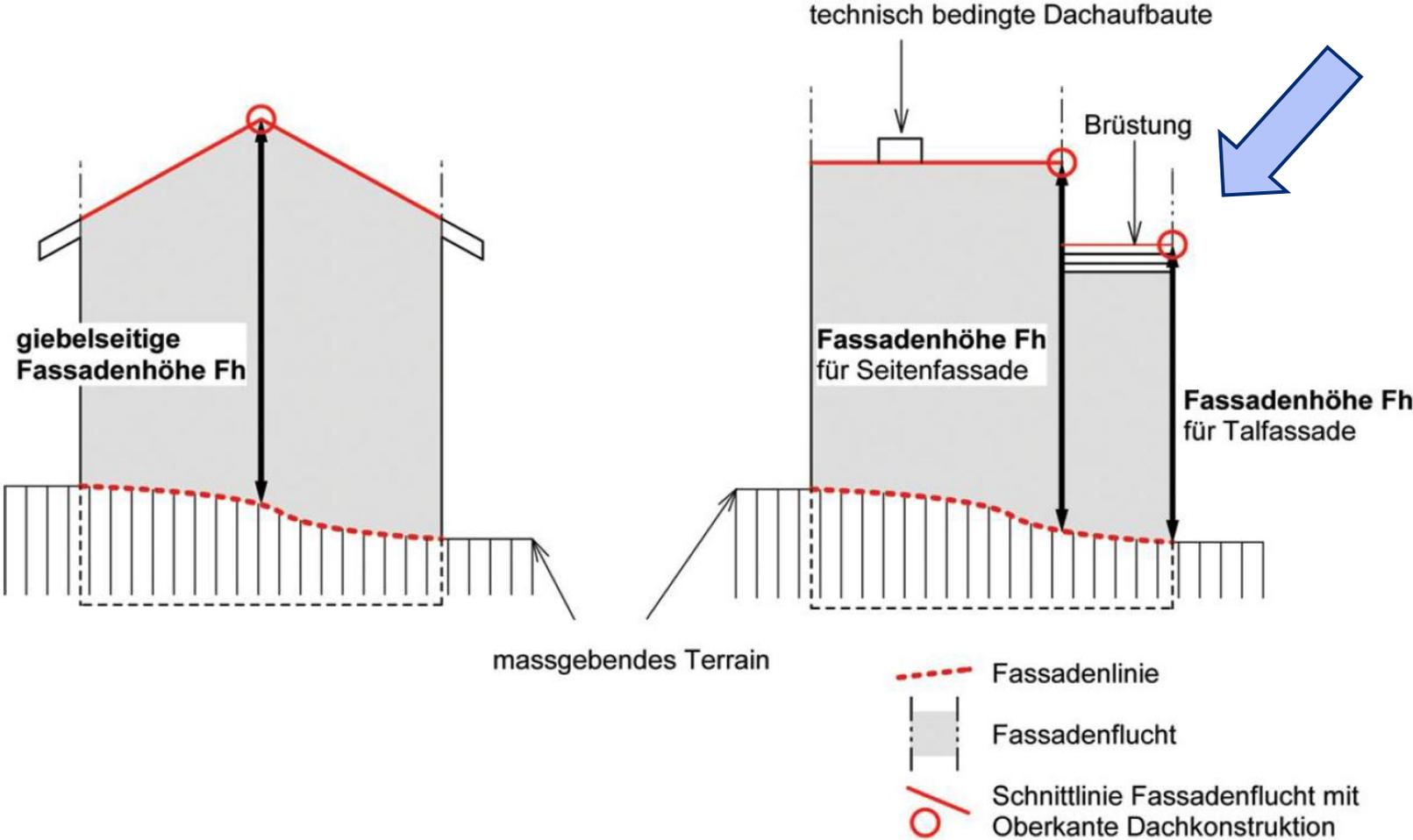
# Fassadenhöhe: Brüstung



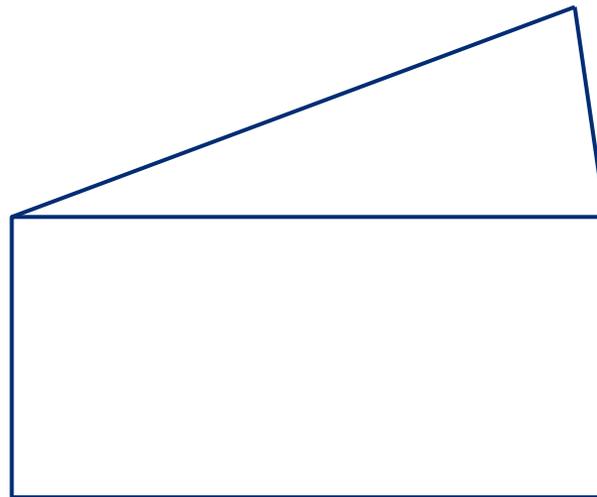
# Fassadenhöhe: rückversetztes Attika



# Fassadenhöhe: Brüstung



# Fassadenhöhe: asymmetrisches Giebeldach



Fassadenhöhe

# Geschossigkeit

- **Vollgeschosse**
- **Keine Vollgeschosse: Dachgeschosse / Attikageschosse und Untergeschosse**
- **Begrifflich keine Veränderung zwischen ALT und NEU**

# Geschossigkeit

## Ziff. 6.1 Anhang 1 zur IVHB: Vollgeschosse

**Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.**

**Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.**

# Geschossigkeit

## § 22 BauV: Geschosshöhe

**1 Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden.**

**2 Wenn die Gemeinde die Geschoszahl festlegt, aber kein Mass für die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe vorgibt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens **3,20 m** betragen.**

# Untergeschoss

## Ziff. 6.2 Anhang 1 zur IVHB: Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die **Oberkante des fertigen Bodens**, gemessen in der Fassadenflucht, **im Mittel** höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

