

IVHB für Praktiker – die wichtigsten Begriffe

Kurzreferat von Dr. Peter Heer, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

VOSER RECHTSANWÄLTE, Baden

Weiterbildungstage des Schweizerischen Anwaltsverbandes im Stade de Suisse in Bern vom 12.–13. September 2014

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- In der Hälfte der Kantone in Kraft (AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, OW, SH, SO, SZ, TG, UR)

Kognition des Bundesgerichts

Für die Rechtsanwendung wichtig:

- Anhang 1: Begriffe und Messweisen
- Anhang 2: Skizzen

Anhänge 1 und 2 sind gleichwertig.

- Website der BPUK mit allen relevanten Dokumenten / IVHB Erläuterungen vom 24. September 2013 von Ruedi Muggli und Léo Biétry http://www.bpuk.ch/konkordate/ivhb.aspx
- Website des Kantons Aargau zur IVHB
 https://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baurecht/ivhb/Baubegriffe_-_IVHB_1.jsp
- Website von VOSER RECHTSANWÄLTE mit allen relevanten Dokumenten, Begriffserklärungen und aktueller Rechtsprechung (im Aufbau) http://www.ivhb.ch
- Anwaltsrevue 2013 S. 440; IVHB EIN WERKSTATTBERICHT AUS DEM KANTON AARGAU von Dr. Peter Heer und Christian Munz, beide VOSER RECHTSANWÄLTE, Baden

Vier ausgewählte Begriffe:

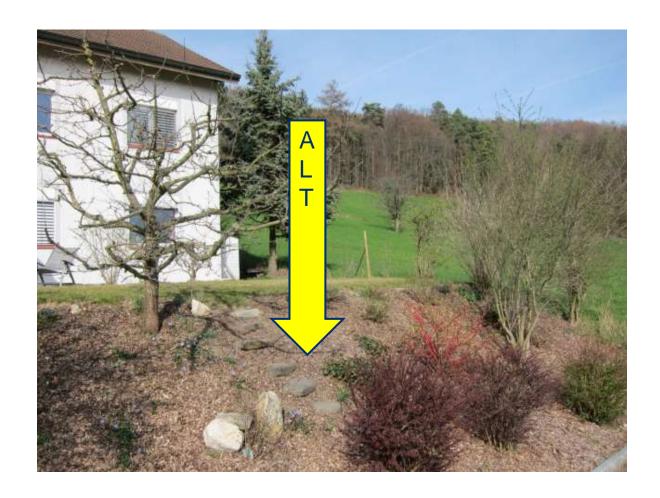
- 1. Natürlich gewachsener Geländeverlauf
- 2. Gesamthöhe
- 3. Fassadenhöhe
- 4. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Regelung über massgebendes Terrain für

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

Ohne IVHB

 Massgebend ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 ABV ZH, § 13 ABauV AG, Art. 97 BauV BE).



Abgrabung



Nachteil der bisherigen Regelung: Es wird auf das gestaltete Terrain abgestellt.

Korrektur z.B. im Kanton Zürich (§ 5 ABV):

Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden

 a) innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet (...) worden ist.

NEU: Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB

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

Der «natürlich gewachsene Geländeverlauf»

Geländeverlauf, der ohne menschliches Zutun entstanden ist.









Wie wird der «natürlich gewachsene Geländeverlauf» ermittelt?

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

Falls das Baugrundstück überbaut ist:

- Geländeveränderungen wegdenken.
- Baugesuchsarchiv: dokumentierte Zustände (kritisch) übernehmen.
- Alte Gebäude (Kirchen, alte Bauernhäuser), Wegmarken wie auch alte Bäume geben Anhaltspunkte.



Abgrabung



Aufschüttung



Ermittlung auf dem überbauten Baugrundstück:

- historische Karten: Nein
- Geometer: Nein (nützt nichts mehr!)
- Geologisches Gutachten: im Normalfall nein

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.»



Aufschüttung





Konsequenzen:

- Es kann nicht mehr auf das Sichtbare, Vorhandene abgestellt werden.
- Aufwand zur Ermittlung des massgebenden Terrains wird grösser.
- Der Terrainverlauf ist unsicherer, unklarer: Toleranzen, Streitigkeiten.
- Schwäche der bisherigen Regelung entfällt.

Ziff. 1.1 Satz 3 Anhang 1:

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

Ziff. 1.1 Anhang 1

«Planerische Gründe» könnten sein:

- Grundwasser- und Hochwasserschutz
- Erschliessung (mit dem Anschluss der angrenzenden Bauten und Anlagen)
- Lärmschutz
- Ortsbildschutz

Exkurs:

Bedeutung der Änderung des massgebenden Terrains für bestehende Bauten?

Beispiel:

Neuer Anbau an ein bestehendes Gebäude.

Lösungsansätze:

- Abweichende Festlegung aus "planerischen Gründen" (Satz 3 Ziff. 1.1 Anhang 1 zur IVHB)
- 2. Ausnahmebewilligung
- 3. Besitzstandsgarantie

1. Abweichende Festlegung (Satz 3 Ziff. 1.1. Anhang 1 zur IVHB)

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

2. Ausnahmebewilligung

- Abweichung vom "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" im Einzelfall.
- «a.o. Verhältnisse», «Härtefall», «vom Gesetzgeber nicht vorgesehen», «Einzelfall».

3. Besitzstandsgarantie gemäss BV

- Teilgehalt der Eigentumsgarantie Art. 26 BV.
- Entzug oder Beschränkung nur unter den Voraussetzungen von Art. 36 BV.
- Erlaubt: Unterhaltsarbeiten, Renovationen.
- Kein Recht auf Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen.
- Kein Recht auf Wiederaufbau abgebrochener und zerstörter Bauwerke.

3. Kantonalrechtliche Besitzstandsgarantie (z.B. § 68 BauG AG)

- «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.»

Neuer Begriff: Die Gesamthöhe

Bisherige Regelungen:

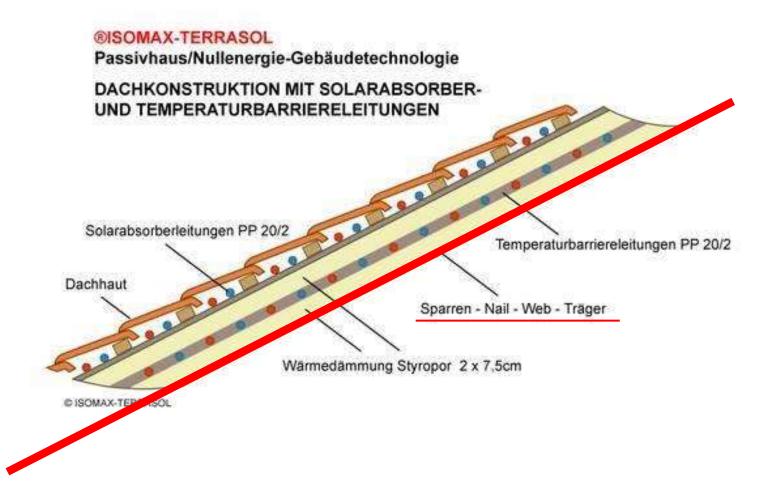
- AG: Gebäudehöhe (§ 12 ABauV).
- ZH: Gebäudehöhe (§§ 58, 278-281 PGB).
- BE: Gebäudehöhe (Art. 19 Dekret über das Normalbaureglement [NBRD]).

Ziff. 5.1 Anhang 1:

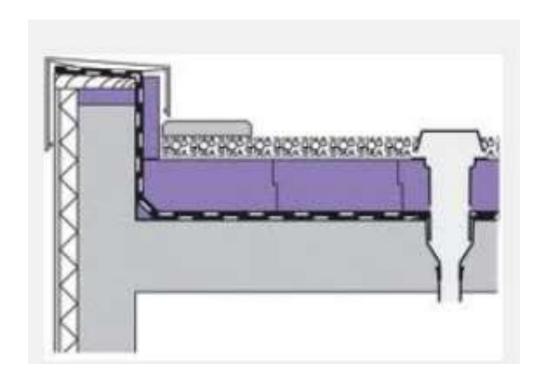
«Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»

Oberer Messpunkt:

«Höchster Punkt der Dachkonstruktion»



