



Bau und Umwelt
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 50
bau@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

INTERKANTONALE VEREINBARUNG ÜBER DIE HARMONISIERUNG DER BAUBEGRIFFE (IVHB)

Merkblatt zum massgebenden Terrain gemäss § 5 Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Gemäss § 5 ABV ist das massgebende Terrain folgendermassen nachzuweisen:

Abs. 1:

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Abs. 2:

Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Im Unterschied zur heutigen Regelung gilt nicht mehr der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgebend, sondern der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Damit bildet grundsätzlich immer der «historische» Verlauf des Terrains, der aufgrund natürlicher Prozesse, ohne künstliche Eingriffe, entstanden ist, das massgebende Terrain, egal ob das Grundstück vorher bereits überbaut war oder nicht. Diese eindeutige Regelung bietet in der Praxis einige Vorteile. So entfällt die mitunter schwierige Unterscheidung, ob es sich bei einem Bauvorhaben um einen (Ersatz-) Neubau handelt, bei dem der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens massgebend ist, oder um einen Umbau, bei dem auf das gewachsene Terrain bei Einreichung des ursprünglichen Gesuchs für die «Stamm-Baubewilligung» zurückgegriffen wird (siehe beispielsweise BEZ 2009 Nr. 24). Auch werden Bevorzugungen, die aus früheren gestalteten Terrainverläufen entstehen können (vor allem im Fall von Aufschüttungen), verhindert. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen verändert.

(Quelle: Werkbuch zur Harmonisierung der Baubegriffe von Suter von Känel Wild 2. Auflage November 2021)



Nachweis des massgebenden Terrains:

Aufgrund noch fehlender Gerichtsentscheide empfiehlt es sich, einen Nachweis gestützt auf folgendes Kaskadenmodell einzureichen und in den Baueingabeplänen entsprechend auszuweisen.

1. Konsultierung Archivakten (eine Vollmacht der Grundeigentümer ist erforderlich)

- Aufnahmen aus alten Quartierplänen
- Aufnahmen aus alten Erschliessungsplanungen
- ursprüngliche Baueingabe eines bestehenden Gebäudes

2. Vergleich anhand alter topografischer Karte

- Wildkarte / Siegfriedkarte (obwohl diese eine erhebliche Ungenauigkeit aufweisen)
- erste verlässliche Höhenkurvenkarten

3. Festlegung massgebendes Terrain / Bericht

Kann gemäss § 5 Abs. 2 ABV das massgebende Terrain nicht mehr ermittelt werden, ist anhand eines plausiblen nachvollziehbaren Berichtes inkl. Plandarstellung (Schnitte, Situation Umgebung etc.) der Antrag zur Festlegung des massgebenden Terrains mit der Baueingabe zu stellen.

Für die Konsultierung der Archivakten dürfen Sie sich gerne an das Sekretariat wenden.

Für die anderen Abklärungen, bzw. der entsprechende Nachweis ist mittels eines nachvollziehbaren Berichtes anhand Planschemas mit der Baueingabe einzureichen.

Das Terrain ist wie bisher durch den Geometer aufzunehmen. Das Bauvorhaben ist im Höhenkurvenplan des Geometers darzustellen und der Abteilung Bau und Planung einzureichen. Die Gegenüberstellung des Terrains gemäss den weiteren Abklärungen und dem Terrain zum Zeitpunkt der Baueingabe ist in separaten Plänen nachzuweisen. In den Schnitt- und Fassadenplänen ist das bestehende, das natürlich gewachsene (im Sinne von § 5 ABV Abs. 1) sowie das später gestaltete Terrain darzustellen.

Pfäffikon, Juli 2025