# Untergeschoss

## § 23 BauV: Untergeschosse

**1 Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.**

**2 Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden.**

# Dachgeschoss

**ALT: § 16 ABauV und § 16a ABauV**

# Dachgeschoss

**NEU: Ziff. 6.3 Anhang 1 zur IVHB**

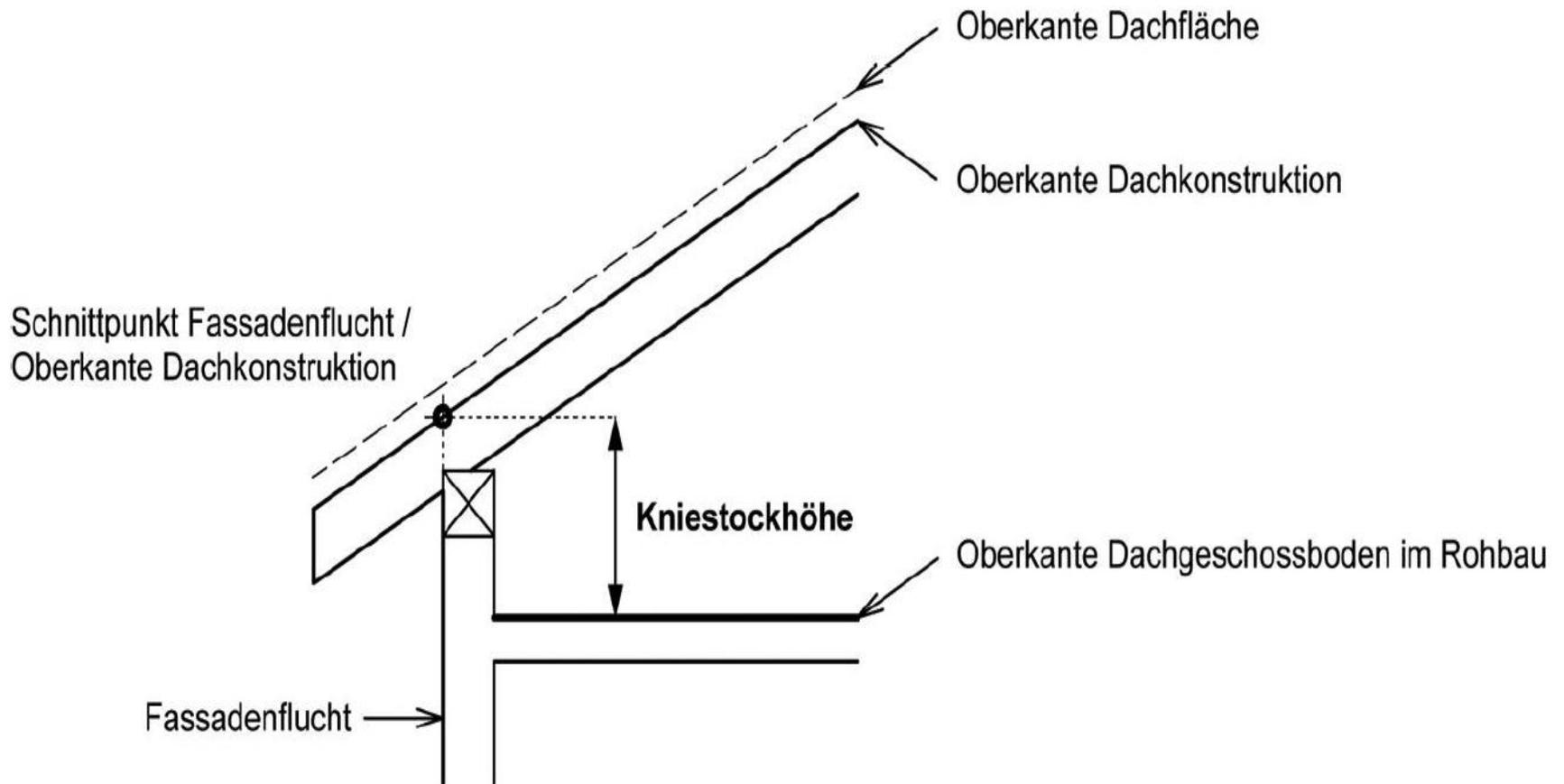
**Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.**

# Dachgeschoss

**Kniestockhöhe: Ziff. 5.3 Anhang 1 zur IVHB**

**Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens **im Rohbau** und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.**

# Kniestock: Messweise



**Figur 5.3 Kniestockhöhe**

# Dachgeschoss

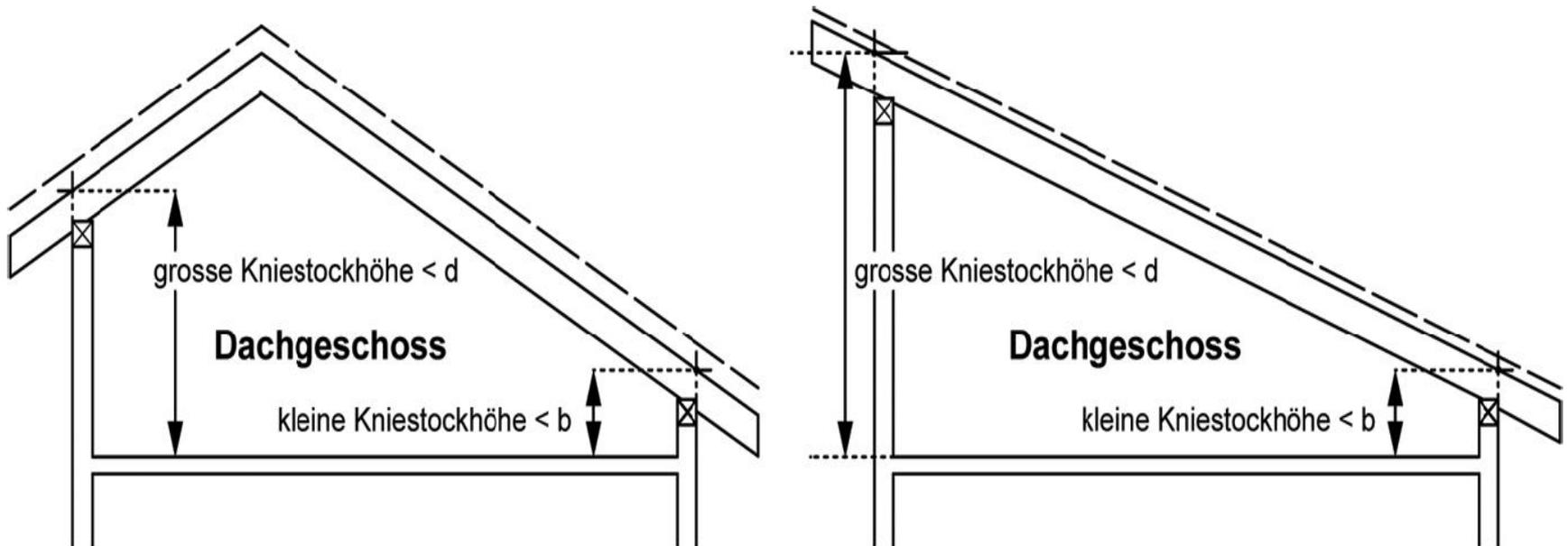
## § 24 BauV: Dachgeschosse

**1 Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, darf**

**a) die Kniestockhöhe (Mass b) nicht mehr als 1,20 m betragen,**

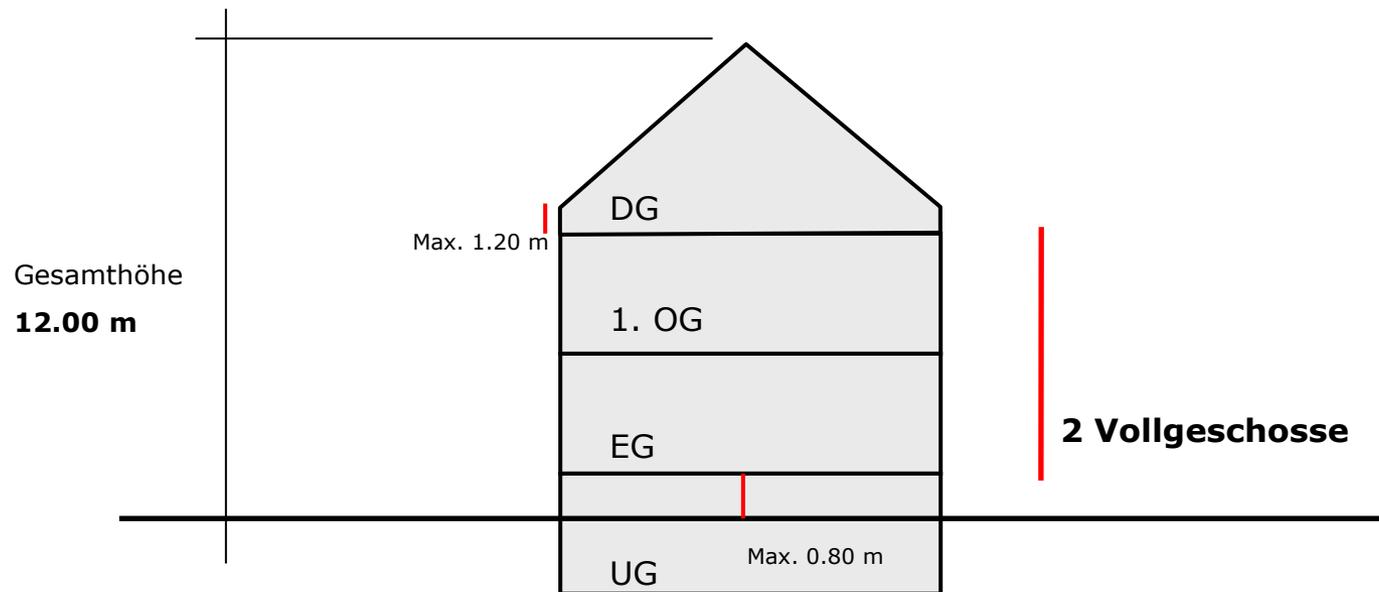
**b) die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 3,50 m betragen. Legt die Gemeinde kein Mass für die Gesamthöhe oder die giebelseitige Fassadenhöhe fest, darf die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen (...)**