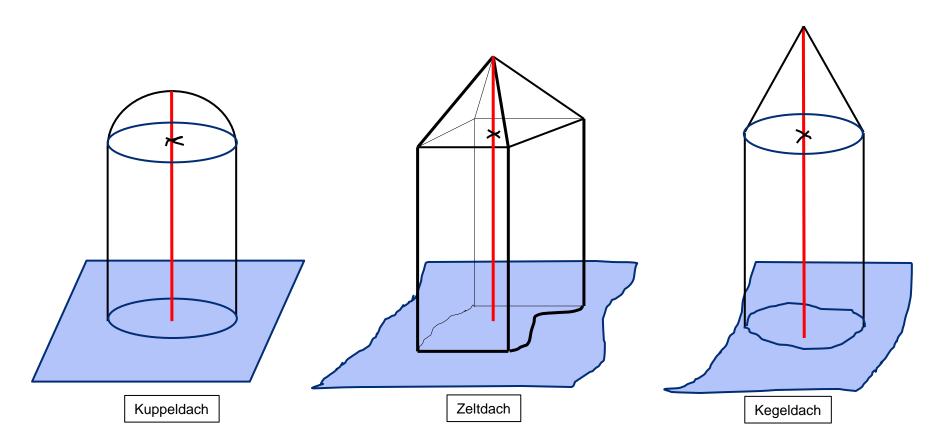
Beim Flachdach:



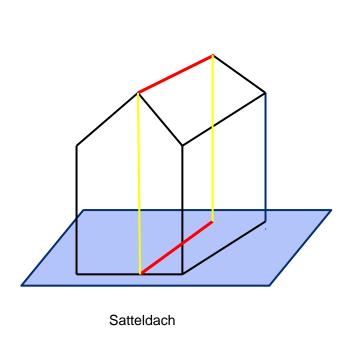
Unterer Messpunkt:

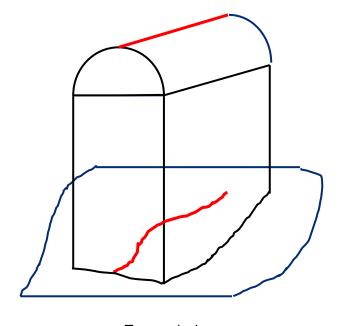
«Lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegende Punkte auf dem massgebenden Terrain» (in der Regel ist das der natürlich gewachsene Geländeverlauf).

Dachformen mit einem einzigen höchsten Punkt:



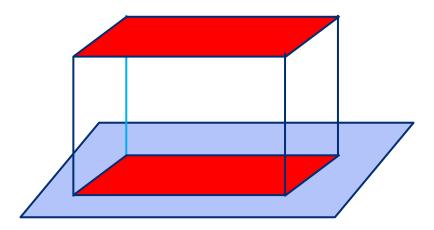
Dachformen mit einer Linie der höchsten Punkte:





Tonnendach

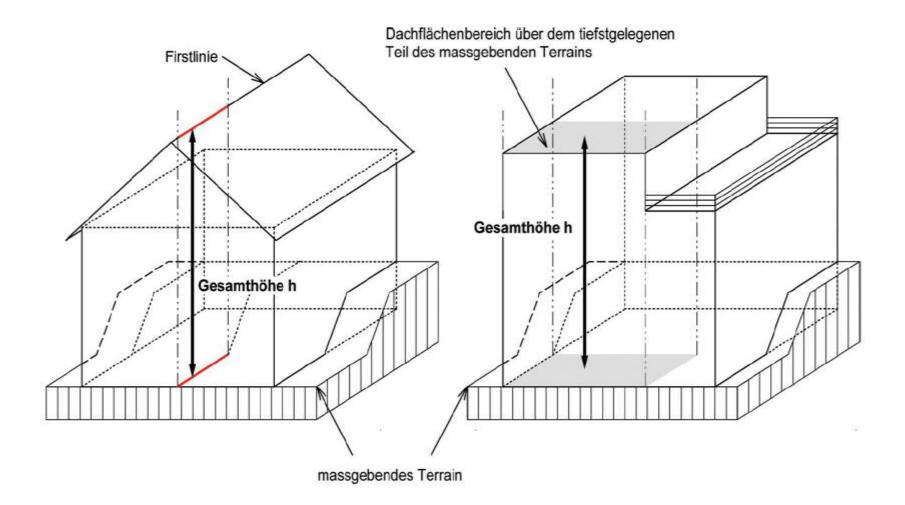
Dachformen mit einer Fläche der höchsten Punkte:

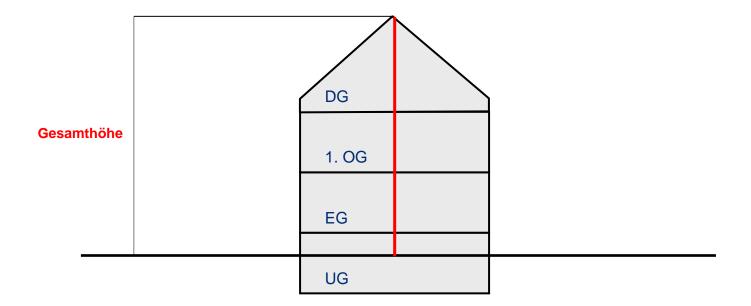




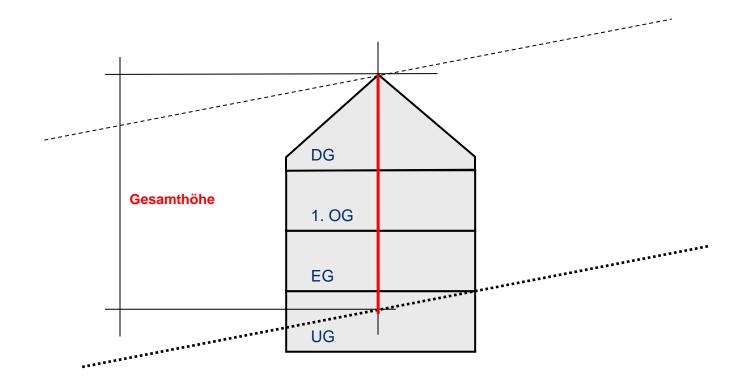




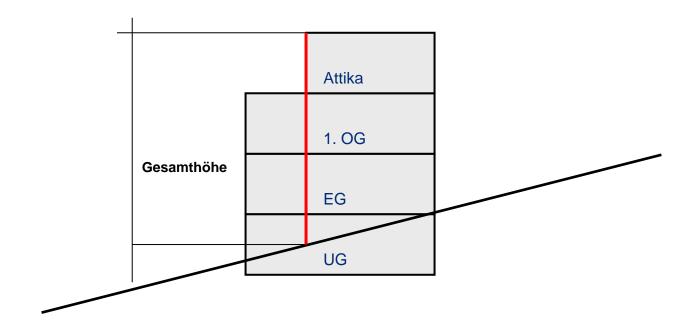




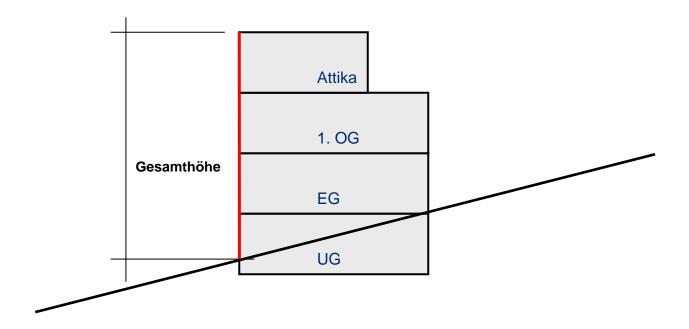
2. Gesamthöhe: am Hang (Ziff. 5.1 Anhang 1)



2. Gesamthöhe: Flachdach mit Attika (am Hang)



2. Gesamthöhe: Flachdach mit Attika (am Hang)



Ziff. 5.2 Anhang 1

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

Oberer Messpunkt:

«Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion»

Unterer Messpunkt:

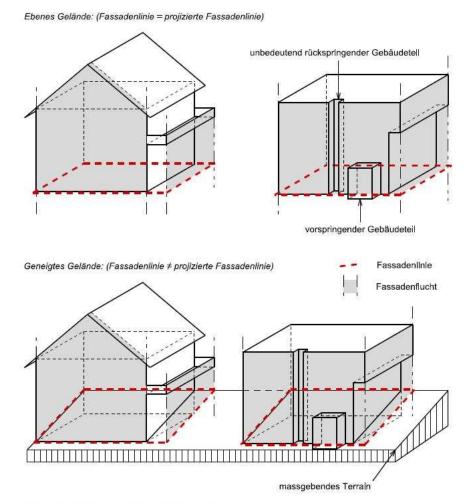
«Fassadenlinie»

«Fassadenlinie» (Ziff. 3.2 Anhang 1):

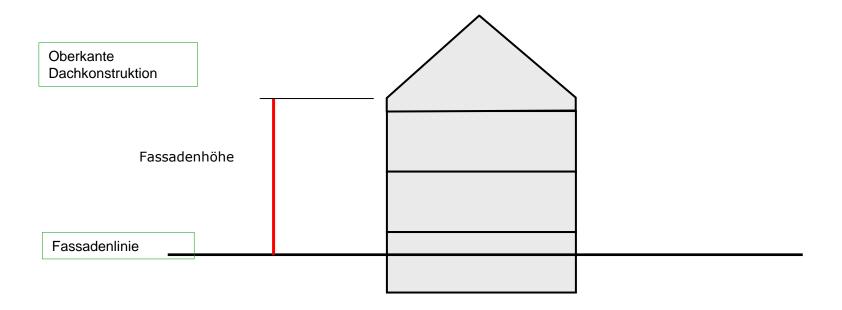
«Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.»

