

15. Juli 2022

**Übungen
zur revidierten
kantonalen Bauverordnung
Baukonferenzen 2022**

Fall 1

Ausgangslage

Herr und Frau Meier haben ein Baugesuch für eine Pergola mit Grillplatz eingereicht. Die Baukommission hat das Baugesuch publiziert. Innert Frist gingen drei Einsprachen ein. Einsprecher 1 rügt die Gebäudehöhe. Einsprecher 2 rügt die Geschoszahl und macht zusätzlich Rauchimmissionen geltend. Einsprecher 3 rügt den Grenzabstand. Einsprecher 1 und 2 wohnen auf angrenzenden Grundstücken. Einsprecher 3 wohnt 500 m entfernt. Der Sohn von Herr und Frau Meier ist Mitglied der Baukommission.

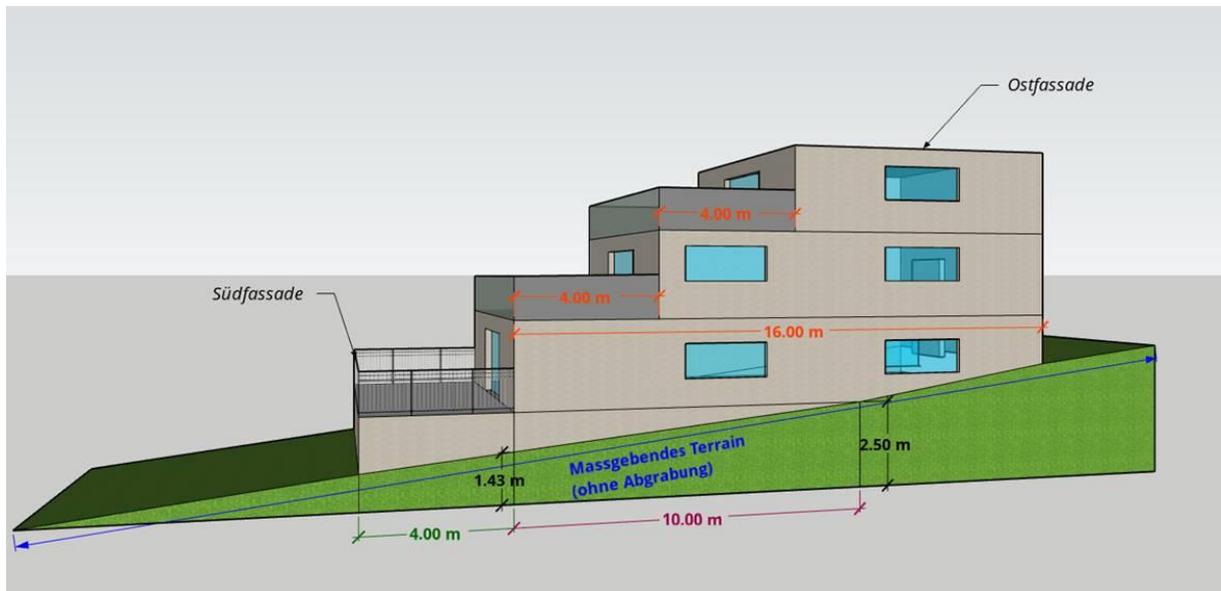
Fragen

- 1) Wie gehen Sie als Mitglied der Baukommission vor. Welches sind die nächsten Schritte?
- 2) Vor dem Entscheid sind formelle Voraussetzungen zu prüfen:
 - a) Zuständigkeit: Wer behandelt die Einsprachen?
 - b) Legitimation: Sind alle Einsprecher legitimiert?
- 3) Wie lautet das Dispositiv des Entscheides, wenn Gebäudehöhe, Geschoszahl und Grenzabstand eingehalten sind?
- 4) Welche Behörde eröffnet Herr und Frau Meier die Baugebühren?
- 5) Wie lautet das Rechtsmittel gegen den Entscheid der kommunalen Baubehörde?
- 6) Wie lautet das Rechtsmittel gegen die Baugebühren?

Fall 2

Ausgangslage

In der Zone W2 soll das nachfolgend gezeichnete Wohnhaus erstellt werden.



Frage

Ist das Wohnhaus in der W2 zulässig?

