

## § 20 BauV



**Dominik Peter**

MLaw, Rechtsanwalt bei  
chkp. ag Rechtsanwälte  
Notariat

### § 20 Unterniveau- und unterirdische Bauten (Ziff. 2.4 und 2.5 Anhänge IVHB) sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen

<sup>1</sup> Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen (Mass f).

<sup>2</sup> Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

### 1. Definitionen gemäss IVHB

Die beiden Begriffe Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind in der IVHB (Anhang 1) in Ziff. 2.4 und 2.5 geregelt. Die Unterscheidung zwischen Untergeschossen einerseits und Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten andererseits hat den Zweck, eine unterschiedliche Behandlung beispielsweise bei den Abstandsvorschriften zu ermöglichen. Weiter sind die beiden Begriffe von den Untergeschossen zu unterscheiden.

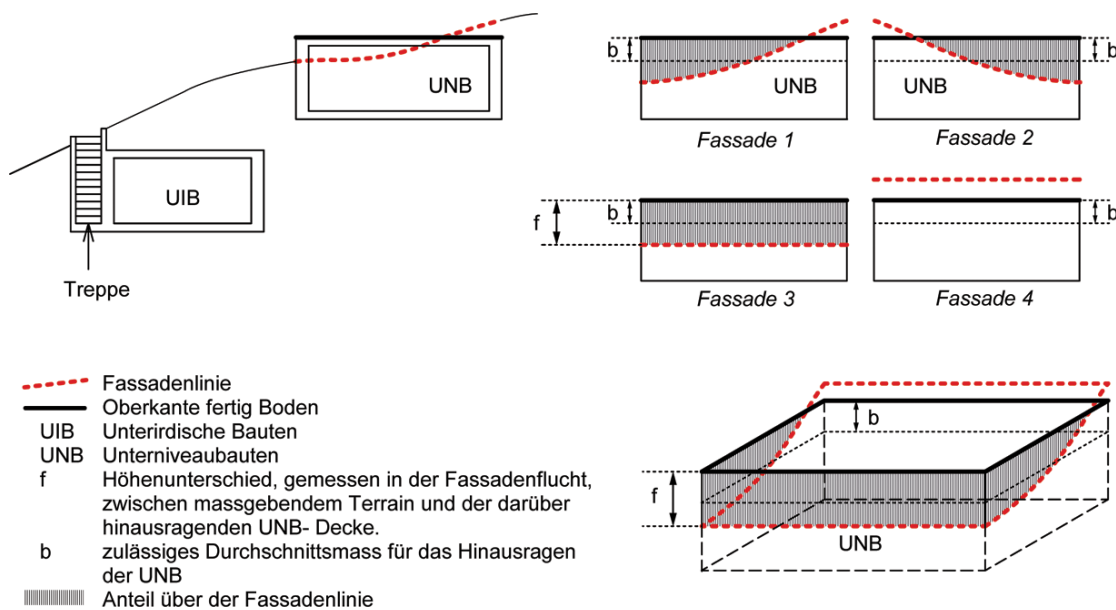
#### 1.1 Unterirdische Bauten

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. 2.4 IVHB [Anhang 1]).

#### 1.2 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass (im Kanton Aargau 80 cm) über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen (Ziff. 2.5 IVHB [Anhang 1]). Das kantonale Baurecht kann sich unterschiedlicher Messmethoden bedienen. Der Kanton Aargau hat sich in der BauV für das maximale Mass des am weitesten hinausragenden Fassadenteils entschieden (Mass f). Es ist damit nach der Definition des Konkordats ab dem tiefsten Punkt des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so ist diese Abgrabung nicht zu berücksichtigen.

Die Figur 2.4 und 2.5 der IVHB (Anhang 2) zeigt, wie das „zulässige Mass“ gemessen wird: Von der „Oberkante des fertigen Bodens“ des Unterniveaubaus zur Fassadenlinie (Mass f). In dieser Figur ist jedoch auch das Durchschnittsmass für das Hinausragen von Unterniveaubauten eingezeichnet (Mass b). Dieses (Durchschnitts-)Mass ist im Kanton Aargau einzig für Untergeschosse relevant, nicht jedoch für Unterniveaubauten.

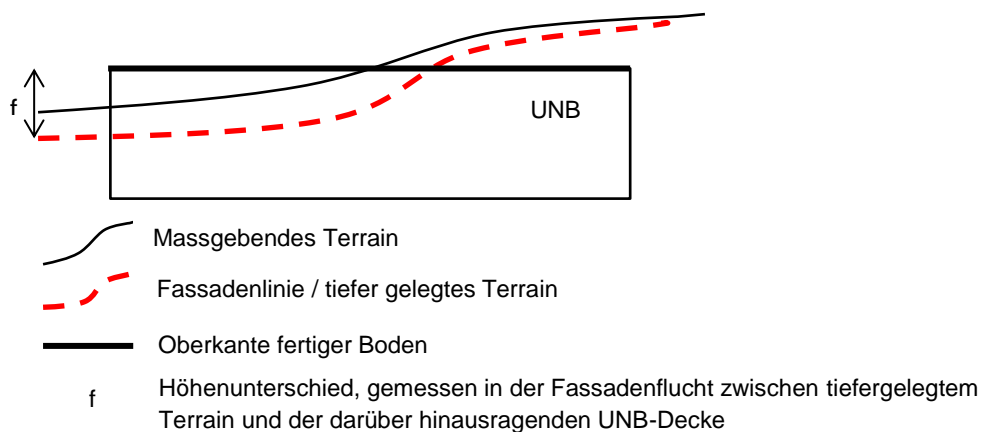


Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

## 2. Definition 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 IVHB [Anhang 1]).

Das tiefer gelegte Terrain wird im Konkordat nicht definiert. Gemeint ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, welches tiefer liegt als das massgebende Terrain. Aus dieser Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen, um dadurch von günstigeren Abstandsvorschriften zu profitieren. Der Fall des tiefer gelegten Terrains wird in den Skizzen nicht gezeigt. Unseres Erachtens würde in diesem Fall wie folgt gemessen:



### 3. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Ziff. 3.1 IVHB [Anhang 1], siehe auch Figur 3.1 [Anhang 2]).

### 4. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 IVHB [Anhang 1], siehe Figur 3.2 [Anhang 2]).

### 5. Erschliessung

Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Die Figur 2.4 und 2.5 (oben) zeigt nur einen Treppenzugang. Denkbar ist nach dem Wortlaut des Konkordats auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist. Es ist dem kantonalen Recht überlassen, die Dimensionen von Abgrabungen für solche Zugänge oder Zufahrten beispielsweise aus ästhetischen Gründen zu beschränken. Zu denken ist etwa an eine Garagenfront. Begrenzt werden können die Höhe und Breite solcher Zugänge oder Zufahrten. Auch die dafür nötigen Abgrabungen können vom kantonalen Recht beschränkt werden.

### 6. Absatz 2

Grundsätzlich regelt das kantonale Recht die Baubegriffe und die Messweise. Die konkrete Umsetzung dieser Begriffe ist Sache der kommunalen Nutzungsplanung, d.h. die konkrete Festlegung der einzelnen Masse in Meter, Geschoszahl, Verhältniszahl usw. liegt in der Kompetenz der Gemeinden. Die Übernahme der Masse der BauV ist für die Gemeinden grundsätzlich fakultativ. Dies zeigt hier insbesondere die Formulierung in Abs. 2 "Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt" (HÄUPTLI CHRISTIAN, in: Baumann / van den Bergh / Gossweiler / Häuptli / Häuptli-Schwaller / Sommerhalder Forestier, Baurechtskommentar, N 37 ff. zu § 50a, § 51 BauG). Die meisten Gemeinden verzichten aber auf eine eigenständige Regelung für diese Grenzabstände. Zudem kann mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn der Grenzabstand reduziert werden. Hierbei betrachtet die herrschende Lehre den Grund, weshalb die blosser Zustimmung der betroffenen Nachbarn entgegen dem Wortlaut von § 47 BauG ausreichen soll, als diskutierbar.

### 7. Parkierungs- und Verkehrsflächen

Für die technische Gestaltung der Parkfelder und Verkehrsflächen gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» vom 1. Februar 2006.

Für Parkierungsanlagen von Velos und Mofas gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen» vom August 2011.

## 8. Messung des Grenzabstandes

Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie des teilweise unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers relevant. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird. Diese Frage stellt sich bei den Parkierungs- und Verkehrsflächen nicht.

## 9. Praxis

### 9.1 Unterirdische konstruktive Verbindungen

Unterirdische konstruktive Verbindungen sind für das Erscheinungsbild ohne Bedeutung (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] vom 28. Oktober 2008 i.S. J. und F. gegen L. und den Gemeinderat Mörriken-Wildegg).

### 9.2 Privilegierung

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen (vgl. Figur 6.2 IVHB [Anhang 2]). Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie die Parkierungs- und Verkehrsflächen müssen hingegen nur einen Grenzabstand von 50 cm einhalten, sofern die Gemeinde nichts anderes festgelegt hat. Sie sind folglich den Untergeschossen gegenüber privilegiert. Falls zum Beispiel die Tiefgarage breiter ist als das darüber liegende Gebäude, kann aus Sicht der Autoren die Haltung vertreten werden, dass es sich bei dem über die Fassadenflucht hinausragenden Teil um eine unterirdische Baute handelt, welche von der Privilegierung profitiert.

