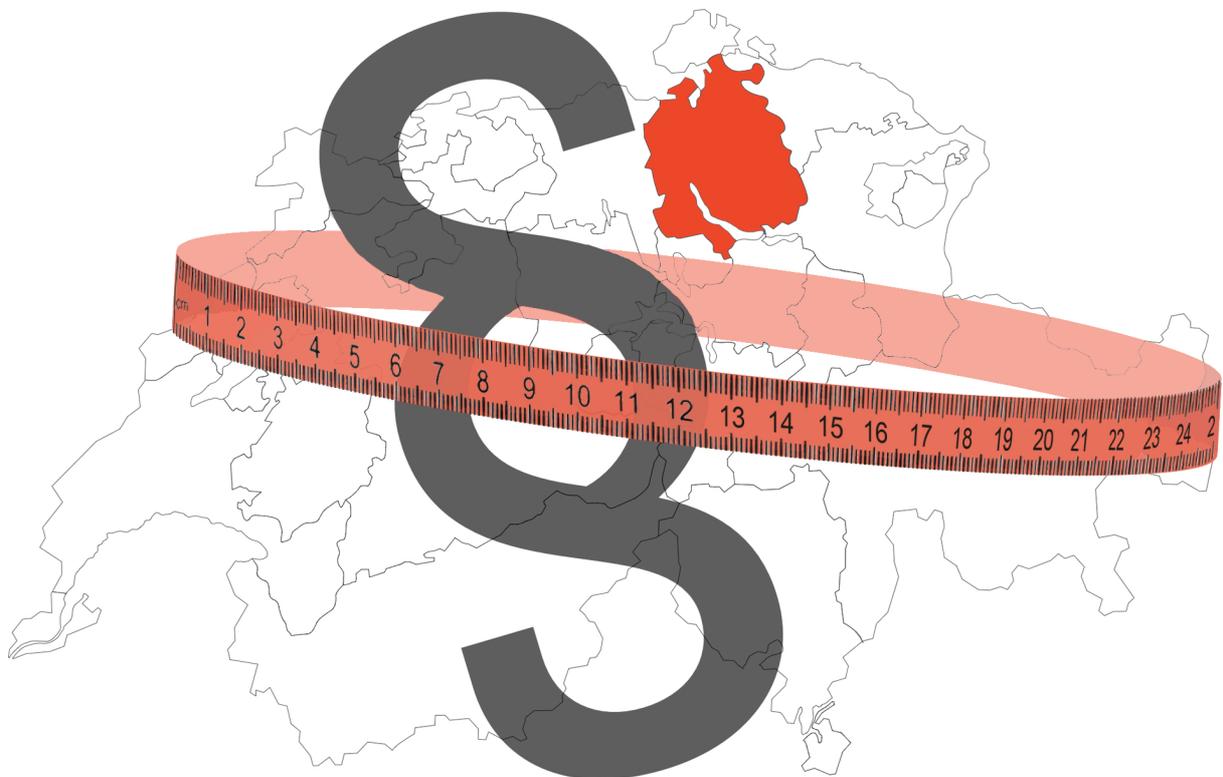


# Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen nach IVHB im Kanton Zürich

Gegenüberstellung der Änderungen



Impressum:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

Bearbeitung:  
Olaf Wolter  
2. Auflage November 2021

Koreferat 1. Auflage:  
Dr. Peter Bösch  
Dr. Gaudenz Schwitter

# INHALT

<b>VORBEMERKUNGEN UND ÜBERBLICK</b>	<b>5</b>
<b>1 TERRAIN</b>	<b>8</b>
1.1 Massgebendes Terrain	8
<b>2 GEBÄUDE</b>	<b>11</b>
2.1 Gebäude	11
2.2 Kleinbauten	13
2.3 Anbauten	15
2.4 Unterirdische Bauten	16
2.5 Unterniveaubauten	19
<b>3 GEBÄUDETEILE</b>	<b>21</b>
3.1 Fassadenflucht	21
3.2 Fassadenlinie	23
3.3 Projizierte Fassadenlinie	24
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	25
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	30
<b>4 LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE</b>	<b>31</b>
4.1, 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite	31
<b>5 HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE</b>	<b>32</b>
5.1 Gesamthöhe	32
5.2 Fassadenhöhe	35
5.3 Kniestockhöhe	39
5.4 Lichte Höhe	40
<b>6 GESCHOSSE</b>	<b>41</b>
6.1 Vollgeschosse	41
6.2 Untergeschosse	43
6.3 Dachgeschosse	45
6.4 Attikageschosse	47
<b>7 ABSTÄNDE, ABSTANDSBEREICHE</b>	<b>49</b>
7.1 Grenzabstand	49
7.2 Gebäudeabstand	51
7.3 Baulinien	52
7.4 Baubereich	53
<b>8 NUTZUNGSZIFFERN</b>	<b>54</b>
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche	54
8.2 Geschossflächenziffer	56
8.3 Baumassenziffer	57
8.4 Überbauungsziffer	60
8.5 Grünflächenziffer	62
<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>64</b>



# VORBEMERKUNGEN UND ÜBERBLICK

## Zweck

Diese Dokumentation liefert einen Überblick über die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen nach IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe). Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), in Kraft getreten am 1.3.2017, mit den bisher gültigen gesetzlichen Regelungen (Planungs- und Baugesetz und Allgemeine Bauverordnung). Die Dokumentation zeigt die Auswirkungen der Änderungen auf und gibt Hinweise für den Vollzug auf kommunaler Ebene, sei es im Rahmen der Bau- und Zonenordnung (BZO) oder des Baubewilligungsverfahrens.

## Aufbau

Die Nummerierung des Dokuments folgt den Nummerierungen der Artikel der IVHB. Zu Beginn werden die bisherigen und die neuen gesetzlichen Regelungen einander gegenübergestellt. Die Änderungen werden kurz kommentiert und insbesondere deren konkrete Auswirkungen auf die Beurteilung von Bauvorhaben aufgezeigt. Auf einen allfälligen Handlungsbedarf im Rahmen der BZO bzw. des Baubewilligungsverfahrens wird besonders hingewiesen und es werden Empfehlungen zur Handhabung gegeben.

## Zielpublikum

Die Dokumentation ist als Hilfsmittel für Gemeindebehörden und Gemeindeverwaltungen gedacht, die sich einen umfassenden Überblick über die Auswirkungen der neuen Baubegriffe und Messweisen verschaffen möchten.

## Übergangsbestimmungen

Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG haben die Gemeinden ab Inkrafttreten der Änderung acht Jahre Zeit, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen, d.h. bis zum 1.3.2025.

## Bis zum Zeitpunkt der Anpassung bleiben die Bestimmungen in der vor dem Inkrafttreten der Änderungen gültigen Fassung anwendbar.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden. In der Regel weisen Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne indes Bezüge auf zum übergeordneten Recht, insbesondere zur BZO («Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde xxx massgebend.»). In diesem Fall können Änderungen in der BZO auch Auswirkungen auf Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften haben. Neben dem Bezug auf die jeweils gültige Fassung ist auch ein Bezug auf die zum Zeitpunkt des Erlasses des Gestaltungsplans gültige Fassung der BZO zulässig. Um Widersprüche zu vermeiden, wird empfohlen, sich in der Regel auf die zum Zeitpunkt des Erlasses gültige BZO zu beziehen.

## Fehlende Rechtspraxis

Zu vielen wichtigen Anwendungsfällen der IVHB-Begriffe fehlt noch eine einschlägige Rechtspraxis. Entsprechend lassen sich die Auswirkungen der IVHB-Begriffe aktuell nicht abschliessend darlegen. Je nach Rechtspraxis kann es unter Umständen sinnvoll sein, nach einigen Jahren die BZO zu überprüfen und gegebenenfalls neu zu justieren.

# Neue und alte Begriffe in der Übersicht

IVHB-Begriff	neue gesetzliche Regelung	
	Seite	Definition
<b>1. Terrain</b>		
1.1 Massgebendes Terrain	S. 8	§ 5 nABV
<b>2. Gebäude</b>		
2.1 Gebäude	S. 11	§ 2 n ABV
2.2 Kleinbauten	S. 13	§ 49 Abs. 3 n PBG, § 273 n PBG, § 2a Abs. 1 n ABV
2.3 Anbauten	S. 15	§ 49 Abs. 3 n PBG, § 273 n PBG, § 2a Abs. 2 n ABV
2.4 Unterirdische Bauten	S. 16	§ 269 n PBG, § 2b n ABV
2.5 Unterniveaubauten	S. 19	§ 269 n PBG, § 2c n ABV
<b>3. Gebäudeteile</b>		
3.1 Fassadenflucht	S. 21	§ 6 n ABV
3.2 Fassadenlinie	S. 23	§ 6a n ABV
3.3 Projizierte Fassadenlinie	S. 24	§ 6b n ABV
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	S. 25	§ 6c n ABV
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	S. 30	§ 6d n ABV
<b>4. Längenbegriffe, Längenmasse</b>		
4.1 Gebäudelänge	S. 31	§ 28 Abs. 1 n ABV
4.2 Gebäudebreite	S. 31	§ 28 Abs. 2 n ABV
<b>5. Höhenbegriffe, Höhenmasse</b>		
5.1 Gesamthöhe	S. 32	§ 281 n PBG
5.2 Fassadenhöhe	S. 35	§ 278 n PBG
5.3 Kniestockhöhe	S. 39	§ 275 Abs. 2+5 n PBG
5.4 Lichte Höhe	S. 40	§ 304 n PBG
<b>6. Geschosse</b>		
6.1 Vollgeschosse	S. 41	§ 275 Abs. 1 und § 276 Abs. 1+2 n PBG
6.2 Untergeschosse	S. 43	§ 275 Abs. 3 n PBG, § 29 n ABV
6.3 Dachgeschosse	S. 45	§ 275 Abs. 2 n PBG
6.4 Attikageschosse	S. 47	§ 275 Abs. 4 n PBG
<b>7. Abstände, Abstandsbereiche</b>		
7.1 Grenzabstand	S. 49	§ 260 n PBG, § 22 n ABV
7.2 Gebäudeabstand	S. 51	§ 260 n PBG
7.3 Baulinien	S. 52	§ 96 n PBG
7.4 Baubereich	S. 53	§ 7 n ABV
<b>8. Nutzungsziffern</b>		
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche	S. 54	§ 259 n PBG
8.2 Geschossflächenziffer	S. 56	Nicht verwendet. Ausnutzungsziffer darf weiter verwendet werden.
8.3 Baumassenziffer	S. 57	§ 258 n PBG
8.4 Überbauungsziffer	S. 60	§ 256 n PBG, § 11 n ABV
8.5 Grünflächenziffer	S. 62	§ 257 n PBG

bisheriger Begriff	bisherige gesetzliche Regelung
	Definition
Gewachsener Boden	§ 5 ABV
Gebäude	§ 2 ABV
Besondere Gebäude	§ 49 Abs. 3 PBG, § 273 PBG
Besondere Gebäude	§ 49 Abs. 3 PBG, § 273 PBG
Unterirdische Gebäude	§ 269 PBG
Unterirdische Gebäude	§ 269 PBG
Nicht verwendet	-
Nicht verwendet	-
Nicht verwendet	-
Vorsprünge	§ 100 Abs. 1 PBG, § 260 Abs. 3 PBG, § 262 Abs. 2 PBG
Nicht verwendet	-
Gebäudelänge	§ 28 ABV
Gebäudebreite	§ 28 ABV
Summe aus Gebäudehöhe und Firsthöhe	§ 281 PBG
Gebäudehöhe	§ 280 PBG
Kniestockhöhe	§ 275 Abs. 2 PBG
lichte Mindesthöhe von Räumen	§ 304 PBG
Vollgeschosse	§ 275 Abs. 1 PBG, § 276 Abs. 1+2 PBG
Untergeschosse	§ 275 Abs. 3 PBG
Dachgeschosse	§ 275 Abs. 2 PBG
Dachgeschosse	§ 275 Abs. 2 PBG
Grenzabstand	§ 260 PBG, § 22 ABV
Gebäudeabstand	§ 260 PBG
Baulinien	§ 96 PBG
Nicht verwendet	-
Massgebliche Grundfläche	§ 259 PBG
Baumassenziffer	§ 254 PBG, § 258 PBG, § 12 ABV
Überbauungsziffer	§ 256 PBG
Freiflächenziffer	§ 257 PBG, § 11 ABV

- Keine Auswirkungen (12 Begriffe)
- Formelle Änderungen (4 Begriffe)
- Materielle Änderungen, eine Überprüfung ist angezeigt (13 Begriffe).