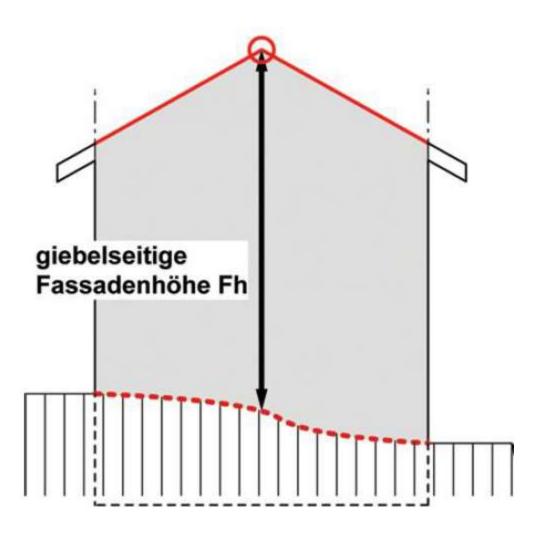
«Fassadenflucht» (Ziff. 3.1 Anhang 1):

«Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. (.....).»

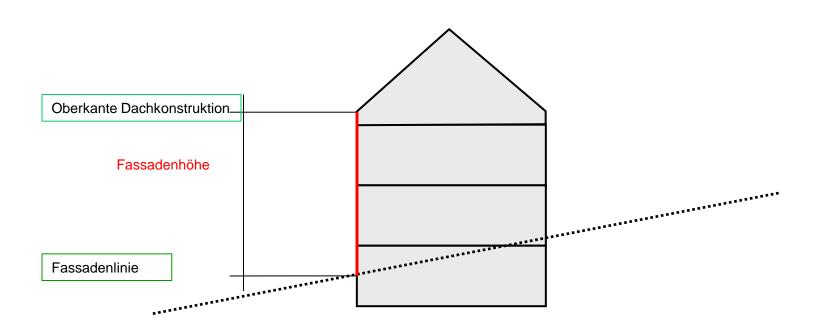


Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

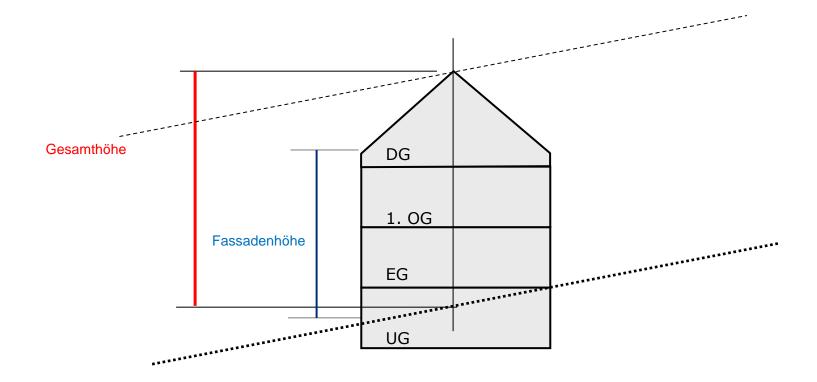




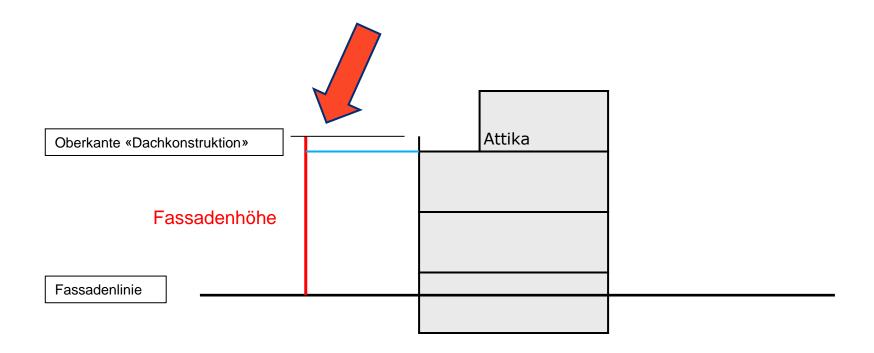
3. Fassadenhöhe: am Hang



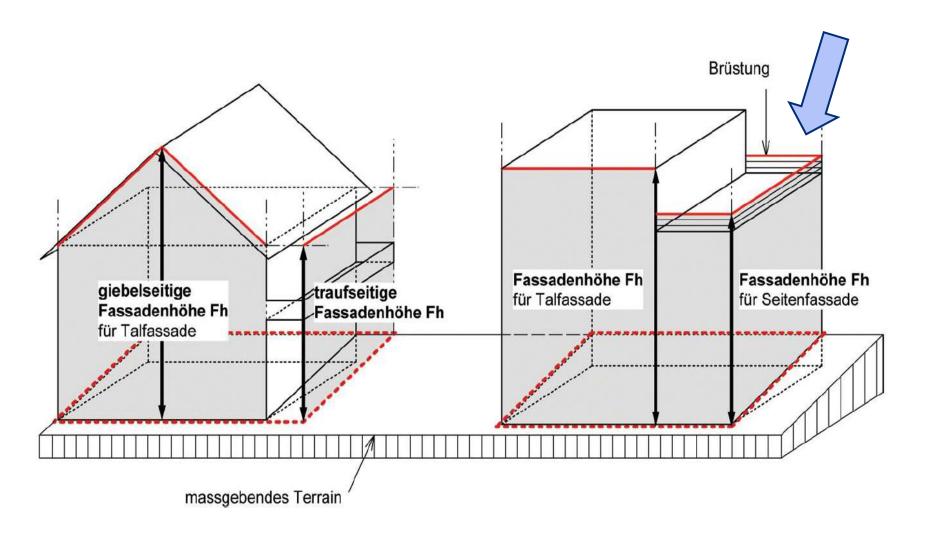
3. Fassadenhöhe und Gesamthöhe (am Hang)



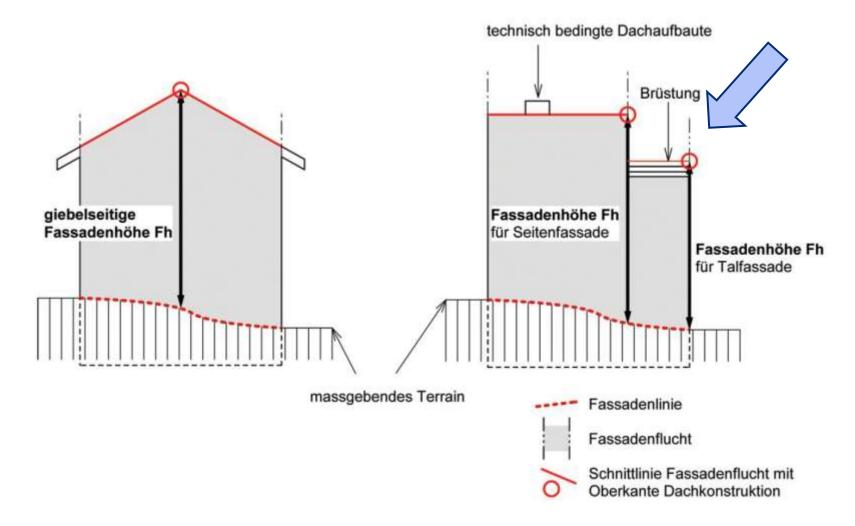
3. Fassadenhöhe: bei Flachdach mit Attika (Umgang mit Brüstung?)



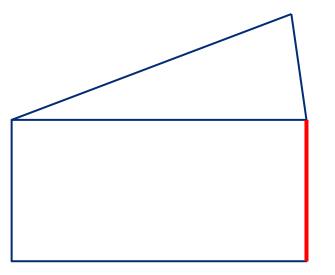
3. Fassadenhöhe: Brüstung



3. Fassadenhöhe: Umgang mit Brüstung



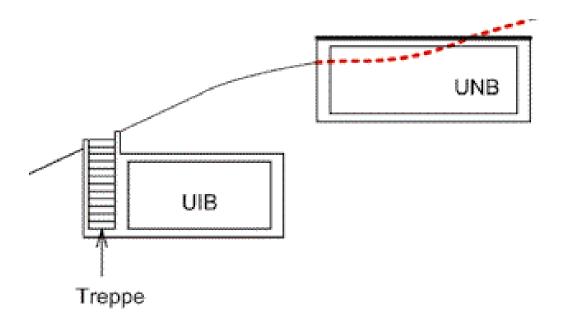
3. Fassadenhöhe: asymmetrisches Giebeldach



Fassadenhöhe

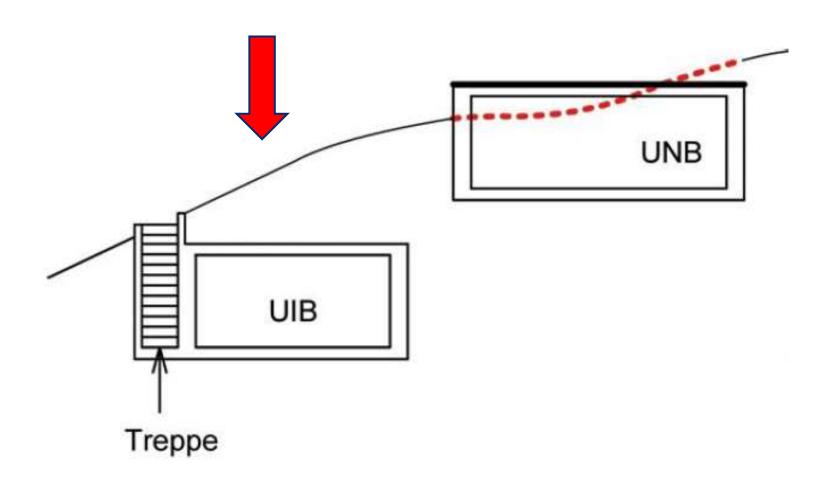
3. Fassadenhöhe: rückversetztes Attika





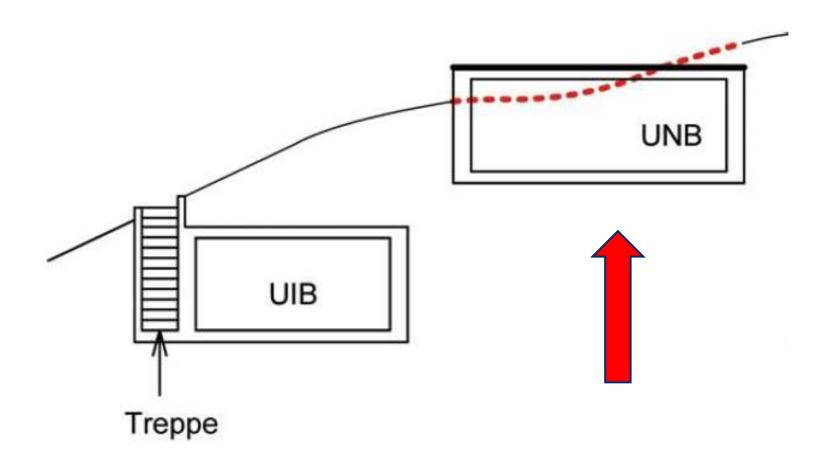
Ziff. 2.4 Anhang 1:

«Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.»



Ziff. 2.5 Anhang 1:

«Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.»



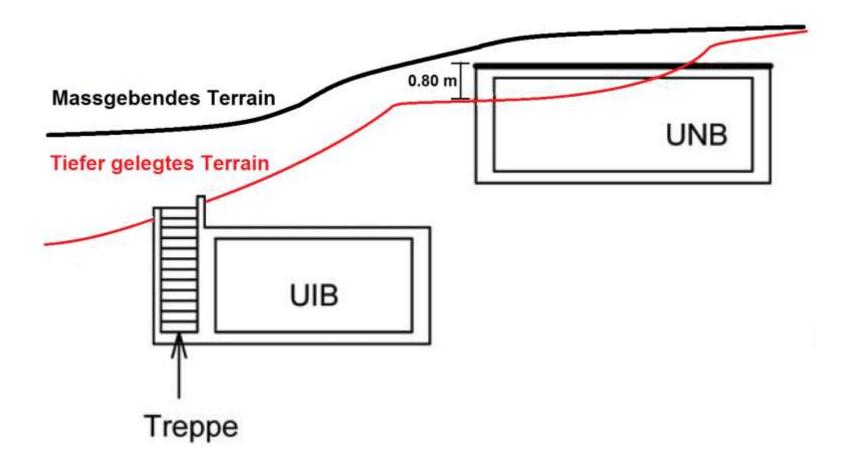
Grund für die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten:

Es können unterschiedliche Grenzabstände festgelegt werden.

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).



Gebäude (Ziff. 2.1 Anhang 1):

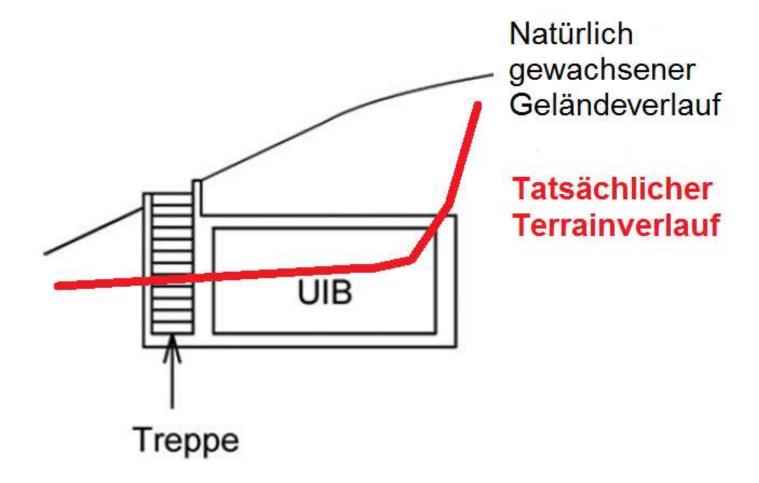
«Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.»

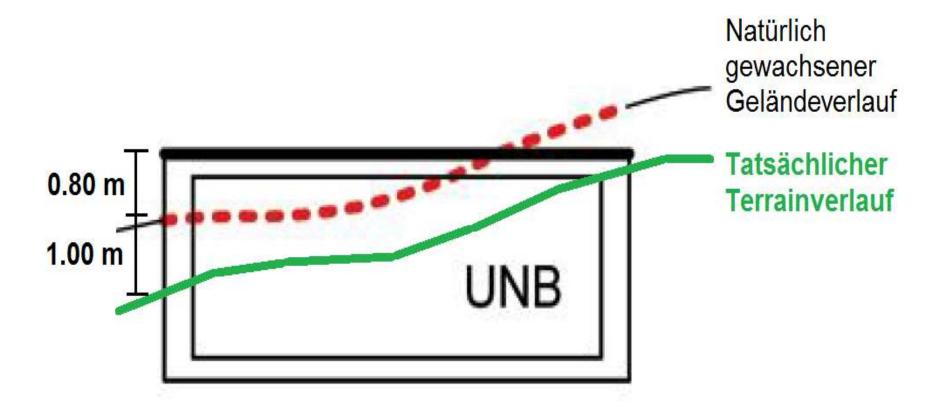
→ Parkierungs- und Verkehrsflächen sowie weitere Anlagen sind keine Gebäude.

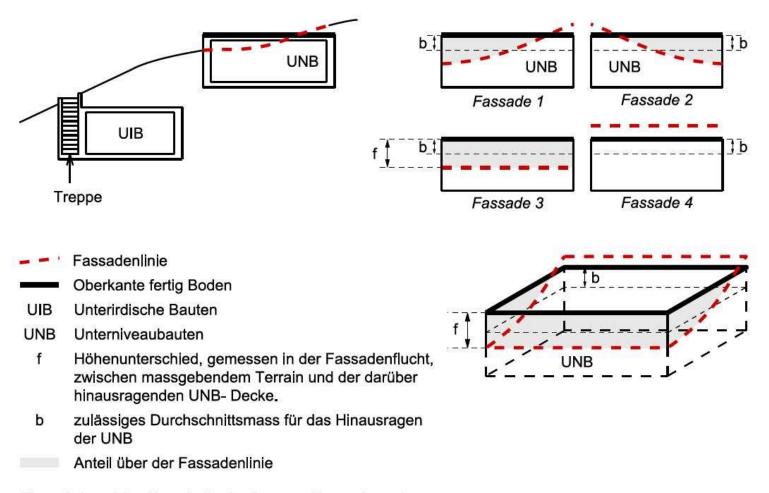


Von IVHB nicht erfasste Tiefbauten:

 Mauern, Lager- und Abstellplätze, Terrassen, Schwimmbassins, Gruben, Terrainveränderungen, Böschungen, Aufschüttungen, Untergrund-Container (Entsorgungsstellen), Kinderspielplätze, Schächte, Treppen, Gartenwege, Sitzplätze etc.







Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