Fall 3

Ausgangslage

In der Zone W3 soll das nachfolgend gezeichnete Wohnhaus erstellt werden. Dabei wird das Terrain abgegraben. Das Attikageschoss ist gegenüber dem darunter liegenden Geschoss bei der ganzen Längsfassade (Südfassade) 4 m zurückversetzt.



Fragen

- 1) Definieren Sie die Geschosse
 - a) bei der Südfassade;
 - b) bei der Ostfassade.
- 2) Definieren Sie den Begriff des Untergeschosses.
- 3) Ist das Wohnhaus in der W3 zulässig?

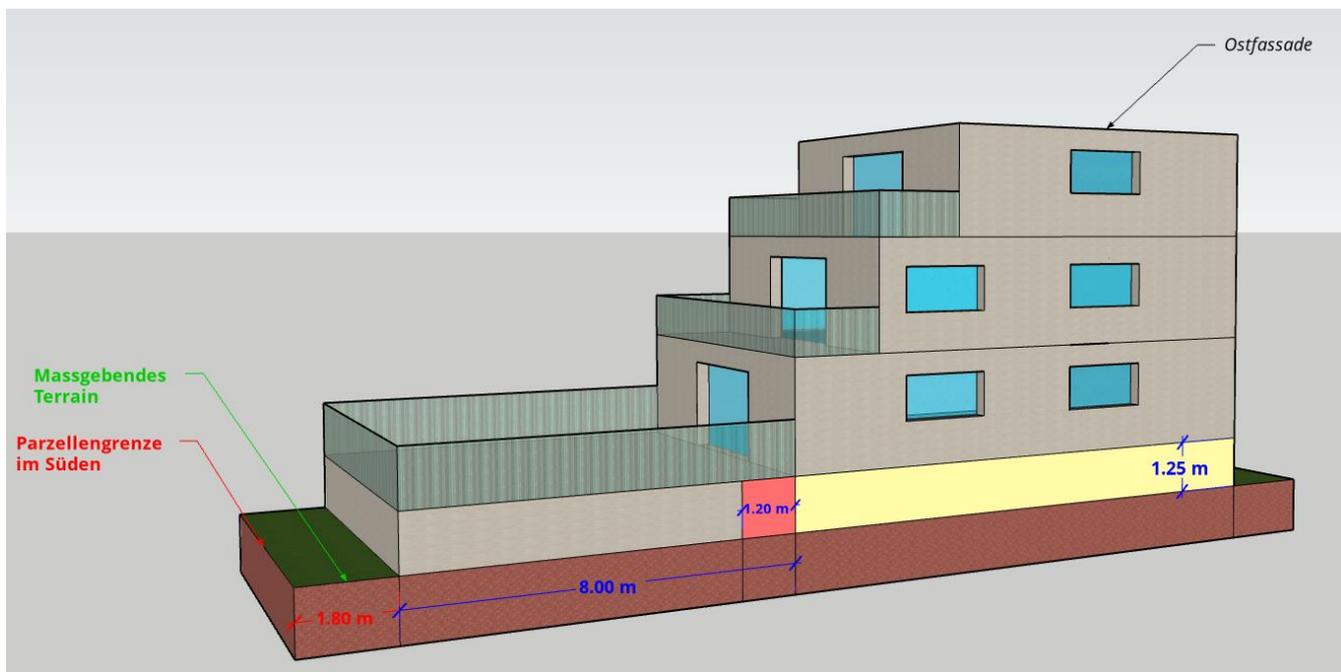
Fall 4

Ausgangslage

Der Gebäudeteil im Osten ragt 1.20 m über das massgebende Terrain hinaus. Der Abstand des Gebäudeteils im Süden zur Nachbarparzelle beträgt 1.80 m.

