

§ 22 BauV



Viviane Berger

MLaw, Rechtsanwältin

§ 22 Geschosshöhe (§ 49 BauG)

¹ Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden.

² Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehaltlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen.

Stand Kommentierung: April 2023

1. Definition

Der Text der IVHB (Anhang 1 zur BauV) enthält keine Definition der Geschosshöhe. Aus dem Anhang 2 zur BauV bzw. den Skizzen der IVHB ergibt sich jedoch, was unter der Geschosshöhe zu verstehen ist: Die Geschosshöhe ist von Oberkante zu Oberkante der Böden zu messen.

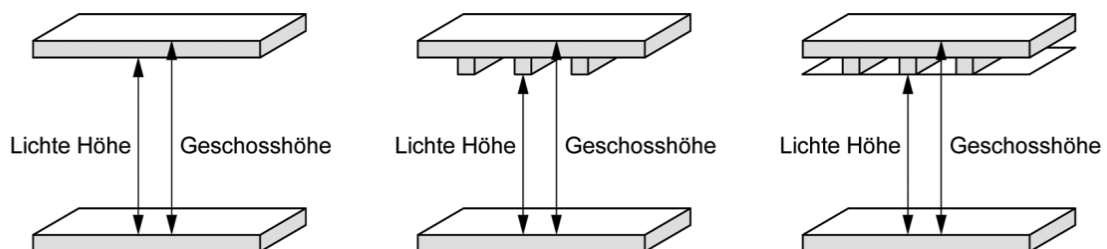


Abbildung: Figur 5.4 Lichte Höhe (Anhang 2 BauV)

Gemäss den IVHB-Erläuterungen ist der Begriff der Geschosshöhe in der IVHB nicht definiert. Die Kantone sollen selber umschreiben können, was mit Geschosshöhe gemeint ist. Die Definition der Kantone darf jedoch nicht mit jener der lichten Höhe gemäss IVHB kollidieren (IVHB-Erläuterungen, S. 11).

Nicht zu verwechseln ist die Geschosshöhe mit der lichten Höhe. Die lichte Höhe wird zwischen Oberkante des fertigen Bodens und *Unterkante* der fertigen Decke bzw. Balkenlage gemessen. Die Mindestmasse der lichten Höhe in § 36a BauV geben vor, welche Raumhöhen mindestens gegeben sein müssen. Diese Vorgaben dürfen nicht unterschritten werden (Erl. zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau, Version 3.1, Januar 2014, N 219 f.).

2. "Oberkante der fertigen Böden"

Mit "fertigem Boden" ist die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint (IVHB-Erläuterungen, S. 13). Unterer Messpunkt zur Bestimmung der Geschosshöhe ist somit die Oberkante des fertigen Bodens des zu beurteilenden Geschosses. Der obere Messpunkt liegt auf der Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Geschosses. Bei Flachdächern ist nicht bis zum Dachrandabschluss, sondern nur bis zur Oberkante des fertigen Flachdachaufbaus (z.B. Kies) zu messen.

3. Zulässige Geschosshöhe im Durchschnitt

Gemäss § 22 Abs. 2 BauV darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehältlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen. Dabei sind jedoch Untergeschosse und Dachgeschosse für die Berechnung der Geschosshöhe nicht massgeblich. Zu betonen ist, dass in § 22 Abs. 2 BauV nicht die Höhe der einzelnen Vollgeschosse bzw. Attikageschosse, sondern der Höhendurchschnitt sämtlicher zu berücksichtigenden Geschosse gemeint ist. Sind einzelne Geschosse mit einer übergrossen Geschosshöhe geplant, müssen andere wiederum eine reduzierte Geschosshöhe aufweisen, sodass die Durchschnittsvorgabe eingehalten werden kann.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Mindestraumhöhen gemäss § 36a Abs. 1 lit. a und lit. b BauV eingehalten werden müssen: So muss die lichte Höhe bei Vollgeschossen mindestens 2,40 m betragen.

4. Abweichende Bestimmungen der Gemeinden

§ 22 BauV kommt erst dann zur Anwendung, wenn die Gemeinden keine anderen Geschosshöhen vorsehen oder die Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig regeln. § 22 BauV gilt somit bloss subsidiär (Erl. zur BauV 2021, S. 13).

Betreffend die Höhe eines Gebäudes gibt es verschiedene Messweisen. So kann die Höhe eines Gebäudes durch Festlegung der *Fassadenhöhe* (altrechtlich: Gebäudehöhe) oder durch Festlegung der *Gesamthöhe* (altrechtlich: Firsthöhe) begrenzt werden. § 22 BauV kommt nicht zur Anwendung, wenn die Gemeinden die maximal zulässigen Fassaden- oder Gesamthöhen in ihren Bau- und Nutzungsordnungen festlegen.

Es kommt oft vor, dass die Gemeinden von ihrem Spielraum Gebrauch machen und die Geschosshöhe und/oder die Höhe eines Gebäudes anderweitig regeln (z.B. über die zulässige Geschoszahl und die Geschosshöhe). Zudem ist es verbreitet, dass die Gemeinden in Erdgeschossen, insbesondere mit gewerblicher Nutzung, andere Geschosshöhen erlauben. Beispielsweise gibt es Gemeinden, die in ihren Bau- und Nutzungsordnungen für gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von etwa maximal 4,50 m vorsehen (so z.B. auch § 9 Abs. 6 BNO Gebenstorf). Wird in diesem Beispiel die Höhe des Gebäudes ebenfalls in der BNO geregelt, kommt § 22 BauV nicht zur Anwendung. Sofern aber keine Höhe des Gebäudes festgelegt ist, muss § 22 BauV für die restlichen Geschosse zur Anwendung kommen: Abgesehen vom abweichend geregelten Erdgeschoss dürfte in diesem Fall die Geschosshöhe der weiteren Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen.