

15. Juli 2022

Antworten

**Übungen
zur revidierten
kantonalen Bauverordnung**

Baukonferenzen 2022

Fall 1 Antworten

Thema Verfahrensrecht

- Zu 1) 1. Schritt: Der Sohn von Herr und Frau Meier tritt in den Ausstand. Er muss sämtliche Sitzungen verlassen, an welchen das Geschäft behandelt wird. Im Protokoll der jeweiligen Sitzungen ist festzuhalten, dass der Sohn ab Beginn des Traktandums im Ausstand ist und die Sitzung verlassen hat (vgl. § 8 Verwaltungsverfahrensgesetz [VRG; BGS 124.11] i.V.m. § 117 Gemeindegesetz [GG; BGS 131.1]).
2. Schritt: Die Baukommission hat Herr und Frau Meier das rechtliche Gehör zu gewähren (§ 23 VRG), d.h. sie muss ihnen die drei Einsprachen zustellen, mit der Gelegenheit dazu innert einer von der Baukommission gesetzten Frist schriftlich Stellung zu nehmen.
3. Schritt: Die Stellungnahme von Herr und Frau Meier sind den Einsprechern zuzustellen.
4. Schritt: Entscheid vorbereiten.

- Zu 2) a) Die Baubehörde hat über Baugesuche ein Einspracheverfahren durchzuführen. Sie entscheidet über Einsprachen und beurteilt die materiellen Bauvorschriften (§ 135 ff. PBG; § 2 Abs. 1 und 2 sowie §§ 5 ff. KBV).

Sofern Belange der Luftreinhaltung betroffen sind, unterbreiten die Baubehörden im Baubewilligungsverfahren die Akten dem Amt für Umwelt, (§ 2 Abs. 2 Luftreinhalte-Verordnung; LRV-SO; BGS 812.41). Die Einsprachen im Baubewilligungsverfahren entscheidet das Departement (§ 3 Abs. 2 LRV-SO). Die Koordination erfolgt durch die Baubehörde, d.h. die Verfügung des BJD ist von der Baubehörde gleichzeitig mit ihrem Entscheid zu eröffnen.

- Einsprache 1 zuständig ist die Baubehörde
Einsprache 2 zuständig sind für die Beurteilung der Rauchimmissionen das Bau- und Justizdepartement und für die Beurteilung der Geschoszahl die Baubehörde
Einsprache 3 zuständig ist die Baubehörde

- b) Einsprecher 1 ist zur Einsprache legitimiert.
Einsprecher 2 ist zur Einsprache legitimiert. Für den Entscheid über die Rauchimmissionen werden die Akten an das Bau- und Justizdepartement, Amt für Umwelt überweisen.
Einsprecher 3 ist nicht legitimiert.

- Zu 3) 1. Die Einsprache des Einsprechers 1 wird abgewiesen.
2. Die Einsprache des Einsprechers 2 wird abgewiesen.
3. Auf die Einsprache des Einsprechers 3 wird nicht eingetreten.
4. Die Baubewilligung für die Pergola und den Grillplatz wird erteilt.
5. Allfällige Auflagen und Bedingungen

Achtung: Die Baubewilligung und die Behandlung der Einsprachen erfolgen in einem Entscheid.
Gleichzeitig mit der Baubewilligung ist die Verfügung des BJD zu eröffnen.

Zu 4) Die Baubehörde.

Zu 5) Gegen die Verfügung kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Zu 6) Es gilt das gleiche Rechtsmittel wie gegen den Entscheid.

Fall 2 Antworten

Themen: Attika- und Vollgeschosse

Nein, da bei der Südfassade drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss vorliegen. Denn ab den Bereich, wo das Gebäude mehr als 1.20 m über dem massgebenden Terrain liegt, ist ein Vollgeschoss anzunehmen und da der «Rücksprung» gegenüber dem zweiten Vollgeschoss weniger als 8 m beträgt, ist von einem Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss auszugehen.