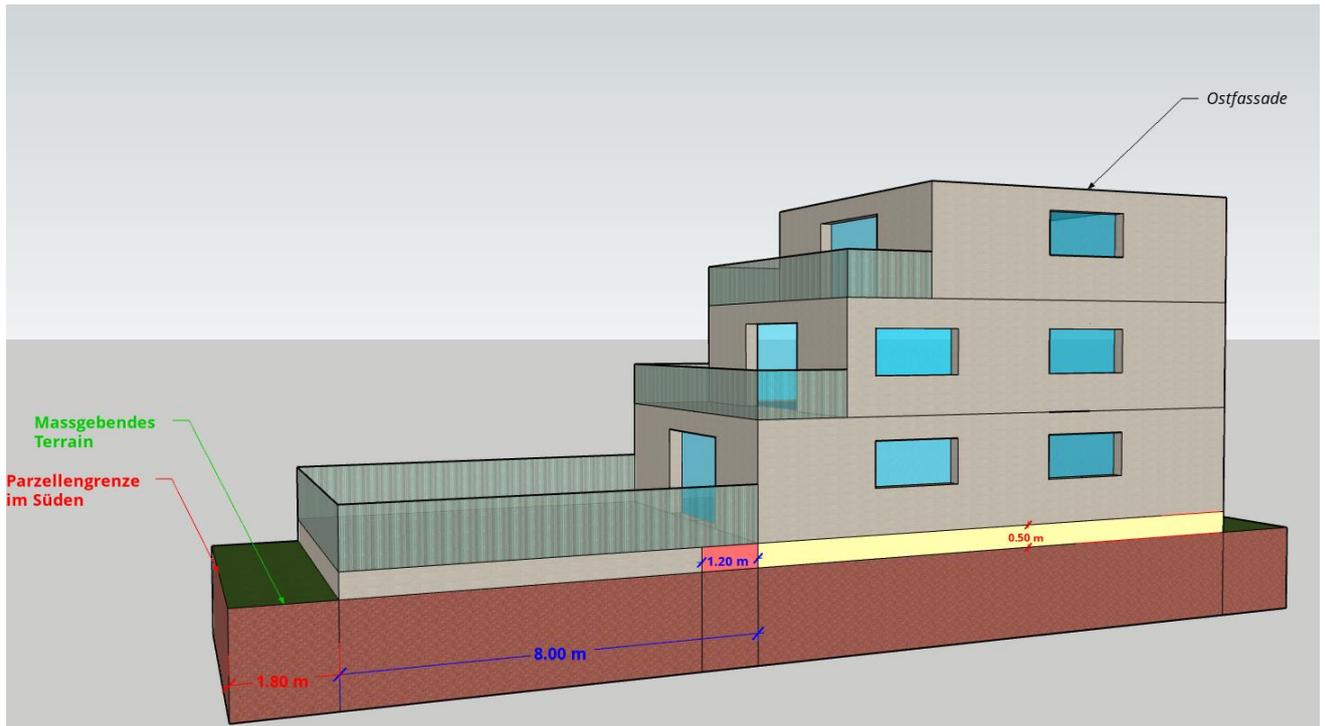
Fragen

Bild 1



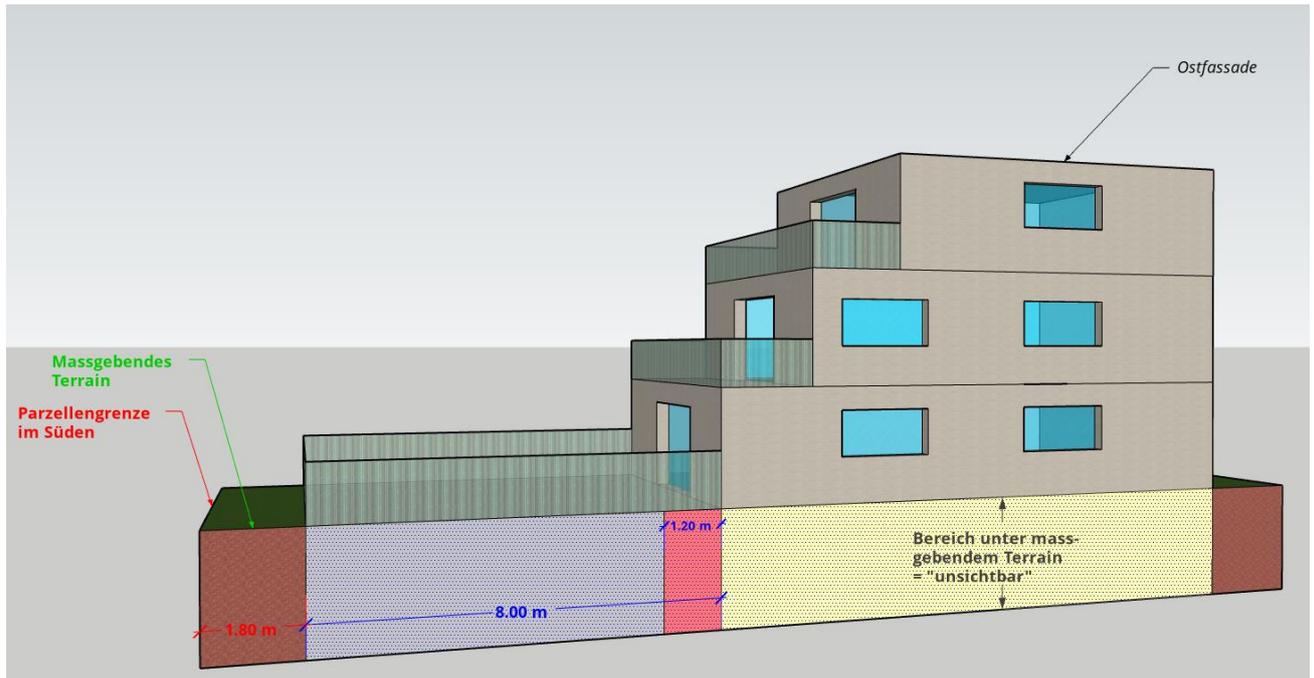
- 1) Wie qualifizieren Sie den Gebäudeteil bei der Ostfassade, welcher 1.20 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragt,
 - a) bei welchem ein Vollgeschoss darüber liegt (gelb gefärbt)?
 - b) bei welchem kein Vollgeschoss darüber liegt und welcher 1.20 m in der Tiefe über die Fassadenlinie hinausragt (rot gefärbt) und
 - c) bei welchem kein Vollgeschoss darüber liegt und welcher ab 1.20 m in der Tiefe über die Fassadenlinie hinausragt (grau gefärbt)?
- 2) Ist der Grenzabstand im Süden gegenüber der Nachbarparzelle eingehalten?

Bild 2



- 3) Wie ist der Gebäudeteil bei der Ostfassade zu qualifizieren, wenn er 0.5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragt?
 - a) bei welchem ein Vollgeschoss darüber liegt (gelb gefärbt)?
 - b) bei welchem kein Vollgeschoss darüber liegt und welcher 1.20 m in der Tiefe über die Fassadenlinie hinausragt (rot gefärbt) und
 - c) bei welchem kein Vollgeschoss darüber liegt und welcher ab 1.20 m in der Tiefe über die Fassadenlinie hinausragt (grau gefärbt)?
- 4) Ist der Grenzabstand im Süden gegenüber der Nachbarparzelle eingehalten?

Bild 3

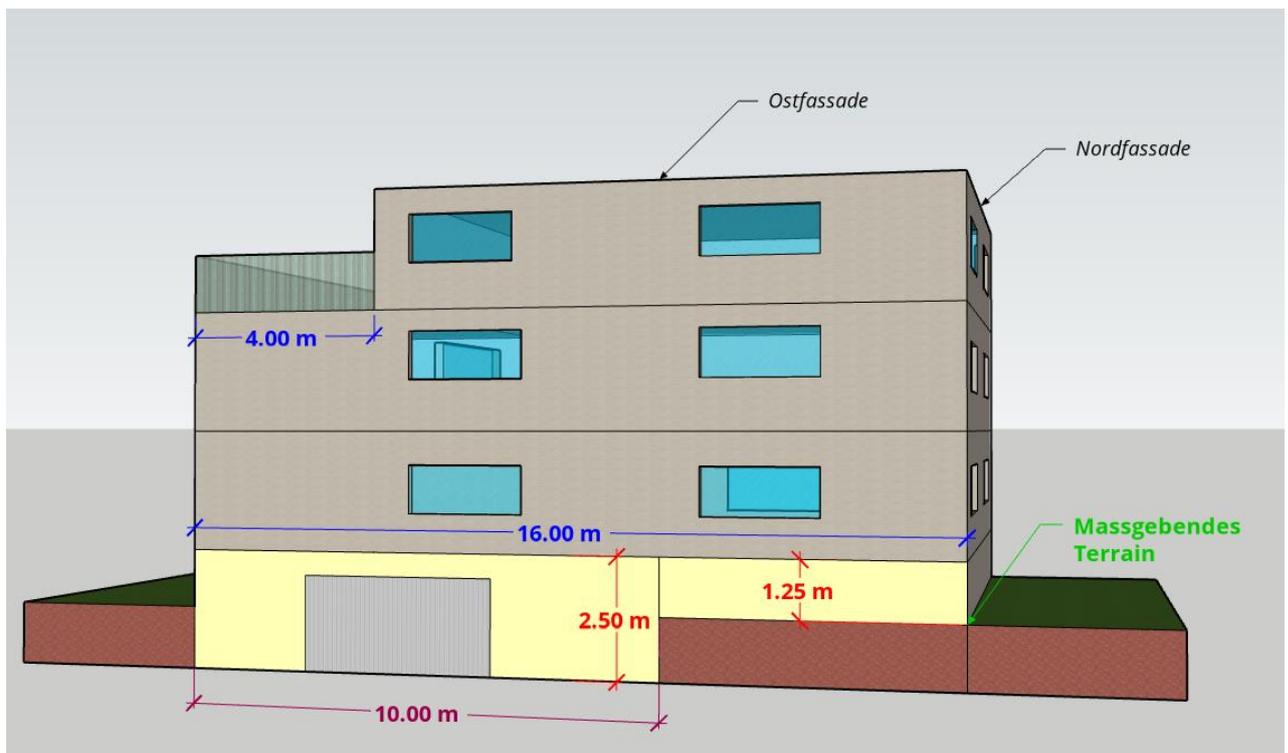


- 5) Wie ist der Gebäudeteil bei der Ostfassade zu qualifizieren, wenn der Gebäudeteil unter dem massgebenden Terrain liegt.
- a) bei welchem ein Vollgeschoss darüber liegt (gelb gefärbt)?
 - b) bei welchem kein Vollgeschoss darüber liegt und welcher 1.20 m in der Tiefe hinausragt (rot gefärbt) und
 - c) bei welchem kein Vollgeschoss darüber liegt und welcher ab 1.20 m in der Tiefe über die Fassadenlinie hinausragt (grau gefärbt)?
- 6) Ist in diesem Fall der Grenzabstand im Süden gegenüber der Nachbarparzelle eingehalten?

Fall 5

Ausgangslage

Das geplante Wohnhaus liegt in der W4. Das Zonenreglement sieht eine minimale Geschosszahl (§ 19 KBV) von drei Geschossen und eine maximale Geschosszahl von vier Geschossen vor. Das Gebäude steht in der Ebene. Der Mittelwert von 1.20 m ist nach neuem Recht (§ 17 KBV) über alle 4 Fassadenseiten überschritten. Das Attikageschoss ist gegenüber dem darunter liegenden Geschoss bei der ganzen Längsfassade (Südfassade) 4 m zurückversetzt.