# Grosser und kleiner Kniestock

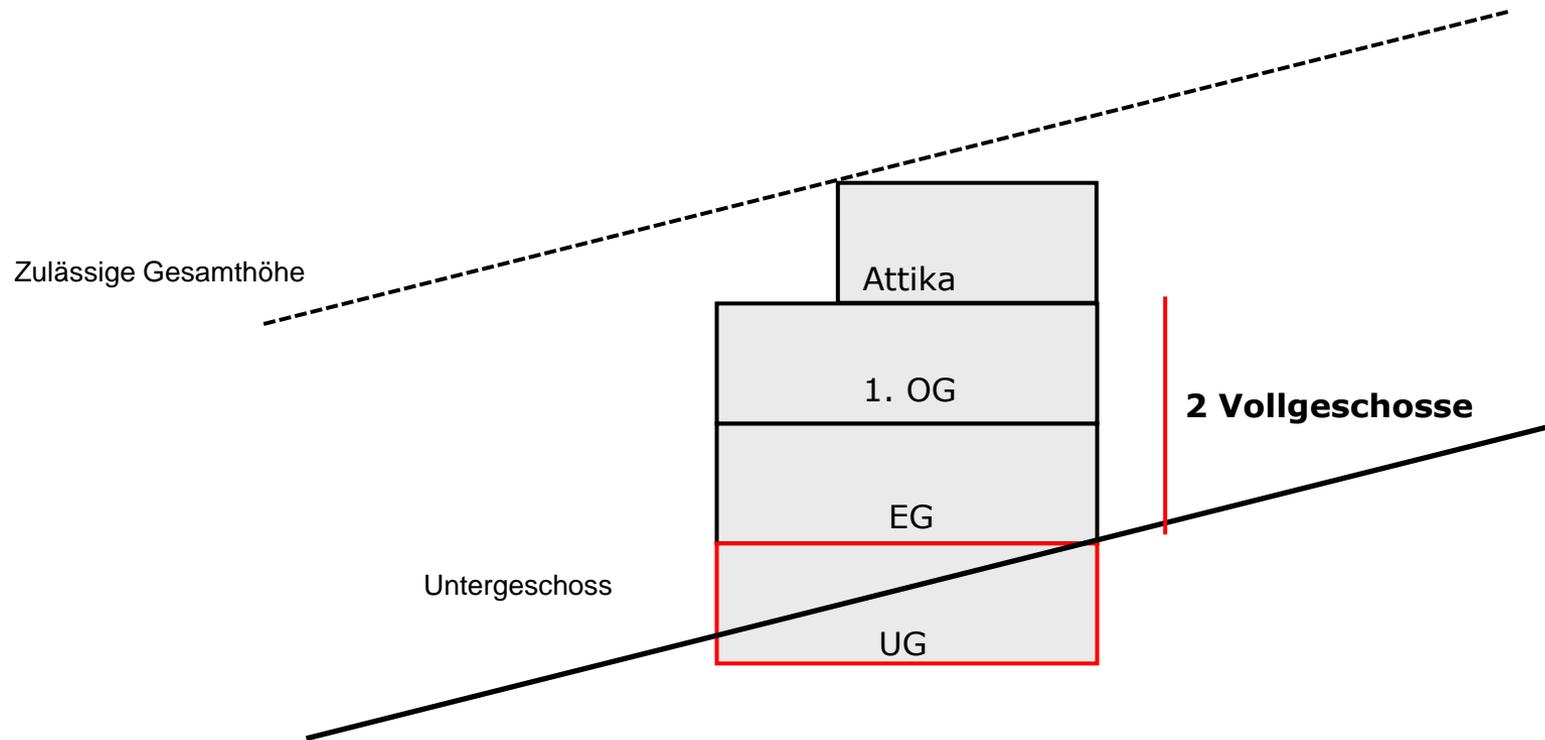


- b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
- d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