Fall 3 Antworten

Themen: Voll- und Untergeschosse

Zu 1) Es liegen folgende Geschosse vor:

- a) bei der Südfassade: drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss;
- b) bei der Ostfassade: im Südosten (Bereich > 1.20 m) ein Vollgeschoss;
ab 1.20 m über massgebendem Terrain, ein Untergeschoss;
zwei Vollgeschosse und
ein Attikageschoss.

Zu 2) Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt; dies gemessen in der Fassadenflucht (vgl. § 17 Abs. 1 KBV).

Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen einen Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Ihre Länge darf insgesamt aber höchstens 6 m betragen. Im übrigen Bereich dürfen Fassaden von Untergeschossen unterhalb der Fassadenlinie nicht in Erscheinung treten (§ 63^{bis} Abs. 3 KBV).

Gemäss Praxis des Rechtsdiensts sind sämtliche Abgrabungen, welche gegenüber dem gewachsenen Terrain erfolgen, relevant für das Mass der maximal zulässigen 6 m.

Das Geschoss bei der Ostfassade im Bereich der Abgrabung gilt als Untergeschoss (vgl. § 17 Abs. 1 KBV). Die Abgrabung erfolgt auf einer Länge von 14 m und ist aufgrund von § 63^{bis} Abs. 3 KBV unzulässig. Denn die Abgrabung macht somit mehr als 1/3 der Fassadenlänge aus und überschreitet zudem das Maximalmass von 6 m.

Zu 3) Nein, das Untergeschoss ist unzulässig.

Fall 4 Antworten

Themen: vorspringender Gebäudeteil (21ter Abs. 4 KBV), Untergeschoss (§ 17 KBV), unterirdische Baute (§21bis Abs. 2 KBV), Unterniveaubaute (§ 21bis Abs. 3 KBV), Vollgeschoss (§ 16 Abs. 1 KBV), Grenzabstand

Bild 1

Zu 1) Es handelt sich

- a) beim gelb gefärbten Gebäudeteil um ein Untergeschoss (vgl. § 17 Abs. 1 KBV);
- b) beim rot gefärbten Gebäudeteil (= bis 1.20 m über Fassadenlinie) um ein Untergeschoss (vgl. Anhang 1 der KBV, Figur 2) und
- c) beim grau gefärbten Gebäudeteil um ein Vollgeschoss (> 0.50 m über massgebendem Terrain und somit keine Unterniveaubaute [vgl. § 21^{bis} Abs. 3 KBV] und erst recht keine unterirdische Baute [vgl. § 21^{bis} Abs. 2 KBV]; kein Untergeschoss, weil zwar 1.20 m über massgebendem Terrain aber es fehlt an dem gemäss Definition [vgl. § 17 Abs. 1 KBV] erforderlichen, darüberliegenden Vollgeschoss]);;

Das bedeutet: Ein Geschoss kann je nach Lage Unter- und Vollgeschoss sein

Kennt eine Gemeinde die Geschossflächenziffer und unterscheidet zwischen oberirdischem und unterirdischem Anteil, so wird ein und dasselbe Geschoss teils auf die unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) und teils auf die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) angerechnet.

Zu 2) Nein. Der Grenzabstand für ein Vollgeschoss beträgt 2 m (vgl. § 22 Abs. 1 und 2 i.V.m. Tabelle in Anhang II der KBV). Hier beträgt der Grenzabstand nur 1.80 m.

Bild 2

Zu 3) Es handelt sich

- a) beim gelb gefärbten Gebäudeteil um ein Untergeschoss (vgl. § 17 Abs. 1 KBV);
- b) beim rot gefärbten Gebäudeteil (= bis 1.20 m über Fassadenlinie) um ein Untergeschoss (vgl. Anhang 1 der KBV, Figur 2) und
- c) beim grau gefärbten Gebäudeteil um eine Unterniveaubaute, da einerseits das Maximalmass von 0.5 m nicht überschritten ist (vgl. § 21^{bis} Abs. 3 KBV) und andererseits kein darüberliegendes Vollgeschoss gegeben ist und es sich somit nicht um Untergeschoss handeln kann, auch wenn das Mass von 1.20 m nicht erreicht ist (vgl. § 17 Abs. 1 KBV e contrario).

Zu 4) Ja. Unterniveaubauten können bis an die Grenze gebaut werden (vgl. § 22 Abs. 6 KBV).

Bild 3

Zu 5) Es handelt sich

- a) beim gelb gefärbten Gebäudeteil um ein Untergeschoss (vgl. § 17 Abs. 1 KBV);
- b) beim rot gefärbten Gebäudeteil (= bis 1.20 m über Fassadenlinie) um ein Untergeschoss (vgl. Anhang 1 der KBV, Figur 2) und
- c) beim grau gefärbten Gebäudeteil um eine unterirdische Baute, da das Gebäude – mit Ausnahme der Brüstung – in diesem Bereich «unsichtbar» ist, d.h. unter dem

massgebenden Terrain liegt (vgl. § 21^{bis} Abs. 2 KBV) und zudem kein darüberliegendes Vollgeschoss gegeben ist, womit kein Untergeschoss vorliegt (vgl. § 17 Abs. 1 KBV e contrario).

Zu 6) Ja. Unterirdische Bauten können bis an die Grenze gebaut werden (vgl. § 22 Abs. 6 KBV).

Fall 5 Antworten

Themen: Zonenkonformität, Terrainvertiefungen

Zu 1) Da der Mittelwert von 1.20 m (vgl. § 17 Abs. 1 KBV) über alle 4 Fassadenseiten überschritten ist, handelt es sich um ein Vollgeschoss und das Gebäude ist insgesamt als dreigeschossig mit Attika zu qualifizieren. Damit ist die minimale Geschosshöhe gemäss den Zonenvorschriften gegeben und die Bauteile als zonenkonform zu beurteilen.

Das gelbe Geschoss ist als Voll- und nicht als Untergeschoss zu qualifizieren; denn Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses im Mittel höchstens 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt; dies gemessen in der Fassadenflucht (vgl. § 17 Abs. 1 KBV).

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 21^{ter} Abs. 2 KBV).

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 16^{bis} Abs. 1 KBV).

Zu 2) Hauseingänge und Garageneinfahrten dürfen ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Ihre Länge darf insgesamt höchstens 6 m betragen. Im übrigen Bereich dürfen Fassaden von Untergeschossen unterhalb der Fassadenlinie nicht in Erscheinung treten (§ 63^{bis} Abs. 3 KBV). Zum übrigen Bereich gehören auch Licht- und Lüftungsschächte.

Gemäss Praxis des Rechtsdiensts sind sämtliche Abgrabungen, welche gegenüber dem gewachsenen Terrain erfolgen, relevant für das Mass der maximal zulässigen 6 m.

Die Anwendung der «Drittel-Praxis», welche neu in § 63^{bis} Abs. 3 KBV festgeschrieben ist, erfordert zunächst die Qualifizierung eines Untergeschosses im Sinne von § 17 KBV. Liegt ein Untergeschoss vor, so ist zu beurteilen, ob eine allfällige Terrainvertiefung ein Drittel der Fassadenlänge bzw. gesamthaft 6 m überschreitet und also ein unzulässiges Untergeschoss vorliegt.

Liegt – wie vorliegend – ein nach § 16^{ter} KBV an die Geschosshöhe anrechenbares Vollgeschoss vor (= Mittelwert von 1.20 m überschritten; § 17 Abs. 1 KBV), ist die «Drittel-Praxis» bzw. § 63^{bis} Abs. 3 KBV demgegenüber unbeachtlich.

Zu 3) Nein, da nur zweigeschossig.