Auswirkungen auf die BZO		Auswirkungen im Baubewilligungsverfahren
formell	materiell	
Ersatz der Begriffe	In Gestaltungsplänen kann das massgebende Terrain festgelegt werden.	Vorausschauend für das Baugebiet Angaben zum Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains beschaffen.
Keine	Keine	Keine
Ersatz der Begriffe	Neu Unterscheidung Kleinbauten und Anbauten	> Neue Messweise der Höhe von Klein- und Anbauten ("Gesamthöhe" statt "grösste Höhe") > Grundfläche von Klein- und Anbauten: max. 50 m <sup>2</sup> > Nur Nebennutzflächen zulässig
Ersatz der Begriffe	Neu Unterscheidung Kleinbauten und Anbauten	> Neue Messweise der Höhe von Klein- und Anbauten ("Gesamthöhe" statt "grösste Höhe") > Grundfläche von Klein- und Anbauten: max. 50 m <sup>2</sup> > Nur Nebennutzflächen zulässig
Ersatz der Begriffe	Neu Unterscheidung von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	Abgrabungen – mit Ausnahme solcher für Erschliessungen – können dazu führen, dass eine unterirdische Baute zu einer Unterniveaubaute oder zu einem oberirdischen Gebäude wird.
Neuer Begriff	Neu Unterscheidung von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten	Abgrabungen - mit Ausnahme solcher für Erschliessungen - können dazu führen, dass eine Unterniveaubaute zu einem oberirdischen Gebäude wird.
Neuer Begriff	Keine	Massgebendes Terrain ist in den Baueingabeplänen auf der Mantelfläche der Fassadenflucht einzutragen.
Neuer Begriff	Keine	Keine
Neuer Begriff	Keine	Keine Berücksichtigung von unbedeutend rückspringenden und vorspringenden Gebäudeteilen.
Ersatz der Begriffe	> Vorspringende Gebäudeteile dürfen erheblich breiter werden als bisher (1/2 statt 1/3 des massgeblichen Fassadenabschnitts). Eine Überprüfung der Masse für Grenzabstände und Gebäudelängen ist angezeigt. > Umgang mit vorspringenden und unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen bei der Bestimmung des Gebäudeumfangs (für Bemessung von Abgrabungen) regeln.	> Vorspringende Gebäudeteile dürfen neu bis auf das Terrain reichen und sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig. > Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Baulinienbereich hineinragen.
Neuer Begriff	Keine	Unterscheidung von unbedeutend rückspringenden und rückspringenden Gebäudeteilen.
Keine	> Überprüfung der bisher festgelegten Gebäudelängen, da Gebäude durch vorspringende Gebäudeteile länger wirken können.	Keine
Keine	Keine	Keine
Ersatz der Begriffe wobei Gesamthöhe = bisherige Firsthöhe plus bisherige Gebäudehöhe	> Überprüfung der bisher festgelegten Gesamthöhen, da Gebäude effektiv um bis zu 50 cm höher werden können als bisher.	Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein, welche Bauteile zur tragenden Dachkonstruktion zählen und welche zur Dacheindeckung.
Ersatz der Begriffe	> Überprüfung der bisherigen Masse für die Gebäudehöhen bei der Überführung in Fassadenhöhen, da Gebäude effektiv um bis zu 50 cm höher werden können. > Neu ist zwingend die zulässige Fassadenhöhe in der BZO festzulegen.	Aus den Projektplänen muss ersichtlich sein, welche Bauteile zur tragenden Dachkonstruktion zählen und welche zur Dacheindeckung.
Keine	Keine	Kniestock ist bei Bauabnahme nicht direkt messbar.
Keine, da in BZO nicht verwendet	Keine	Neu gilt auch für Einfamilienhäuser eine lichte Mindesthöhe von 2,4 m bzw. 2,3 m in Kernzonen.
Keine	Keine	Keine
Keine	> Überprüfung, ob Abgrabungen ausreichend geregelt sind. > Überprüfung, ob die jeweils zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse noch zweckmässig ist.	Mit der Baueingabe eine Darstellung der Abwicklung entlang der Fassadenlinie verlangen.
Keine	> Überprüfung der Vorschriften zur Dachgestaltung, ggf. Reduktion der zulässigen Breite von Dachaufbauten.	Keine
Ersatz der Begriffe	Mit der neuen Regelung können Attikageschosse wesentlich dominanter in Erscheinung treten als bisher. > Überprüfung der Vorschriften zur Dachgestaltung.	Keine, bis auf Änderung der Masszahlen.
Keine	> Überprüfung der Grenzabstände, da infolge Lockerung der Vorschriften zu den vorspringenden Gebäudeteilen diese viel näher an die Grenze reichen dürfen.	Keine
Keine	> Überprüfung der Gebäudeabstände, da infolge Lockerung der Vorschriften zu den vorspringenden Gebäudeteilen diese viel näher zueinander stehen dürfen.	Keine
Keine	Keine	Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Baulinienbereich hineinragen.
Neuer Begriff	Widersprüche zwischen Baulinien und Baubereichen wo immer möglich vermeiden.	
Ersatz der Begriffe	Die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand oder bei Grundstücken mit Gewässern kann sich erhöhen. > Überprüfung der geltenden Nutzungsziffern.	Die Abgrenzung zwischen anrechenbaren Flächen von Hauszufahrten und nicht anrechenbaren Flächen der Feinerschliessung richtet sich nach der Funktion und nicht nach den Eigentumsverhältnissen. Waldabstandsflächen und Gewässer sind uneingeschränkt anrechenbar.
Keine	Es kann tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als bisher erstellt werden. > Überprüfung der festgelegten Ziffern. Soll die Überbauungsdichte nicht erhöht werden, ist eine geringfügige Reduktion der Baumassenziffer zu prüfen.	> Witterungsbereiche nicht mehr massgeblich. > Offene, zu weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzte Gebäudeteile sind detailliert hinsichtlich Anrechenbarkeit zu prüfen. > Für Volumen, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden, Loggien, Wintergärten usw.) gilt neu ein Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer.
Keine	Umfang der Gebäudeteile die nicht berücksichtigt werden ist grösser als bisher. > Überprüfung der festgelegten Ziffern. Soll die Überbauungsdichte nicht erhöht werden, ist eine geringfügige Reduktion der Überbauungsziffer zu prüfen.	Die Ermittlung der Überbauungsziffer ist entsprechend der neuen Definition vorzunehmen. Für verglaste Balkone, Veranden, Loggien, Wintergärten usw., die dem Energiesparen dienen, gilt neu ein Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer.
Ersatz der Begriffe	Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. > Bei einem Ersatz sind die Masszahlen kritisch zu prüfen.	Die Ermittlung der Grünflächenziffer ist entsprechend der neuen Definition vorzunehmen.

# 1 TERRAIN

## 1.1 Massgebendes Terrain

IVHB-Begriff

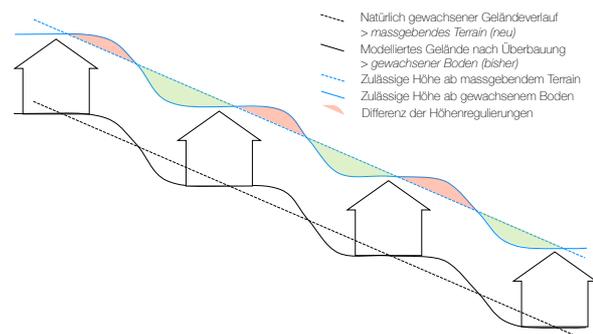
<p><b>Neue gesetzliche Regelung</b></p> <p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)          ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>
<p>§ 5 nABV:          Abs. 1: Als <u>massgebendes Terrain</u> gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.</p> <p>Abs. 2: Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das <u>massgebende Terrain</u> in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p>

<p><b>Bisherige gesetzliche Regelung</b></p> <p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015          ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>PBG: Der Begriff wird verwendet (§ 258, § 270, § 281), jedoch nicht definiert.</p>
<p>§ 5 ABV:          Abs. 1: Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.</p> <p>Abs. 2: Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden</p> <p>a) innert einem Zeitraum von 10 Jahren vor Baueingabe in einem Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist;</p> <p>b) der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist.</p>

### Natürlich gewachsener Geländeverlauf ist massgebend

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.

Aus der geänderten Definition des massgebenden Terrains können sich indes im Vergleich zur bisherigen Regelung erhebliche Differenzen bezüglich der zulässigen Höhen von Gebäuden ergeben.



Differenzen der Höhenregulierungen zwischen gewachsenem Boden (bisher) und massgebendem Terrain (neu)  
 (Quelle: SKW)

## **Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs**

Die neue Definition des massgebenden Terrains stellt auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf ab. Diese Definition hat zur Folge, dass die Bestimmung des massgebenden Terrains in bereits überbauten Gebieten und dort insbesondere in den weit verbreiteten Hanglagen schwieriger wird, da der natürlich gewachsene Geländeverlauf im Zuge von Bautätigkeiten in der Regel stark überformt wird. Es muss somit auf alte Pläne und Unterlagen vor Beginn der Bautätigkeit zurückgegriffen werden.

Anhand von alten topografischen Karten – im Kanton Zürich insbesondere der Wildkarte und der Siegfriedkarte – lässt sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf im Groben recht gut ermitteln. Alte Karten geben zudem wertvolle Hinweise zu ursprünglichen Geländeformen (Senken, Rücken etc.). Ebenso lässt sich recht verlässlich nachvollziehen, welche Geländeteile in der Umgebung verändert wurden (z.B. infolge von Überbauungen oder der Erstellung von Strassen) und welche mehr oder weniger unverändert geblieben sind (z.B. Landwirtschaftsgebiete, Waldgebiete, Gewässer etc.). Allein mit alten topografischen Karten lässt sich der natürlich gewachsene Geländeverlauf für ein einzelnes Baugrundstück indes kaum in der erforderlichen Genauigkeit ermitteln. Dafür ist das Gelände in den Karten mit Höhenkurven mit einer Äquidistanz von minimal 10 m zu ungenau abgebildet und auch die Lagegenauigkeit der Aufnahmen ist nicht ausreichend.

Zuverlässiger sind Aufnahmen aus alten Quartierplanungen oder Erschliessungsplanungen, da diese einen recht grossen Massstab und damit auch eine höhere Genauigkeit aufweisen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich in Fällen, wo das Baugrundstück vorher bereits überbaut war, der natürlich gewachsene Geländeverlauf nur selten in der erforderlichen Genauigkeit feststellen lassen dürfte.

Im Rahmen eines Baubewilligungs- oder Vorentscheidverfahrens hat die Behörde grundsätzlich die Pflicht, das massgebende Terrain von Amtes wegen zu ermitteln. Dies kann in Fällen, wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht mehr zweifelsfrei feststellbar ist, zu Streitigkeiten und in der Folge zu erheblichen Verzögerungen führen.

## **Abweichungen vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf**

In besonderen Fällen kann es erforderlich sein, einen anderen als den natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain zu bezeichnen. Gemäss § 5 Abs. 2 nABV können planerische oder erschliessungstechnische Gründe zu einer solchen abweichenden Festlegung führen. So kann aus Gründen des Hochwasserschutzes im Rahmen eines Wasserbauprojekts ein höheres Terrain als der natürlich gewachsene Geländeverlauf bezeichnet werden. Oder das Terrain kann an das Niveau einer neu erstellten Erschliessungsanlage angeglichen werden. Auch die bessere Einordnung in das Ortsbild kann ein Grund für eine abweichende Festlegung darstellen. Sämtliche Abweichungen vom natürlichen Geländeverlauf sind in jedem Fall gut zu begründen.

### **Zum Verhältnis der Regelungen von § 5 Abs. 1 und Abs. 2 nABV**

Bei der Regelung in § 5 Abs. 2 nABV handelt es sich um eine Abweichung vom Regelfall, wie er in § 5 Abs. 1 nABV beschrieben ist, nicht aber um eine Ausnahme im Rechtssinn. Die Festlegung des massgebenden Terrains nach § 5 Abs. 2 nABV steht gleichberechtigt neben der Feststellung des natürlich gewachsenen Terrains nach § 5 Abs. 1 nABV.

### **Festlegung des massgeblichen Terrains in einem Planungsverfahren**

Das massgebliche Terrain kann im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren festgelegt werden. Insbesondere in Fällen, wo der natürliche Geländeverlauf umstritten ist, empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Festlegung, z.B. im Rahmen des Erlasses eines Gestaltungsplans oder eines baurechtlichen Vorentscheids. Streitigkeiten im anschliessenden Baubewilligungsverfahren können so vermieden werden.

In besonderem Masse gilt dies für Abweichungen vom natürlichen Geländeverlauf im Sinne von § 5 Abs. 2 nABV. Solche Abweichungen schliessen häufig mehrere Grundstücke ein und erfordern eine umfassende Interessenabwägung. Sie sind vorteilhafterweise im Rahmen eines Planungsverfahrens festzulegen.

Nicht geklärt ist, ob das massgebliche Terrain auch im Rahmen eines Quartierplans festgelegt werden kann.

## **Klärung massgebendes Terrain (im Rahmen der Revisionsvorlage «Justierungen PBG»)**

Angesichts der Schwierigkeiten bei der Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs hat die kantonale Baudirektion im März 2021 zwei Vorschläge zur Klärung des neuen Begriffs in die öffentliche Vernehmlassung gegeben.

Variante 1 sieht vor, dass auf den bestehenden Geländeverlauf abzustellen ist, wenn die Abklärungen zur Herleitung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs erfolglos geblieben sind.

Variante 2 sieht vor, dass das massgebende Terrain weitgehend nach den Bestimmungen des vormaligen gewachsenen Bodens definiert wird.

Ob und wann eine entsprechende Anpassung der Gesetzesbestimmungen in Kraft tritt, lässt sich noch nicht abschätzen.

## **Auswirkungen**

### **BZO**

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «gewachsener Boden» durch «massgebendes Terrain».
- *Materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- *Gestaltungspläne:* Regelungskompetenz zur Festlegung des massgebenden Terrains wahrnehmen.

### **Baubewilligungsverfahren**

- Es empfiehlt sich, vorausschauend für das gesamte Baugebiet Angaben zum Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains zu beschaffen und in Höhenkurvenplänen darzustellen.
- Es empfiehlt sich, den Verlauf des massgebenden Terrains möglichst frühzeitig zu klären, z.B. im Rahmen des Erlasses eines Gestaltungsplans oder eines baurechtlichen Vorentscheids.
- Die neue Definition des massgebenden Terrains ist bei der Bestimmung von unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4), von Unterniveaubauten (Ziff. 2.5), der Fassadenlinien (Ziff. 3.2), von Höhenmassen (Ziff. 5, Gesamthöhe, Fassadenhöhe), von Abgrabungen und bei der Berechnung der Baumassenziffer (Ziff. 8.3) von Bedeutung.

## 2 GEBÄUDE

### 2.1 Gebäude

#### IVHB-Begriff

<b>Neue gesetzliche Regelung</b>
<i>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG) ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</i>
<i>§ 260 Abs. 4 nPBG: <u>Gebäude</u>, deren <u>Gesamthöhe</u> nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern, müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten.</i>
<i>§ 2 nABV: <u>Gebäude</u> sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Abs. 2 wird aufgehoben. Erläuterung gemäss Weisung: Die Formulierung der IVHB soll in der Allgemeinen Bauverordnung § 2 übernommen werden. Die Regelung in § 2 Abs. 2 ABV in der geltenden Fassung, wonach Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe weniger als 1,5 m und deren Grundfläche weniger als 2 m<sup>2</sup> beträgt, nicht als Gebäude gelten, ist nicht mit dem IVHB-Begriff Gebäude zu vereinbaren. Sofern solche Kleinstbauten eine feste Überdachung zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen aufweisen, handelt es sich nach Massgabe der IVHB um Gebäude. § 2 Abs. 2 ABV wird daher aufgehoben.</i>

<b>Bisherige gesetzliche Regelung</b>
<i>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</i>
<i>§ 2 ABV: Abs. 1: Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Abs. 2: Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern.</i>

#### Definition

Der neue Gebäudebegriff ist praktisch identisch mit dem bisherigen. Das Erfordernis der Ortsfestigkeit galt bereits bisher. Aus der Definition folgt, dass Anlagen, wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeänderungen, Plätze und dergleichen, keine Gebäude darstellen. Ebenso sind nicht ortsfeste Objekte (d.h. Objekte, die weniger lange als ca. 3–5 Monate aufgestellt sind), wie Campingwagen, Baustellenwagen, Anhänger, Zelte und dergleichen keine Gebäude.

#### «Kleinst»-Bauten

Statt der bisherigen Regelung in § 2 Abs. 2 ABV wird in § 260 Abs. 4 nPBG festgehalten, dass Gebäude, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern, keine Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten haben. Beispiele für solche «Kleinst»-Bauten sind Kleintierställe, Hundehütten, Technikschränke etc.

Die «Kleinst»-Bauten sind neu zwar Gebäude im Sinne der IVHB, sie sind aber wie bisher von der Einhaltung von Grenz- und Gebäudeabständen befreit. Ferner benötigen sie laut § 1 lit. a Bauverfahrensverordnung (BVV) keine baurechtliche Bewilligung.

## Bewilligungsfreie Kleinbauten

Die «Kleinst»-Bauten sind zu unterscheiden von bewilligungsfreien Kleinbauten, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m<sup>2</sup> überlagern. Solche Kleinbauten sind gemäss § 1 lit. a BVV von der Bewilligungspflicht befreit, sofern sie sich nicht in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Bereich von Verkehrsbaulinien befinden. Gleichwohl sind die Vorschriften des materiellen Rechts (z.B. Grenzabstände) einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV).

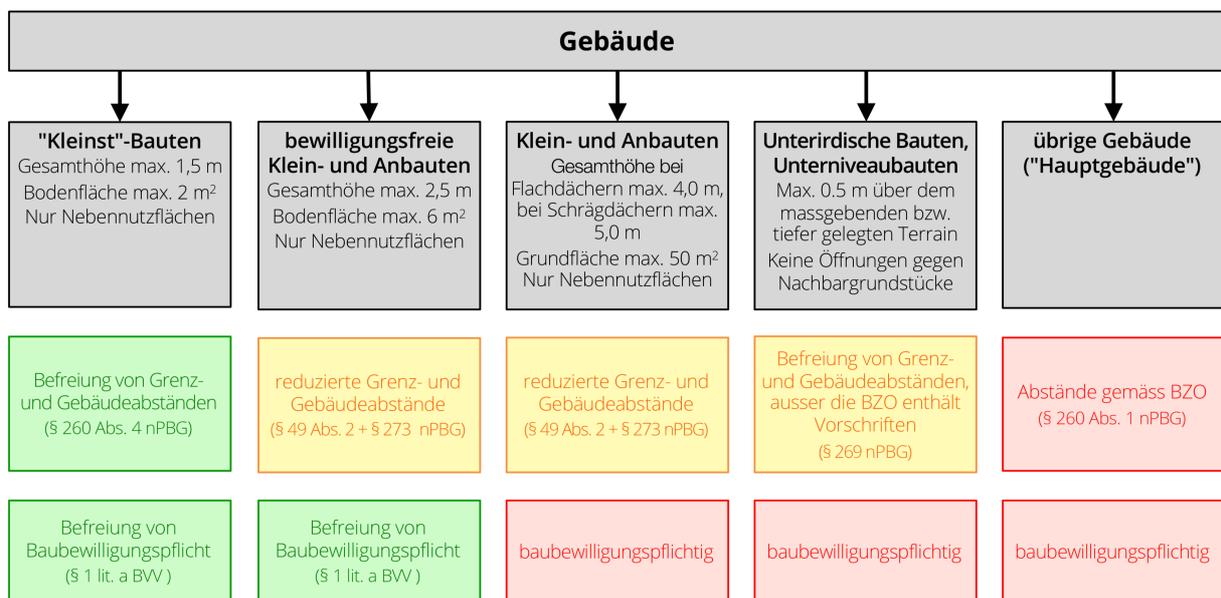
## Keine Definition von Anlagen

Die IVHB definiert nur die Gebäude. Was alles Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 RPG sind, bestimmt sich nach § 309 PBG bzw. nach der Rechtsprechung.

## Keine Definition von Hauptbauten

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Diese ergeben sich indirekt aus der Definition der übrigen Gebäudearten (siehe Grafik). In der Praxis wird der Begriff der Hauptgebäude in Abgrenzung zu Kleinbauten und Anbauten jedoch häufig verwendet.

## Überblick über die unterschiedlichen Gebäudearten



## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- *Materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Keine Auswirkungen. Die Bewilligungsfreiheit sowie die Befreiung von der Einhaltung von Grenz- und Gebäudeabständen für «Kleinst»-Bauten bleiben unverändert.

## 2.2 Kleinbauten

## IVHB-Begriff

<b>Neue gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)            ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>
<p>§ 49 nPBG:            Abs. 3: Für <u>Kleinbauten</u> oder <u>Anbauten</u> kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.</p>
<p>§ 273 nPBG:            Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen <u>Kleinbauten</u> und <u>Anbauten</u> in einem Abstand von 3,5 m von andern <u>Gebäuden</u> errichtet werden.</p>
<p>§ 2a nABV:            Abs. 1: <u>Kleinbauten</u> sind freistehende <u>Gebäude</u> mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren <u>Gesamthöhe</u> 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.</p>
<p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> nur Nebennutzflächen und in den Dimensionen beschränkt            a    Gebäudelänge der Anbaute bzw. Kleinbaute         </p> <p>Skizze zu Ziff. 2.1-2.3</p>

<b>Bisherige gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015            ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>PBG: Statt dem Begriff «Kleinbauten» wird der Begriff «Besondere Gebäude» verwendet (§ 49, § 273 PBG):            § 49 PBG:            Abs. 3: Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.</p>
<p>§ 273 PBG:            Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.</p>
<p>ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.</p>

## Definition von Kleinbauten

Die Definition der Kleinbauten und Anbauten erfolgt neu in der ABV anstatt im PBG.

Statt «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt» dürfen Klein- und Anbauten nach neuem Recht nur Nebennutzflächen umfassen.

Nebennutzflächen sind in der SIA-Norm 416 wie folgt definiert:

*Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.*

Zu den Nebennutzflächen gehören z.B. im Wohnungsbau:

- Waschküchen,
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume (z.B. Geräteschuppen),
- Fahrzeugeinstellräume (z.B. Garagen),
- Schutzzräume,
- Kehrtrräume.

Keine Nebenräume sind beispielsweise Hobbyräume oder Verkehrsflächen im Sinne der SIA-Norm 416 wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.

## Beschränkung der Grundfläche

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude» (siehe Grafik auf Seite 11).

## Höhe von Kleinbauten

Statt von der «grössten Höhe» wird neu von der Gesamthöhe gesprochen (Ziff. 5.1). Die Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich von derjenigen der «grössten Höhe»: Der obere Referenzpunkt der Gesamthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der «Dachkonstruktion». Gemeint ist gemäss Kommentar zur IVHB im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Dies hat zur Folge, dass Kleinbauten und Anbauten nach neuem Recht um bis zu 40 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden können als bisher.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Kleinbauten und Anbauten».
- *Materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Die neue Messweise der Höhe von Klein- und Anbauten («Gesamthöhe» statt «grösste Höhe») ist zu beachten.
- Die Grundfläche von Klein- und Anbauten ist auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt.
- Die Nebennutzflächen (gemäss SIA 416) sind nicht in jedem Fall identisch mit «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten» Räumen.

## 2.3 Anbauten

## IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 2a nABV:  
Abs. 2: Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und enthalten nur Nebennutzflächen.

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

PBG: Statt dem Begriff «Anbauten» wird der Begriff «Besondere Gebäude» verwendet (§ 49, § 273 PBG), siehe Erläuterungen zu Ziff. 2.2.

### Geschlossene Windfänge

(siehe auch Erläuterungen zu Ziff. 2.2)

Erschliessungsflächen sind Teil der Hauptnutzflächen. Dies bedeutet, dass beispielsweise ein geschlossener Windfang keine Anbaute im Sinne der IVHB darstellt. Dieser dient dem Gebäudezugang und umfasst somit Erschliessungsflächen.

Ragt ein Windfang höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus, kann er als vorspringender Gebäudeteil im Sinn von Ziff. 3.4 betrachtet werden.



Beispiel eines geschlossenen Windfangs.

### Anbauten in feuerpolizeilichen Vorschriften

Die feuerpolizeilichen Vorschriften ([www.praever.ch](http://www.praever.ch), 15-15 vom 1.1.2015) verwenden einen eigenen feuerpolizeilichen Begriff, der sich nicht mit demjenigen der IVHB deckt.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Besondere Gebäude» durch «Kleinbauten und Anbauten».
- *Materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Die neue Messweise der Höhe von Klein- und Anbauten («Gesamthöhe» statt «grösste Höhe») ist zu beachten.
- Die Grundfläche von Klein- und Anbauten ist auf 50 m<sup>2</sup> beschränkt.
- Die Nebennutzflächen (gemäss SIA 416) sind nicht in jedem Fall identisch mit «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten» Räumen gemäss bisheriger Definition.

## 2.4 Unterirdische Bauten

IVHB-Begriff

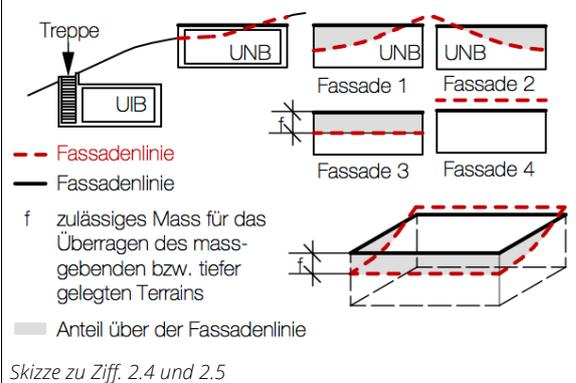
### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)

ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 269 nPBG: Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

§ 2b nABV: Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.



### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015

ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 269 PBG: Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

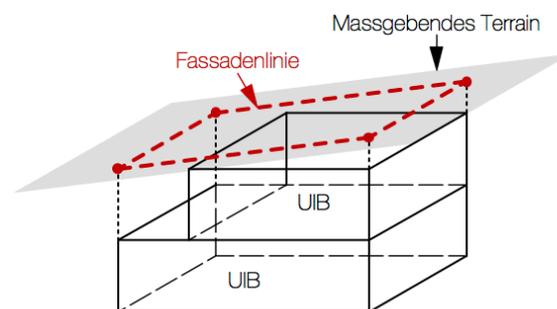
ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.

### Zwei Arten von abstandsfreien Bauten

Bei den abstandsfreien Bauten nach § 269 nPBG wird neu zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5 nachfolgend) unterschieden.

### Grenzabstand von unterirdischen Bauten

Da bei unterirdischen Bauten keine Bauteile über dem massgebenden resp. tiefer gelegten Terrain liegen und somit keine Fassadenflucht gemäss § 6 ABV (Ziff. 3.1 IVHB) bestimmt werden kann, lässt sich für unterirdische Bauten eigentlich kein Grenzabstand ermitteln.

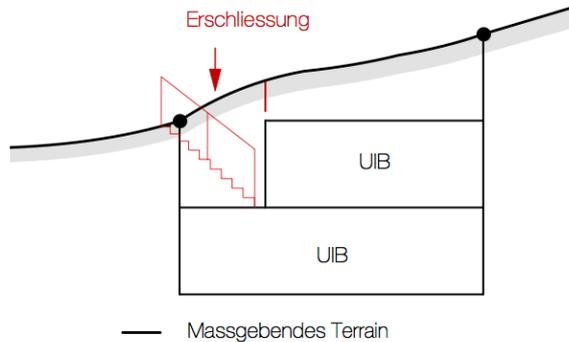


Skizze zur Bestimmung der Fassadenlinie bei unterirdischen Bauten  
(Quelle: SKW)

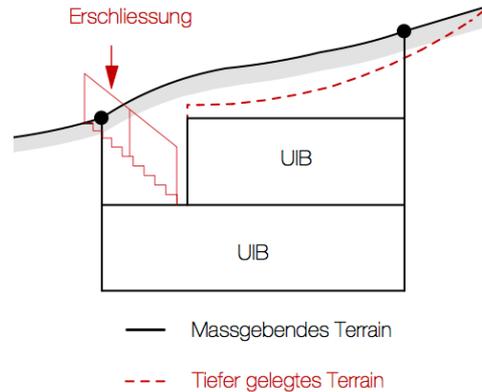
## Verschärfung bezüglich Abgrabungen

Neu müssen unterirdische Bauten mit Ausnahme der Erschliessung (gemeint ist der Zugang oder die Zufahrt) vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten (d.h. abgegrabenen) Terrain liegen. Dies ist eine Verschärfung zur geltenden Praxis, wo Abgrabungen bei unterirdischen Gebäuden keine

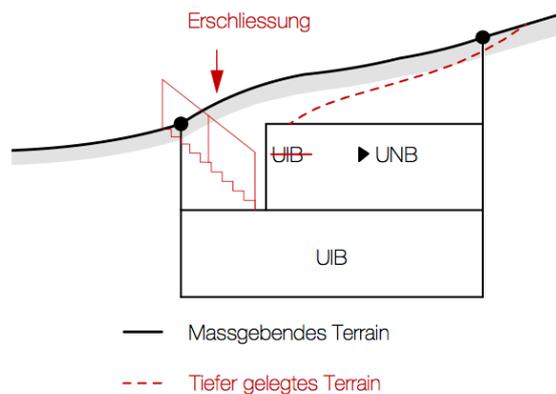
Auswirkungen auf die Einstufung als unter- oder oberirdisches Gebäude haben. Die neue Regelung kann zur Folge haben, dass eine unterirdische Baute infolge Abgrabungen zu einer Unterniveaubaute (Ziff. 2.5, Skizze Fall 3) oder zu einem oberirdischen Gebäude (Skizze Fall 4) wird und somit das Abstandsprivileg gemäss § 269 PBG verliert.



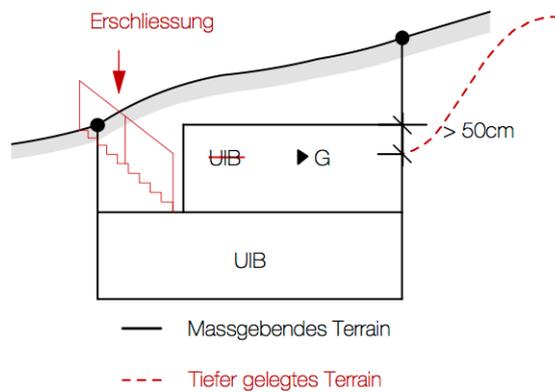
Fall 1: Mit Erschliessung.



Fall 2: Mit Erschliessung und tiefer gelegtem Terrain.



Fall 3: Mit Abgrabung, die aus der unterirdischen Baute eine Unterniveaubaute werden lässt.



Fall 4: Mit Abgrabung, die aus der unterirdischen Baute ein oberirdisches Gebäude werden lässt.

Skizzen zur Bestimmung der Fassadenlinie bei unterirdischen Bauten (Schnitt), mit Darstellung der Erschliessung und Abgrabungen (Quelle: SKW)

## **Aufschüttungen**

Aufschüttungen können nicht dazu dienen, über dem massgebenden Terrain liegende Gebäude zu unterirdischen Bauten zu machen.

## **Abgrenzung zwischen unterirdischen Bauten und Untergeschossen:**

Siehe Ziff. 6.2, Ausführungen zu über die Fassadenflucht hinausragende Untergeschosse.

## **Unterirdische Bauten im Waldabstandsbereich**

Unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen sind gemäss § 262 Abs. 2 nPBG von der Einhaltung des Waldabstands befreit. Für solche Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich gilt indes gemäss § 262 Abs. 4 nPBG das Forstpolizeirecht.

## **Auswirkungen**

### **BZO**

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Unterirdische Gebäude» durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten».
- *Materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich. Die Regelungskompetenz der Gemeinden, gestützt auf § 269 PBG die Abstände zu Nachbargrundstücken von unterirdischen Bauten sowie oberirdischen, die das massgebliche bzw. tiefer gelegte Terrain um nicht mehr als einen halben Meter überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen (neu als Unterniveaubauten bezeichnet) abweichend zum PBG zu regeln, bleibt erhalten.

### **Baubewilligungsverfahren**

- Abgrabungen – ausgenommen solche, die zum Zweck der Erschliessung erfolgen – können dazu führen, dass eine unterirdische Baute zu einer Unterniveaubaute (Ziff. 2.5) oder zu einem oberirdischen Gebäude wird.

## 2.5 Unterniveaubauten

## IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

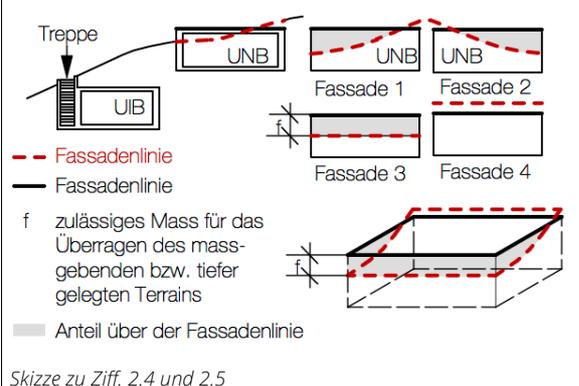
PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)

ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 269 nPBG: Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

§ 2c nABV:

Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.



### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015

ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

PBG: Es wird nicht unterschieden zwischen Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten. Für beide gilt § 269 PBG. Eine eigenständige Definition des Begriffs fehlt.

§ 269 PBG: Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.

### Erschliessung von Unterniveaubauten

In der revidierten ABV wird richtigerweise eine Präzisierung der IVHB-Definition vorgenommen und der Umgang mit Erschliessungen geregelt. Dient eine Abgrabung ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so ist das Mass für das Überragen nicht ab dem tiefer gelegten (d.h. abgegrabenen) Terrain sondern ab dem massgebenden Terrain zu messen. Ansonsten würde ein nicht erklärbarer Unterschied zu den unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) entstehen.

### Verschärfung bezüglich Abgrabungen

Unterniveaubauten dürfen das massgebende respektive das tiefer gelegte (d.h. abgegrabene) Terrain um maximal 0,5 m überragen. Dies ist eine Verschärfung zur geltenden Praxis, wo Abgrabungen bei unterirdischen Gebäuden keine Auswirkungen auf die Ein-

stufung als unter- oder oberirdisches Gebäude haben. Die neue Regelung hat zur Folge, dass Abgrabungen, welche eine Unterniveaubaute um mehr als einen halben Meter freilegen, dazu führen, dass diese zu einem oberirdischen Gebäude wird und somit das Abstandsprivileg gemäss § 269 PBG verliert (siehe auch Skizzen zu Ziff. 2.4).

### Messweise für das Überragen des Terrains

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Das zulässige Mass für das Überragen des Terrains wird von der Oberkante des fertigen Bodens über der Unterniveaubaute zur Fassadenlinie bzw. zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain gemessen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- *Materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich. Die Regelungskompetenz der Gemeinden, gestützt auf § 269 PBG die Abstände zu Nachbargrundstücken von unterirdischen Bauten sowie oberirdischen, die das massgebliche bzw. das tiefer gelegte Terrain um nicht mehr als einen halben Meter überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen (neu als Unterniveaubauten bezeichnet) abweichend zum PBG zu regeln, bleibt erhalten.

### Baubewilligungsverfahren

- Abgrabungen – ausgenommen solche, die zum Zweck der Erschliessung erfolgen – können dazu führen, dass eine Unterniveaubaute zu einem oberirdischen Gebäude wird.

# 3 GEBÄUDETEILE

## 3.1 Fassadenflucht

IVHB-Begriff

**Neue gesetzliche Regelung**  
 PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

---

§ 6 nABV:  
 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäude-  
 teile werden nicht berücksichtigt.

---

Ebenes Gelände:  
 (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)

Geneigtes Gelände:  
 (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

--- Fassadenlinie  
 ■ Fassadenflucht

Skizze zu Ziff. 3.1

**Bisherige gesetzliche Regelung**  
 PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

---

PBG: Der Begriff der «Fassade» findet sich in § 275 Abs. 3, 5 und § 278 Abs. 1 PBG. Er wird jedoch nicht definiert.

---

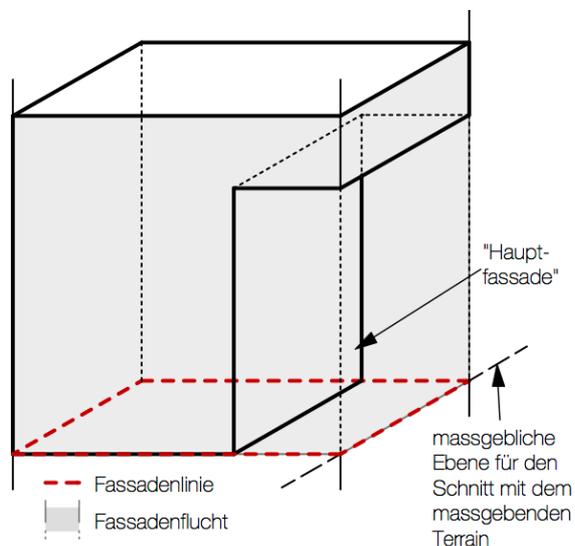
ABV: Der Begriff «Fassade» wird verwendet (§ 24), aber nicht definiert.

### Fassadenflucht dient als Hilfsgrösse

Die Fassadenflucht dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Kniestockhöhe (Ziff. 5.3, § 275 Abs. 5 nPBG), der Fassadenhöhe (Ziff. 5.2, § 278 Abs. 1 und 2 nPBG), des Untergeschosses (Ziff. 6.2, § 275 Abs. 3 nPBG) und des Attikageschosses (Ziff. 6.4, § 275 Abs. 4 nPBG).

Die Fassadenflucht dient ferner der Bestimmung der Fassadenlinie (Ziff. 3.2). Anbauten gemäss Ziff. 2.3 haben eigene Fassadenfluchten.

Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) nicht direkt anwendbar. Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sinngemäss wie bei oberirdischen Bauten die projizierte Fassadenlinie zu bestimmen (siehe Skizze Seite 15).



Skizze zur Mantelfläche der Fassadenflucht  
(Quelle: SKW)

### Vorspringende Gebäudeteile

Siehe Ziff. 3.4.

### Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Siehe Ziff. 3.5.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell und materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Es ist darauf zu achten, dass auf den Baueingabeplänen das massgebende Terrain auf der Mantelfläche der Fassadenflucht dargestellt wird. Diese ist nicht zwingend identisch mit der «Hauptfassade», beispielsweise bei oberirdisch auskragenden Gebäudevorsprüngen wie Balkonen oder Erkern, die über das Mass eines vorspringenden Gebäudeteils gemäss Ziff. 3.4 hinausgehen (siehe Skizze).

## 3.2 Fassadenlinie

### IVHB-Begriff

#### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 6a nABV:  
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

PBG: Der Begriff wird nicht verwendet.

ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.

#### Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse

Die Fassadenlinie verläuft auf dem massgebenden Terrain (siehe Abb. in Ziff. 3.1) und dient zur Bestimmung der Fassadenhöhe (Ziff. 5.2) und von Untergeschossen (Ziff. 6.2).

Die Fassadenlinie ist zudem die massgebende Linie für die Ermittlung von Abgrabungen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell und materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Es ist darauf zu achten, dass auf den Baueingabeplänen die Fassadenlinie in den Ansichten korrekt, d.h. auf der Ebene der Fassadenflucht, dargestellt ist (siehe Skizze zu Ziff. 3.1).

### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

IVHB-Begriff

#### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

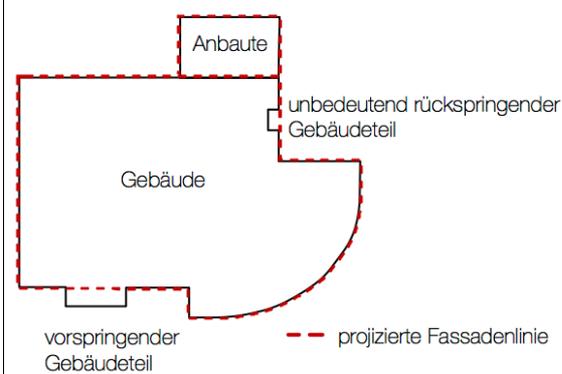
§ 260 nPBG:

Abs. 1: Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

Abs. 2: Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 6b nABV:

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Skizze zu Ziff. 3.3

#### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

PBG: Der Begriff wird nicht verwendet.

ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.

#### Projizierte Fassadenlinie als Hilfsgrösse

Die projizierte Fassadenlinie dient zur Bestimmung von Gebäudelänge (Ziff. 4.1) und Gebäudebreite (Ziff. 4.2) sowie der Grenzabstände (Ziff. 7.1) und der Gebäudeabstände (Ziff. 7.2). Ebenso dient sie zur Ermittlung der Gebäudegrundfläche, die für die Berechnung der Überbauungsziffer (Ziff. 8.4) benötigt wird.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell und materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

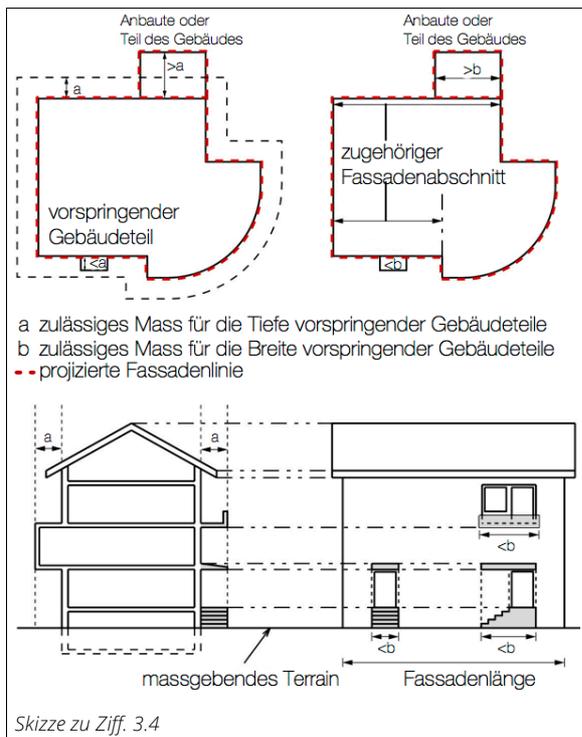
### Baubewilligungsverfahren

- Für eine korrekte Beurteilung von Baugesuchen ist es hilfreich, wenn die projizierte Fassadenlinie unter Berücksichtigung vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile (Ziff. 3.4 und 3.5) im Situationsplan der Baueingabe gekennzeichnet wird.

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

IVHB-Begriff

<p><b>Neue gesetzliche Regelung</b></p> <p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)            ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>	<p><b>Bisherige gesetzliche Regelung</b></p> <p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015            ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>§ 100 nPBG:            Abs. 1: Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die <u>projizierte Fassadenlinie</u>.</p> <p>Abs. 2: <u>Vorspringende Gebäudeteile</u> müssen entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.</p>	<p>§ 100 PBG:            Abs. 1: Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.</p>
<p>§ 260 Abs. 3 PBG wird gestrichen und ersetzt durch § 6c nABV (siehe unten).</p>	<p>§ 260 PBG:            Abs. 3: Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p>
<p>§ 262 nPBG:            Abs. 1: Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.</p> <p>Abs. 2: Ausgenommen sind <u>unterirdische Bauten</u> und Gebäudeteile sowie Anlagen.</p> <p>Abs. 2 (bisher) wird zu Abs. 3.</p> <p>Abs. 4: Im Übrigen gelten für Bauten und Anlagen im Abstandsbereich die Vorschriften des Forstpolizeirechts.</p>	<p>§ 262 PBG:            Abs. 1: Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.</p> <p>Abs. 2: Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.</p> <p>Abs. 3: Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.</p>
<p>§ 6c nABV:            Abs. 1: <u>Vorspringende Gebäudeteile</u> ragen höchstens 2 m über die <u>Fassadenflucht</u> hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.</p> <p>Abs. 2: Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere <u>vorspringende Gebäudeteile</u> auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengerechnet.</p>	
<p>§ 27 nABV:            Abs. 1: Die Fassadenlänge entspricht dem Fassadenabschnitt, der für die Berechnung der zulässigen Breite <u>vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile</u> sowie von Dachaufbauten massgebend ist.</p> <p>Abs. 2 (bisher Abs. 1): Zur Fassadenlänge werden oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.</p>	<p>§ 27 ABV:            Abs. 1: Zur Fassadenlänge werden oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.</p>



### Änderungen in den Abmessungen

Im Unterschied zur bisherigen Regelung umfasst der Begriff der vorspringenden Gebäudeteile auch eigentliche, bis auf das Terrain reichende Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser oder Windfänge).

Neu sind vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig (bisher ein Drittel). Dieses Mass lässt sich durch die Gemeinden grundsätzlich nicht verringern. Denkbar sind Ausnahmen aus gestalterischen Gründen, insbesondere in Kernzonen.

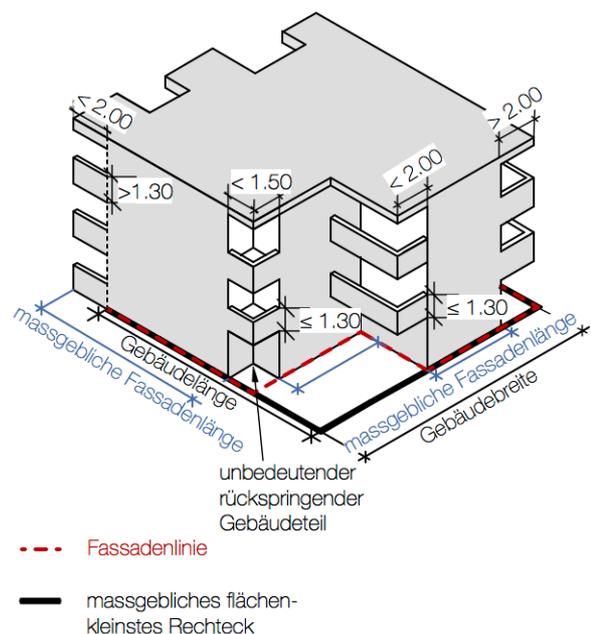
### Dachvorsprünge

Dachvorsprünge dürfen gemäss § 6c Abs. 1 nABV über die gesamte Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts bis maximal 2 m über die Fassadenflucht hinausragen.

### Messweise des zugehörigen Fassadenabschnitts

Die Messweise des zugehörigen Fassadenabschnitts ist in § 27 Abs. 1 nABV (Fassadenlänge) geregelt.

Zu beachten ist, dass § 27 Abs.1 ABV (neu Abs. 2 nABV), wonach oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss zur Fassadenlänge hinzugerechnet werden, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen, weiterhin gilt (siehe Skizze).

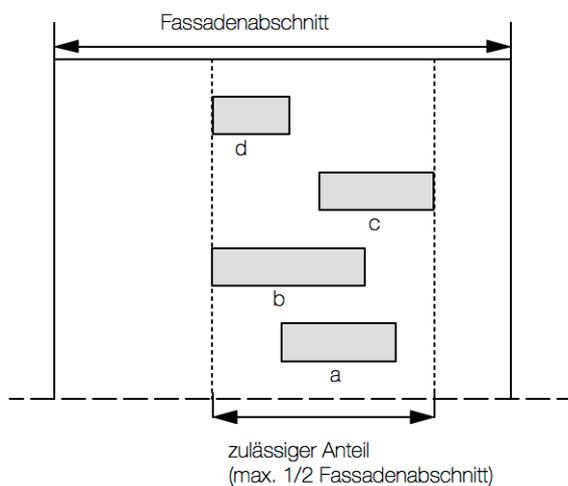


Skizze zur Messweise der Fassadenlänge und der Gebäuelänge (Quelle: SKW)

## Geschossweise versetzte vorspringende Gebäudeteile

Mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken müssen gemäss dem Wortlaut von § 6c Abs. 2 ABV zusammengezählt werden. Ein Aufsummieren aller vorspringenden Gebäudeteile über alle Stockwerke würde indes gegenüber geschossweise nicht versetzten vorspringenden Gebäudeteilen zu einem nicht sachgerechten Ergebnis führen.

Zweckmässiger erscheint es, sinngemäss die umhüllende Abgrenzung aller vorspringenden Gebäudeteile eines Fassadenabschnitts (siehe Skizze) als massgebende Breite zu betrachten. Die Breite dieser «Umhüllenden» darf dann maximal die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge betragen.



Skizze zu geschossweise versetzten vorspringenden Gebäudeteilen  
(Quelle: SKW)

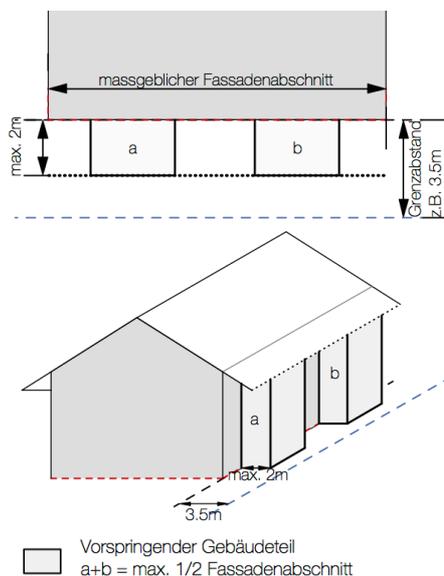
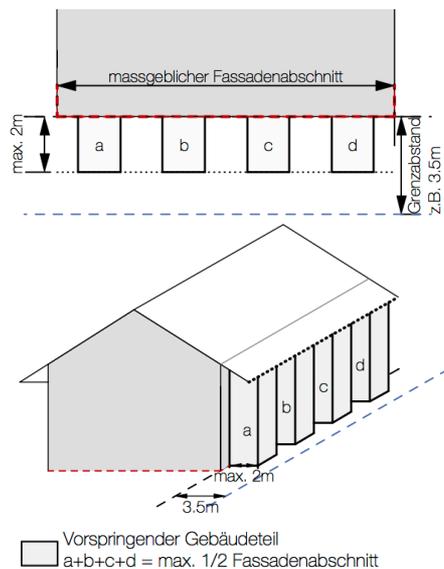
Das Baurekursgericht kommt im Entscheid BRGE IV Nr. 0080/2019 vom 20. Juni 2019 (BEZ 4/2019) zum Schluss, dass die massgebliche Fassadenlänge im Sinne von § 260 Abs. 3 a PBG in vertikaler Hinsicht für jedes Stockwerk einzeln zu definieren ist und demnach auch die Vorsprünge geschossweise zu betrachten sind. Eine pauschale Kumulation einzelner Vorsprünge in verschiedenen Stockwerken erscheine nicht angebracht, wenn man bedenke, dass dies gerade bei mehrstöckigen Wohnhäusern praktisch verunmöglichlich würde, verschiedene Wohnungen in unterschiedlichen Stockwerken mit an der gleichen Fassade angebrachten, aber vertikal versetzten Balkonen zu versehen.

Ob dieser noch unter dem alten Recht ergangene Entscheid auch mit dem neuen Recht Bestand haben wird, muss sich noch zeigen.

## Verteilung der vorspringenden Gebäudeteile auf der betreffenden Fassade

(Quelle: Peter Bösch, PBG aktuell 2017/2)

Die vorspringenden Gebäudeteile dürfen beliebig auf die betreffende Fassade verteilt werden. Eine Fassade könnte also wie ein Heizungs radiator ausgestaltet werden (siehe Skizze). Dabei werden von der Nachbarschaft die hervorstehenden «Rippen», welche bis zu 2 Meter in den Abstandsbereich ragen können, deutlich wahrgenommen. Dieser ungünstige Effekt kann sich noch dadurch verstärken, dass zusätzlich Dachvorsprünge auf der ganzen Breite 2 Meter in den Grenzabstand hineinragen, was gemäss § 6c Abs. 1 nABV zulässig ist.

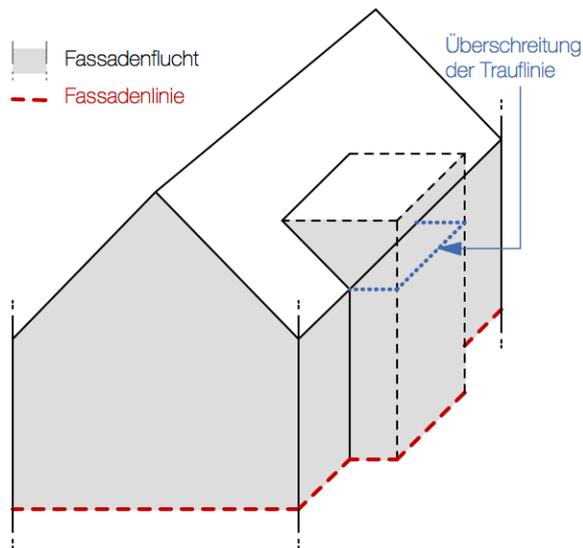


--- projizierte Fassadenlinie    - - - Abstandslinie  
..... Vordachlinie                    - - - Parzellengrenze

Skizze zu rippenartig angeordneten vorspringenden Gebäudeteilen  
(Quelle: SKW)

## Über die Trauflinie hinausreichende Gebäudeteile

Fraglich ist, wie vorspringende Gebäudeteile, welche die Trauflinie durchbrechen, zu behandeln sind. Sie reichen in der Vertikalen über die Fassadenflucht hinaus (siehe Skizze). Die Definition für vorspringende Gebäudeteile bezieht sich auf das Herausragen in der Horizontalen. In diesem Sinne dürften solche Gebäudeteile nicht als vorspringende Gebäudeteile im Sinne der Definition von Ziff. 3.4 gelten.



Skizze zu über die Trauflinie hinausreichenden Gebäudeteilen (Quelle: SKW)

## Vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich

Vorspringende Gebäudeteile (bisher: «einzelne oberirdische Vorsprünge») dürfen die projizierte Fassadenlinie grundsätzlich überragen und somit in den Baulinienbereich hineinragen. Statt wie bisher 1,5 m, dürfen die in den Baulinienbereich hineinragenden vorspringenden Gebäudeteile neu eine Tiefe von 2,0 m aufweisen. Allerdings gilt neu eine Beschränkung der Abmessungen: Die Breite der vorspringenden Gebäudeteile darf die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Zudem müssen sie entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

## Vorspringende Gebäudeteile im Waldabstandsbereich

Im Unterschied zum Baulinienbereich dürfen vorspringende Gebäudeteile nicht in den Waldabstandsbereich hineinragen. Zulässig sind einzig wie bisher offene, nicht abgestützte Balkone, die ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen dürfen.

Ferner wird klargestellt, dass für sämtliche Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich die Vorschriften des Forstpolizeirechts gelten, nicht nur wie bisher für unterirdische Bauten und Anlagen.

## Berücksichtigung vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile bei Abgrabungen

Viele Gemeinden kennen Regelungen zu Abgrabungen. Dabei werden in der Regel die Länge der Abgrabungen (z.B. höchstens die Hälfte des Gebäudeumfangs) sowie die Höhe der Abgrabungen (z.B. bis maximal 1,5 m unter dem gewachsenen Terrain) begrenzt.

Der Begriff des Gebäudeumfangs wird mit Einführung der IVHB nicht harmonisiert. Die Gemeinden können den Gebäudeumfang demnach selbst definieren. Es wird empfohlen, bei der Ermittlung des Gebäudeumfangs bis zum massgebenden Terrain reichende vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.4 sowie unbedeutend rückspringende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.5 zu berücksichtigen. Ansonsten lässt sich die Länge der Abgrabungen nicht widerspruchsfrei bestimmen. Der Gebäudeumfang für die Bemessung der Abgrabungen ist somit nicht identisch mit der projizierten Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.3.

## Unterscheidung zwischen vorspringenden Gebäudeteilen und Anbauten

Vorspringende Gebäudeteile sind zu unterscheiden von Anbauten gemäss Ziff. 2.3. Diese sind in den Dimensionen ebenfalls begrenzt, dürfen aber nur Nebennutzflächen enthalten.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Vorsprünge» durch «Vorspringende Gebäudeteile».
- *Materiell:* Die abstandsprivilegierten vorspringenden Gebäudeteile können erheblich breiter werden als bisher und dürfen bis auf das Terrain reichen. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob allenfalls im Sinne des Nachbarschaftsschutzes die Grenzabstände geringfügig zu vergrössern bzw. die Gebäudelängen zu reduzieren sind (siehe Ziff. 4.1). Ebenfalls ist beispielsweise denkbar, dass für vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, die einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten, der Grenzabstand gezielt erhöht wird.
- Bei der Definition des Gebäudeumfangs (für die Ermittlung der zulässigen Länge von Abgrabungen) ist zu klären, wie mit bis zum massgebenden Terrain reichenden vorspringenden und unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen umzugehen ist. Es wird empfohlen, diese bei der Ermittlung des Gebäudeumfangs zu berücksichtigen.

### Baubewilligungsverfahren

- Vorspringende Gebäudeteile dürfen neu bis auf das Terrain reichen und sind auf der Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts zulässig.
- Vorspringende Gebäudeteile dürfen auf der Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts in den Baulinienbereich hineinragen.
- In den Waldabstandsbereich dürfen einzig offene, nicht abgestützte Balkone ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief hineinragen.

## 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

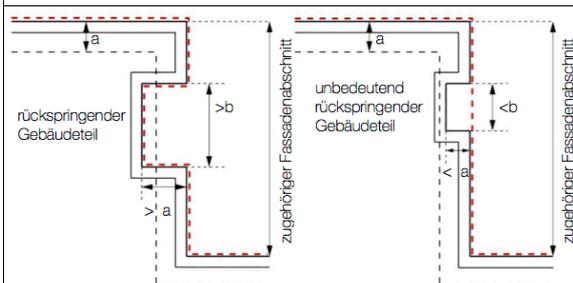
PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)

ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 6d nABV:

Abs. 1: Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Abs. 2: Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt und überschreiten einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht.



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile  
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile  
- - Fassadenlinie

Skizze zu Ziff. 3.5

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015

ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

PBG und ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.

### Abgrenzung unbedeutend rückspringender Gebäudeteile

Die Abgrenzung von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen zu den übrigen rückspringenden Gebäudeteilen ist von Bedeutung bei der Bestimmung der Fassadenflucht bzw. der Fassadenlinie: Unbedeutende Rücksprünge werden nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutende hingegen schon.

### Hauptfassade

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Mit dem Begriff Hauptfassade ist die jeweilige Fassadenflucht gemäss Ziff. 3.1 des zum rückspringenden Gebäudeteil gehörenden Fassadenabschnitts gemeint. Rückspringende Gebäudeteile sind an sämtlichen Gebäudefassaden möglich. Es gibt also in diesem Zusammenhang keine Nebenfassaden.

### Geschossweise Rücksprünge

Rückspringende Gebäudeteile im Sinne der IVHB erstrecken sich grundsätzlich über die gesamte Fassadenhöhe. So bildet z.B. ein rückspringender Hauseingang im Erdgeschoss keinen rückspringenden Gebäudeteil im Sinne der IVHB (siehe Bild).



Beispiel eines rückspringenden Hauseingangs im Erdgeschoss

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell und materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden bei der Ermittlung der Fassadenhöhe (Ziff. 5.2), Grenzabstände (Ziff. 7.1) und bei der Ermittlung der Gebäudegrundfläche, die für die Berechnung der Überbauungsziffer (Ziff. 8.4) benötigt wird, nicht berücksichtigt.

# 4 LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

## 4.1, 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite

IVHB-Begriff

**Neue gesetzliche Regelung**

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 28 nABV:  
 Abs. 1: Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.  
 Abs. 2: Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.  
 Abs. 3: Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

Skizze zu Ziff. 4.1 und 4.2

**Bisherige gesetzliche Regelung**

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 28 ABV:  
 Abs. 1: Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks.  
 Abs. 2: Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

### Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses

Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses. Anbauten fallen – wie bisher die besonderen Gebäude – ausser Ansatz, ebenso vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile. Die

Gemeinden dürfen aber in ihrer Bau- und Zonenordnung Anbauten als an die Gebäudelänge anrechenbar erklären. Damit kann beispielsweise das Aneinanderreihen von Hauptgebäuden und Anbauten (in Form von Garagen bzw. Carports) zu langen Gebäudezeilen verhindert werden.

## Auswirkungen

### BZO

- **Formell:** Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- **Materiell:** Eine kritische Überprüfung der Gebäudelängen ist angezeigt, da Gebäude mit der gelockerten Regelung für vorspringende Gebäudeteile (die nicht zur Gebäudelänge zählen) visuell bis zu 2 m länger wirken können.

### Baubewilligungsverfahren

- Keine.

# 5 HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

## 5.1 Gesamthöhe

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 281 nPBG:

Abs. 1: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Abs. 2 und 3 werden aufgehoben.

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 281 PBG (Definition Firsthöhe):

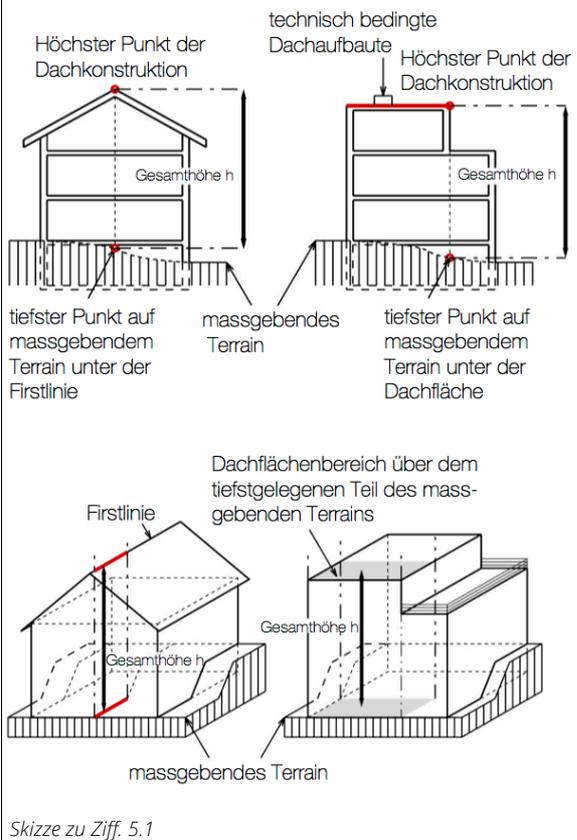
Abs. 1: Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die

a. unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden,

b. höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

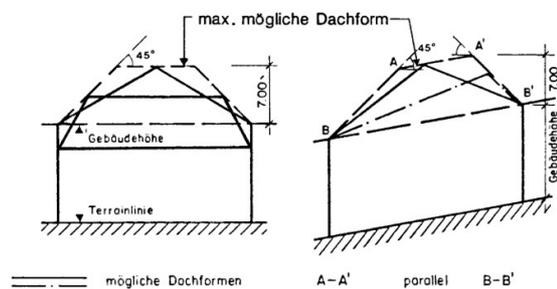
Abs. 2: Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

Abs. 3: Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20cm, so darf die zulässige Firsthöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.



### Messweise der Firsthöhe

### § 281 Abs 1 PBG



## Neue Definition der Gesamthöhe

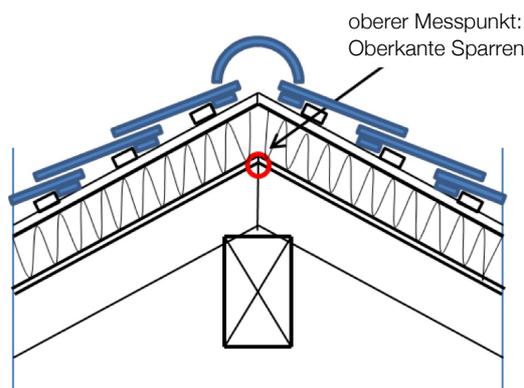
Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbe- zonen verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe wird nicht mehr verwendet.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht.

## Messpunkt der «Dachkonstruktion»

Da am höchsten Punkt der «Dachkonstruktion» gemessen wird, erhält dieser Begriff eine grosse Bedeutung für die Messung der Höhe eines Gebäudes. Gemeint ist mit «Dachkonstruktion» gemäss Kommentar zur IVHB im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dies auch besteht. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Da am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen wird, fallen auch technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen und Sonnenkollektoren ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten.

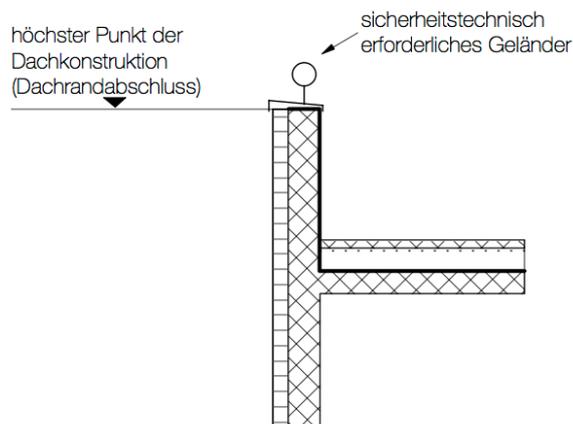
Im Endeffekt hat dies zur Folge, dass der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) nach neuem Recht um bis zu 50 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden kann als die Gesamthöhe dies ausweist. Dieser Effekt ist bei der Festlegung des Masses für die Gesamthöhe zu berücksichtigen.



Typischer Dachquerschnitt. Alle Bauelemente oberhalb der Sparren (Dacheindeckung, Lattung/Konterlattung, Unterdach, ggf. Isolation oberhalb der Sparren) zählen nicht zur Dachkonstruktion. (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

## Höchster Punkt der Dachkonstruktion bei Flachdächern

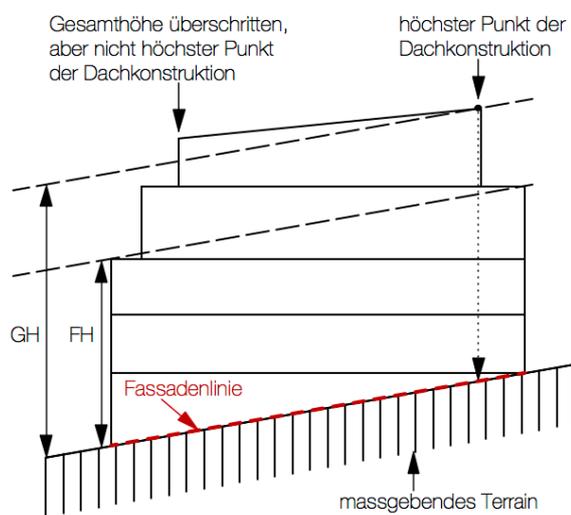
Der Dachrandabschluss zählt bei Flachdächern zur Dachkonstruktion und ist zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind sicherheitstechnisch erforderliche Geländer.



Skizze zum Dachrandabschluss bei Flachdächern (Quelle: SKW)

## Grösster Höhenunterschied oder höchster Punkt der Dachkonstruktion?

Die Definition der Gesamthöhe wirft eine Frage auf, deren Klärung noch offen ist: Was ist letztlich massgebend: Der höchste Punkt der Dachkonstruktion oder der grösste Höhenunterschied zwischen der Dachkonstruktion und dem darunterliegenden massgebenden Terrain? In der Praxis sind Beispiele denkbar (z.B. in Hanglagen), wo der höchste Punkt der Dachkonstruktion durch gezieltes lokales Anheben der Dachkonstruktion an einem Ort platziert wird, wo die Distanz zu den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain der Gesamthöhe entspricht. An anderen Punkten der Dachkonstruktion wäre die Gesamthöhe allerdings überschritten (siehe Skizze).



Skizze zur Messweise der Gesamthöhe (Quelle: SKW)

## Dachneigungen über 45°

Im Unterschied zur bisherigen Regelung sind neu auch Dachneigungen von über 45° mit gleichzeitiger Ausschöpfung der erlaubten Fassadenhöhe zulässig, sofern die Gesamthöhe eingehalten wird. Die bisherige «Käseglocke» für das zulässige Gebäudeprofil entfällt. Die Gemeinden können indes solche besonderen Dachformen im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften einschränken (siehe Ziff. 5.2).

## Auswirkungen

### BZO

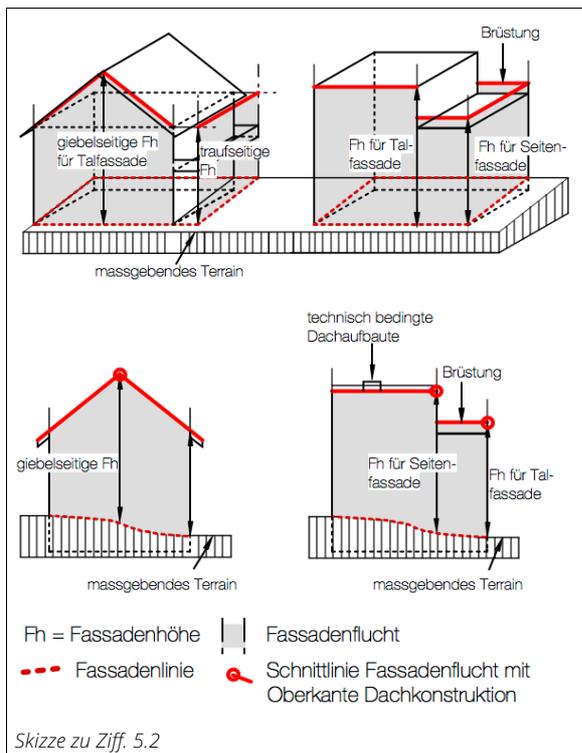
- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Firsthöhe» durch «Gesamthöhe», wobei diese – in der Regel – der Summe der bisherigen Gebäudehöhe plus der Firsthöhe entspricht.
- *Materiell:* Eine kritische Überprüfung der Gesamthöhen ist angezeigt, da wegen des geänderten oberen Bezugspunkts (höchster Punkt der Dachkonstruktion statt Gebäudefirst) die Gebäude um bis zu 50 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden können als die Gesamthöhe dies ausweist.

### Baubewilligungsverfahren

- In den Baueingabeplänen ist klar darzustellen, welche Bauteile zur tragenden Dachkonstruktion und welche zur Isolation bzw. zur Dacheindeckung zählen.

## 5.2 Fassadenhöhe

<b>Neue gesetzliche Regelung</b>	<b>Bisherige gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG) ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p> <p>§ 278 nPBG: Abs. 1: Die <u>Fassadenhöhe</u> ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der <u>Fassadenflucht</u> mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen <u>Fassadenlinie</u>.</p> <p>Abs. 2: Bei Flachdachbauten wird die <u>Fassadenhöhe</u> bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der <u>Fassadenflucht</u> zurückversetzt.</p> <p>Abs. 3 wird verschoben zu § 279 Abs. 1 nPBG.</p>	<p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p> <p>§ 278 PBG: Abs. 1: Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass.</p> <p>Abs. 2: Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.</p> <p>Abs. 3: Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.</p>
<p>§ 279 nPBG: Abs. 1: Die höchstzulässige <u>Fassadenhöhe</u> beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.</p> <p>Abs. 2: Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige <u>Fassadenhöhe</u>. Sie können vorsehen, dass die zulässige <u>Fassadenhöhe</u> auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass.</p> <p>Abs. 3 wird in § 280 Abs. 3 nPBG integriert.</p>	<p>§ 279 PBG: Abs. 1: Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.</p> <p>Abs. 2: Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.</p> <p>Abs. 3: Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.</p>
<p>§ 280 nPBG: Abs. 1: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.</p> <p>Abs. 2: Bei Attikageschossen erhöht sich die <u>Fassadenhöhe</u> auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.</p> <p>Abs. 3: Die <u>Fassadenhöhe</u> aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.</p> <p>Abs. 4: Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige <u>Fassadenhöhe</u> im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.</p>	<p>§ 280 PBG: Abs. 1: Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet.</p> <p>Abs. 2: Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.</p> <p>Abs. 3: Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Gebäudehöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.</p>



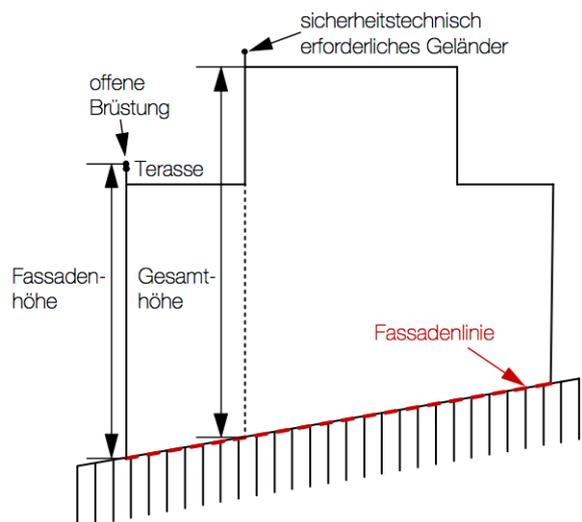
### Giebelseitige Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe gemäss IVHB wird grundsätzlich sowohl trauf- als auch giebelseitig gemessen (siehe Skizze zu Ziff. 5.2). Bei Bauten mit Schrägdächern gilt für die Giebelseite die Erhöhung nach § 280 Abs. 1 nPBG. Dies bedeutet, dass giebelseitig die Fassadenhöhe bis zur Gesamthöhe (sofern in der BZO geregelt) erhöht werden darf. Ansonsten gilt die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber 7 m. Diese Erhöhung entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht.

### Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei Attikageschossen ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit Rückversatz (siehe Ziff. 6.4) einzuhalten. Auf den fassadenbündigen Seiten darf die Fassadenhöhe um 3,3 m erhöht werden, sofern die BZO nichts anderes bestimmt. Die Erhöhung um 3,3 m gilt sinngemäss auch im Spezialfall, wo ein Attikageschoss auf allen Seiten zurückversetzt ist und demnach keine fassadenbündigen Seiten aufweist.

Zu beachten ist, dass neu die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist (siehe Skizze zu Ziff. 5.2 und folgende Skizze). Erst bei einem Rückversatz von mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht sind Brüstungen nicht mehr hinzuzurechnen.



Skizze zur unterschiedlichen Messweise von Fassadenhöhe und Gesamthöhe bei Flachdachbauten:  
Offene Brüstungen müssen bei der Fassadenhöhe hinzugerechnet werden, bei der Gesamthöhe wird nur bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.  
(Quelle: SKW)

### Fassadenhöhe bei Pultdachbauten

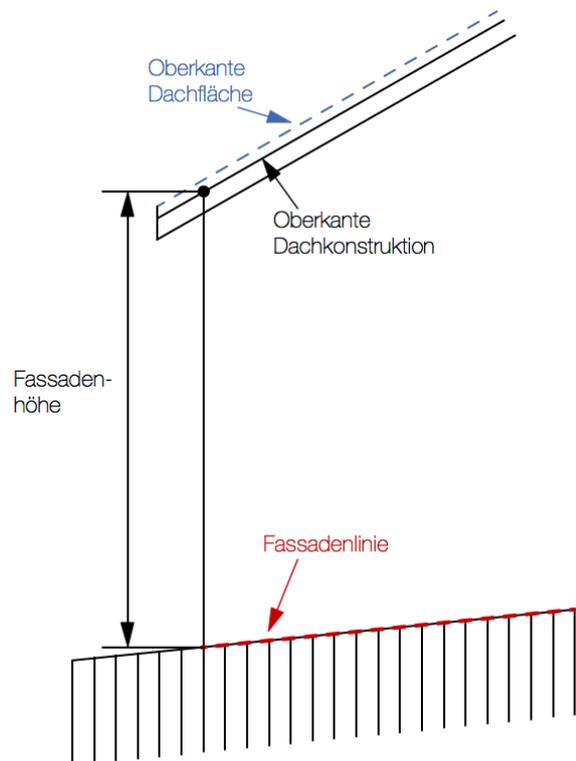
Bei Pultdachbauten wird die Fassadenhöhe wie bisher sowohl beim tieferen als auch beim höheren Dachrand gemessen.

## Tonnendächer, Mansarddächer

Die bisher geltende «Käseglocke» für andere Dachformen (Schnittlinie mit der Fassade durch eine unter 45° Neigung an die Dachfläche oder den Dachrand gelegte fiktive Ebene) entfällt. Tonnendächer und Mansarddächer werden damit gegenüber der heutigen Regelung bessergestellt. Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der Kniestockhöhe) zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungs Vorschriften verbieten (vgl. § 49 Abs. 2 lit. d nPBG). Will eine Gemeinde dies verhindern, so muss sie eine entsprechende Dachgestaltungsvorschrift in die BZO aufnehmen.

## Oberkante Dachkonstruktion

Zu beachten ist, dass die Fassadenhöhe bei Bauten mit Schrägdach ebenso wie die Firsthöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion zu messen ist. Gemeint ist die Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf angebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Im Endeffekt hat dies zur Folge, dass die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht um bis zu 50 cm (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden kann, als die Fassadenhöhe dies ausweist. Noch verstärkt wird dieser Effekt durch die Bestimmung von § 280 Abs. 4 PBG, die eine zusätzliche Erhöhung bei einer Wärmedämmung von mehr als 20 cm Stärke ermöglicht. Diese Effekte sind bei der Festlegung des Masses für die Fassadenhöhe zu berücksichtigen.



Skizze zur Messweise der Fassadenhöhe bei Schrägdächern (Quelle: SKW)

## Messweise der Fassadenhöhe bei mehreren Gebäudeteilen

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind (z.B. Terrassenhäuser), wird die Fassadenhöhe analog zur Ermittlung der Geschosszahl (§ 275 Abs. 1 nPBG) für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Gebäudehöhe» durch «Fassadenhöhe».
- *Materiell:* Eine kritische Überprüfung der Fassadenhöhen ist angezeigt. Bei einer eins-zu-eins-Übernahme der bisherigen Masse für die Gebäudehöhen können Gebäude unter Umständen deutlich höher werden als bisher.
- Gemeinden, die bisher auf die Festlegung einer Gebäudehöhe verzichtet und diese anhand der erlaubten Vollgeschosszahl gemäss § 279 Abs. 1 PBG berechnet haben, müssen neu zwingend die zulässige Fassadenhöhe in der BZO festlegen. Die Festlegung einer Gesamthöhe hingegen ist nicht zwingend.
- Tonnendächer und Mansarddächer werden gegenüber der bisherigen Regelung bessergestellt. Will eine Gemeinde solche Dachformen aus gestalterischen Gründen einschränken, so muss sie eine entsprechende Dachgestaltungsvorschrift in die BZO aufnehmen.
- Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der BZO festlegen. Wird darauf verzichtet, gilt subsidiär die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG.
- Die Gemeinden können ferner in der BZO regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses erhöht. Wird darauf verzichtet, gilt subsidiär die Regelung in § 280 Abs. 2 PBG.
- Die Fassadenhöhen können für Bauten mit Schrägdächern und für Bauten mit begehbaren Flachdächern (in der Regel Bauten mit Attikageschoss) unterschiedlich festgelegt werden. So können die Fassadenhöhen für Bauten mit begehbaren Flachdächern im Bereich der Brüstungen um das übliche Mass der Brüstung angehoben werden. Auf diese Weise kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, gezielt kompensiert werden.

### Baubewilligungsverfahren

- In den Baueingabeplänen ist klar darzustellen, welche Bauteile zur tragenden Dachkonstruktion und welche zur Isolation bzw. zur Dacheindeckung zählen.

## 5.3 Kniestockhöhe

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

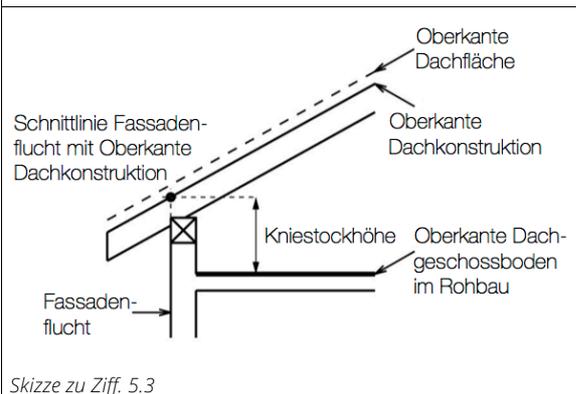
PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)

ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 275 nPBG:

Abs. 2: Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m.

Abs. 5: Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015

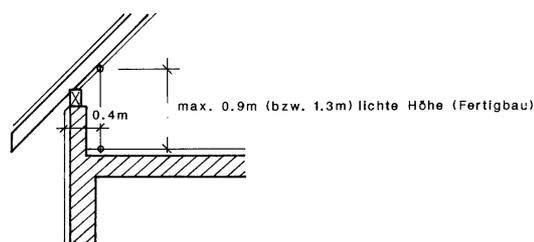
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 275 PBG:

Abs. 2: Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.

#### Messweise des Kniestocks

#### § 275 Abs. 2 PBG



### Bedeutung des Kniestocks

Der Kniestock ist von Bedeutung für die Ermittlung, ob ein Geschoss als Dachgeschoss (siehe Ziff. 6.3) gilt. Die Auswirkungen der geänderten Messweise werden unter Ziff. 6.3 abgehandelt.