# NEU: Geschossigkeit



# NEU: Flachdach mit Attika (am Hang)



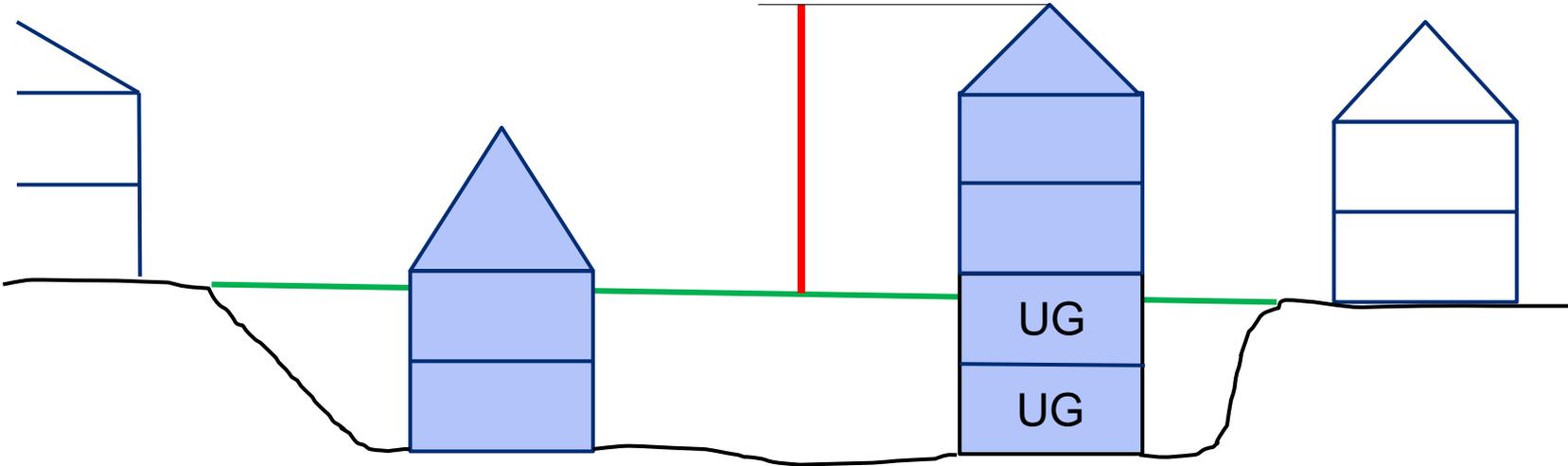
# Geschossigkeit

# Diskussion

# Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Geschossigkeit, Untergeschoss



# Untergeschoss / Gesamthöhe



ABauV

# Ist das ein Untergeschoss?



# Attika

**ALT: § 16a ABauV**

**NEU:**

- **Flächenberechnung**
- **Anordnung**

# Attika

## **NEU: Ziff. 6.4 Anhang 1 zur IVHB**

**Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.**

# Attika

## **NEU: § 25 BauV**

**1 Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Grundfläche frei.**

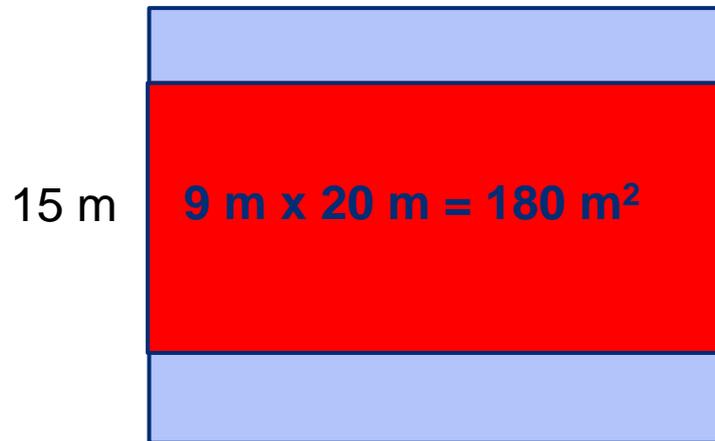
**2 Dachvorsprünge bis 60 cm sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.**