Fall 6 Antworten

Themen: Attika, Grenzabstände

Zu 1) Es handelt sich um zwei Voll- und ein Attikageschoss(e).

Der Rücksprung muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss erfolgen (§ 17^{ter} Abs. 1 KBV).

Der Balkon ist <1.20 m und daher als vorspringender Gebäudeteil (vgl. § 21^{ter} Abs. 4 KBV) zu qualifizieren.

Zu 2) a) § 22 Abs. 2 Satz 2 KBV lautet: «Attikageschosse werden bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2 m beträgt, zur massgebenden Geschosshöhe hinzugerechnet.» (Grenz- und Gebäudeabstände regelt Anhang II).

Bei der Nordfassade ist beim Attika für den Grenzabstand nach neuer KBV die Fassadenflucht massgebend.

Ein Rücksprung wird von der Fassadenflucht aus gemessen. Der Rücksprung bei der Nordfassade ist genau gleich zu handhaben wie auf den anderen drei Attikaseiten. Mit anderen Worten: Wo ein mindestens 2-metriger Rücksprung fehlt, wird der Grenzabstand gleich ermittelt, wie wenn ein Vollgeschoss vorliegen würde. Deshalb sind bezüglich dem Grenzabstand bei einem Rücksprung von 1.50 m drei Vollgeschosse anzunehmen. Es ist also bei der Nordfassade der Grenzabstand für drei Vollgeschosse einzuhalten. (Erst wenn der Rücksprung die Masse nach § 17^{ter} Abs. 2 KBV einhält, d.h. im vorliegenden Beispiel 2 m zurückspringen würde, wäre der Grenzabstand für zwei Vollgeschosse massgebend.)

Dadurch hat ein Gebäude mit zwei Geschossen und einem Attikageschoss - obwohl dasselbe in der W2 zonenkonform ist - einen Grenzabstand für drei Vollgeschosse einzuhalten; dies im Gegensatz zu einem zweigeschossigen Gebäude. Bei der Nordfassade tritt das Gebäude - mangels hinreichendem Rücksprung - dreigeschossig in Erscheinung, was eine «Ungleichbehandlung» gegenüber dem zweigeschossigen Gebäude rechtfertigt.

b) Im Bereich des Rücksprungs bei der Südfassade ist der Grenzabstand für zwei Geschosse einzuhalten, sofern Fassadenhöhe für zwei Geschosse eingehalten ist. Denn bei der Frage, wie viele Vollgeschosse vorliegen, ist nicht nur deren Qualifikation als Vollgeschosse massgebend (vgl. Negativdefinition in § 16^{ter} Abs. 1 KBV), sondern auch die Fassadenhöhe ist zu berücksichtigen. Falls die Fassadenhöhe für zweigeschossige Bauten (vgl. § 18 Abs. 1 lit. b KBV: 7.50 m / die von der Gemeinde festgelegte, geringere Fassadenhöhe) überschritten wäre, müsste eine dreigeschossige Baute angenommen werden, obschon effektiv nur zwei «begehbare» Vollgeschosse vorliegen.

In der Zone für zweigeschossige Bauten beträgt die Fassadenhöhe 7.50 m (vgl. § 18 Abs. 1 lit. b KBV / die von der Gemeinde festgelegte, geringere Fassadenhöhe). Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1.50 m höher (sog. Attika-Bonus) als die in der Zone zulässige Fassadenhöhe (vgl. § 18 Abs. 3 KBV). Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss aber nicht überschritten werden. Dieser Satz 2 in § 18 Abs. 3 KBV ist in Bezug «diese Höhe» allerdings missverständlich formuliert. Es handelt sich dabei nicht etwa um die zulässige maximale Fassadenhöhe plus Bonus von 1.50 m, sondern mit «dieser Höhe» ist vielmehr nur die maximale Fassadenhöhe gemeint. Mit anderen Worten: Die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss muss die ordentliche Höhe einhalten, d.h. ohne den Bonus von 1,50 m.

Vorliegend muss also die Brüstung des obersten Vollgeschosses (2. OG) die ordentliche Fassadenhöhe von 7.50 m einhalten und darf nicht von der mit Bonus zulässigen Fassadenhöhe (+ 1.50 m = 9 m) profitieren.

- c) Bei der Ostfassade in den Bereichen der «Rücksprünge» von 4 m und 1. 50 m ist der Grenzabstand für zwei Geschosse einzuhalten, sofern Fassadenhöhe für zwei Geschosse eingehalten ist. Beim Rest der Ostfassade (= Attika) ist der Grenzabstand für drei Geschosse einzuhalten, sofern Fassadenhöhe für drei Geschosse eingehalten ist.

Fall 7 Antworten

Themen: Attika am Hang, Fassadenhöhe

Zu 1) Wie bisher ist auch nach neuer KBV bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil separat zu ermitteln und der Grenzabstand weiterhin geschossweise zu messen (vgl. § 16^{ter} Abs. 2 KBV). Die bisherige Praxis des BJD zur aKBV gilt auch unter dem neuen Recht (vgl. § 18 KBV).

Beim Rücksprung muss die zulässige Fassadenhöhe der entsprechenden Zone eingehalten werden (gemessen entlang der Fassadenflucht bis zur Oberkante Brüstung).

Zu 2) Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (vgl. § 18 Abs. 1 KBV i.V.m. Anhang I, Figur 6). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (vgl. § 21^{ter} Abs. 2 KBV i.V.m. Anhang I, Figur 10). Mit anderen Worten: Unterer Referenzpunkt ist das massgebende Terrain. Im Unterschied zur altrechtlichen Gebäudehöhe bleibt das tiefergelegte Terrain unberücksichtigt. Die Abgrabung ist für die Fassadenhöhe also irrelevant, da ab dem massgebenden Terrain gemessen wird.

Fall 8 Antworten

Thema: vorspringende Gebäudeteile

Zu 1) Gemäss § 21^{ter} Abs. 4 KBV ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.20 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus (Anhang I Figur 11).

Beim abgestützten Dach handelt es sich um einen vorspringenden Gebäudeteil, der in der Tiefe nicht mehr als 1.20 m über die Fassadenflucht hinausragt. Die Fassadenflucht bleibt beim Gebäude. Stützen sind nach neuem Recht – im Unterschied zur Praxis gemäss aKBV – nicht mehr fassadenbildend.

Zu 2) Auch bei der Seitenwand handelt es sich um einen vorspringenden Gebäudeteil. Die Fassadenflucht bleibt auch hier beim Gebäude.

Fall 9 Antwort

Thema Transport der Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer

Gemäss § 38 KBV kann bei der Überbauung eines Grundstücks die Geschossflächen-, Überbauungs- und Baumassenziffer unter Einbezug benachbarter, innerhalb der gleichen Zone liegender Grundstücke aufgrund der Gesamtfläche berechnet werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Grundstücke demselben Eigentümer gehören oder sich die verschiedenen Eigentümer durch Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages verständigt haben.

Gemäss langjähriger Praxis des BJD zum Transport der Ausnutzungsziffer müssen die Grundstücke nicht unmittelbar angrenzend sein. Der Transport kann auch über kleinere Strassen- oder Gewässerparzellen erfolgen, wenn ein räumlicher Bezug vorhanden ist. Bei zwei Parzellen, zwischen denen mehr als eine Parzelle liegt, fehlt aber in der Regel dieser Bezug. Diese Praxis kann auch bei der neuen KBV angewendet werden.

Im vorliegenden Fall ist wegen der Distanz zwischen den beiden betroffenen Parzellen und des fehlenden räumlichen Bezugs der Transport der Geschossflächenziffer unzulässig.

Nebenbei: Ein Kettentransport ist unzulässig.