

# Die Baubegriffe und Messweisen der Bauverordnung des Kantons Aargau



**Hannes Baumann**

Dr. iur. Rechtsanwalt, LL.M., Partner bei chkp. ag Rechtsanwälte Notariat

## Einleitung

### 1. Allgemeines und Abkürzungen

Die nachstehenden Ausführungen beschränken sich grundsätzlich auf den Kanton Aargau. Wenn somit vom Baugesetz oder von der Bauverordnung gesprochen wird, sind immer die Erlasse des Kantons Aargau gemeint. Aus redaktionellen Gründen werden folgende Abkürzungen verwendet:

BauG	Baugesetz des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011, in Kraft seit 1. September 2011
ABauV	Allgemeine Bauverordnung, die am 1. September 2011 durch die BauV abgelöst wurde
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
Anhang 1 (zur BauV)	Dieser Anhang enthält die harmonisierten Baubegriffe; er entspricht Anhang 1 der IVHB
Anhang 2 (zur BauV)	Dieser Anhang enthält Skizzen zu den harmonisierten Baubegriffen; er entspricht Anhang 2 der IVHB
Anhang 3 (zur BauV)	In diesem Anhang finden sich diejenigen Bestimmungen der (alten) ABauV, die in Gemeinden, die ihre BNO noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe angepasst haben, weiterhin gelten
BNO (oder BO)	Bau- und Nutzungsordnung (resp. Bauordnung) der Gemeinden
IVHB-Erläuterungen	Kommentar zu den IVHB vom Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffen, das durch die IVHB eingesetzt wurde; Stand 3. September 2013

## 2. Gesetzeshierarchie

Die Schweiz besteht aus 26 Kantonen und diese wiederum aus einer Unzahl von Gemeinden. Alle diese Körperschaften befassen sich mit Baurecht und Baugesetzgebung. So findet sich auf Bundesebene unter anderem das Raumplanungsgesetz. Alle Kantone haben ein Baugesetz (teilweise auch Planungs- und Baugesetz genannt) und eine Bauverordnung, teilweise noch weitere Verordnungen. Auf Gemeindeebene finden wir die Zonenpläne und die Bauordnungen. Diese Erlasse können einander widersprechen. Trifft dies zu, so geht grundsätzlich das Bundesrecht dem kantonalen Recht und dieses dem Gemeinderecht vor.

Den Praktiker interessiert insbesondere das Verhältnis zwischen kantonalem und kommunalem Recht. Damit es hier zu möglichst wenigen Widersprüchen kommt, müssen im Aargau die Gemeinden ihre Entwürfe für Zonenplan und Bauordnung dem Kanton zur Vorprüfung vorlegen. Zusätzlich müssen die Gemeindeerlasse, wenn sie von der Gemeindeversammlung oder Einwohnerrat beschlossen worden sind, dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Will dieser die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen, entscheidet der Grosse Rat.

Die beschriebene Gesetzeshierarchie hat zur Folge, dass bei einer Beurteilung eines Bauvorhabens unter Umständen geprüft werden muss, ob ein Erlass der unteren Hierarchiestufe einem höherrangigen Erlass widerspricht. Dies kann insbesondere dann anspruchsvoll sein, wenn neben den einschlägigen Erlassen (Raumplanungsgesetz, BauG) weitere Gesetze wie beispielsweise die Eisenbahngesetzgebung des Bundes zu beachten sind.

## 3. Baugesetz und Bauverordnung

Das BauG des Kantons Aargau beschränkt sich in §§ 46 bis 51 darauf, den Gemeinden vorzuschreiben, dass sie die Abstände und Höhe von Gebäuden regeln müssen, und erlaubt es den Gemeinden, Nutzungsziffern vorzuschreiben. Es überlässt aber die Definition der Baubegriffe und Messweisen dem Regierungsrat und erlaubt diesem auch, für untergeordnete Bauten geringere Abstände festzulegen. Dieser Aufgabe ist der Regierungsrat mit Erlass der BauV nachgekommen. Somit finden sich die den Praktiker interessierenden Begriffen hauptsächlich in der BauV, welche am 1. September 2011 die vorher geltende ABauV abgelöst hat.

Praktisch jede Regel hat eine Ausnahme. Dies gilt auch für das BauG: Beispielsweise legt das BauG die Abstände zum Wald, zu Kantonstrassen und zu Gewässern gleich selber fest.