**Attika**

**Diskussion**

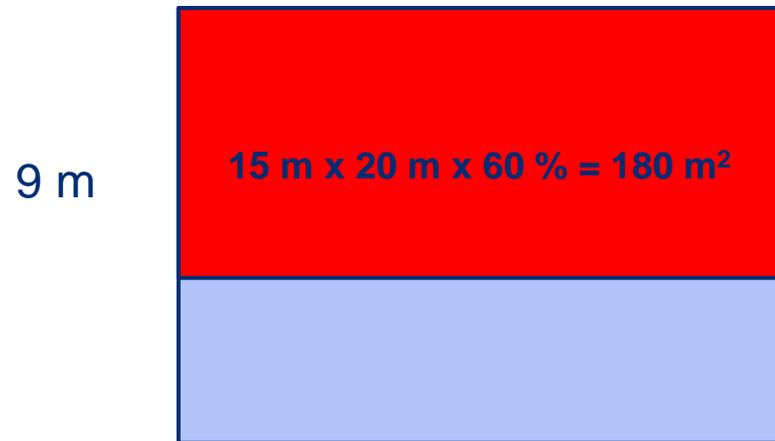
# Attika: Flächenberechnung nach ABauV und BauV / IVHB im Vergleich

ALT:



Bsp. 20 m

NEU:



Bsp. 20 m

# Übergangsrecht

---

# 1. Ausgangslage

- **Pflicht zur Übernahme der IVHB-Begriffe in die BNO bis 1. September 2021 (§ 64 Abs. 1 BauV)**
- **Bis zur Übernahme: Geltung des bisherigen Rechts (§ 64 Abs. 1 BauV).**

# 1. Ausgangslage

- Die Gemeinde revidiert die BNO und übernimmt die Begriffe der IVHB: Welches Recht ist auf **hängige Baugesuche** anwendbar?
- **Empfehlung: Die Gemeinden sollten eine Regelung in der BNO treffen, die eine Aussage über das anwendbare Recht macht.**

## 2. Muster BNO

### Übergangsbestimmung

«Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden **nach dem neuen Recht** beurteilt.»

### 3. BNO Baden (Revision)

#### Übergangsbestimmung:

«Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden **auf der Grundlage der revidierten Bau- und Nutzungsordnung entschieden.**»

## 4. BNO Obersiggenthal (Revision)

### Übergangsbestimmung:

«Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden **nach bisherigem Recht** beurteilt.

Als hängig gilt ein Baugesuch, das rechtskräftig publiziert ist und dessen Auflagefrist vor der Inkraftsetzung zu laufen beginnt.»

## 5. Diskussion Vor- und Nachteile

**«Nach neuem Recht» (Baden):**

- **«Planungsleichen»**

**«Nach bisherigem Recht» (Obersiggenthal):**

- **Planungssicherheit**
- **Über Hängigkeit entscheidet Bauherrschaft**
- **Aber: Was bedeutet «rechtskräftig publiziert»?**

## 5. Mögliche Formulierung

**«Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden nach bisherigem Recht beurteilt.»**

- **Regelung analog § 63 BauV.**
- **Hängigkeit: Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs**

## 5. Mögliche Formulierung

= Regelung analog § 63 BauV, OHNE:

«(...) es sei denn, für die Gesuchstellenden ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger (...)»

- «Lex mitior» im Baurecht sachfremd
- Günstiger für Bauherrschaft heisst unter Umständen schlechter für Nachbarn
- Schwierig in der Anwendung
  - Doppelter Abklärungsaufwand
  - Was bei teilweise günstigeren Regeln?

## **Wünsche ans BVU:**

- 1. Publikation aller Entscheide!**
- 2. Publikation insbesondere aller Entscheide betreffend IVHB (auch anderer Kantone).**
- 3. Publikation der Normen, auf welche das Baurecht verweist (VSS, SIA etc.)**
- 4. Anzeige von Neuerungen (Gesetzesänderungen, Nachführung BNR etc.)**

Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit

