

## GROSSER RAT

GR.22.261

### VORSTOSS

**Motion Dominik Peter, GLP, Zufikon (Sprecher), Robert Alan Müller, SVP, Freienwil, Dr. Roland Frauchiger, EVP, Thalheim, Andreas Fischer Bargetzi, Grüne, Möhlin, Daniel Wehrli, SVP, Küttigen, Alfons Paul Kaufmann, Mitte, Wallbach, und Manuela Ernst, GLP, Wettingen, vom 13. September 2022 betreffend Schaffung eines Verfahrens zur rechtsverbindlichen Festlegung des massgebenden Terrains nach IVHB (BauV)**

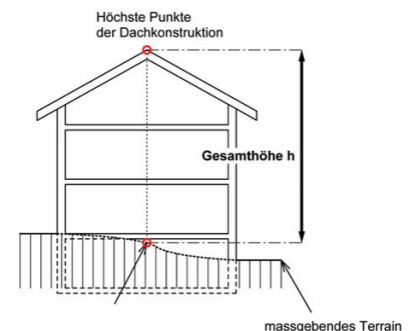
#### Text:

Es sei in der Baugesetzgebung ein eigenes Verfahren zu schaffen, welches Bauwilligen ermöglicht, das massgebende Terrain von einzelnen und/oder mehreren Parzellen (unter Beizug der Interessen der Betroffenen und der betroffenen kantonalen Instanzen) freiwillig und unabhängig vom Einreichen eines Baugesuchs rechtsverbindlich feststellen zu lassen.

#### Begründung:

Das massgebende Terrain ist zum Beispiel relevant für die Berechnung der Höhen, die Feststellung, ob es sich um ein Terrassenhaus handelt und schliesslich, wie eine Baute die Umwelt prägt und/oder ob es sich um eine Unterniveau- oder eine unterirdische Baute handelt.

Gemäss ABauV wird als das gewachsene Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens bezeichnet. Neu gilt gemäss Ziffer 1.1 Anhang 1 der BauV des Kantons Aargau als massgebendes Terrain der *natürlich gewachsene* Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Wortlaut der IVHB). Wo der natürliche gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen.



Für Planer, Eigentümer, Baufachleute, Bauverwalter und/oder Einwender stellt sich vor oder spätestens während dem Baubewilligungsverfahren die Frage, was ist im konkreten Fall das massgebende Terrain? Allenfalls auch die Frage, was ist der natürliche Geländeverlauf? Planer und Eigentümer haben so vor Erarbeitung ihres Projekts wenig Planungssicherheit, weil vorgängig häufig unklar ist, von welchem Terrain die Planer tatsächlich ausgehen dürfen. Gerade durch das verdichtete Bauen dürfte sich vermehrt die Frage nach dem massgebenden Terrain stellen, weil alte Bauten durch neue, teilweise grössere Bauten ersetzt werden oder durch bestehende Bauten die natürlichen Landstrukturen gar nicht mehr erkennbar sind, vor allem, weil alte Karten z. B. die Michaeliskarte ungenau sind.

Im Rahmen der IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013, wird auf Seite 2 unter Ziffer 4 festgehalten, dass *die Kantone den "Bauwilligen ein Verfahren zur Verfügung gestellt werden sollte, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können"*. Im Kanton Aargau gibt es (mit Ausnahme des Sondernutzungsplans oder einer unverbindlichen Vorprüfung eines konkreten Baugesuchs) keine Möglichkeit, das Terrain vor Ausarbeitung eines Bauprojekts verbindlich feststellen zu lassen.

Auch der Vorentscheid im Sinne von § 62 BauG erscheint nicht in jedem Fall geeignet das Terrain unabhängig von einem Baugesuch feststellen zu lassen: "Es handelt sich beim Vorentscheid um eine von der zuständigen Bewilligungsbehörde erteilte verbindliche Auskunft über den voraussichtlichen Entscheid im Falle der eigentlichen Einreichung eines Bau- oder Nutzungsgesuches. Es handelt sich dabei noch nicht um eine gültige Baubewilligung. Indessen hat der Vorentscheid den Charakter einer Verfügung. Die Bindung an den Vorentscheid in einem späteren Bewilligungsverfahren hängt vom Umstand ab, ob die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seit Erlass des Vorentscheides gleichgeblieben sind" (Baumann Andreas, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Rz. 2 zu § 62, nachfolgend als Kommentar bezeichnet). Gemäss Kommentar unter Rz. 3 zu § 62 bewilligt "der Vorentscheid nicht Teile des insgesamt Beantragten, die unabhängig vom Ausgang des Hauptverfahrens weiterbestehen können, sondern *sagt einzig, wie eine Rechtslage, die für den Fortgang des Verfahrens entscheidend ist, beurteilt wird.*" Zudem steht unter Rz. 12 zu § 62 des Kommentars, dass "der Vorentscheid mit der Einreichung des Baugesuches seine Wirkung verliert." Dementsprechend wird § 62 BauG möglicherweise der Forderung der Motionäre nicht gerecht. Ziel eines Feststellungsverfahrens in Bezug auf das massgebende Terrain ist Rechts- und Planungssicherheit für alle (und weniger Streit). Allenfalls könnte das festgestellte massgebende Terrain auch im AGIS abgebildet werden.

Folglich würde Planungssicherheit für Bauwillige und Behörden geschaffen, wenn das Terrain in einem dafür vorgesehenen möglichst einfachen Verfahren, vorab und verbindlich festgelegt werden könnte. Dieses Verfahren soll die Interessen der Betroffenen berücksichtigen. Das heisst, Bauwillige müssten Anträge stellen können, wie das Terrain sein sollte (auch Vereinfachungen sollen möglich sein) und Nachbarn müssten sich mittels Einwendungen oder Beschwerde wehren können. Aus Sicht der Motionäre könnte dies im Rahmen eines ähnlich gelagerten Verfahrens wie dasjenige des § 62 BauG geschehen. Diesfalls wäre § 62 BauG weiter zu öffnen oder mit Beispielen zu ergänzen. Es könnte sogar in einer ablehnenden Antwort Klarheit geschaffen werden, indem der Regierungsrat erklärt, wie er § 62 BauG versteht und ob das Terrainfeststellungsverfahren in § 62 BauG möglich ist.

*Das die Motion erläuternde Bild stammt von der Webseite des Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)*

Mitunterzeichnet von 17 Ratsmitgliedern