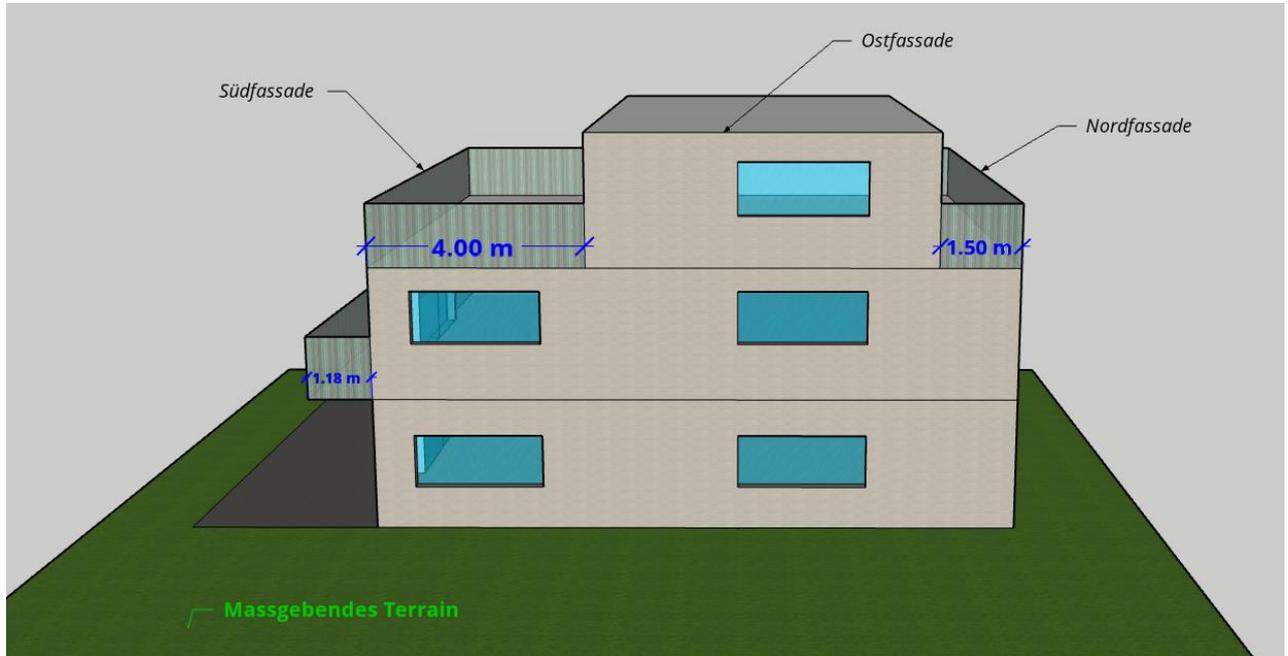
Fragen

- 1) Ist das Gebäude zonenkonform?
- 2) Wie ist die Ostfassade mit der Abgrabung vor dem Hintergrund von § 63^{bis} Abs. 3 KBV zu beurteilen?
- 3) Ist das Gebäude zonenkonform, wenn der Mittelwert von 1.20 m nach neuem Recht (§ 17 KBV) über alle 4 Fassadenseiten unterschritten ist?

Fall 6

Ausgangslage

Das oberste Geschoss hat bei der ganzen Längsfassade im Süden einen Rücksprung von 4 m und im Norden einen Rücksprung von 1.50 m. Das Gebäude liegt in der Ebene und in der Wohnzone W2. Der Balkon im zweiten Vollgeschoss ist <1.20 m.



