

## § 21 BauV



Dominik Peter

MLaw, Rechtsanwalt bei  
chkp. ag Rechtsanwälte  
Notariat

### § 21 Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4 Anhänge IVHB; § 51 BauG)

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).

<sup>2</sup> Sie dürfen den Grenz- und den Waldabstand unterschreiten und entsprechende Baulinien überschreiten.

<sup>3</sup> In den Abstandsraum von Strassen dürfen ragen:

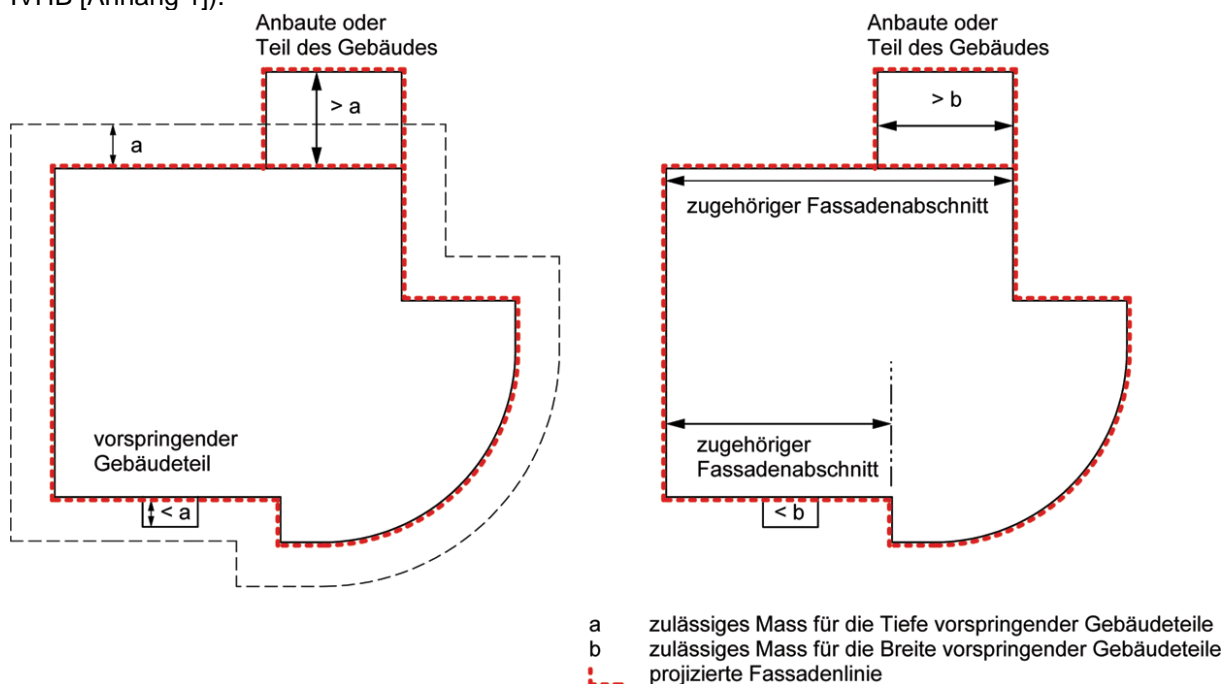
a) Dachvorsprünge, wenn sie wenigstens 4,50 m über dem Strassenniveau liegen,

b) andere vorspringende Gebäudeteile, wenn sie die Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG erfüllen.

<sup>4</sup> Abweichende Bestimmungen in Sondernutzungsplänen und Strassenbauprojekten bleiben vorbehalten.

### 1. Definition gemäss IVHB

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten (Ziff. 3.4 IVHB [Anhang 1]).



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

Beispiele sind: Erker (auch mehrstöckige), Vordächer (beispielsweise über einem Eingangsbereich), Balkone, Aussentreppen und Untergeschosse. Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist somit ohne Bedeutung (vgl. [IVHB-Erläuterungen, Stand 03.09.2013](#), S. 6).

Das Konkordat äussert sich nicht direkt zur Frage, ob die Beschränkung des Breitenmasses bzw. des Fassadenabschnittsanteils bei mehrstöckigen Gebäuden jeweils nur für das betroffene Stockwerk gilt. Der Wortlaut legt gemäss IVHB-Erläuterung folgende Regel nahe:

- a) "Bei einer Beschränkung des zulässigen Anteils eines Fassadenabschnitts (im Aargau ein Drittel des Fassadenabschnitts) werden mehrere vorspringende Gebäudeteile selbst dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken angeordnet sind.
- b) Bei einer Beschränkung des zulässigen Breitenmasses gilt dieses für jeden einzelnen vorspringenden Gebäudeteil. Im Kanton Aargau kommt diese Regel nicht zum Tragen, da es keine Beschränkung des zulässigen Breitenmasses gibt."

Die unter a) erwähnte Regelung erscheint unseres Erachtens in ihrer Absolutheit unzweckmässig. Unserer Meinung nach ist der Einzelfall unter Berücksichtigung der räumlichen und optischen Wirkung zu beurteilen.

Anbauten gehören zu den vorspringenden Gebäudeteilen, sind aber trotzdem von diesen zu unterscheiden (die Anbauten sind in den Dimensionen ebenfalls begrenzt, enthalten aber nur Nebennutzflächen). Vorspringende Gebäudeteile, die die festgelegten Dimensionen sprengen, gehören nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen: Beispiel: Vordach des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) von Jean Nouvel (vgl. [IVHB-Erläuterungen, Stand 03.09.2013](#), S. 6).

## **2. Klein- und Anbauten**

Klein- und Anbauten werden in [§ 19 BauV](#) näher umschrieben.

## **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.

## **4. Dachvorsprung und Vordächer**

Das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus. Vordächer befinden sich in der Regel über einem Eingangsbereich.

## **5. Baulinien**

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (zum Beispiel Strassen) sowie der baulichen Gestaltung.

## 6. Voraussetzungen für eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG

Für untergeordnete Bauten und Anlagen, wie namentlich Klein- und Anbauten, kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht (zum Beispiel Gefahr für den Verkehr).

Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen (häufig Beseitigungsrevers genannt). Die Erteilung von erleichterten Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen bedarf der Zustimmung des zuständigen Departements.

## 7. Hintergrund

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. ist Kompetenz der Gemeinden. § 21 BauV stellt damit eine Ausnahme dar, welche in die Abstandskompetenz der Gemeinden eingreift und für vorspringende Gebäudeteile verkürzte Abstände zwingend festlegt (HÄUPTLI CHRISTIAN, in: Baumann / van den Bergh / Gossweiler / Häuptli / Häuptli-Schwaller / Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Aargauer Baugesetz, N 37 ff. zu § 50a, § 51 BauG). Ausnahmen können jedoch in Sondernutzungsplänen und Strassenbauprojekten festgelegt werden.

## 8. Praxis

Geschlossene Treppenhäuser waren/sind keine vorspringenden Gebäudeteile im Sinne von § 2 ABauV (Vorspringende Gebäudeteile) (Entscheid des Baudepartements vom 06.03.1995 in Sachen Eheleute V). Ein offenes Treppenhaus durfte/darf § 2 ABauV in Anspruch nehmen (Entscheid des Baudepartements vom 05.12.1994 i.S. E.P. gegen den Gemeinderat, E. 9/d, unter Verweis auf die Materialien der ABauV).

Unseres Erachtens gibt es unter der Herrschaft der neuen BauV keinen Unterschied mehr zwischen geschlossenen und offenen Treppenhäusern, zumal in den Materialien nicht mehr auf einen solchen Unterschied hingewiesen wurde und eine solche Differenzierung auch keinen Sinn machen würde. Bei beiden kann es sich um vorspringende Gebäudeteile handeln, wenn die dafür vorgesehenen Voraussetzungen eingehalten werden.