

Fassadenhöhe (gemäss IVHB)

- **Auch zurückversetzte Fassaden, einschliesslich zurückversetzte Brüstungen von Flachdachbauten, müssen die – lotrecht zu messende– Fassadenhöhe einhalten. Davon ausgenommen sind einzig Fassaden von Attikageschossen, die im 45-Grad-Winkel (um das Mass ihrer Höhe) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sind.**

Aus dem Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 31. Januar 2020
(BVURA.19.138)

Aus den Erwägungen

4.2

... Weiter ist festzuhalten, dass für die Bemessung der Fassadenhöhe ohne Bedeutung ist, ob die Baute als Terrassenhaus im Sinn von § 17 BauV zu qualifizieren ist. Diese Qualifikation ist nur von Bedeutung bei der Ermittlung der Vollgeschosszahl (vgl. Ziff. 6.1 IVHB). Die BNO der Gemeinde legt im Übrigen keine Vollgeschosszahl fest (vgl. § 7 Abs. 1 BNO).

Die IVHB legt betreffend die Bemessung der Fassadenhöhe sodann fest, dass die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie ist (Ziff. 5.2 IVHB). 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 (Ziff. 3.1 IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 IVHB).

Der untere Referenzpunkt zur Berechnung der Fassadenhöhe liegt demnach lotrecht unter dem oberen Referenzpunkt (vgl. Figur 5.2 IVHB). Weiter hat in den Fällen, wo eine Baute über eine oder mehrere zurückversetzte Fassaden verfügt, jede Fassade für sich die Fassadenhöhe einzuhalten. Damit werden überhöhte zurückversetzte Fassaden verhindert. Der untere Referenzpunkt liegt dabei wiederum lotrecht unter dem oberen Referenzpunkt, auf dem massgebenden Terrain. Ziffer 5.2 IVHB, welche als unteren Referenzpunkt nur die Fassadenlinie bezeichnet, ist diesbezüglich ungenau.

Dass auch bei zurückversetzten Fassaden der untere Referenzpunkt lotrecht unter dem oberen auf dem massgebenden Terrain liegt, nicht auf der Fassadenlinie, wird deutlich bei der Messweise der Höhe der Fassaden von in der Höhe gestaffelten Gebäuden (Terrassenhäuser, § 17 BauV). Anders als die Vollgeschosszahl, wird die Fassadenhöhe bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden nicht für jeden Gebäudeteil separat ermittelt (vgl. Ziff. 6.1 IVHB). Dies zieht zwangsweise nach sich, dass für die Bestimmung der Fassadenhöhe als unterer Referenzpunkt nicht die Fassadenlinie massgebend ist. Wäre die Fassadenlinie massgebend, würde bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden die (talseitige) Fassadenhöhe immer überschritten, was nach der Ordnung der IVHB, die solche Gebäude zulässt, nicht der Fall sein kann.

Weiter gilt, dass bei begehbaren Flachdächern die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung zu messen ist, unabhängig davon, ob es sich um eine geschlossene, durchbrochene oder verglaste Brüstung handelt (vgl. Figur 5.2 IVHB; AGVE 2014, S. 439 f.). Dies gilt auch dann, wenn die Brüstung von der Fassade zurückversetzt und nur ein Teil des Flachdachs begehbar ist. In diesem Fall bildet die Brüstung eine eigene zurückversetzte Fassade, welche die Fassadenhöhe einzuhalten hat.

Einzige Ausnahme von der Regel, wonach bei zurückversetzten Fassaden jede Fassade für sich die Fassadenhöhe einzuhalten hat, bilden schliesslich Fassaden von Attikageschossen, die um das

Mass ihrer Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sind, was im Fall eines Schrägdachs einem 45°-Winkel entspräche. Solche Attikafassaden haben keine festgelegte Fassadenhöhe einzuhalten (vgl. Figur 5.2 IVHB; IVHB-Erläuterungen zu Ziff. 6.4, Stand 3. September 2013, im Internet: www.ag.ch/bauen > Baurecht > Baubegriffe – IVHB).

Stichwörter: Fassadenhöhe gemäss IVHB, Attikageschoss