

### **Fassadenhöhe (gemäss IVHB)**

**Die Fassadenhöhe eines begehbaren Flachdachs wird oberkant der Brüstung gemessen, unabhängig davon, ob es sich um eine geschlossene, durchbrochene oder verglaste Brüstung handelt (Figur 5.2 Anhang 2 IVHB).**

Aus dem Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 6. Oktober 2014 (BVURA.14.453).

### *Aus den Erwägungen*

#### 4.4.2

Die in der Gemeinde Zeiningen zulässige talseitig gemessene (traufseitige) Fassadenhöhe beträgt maximal 7 m (§ 6 Abs. 1 BNO). Gemäss § 16 i.V.m. Ziffer 5.2 Anhang 1 BauV wird die Fassadenhöhe wie folgt definiert:

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

Die Erläuterungen zur IVHB (Stand 3.9.2013; im Internet unter: [www.ag.ch/bauen](http://www.ag.ch/bauen) > Baurecht > Baubegriff – IVHB) halten dazu präzisierend fest:

"Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) bis oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist."

Der auf der Parzelle Nr. (...) geplante Gebäudekomplex sieht vor, dass die Terrasse des Obergeschosses auf dem Dach des Erdgeschosses liegt. Dieser Dachabschnitt des Erdgeschosses ist somit gestalterisch einem begehbaren Flachdach gleichzusetzen, weshalb die genannte Messweise gemäss IVHB anzuwenden ist. Bei dieser Messweise ergibt sich beim vorliegenden Bauprojekt eine talseitig gemessene Fassadenhöhe von 8,10 m (ohne Brüstung beträgt die Höhe 7,20 m) bzw. 7,30 m (ohne Brüstung beträgt die Höhe 6,50 m);

womit die zulässige Maximalhöhe von 7 m (§ 6 Abs. 1 BNO) überschritten wird.

---

Stichwort: Fassadenhöhe

### *Abkürzungen*

**IVHB** Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (SAR 713.010)