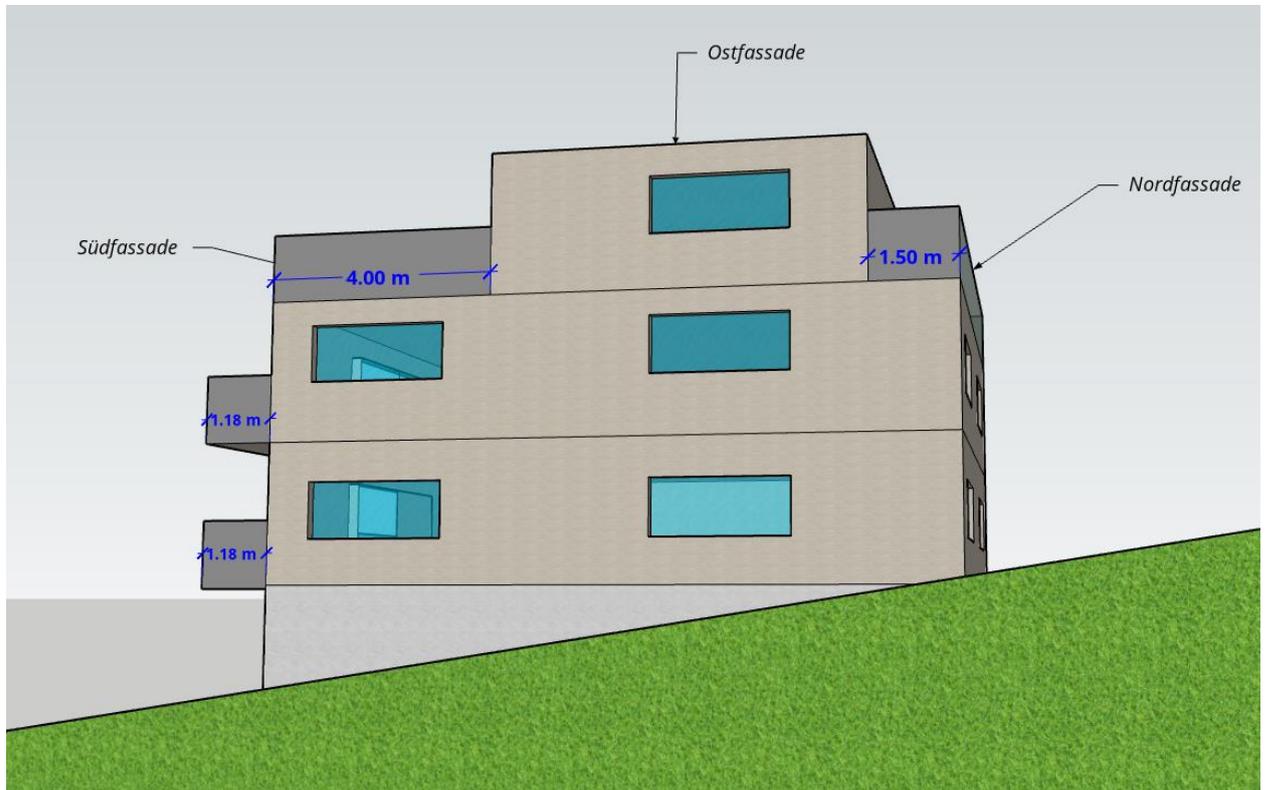
Fragen

- 1) Qualifizieren Sie die Geschosse.
- 2) Welche Grenzabstände sind einzuhalten
 - a) beim Rücksprung bei der Nordfassade von 1.50 m?
 - b) beim Rücksprung bei der Südfassade von 4 m?
 - c) bei der Ostfassade?

Fall 7

Ausgangslage

Das oberste Geschoss hat im Süden einen Rücksprung von 4 m und im Norden einen Rücksprung von 1.50 m. Das Gebäude liegt am Hang (>8 % Neigung) und in der Wohnzone W2. Die Balkone sind <1.20 m.



Fragen

- 1) Wie wird die Fassadenhöhe bei der Ostfassade gemessen?
- 2) Wie wird die Fassadenhöhe bei der Ostfassade bei einer Abgrabung gemessen?

Fall 8

Ausgangslage

Der Gebäudeteil ragt 1.2 m über die Fassadenflucht hinaus und ist abgestützt.

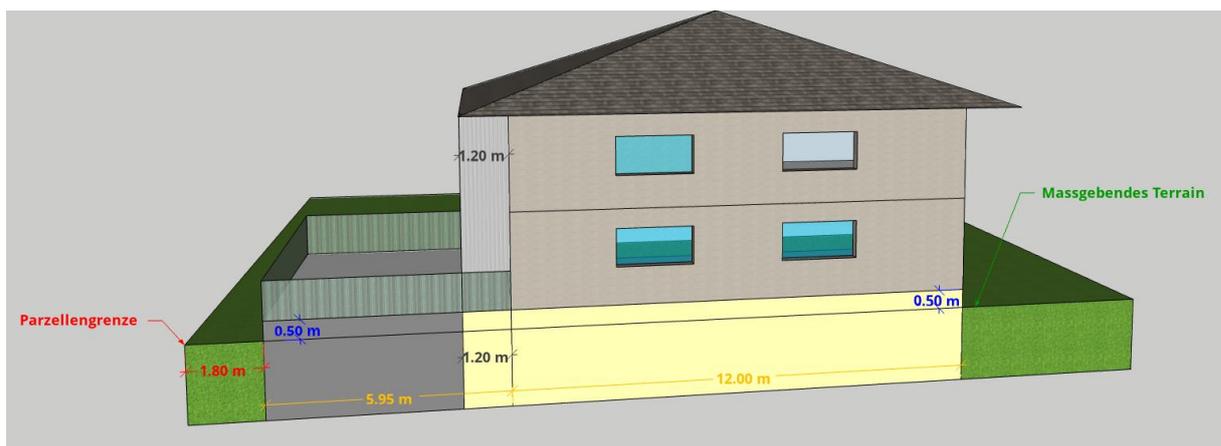
Bild 1



Fragen

- 1) Wo ist die Fassadenflucht, wenn das Dach abgestützt ist, resp. ist das vorspringende Dach relevant für den Grenzabstand (Bild 1)?
- 2) Wo ist die Fassadenflucht, wenn das Dach mit einer Seitenwand abgestützt ist resp. ist das vorspringende Dach relevant für den Grenzabstand (Bild 2).

Bild 2



Fall 9

Ausgangslage

Die X AG beabsichtigt ein Mehrfamilienhaus mit Erdsonden-Wärmepumpe und einem Carport zu bauen. Das Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Die Geschossflächenziffer kann nicht eingehalten werden. Nach den Vorstellungen der Bauherrschaft sollen die fehlenden Quadratmeter mit einem Transport der verfügbaren Geschossflächenziffer eines Grundstücks kompensiert werden, welches 50 m entfernt liegt und durch eine Strasse und zwei Parzellen getrennt ist.

Frage

Ist der Transfer der Geschossflächenziffer zulässig?