### Keine direkte Messbarkeit der Kniestockhöhe

Problematisch ist, dass die Kniestockhöhe im Endzustand, also bei Bauabnahme, nicht messbar ist. Es muss ein Ersatzmass aus den Plänen heraus-

gelesen werden. Allenfalls kann bereits bei Einreichung der Baugesuchsunterlagen gefordert werden, dass das Ersatzmass auf den Plänen zu vermassen ist.

### Dachgeschossboden im Rohbau

Gemeint ist gemäss Kommentar zur IVHB die Tragkonstruktion, ohne allfällige Isolationen und Unterlagsböden mit Leitungen, beispielsweise für Bodenheizungen.

## Auswirkungen

### BZO

- Siehe Erläuterungen zu Ziff. 6.3.

### Baubewilligungsverfahren

- Es wird empfohlen, in den Baueingabeplänen ein Ersatzmass für den Kniestock zu bezeichnen, das bei der Bauabnahme gemessen werden kann.

## 5.4 Lichte Höhe

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 304 nPBG:

Abs. 1: Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Abs. 2: Die lichte Höhe von Räumen beträgt mindestens 2,4 m; in Kernzonen gilt eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m.

Abs. 3: In Dachräumen muss die lichte Höhe gemäss Abs. 2 wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.



Skizze zu Ziff. 5.4

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 304 PBG verwendet den Begriff der lichten Mindesthöhe von Räumen:

Abs. 1: Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 2,4 m; in Kernzonen genügen 2,3 m.

Abs. 2: Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.

Abs. 3: In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

### Oberkante fertiger Boden

Im Unterschied zum Kniestock wird die lichte Mindesthöhe von der Oberkante des fertigen Bodens, d.h. inklusive Unterlagsboden und Isolation, gemessen.

### Balkenlagen

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Einzelne Balken an der Decke vermindern die lichte Höhe noch nicht. Führen jedoch dicht angeordnete Balken zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Raumes, so wird bis zur Unterkante der Balkenlage gemessen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell und materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Neu gilt auch für Einfamilienhäuser eine lichte Mindesthöhe von 2,4 m bzw. 2,3 m in Kernzonen.

# 6 GESCHOSSE

## 6.1 Vollgeschosse

IVHB-Begriff

**Neue gesetzliche Regelung**  
 PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 275 nPBG:  
 Abs. 1: Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 276 nPBG:  
 Abs. 1: Als Geschosse zählen Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen.  
 Abs. 2: In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach-, Attika- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

§ 9 nABV:  
 Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.

DA Dachaufbau  
 AG Attikageschoss  
 DG Dachgeschoss  
 VG Vollgeschoss  
 UG Untergeschoss

Skizze zu Ziff. 6.1

**Bisherige gesetzliche Regelung**  
 PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 275 PBG:  
 Abs. 1: Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.

§ 276 PBG:  
 Abs. 1: Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.  
 Abs. 2: In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

§ 9 ABV:  
 Dach- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, sowie Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.

## **Gestaffelte Bauten**

Bei gestaffelten Bauten (z.B. Terrassenbauten) wird die Anzahl der Geschosse für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

## **Auswirkungen**

### **BZO**

- *Formell:* Die Kompetenz von § 77 PBG, wonach die Gemeinden für Terrassen- und ähnliche Überbauungen Bestimmungen aufstellen dürfen, die von den normalen Zonenvorschriften abweichen, bleibt bestehen.
- *Materiell:* Überprüfung, ob die jeweils zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse noch zweckmässig ist oder allenfalls angepasst werden muss, bzw. durch die Festlegung von Fassaden- und Gesamthöhe abgelöst werden soll.

### **Baubewilligungsverfahren**

- Keine Änderungen.

## 6.2 Untergeschosse

<b>Neue gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)                      ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>
<p>§ 275 nPBG:                      Abs. 3: <u>Untergeschosse</u> sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der <u>Fassadenflucht</u>, im Mittel höchstens um 2,5 m über die <u>Fassadenlinie</u> hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.</p>
<p>§ 276 nPBG:                      Abs. 1: Als Geschosse zählen <u>Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse</u> mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen.                      Abs. 2: In allen Bauzonen können <u>Vollgeschosse</u> durch <u>Dach-, Attika- oder Untergeschosse</u> ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der <u>Vollgeschosse</u> nicht überschreiten.</p>
<p>§ 293 PBG: Unverändert.</p>
<p>§ 9 nABV:                      Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.</p>
<p>§ 29 nABV:                      Das mittlere Mass, um welches <u>Untergeschosse</u> über die <u>Fassadenlinie</u> hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe der Fassadenflächen über der <u>Fassadenlinie</u>, geteilt durch die Länge der projizierten <u>Fassadenlinie</u>.</p>
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>--- Fassadenlinie                      ■ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie</p> </div> </div> <p>a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile              b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG              c zulässiges Mass für UG              UG Untergeschoss              UIB Unterirdische Bauteile</p> <p>Skizze zu Ziff. 6.2</p>

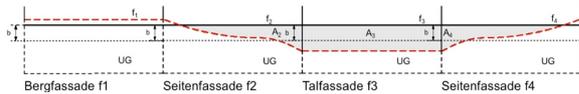
<b>Bisherige gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015                      ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>§ 275 PBG:                      Abs. 3: Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen.</p>
<p>§ 276 PBG:                      Abs. 1: Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.                      Abs. 2: In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.</p>
<p>§ 293 PBG:                      Abs. 1: Nicht anrechenbare Untergeschosse dürfen höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten.                      Abs. 2: Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p>
<p>§ 9 ABV:                      Dach- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, sowie Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen*, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.                      * Diese Verordnungsbestimmung wurde in der Rechtsprechung als gesetzeswidrig und unbeachtlich qualifiziert (vgl. BEZ 1995 Nr. 24 bzw. BEZ 2011 Nr. 23).</p>

## Fertiger Boden

Mit fertigem Boden ist hier die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein.

## Berechnungsweise des Durchschnittsmasses

Das Mittel wird berechnet aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der gesamten projizierten Fassadenlinie.



Darstellung der Abwicklung des Untergeschosses

$$\text{Durchschnittsmass } b = (A_2 + A_3 + A_4) / (f_1 + f_2 + f_3 + f_4)$$

## Über die Fassadenflucht hinausragende Untergeschosse

Untergeschosse können horizontal höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die in den Boden verlängerte Fassadenflucht hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, so gilt dieser Bauteil als Unterniveaubaute oder unterirdische Baute, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind. Dies gilt auch, wenn das Untergeschoss durchgehend ist, d.h. nicht durch Wände abgetrennt ist, wie in der Skizze zu Ziff. 6.2 dargestellt.

## Anrechenbares Untergeschoss

Zur Geschosshöhe anrechenbar waren bisher Untergeschosse, die Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume umfassen und ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen. Diese Regelung wird durch das Durchschnittsmass  $b$  (2,50 m) ersetzt, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen. Als zusätzliche Bedingung darf das Untergeschoss an keiner Stelle mehr als 3 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Untergeschosse, die keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume aufweisen (z.B. Untergeschosse für die Parkierung), bilden keine anrechenbaren Geschosse.

## Auswirkungen der neuen Definition des Untergeschosses

Bisher war es für die Qualifikation als Untergeschoss unerheblich, in welchem Mass das Geschoss unterhalb des gewachsenen Terrains liegt. Es genügte, wenn das Untergeschoss in einem kleinen Bereich in den gewachsenen Boden hineinragt. Allerdings galt ein Untergeschoss als anrechenbar, sofern es mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegt.

Neu besteht eine klare Grenze für das Hinausragen des Untergeschosses aus dem massgebenden Terrain. Die neue Regelung ist tendenziell etwas einschränkender. Trotzdem wird die Nutzbarkeit (Belichtung) des Untergeschosses durch die neue Regelung kaum eingeschränkt, zumal ab der Fassadenlinie, d.h. dem massgebenden Terrain gemessen wird. Abgrabungen werden bei der Bestimmung, ob ein Geschoss ein Untergeschoss darstellt, nicht berücksichtigt.

## Auswirkungen

### BZO

- **Formell:** Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- **Materiell:** Überprüfung, ob die zulässigen Abgrabungen in der BZO ausreichend geregelt sind. Es empfiehlt sich dabei, die Prüfung anhand konkreter bewilligter Bauprojekte vorzunehmen.
- Überprüfung, ob die jeweils zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse noch zweckmässig ist oder allenfalls angepasst werden muss bzw. durch die Festlegung von Fassaden- und Gesamthöhe abgelöst werden soll.

### Baubewilligungsverfahren

- Die Ermittlung des Durchschnittsmasses  $b$  ist aufwendig. Es empfiehlt sich, mit der Baueingabe eine Darstellung der Abwicklung entlang der Fassadenlinie zu verlangen, um die Berechnung des Durchschnittsmasses  $b$  nachvollziehbar zu machen.

## 6.3 Dachgeschoss

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

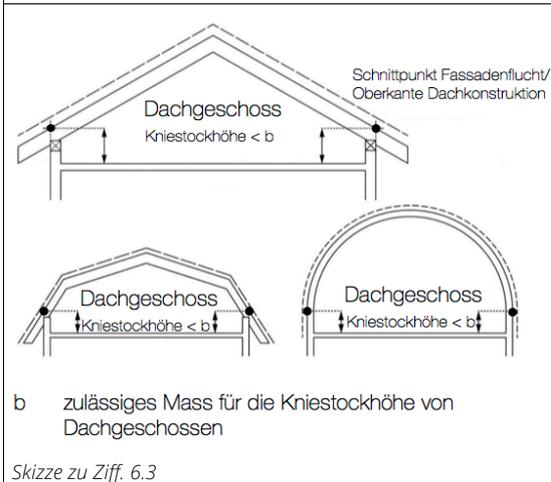
PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 275 nPBG:  
 Abs. 2: Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m.

§ 292 nPBG:  
 Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

lit. a unverändert.

b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.



### Bisherige gesetzliche Regelung

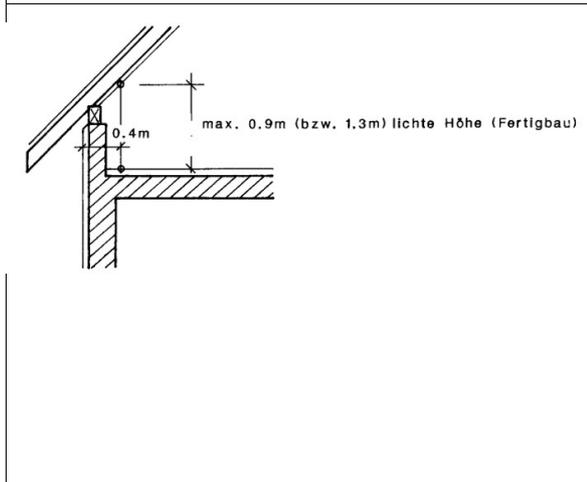
PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 275 PBG:  
 Abs. 2: Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.

§ 292 PBG:  
 Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,

b. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

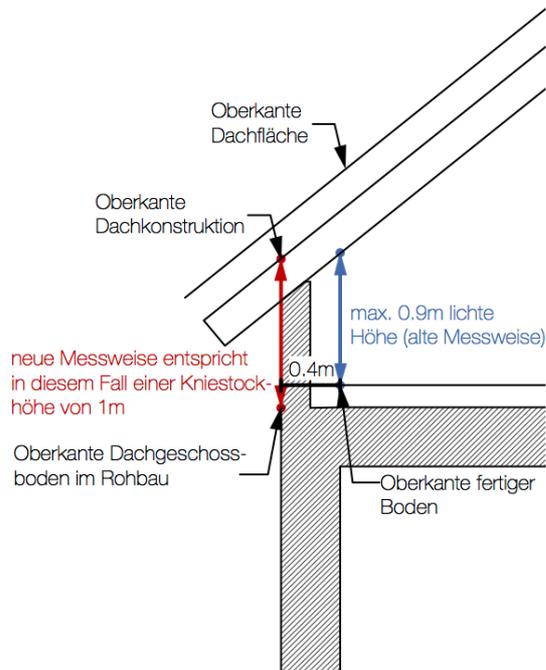


### Messweise Kniestock

Der Kniestock wird ab dem Dachgeschossboden im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen (siehe Ziff. 5.3). Bisher galt die Regel, dass ab Oberkante Unterlagsboden bis zur Unterkante der Dachverkleidung (lichte Höhe) gemessen wird.

## Vergleich neuer zu alter Messweise

Sowohl der untere als auch der obere Bezugspunkt des Kniestocks werden neu anders gemessen. Ein Kniestock von 0,9 m nach alter Messweise entspricht etwa einem Kniestock von 1,0 bis 1,1 m nach neuer Messweise, je nach Höhe der tragenden Dachkonstruktion und Höhe des Bodenaufbaus (siehe Skizze). Mit der neuen Definition des Dachgeschosses darf der Kniestock erheblich, nämlich um rund 40 bis 50 cm auf 1,50 m erhöht werden. Die Proportionen des Dachgeschosses erfahren damit eine deutliche Veränderung.



Skizze zum Vergleich der neuen und der alten Messweise des Kniestocks  
(Quelle: SKW)

## Breite von Dachaufbauten

Mit der vorliegenden Teilrevision des PBG wurde gleichzeitig die zulässige Breite von Dachaufbauten von einem Drittel auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge vergrößert. Die Gemeinden können in der BZO dieses Mass sowohl verschärfen als auch erhöhen («Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist,... »).

## Dachformen

Die Gemeinden dürfen in der BZO die Dachgestaltung eigenständig regeln (siehe auch Ziff. 5.2). Die Dachgestaltung wird von der IVHB nicht erfasst.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- *Materiell:* Den Gemeinden kommt keine eigenständige Regelungskompetenz zur Kniestockhöhe zu. Gemeinden, welche die Höhe von Bauten einzig über Geschosshöhen regeln, müssen zusätzlich die Höhe von Bauten mit Festlegung von Fassaden- und ggf. Gesamthöhen regeln (siehe Ziff. 5.2).
- Überprüfung, ob die jeweils zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse noch zweckmässig ist oder allenfalls angepasst werden muss, bzw. durch die Festlegung von Fassaden- und ggf. Gesamthöhe abgelöst werden soll.
- Überprüfung der Vorschriften zur Dachgestaltung, ggf. Reduktion der zulässigen Breite von Dachaufbauten.

### Baubewilligungsverfahren

- Siehe Ziff. 5.3.

## 6.4 Attikageschosse

IVHB-Begriff

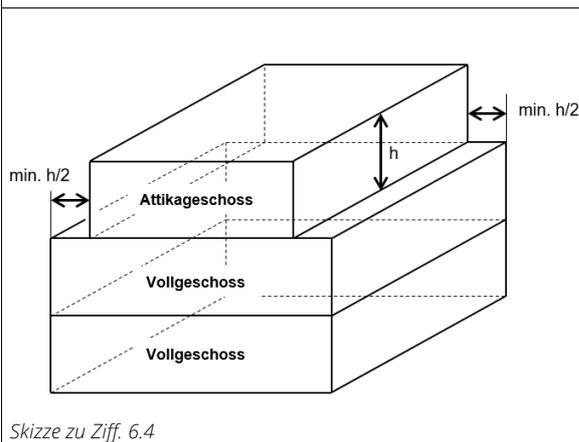
### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)

ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 275 nPBG:

Abs. 4: Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.



### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015

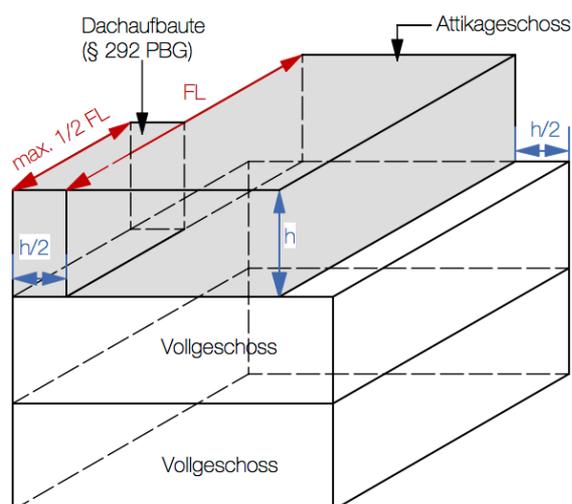
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

Keine Regelung. Attikageschosse gelten als Dachgeschosse im Sinne von § 275 Abs. 2 1. Satz PBG:

Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.

### Fiktive Traufseite

Die Ausrichtung der fiktiven Firstrichtung und damit der fiktiven Traufseite wird so ermittelt, wie wenn beim bestehenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Im Regelfall verläuft der Dachfirst eines Schrägdaches parallel zur Gebäudelängsseite, ausnahmsweise quer zur Gebäudeseite («Chaletstil», BEZ 2006 Nr. 8; BEZ 2005 Nr. 22, Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1188).



Skizze zum Attikageschoss  
(Quelle: SKW)

### Mass des Rückversatzes

Das Attikageschoss muss auf den fiktiven Traufseiten um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein,

was einem Winkel von ca. 63° entspricht. Bisher galt in der Regel ein Rückversatz um das gesamte Mass seiner Höhe (45°). Attikageschosse können somit eine erheblich grössere Grundfläche aufweisen als bisher, zumal zusätzlich Dachaufbauten auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge das Mass des Rückversatzes unterschreiten dürfen.

### Verhältnis zu kommunalen Vorschriften zur Dachgestaltung

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind die Gemeinden befugt, in der BZO Vorschriften zur Dachgestaltung zu erlassen. Bisher war das Attikageschoss im PBG nicht explizit geregelt. Es galt als Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 aPBG. Die Gemeinden waren demnach befugt, Regeln zur Gestaltung des Attikageschosses aufzustellen.

Neu ist das Attikageschoss in § 275 Abs. 4 nPBG definiert. Aus Sicht der kantonalen Baudirektion sind generelle kommunale Abweichungen (z.B. die Festlegung einer Zurückversetzung, die grösser ist als das halbe Mass der Höhe) nicht zulässig. Die Gemeinden sind indes nach wie vor befugt, die Abmessungen und die Gestaltung der Dachaufbauten individuell zu regeln.

Inzwischen hat die Baudirektion indes kommunale Festlegungen, die eine grössere Zurückversetzung vorsehen, genehmigt (z.B. Art. 50 Abs. 3 BZO Gemeinde Meilen, wo eine Zurückversetzung von Attikageschossen um das Mass ihrer Höhe festgelegt wird).

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Dachgeschoss über Flachdächern» durch «Attikageschoss».
- *Materiell:* Mit der neuen Regelung können Attikageschosse wesentlich dominanter in Erscheinung treten als bisher. Die Gemeinden sind indes gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG aus gestalterischen Gründen befugt, die Abmessungen des Attikageschosses gegenüber der kantonalen Regelung eigenständig abzuändern. Zudem dürfen die Abmessungen und die Gestaltung von Dachaufbauten eigenständig geregelt werden.

### Baubewilligungsverfahren

- Die Praxis der fiktiven Traufseiten bleibt erhalten. Grundsätzlich ergeben sich keine Änderungen bis auf die Änderung der Masszahlen.

# 7 ABSTÄNDE, ABSTANDSBEREICHE

## 7.1 Grenzabstand

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

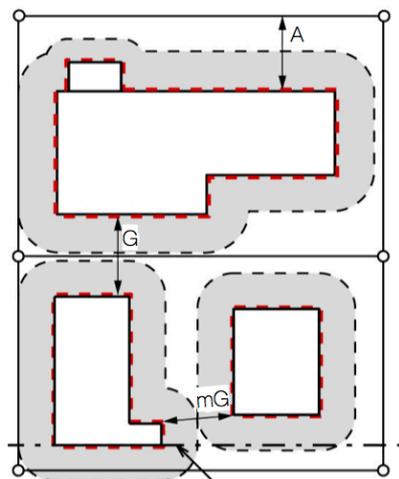
§ 260 nPBG:

Abs. 1: Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

Abs. 2: Die Grenz- und Gebäudeabstände sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

§ 22 nABV:

Abs. 1: Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen.



Baulinie tritt an die Stelle der Abstandsvorschrift

- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- ⊙ Parzellengrenze

Skizze zu Ziff. 7.1

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 260 PBG:

Abs. 1: Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

Abs. 2: Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

§ 22 ABV:

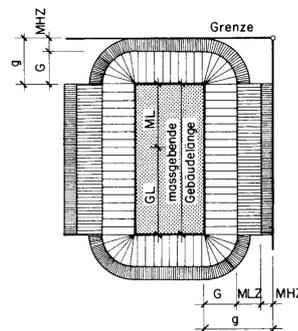
Abs. 1: Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

### Die Abstände

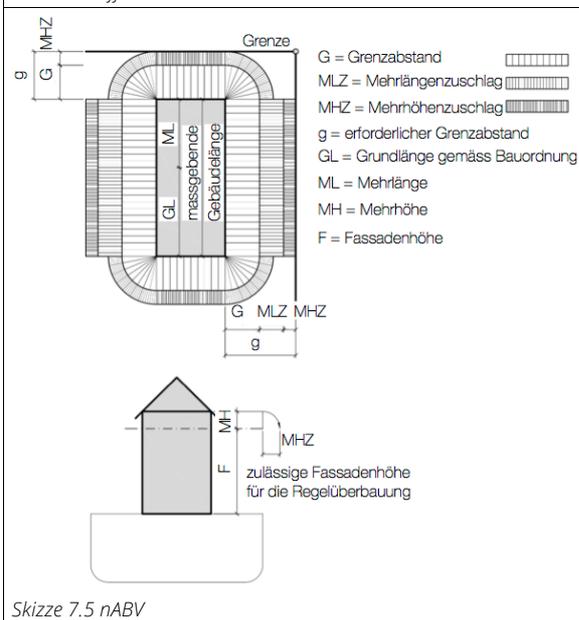
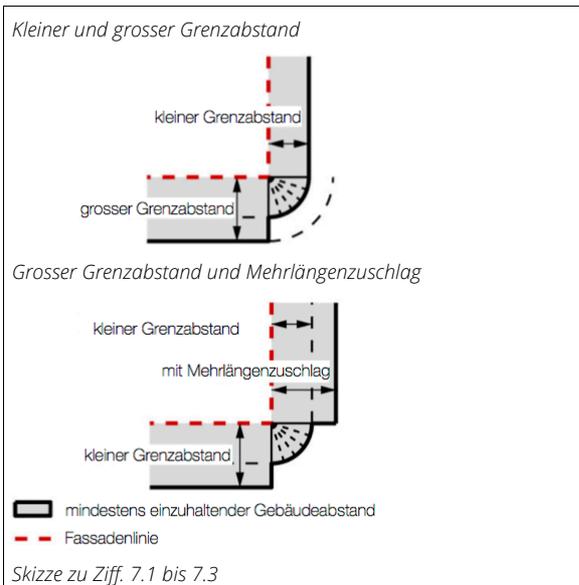
§ 260 PBG

§ §21-26 ABV

Begriffe



- G = Grundabstand
- MLZ = Mehrlängenzuschlag
- MHZ = Mehrhöhenzuschlag
- g = erforderlicher Grenzabstand
- GL = Grundlänge gemäss Bauordnung
- ML = Mehrlänge
- MH = Mehrhöhe
- GH = Gebäudehöhe



### Keine Änderungen

Die neue Regelung ist vollständig äquivalent zur bisherigen. Es wird einzig präzisiert, dass der Grenzabstand ab der projizierten Fassadenlinie gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4) und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.5) werden bei der Bestimmung des Grenzabstands nicht berücksichtigt.

### Waldabstandsbereich, Verkehrsbaulinien

Die Wirkungen des Waldabstandsbereichs und der Verkehrsbaulinien sind unter Ziff. 3.4 beschrieben.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- *Materiell:* Infolge der gelockerten Vorschriften zu den vorspringenden Gebäudeteilen gemäss Ziff. 3.4 können Gebäude viel näher an die Grenze reichen, als man dies gemäss den Grenzabständen der BZO erwarten würde. Es ist zu prüfen, ob im Sinne des Nachbarschutzes die Grenzabstände geringfügig zu vergrössern sind.

### Baubewilligungsverfahren

- Keine Änderungen.

## 7.2 Gebäudeabstand

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 260 nPBG:  
Abs. 2: Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 260 PBG:  
Abs. 1: Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

### Keine Änderungen

Siehe Erläuterungen zu Ziff. 7.1. Die neue Regelung ist vollständig äquivalent zur bisherigen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.
- *Materiell:* Infolge der gelockerten Vorschriften zu den vorspringenden Gebäudeteilen gemäss Ziff. 3.4 können Gebäude in der Erscheinung näher zueinanderstehen, als man dies gemäss den Grenzabständen der BZO erwarten würde.

### Baubewilligungsverfahren

- Keine Änderungen.

## 7.3 Baulinien

## IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 96 nPBG:

Abs. 1: Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 96 PBG:

Abs. 1: Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen.

### Wirkung

Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie. Diesbezüglich hat sich die Definition leicht geändert, materiell ist die neue Regelung indes vollständig äquivalent zur bisherigen Regelung.

Als Detailvorschrift gehen Baulinien den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

### Über Baulinien hinausragende Gebäudeteile

Siehe Erläuterungen zu Ziff. 3.4 «Vorspringende Gebäudeteile».

### Bundesrechtliche Baulinien

Die Definition und die Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien (z.B. Nationalstrassen-Baulinien, Baulinien zur Sicherung der Gewässerräume nach Art. 41a GSchV) ergeben sich einzig aus den entsprechenden bundesrechtlichen Bestimmungen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell und materiell:* Keine Änderungen an der BZO erforderlich.

### Baubewilligungsverfahren

- Siehe Erläuterungen zu Ziff. 3.4 «Vorspringende Gebäudeteile».

## 7.4 Baubereich

## IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 7 nABV:

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

PBG und ABV: Der Begriff wird nicht verwendet.

### Bedeutung des Baubereichs

Der Baubereich weicht von den allgemeinen Abstandsregeln und von den Baulinien ab. Die Festlegung von Baubereichen geht als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Höherrangige Abstandsvorschriften, die mit dem Baubereich kollidieren, sind jedoch zu beachten. Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sollten vermieden werden, weil beide Festlegungen im Nutzungsplanverfahrens erfolgen und sich auf eine bestimmte Situation beziehen. Soll ein Baubereich festgelegt werden, der einer geltenden, rechtlich gleichrangigen Baulinie widerspricht, sollte die Baulinie gleichzeitig aufgehoben werden. Unterbleibt dies, so gilt die neuere Regelung.

### Wirkungen des Baubereichs

Die konkreten Wirkungen eines Baubereichs sind nicht näher festgelegt. Wird nichts anderes geregelt,

so muss die projizierte Fassadenlinie eines Gebäudes innerhalb des Baubereichs zu liegen kommen. Ausgehend von der bisherigen Praxis sollte es jedoch möglich sein, in einem Nutzungsplan (z.B. Gestaltungsplan, Kernzonenplan) abweichende Abstandsvorschriften festzulegen. So kann beispielsweise festgelegt werden, dass auch vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.4 innerhalb des Baubereichs liegen müssen.

### Übersteuerung von Wald- und Gewässerabstandslinien

Im Rahmen von Gestaltungsplänen festgelegte Baubereiche, die eine kommunale Wald- oder Gewässerabstandslinie übersteuern, bilden eine Abweichung von der Regelbauweise. Solche Gestaltungspläne benötigen im Sinne von § 86 PBG die Zustimmung der Gemeindeversammlung resp. des kommunalen Parlaments.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Im Rahmen von Kernzonen- und Gestaltungsplänen ist durchgehend der Begriff «Baubereich» zu verwenden und nicht der ebenfalls gebräuchliche Begriff «Baufeld».
- *Materiell:* Widersprüche zwischen Baulinien und Baubereichen sind wo immer möglich zu vermeiden.
- Die konkrete Wirkung des Baubereichs (z.B. bezüglich vorspringender Gebäudeteile) kann fallweise genauer spezifiziert werden.

### Baubewilligungsverfahren

- Keine Änderungen.

# 8 NUTZUNGSZIFFERN

## 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB-Begriff

**Neue gesetzliche Regelung**  
 PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
 ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 259 nPBG:  
 Abs. 1: Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.  
 Abs. 2: Die Flächen der Hauszufahrten werden anrechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.  
 Abs. 3 wird aufgehoben.

**Anrechenbare Grundstücksfläche**

- Gebäudefläche
- Abstandflächen
- Hauszufahrt
- Grünflächen\*
- Freihalteflächen\*

**Erschliessungsflächen**

- Grunderschliessung
- Groberschliessung
- Feinerschliessung

Legend:  
 ■ anrechenbar  
 ▨ z.T. anrechenbar  
 □ nicht anrechenbar

\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Skizze zu Ziff. 8.1

**Bisherige gesetzliche Regelung**  
 PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 259 PBG  
 Abs. 1: Massgebliche Grundfläche ist die von der Bau-eingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausge-nützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone.  
 Abs. 2: Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, so-weit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer.  
 Abs. 3: Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstücksfläche keine Änderung.

**Die Grundfläche** § 259 PBG

**Massgebliche Grundfläche**

Legend:  
 GF = massgebliche Grundfläche

## Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrten

Die Abgrenzung zwischen Hauszufahrten und Flächen von Erschliessungsanlagen ist in der Begriffsdefinition gemäss Ziff. 8.1 nicht näher ausgeführt. Im Unterschied zur bisherigen Regelung, wonach alle Flächen übergeordneter Strassen, von Quartierplanstrassen und von öffentlichen Wegen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden, ist die neue Abgrenzung grundsätzlich unabhängig von den Eigentumsverhältnissen und richtet sich nach der jeweiligen Funktion. Massgeblich ist, ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder ob es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf (siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017).

## Servitutsflächen

Mit Servituten belegte Flächen von Privatgrundstücken (z.B. Wendeplätze, öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte) zählen in der Regel nicht zur anrechen-

baren Grundstücksfläche. Wie oben erwähnt ist massgeblich, ob es sich um eine Anlage der Feinerschliessung handelt oder um eine Hauszufahrt.

## Waldabstandsflächen voll anrechenbar

Die bisherige Regelung in § 259 Abs. 2 PBG, wonach Waldabstandsflächen nur eingeschränkt anrechenbar sind, entfällt.

## Gewässer, Wald

Massgeblich für die Anrechenbarkeit der Flächen ist der Grundsatz, dass sie in der Bauzone liegen müssen. Für Waldflächen trifft dies nicht zu. Diese sind somit wie bisher nicht anrechenbar.

Die Flächen über offenen wie auch über eingedolten Gewässern in Bauzonen hingegen sind anrechenbar, da es sich dabei um grundsätzlich um Bauzonenflächen handelt, auch wenn sie infolge von Abstandsvorschriften nicht überbaut werden dürfen. Dieser Grundsatz gilt auch bei Ausdolungen, d.h. auch in diesem Fall erfährt die anrechenbare Grundstücksfläche keine Änderung.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «massgebliche Grundfläche» durch «anrechenbare Grundstücksfläche».
- *Materiell:* Die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand oder bei Grundstücken mit Gewässern kann sich erhöhen. In solchen Fällen sind die geltenden Nutzungsziffern zu überprüfen.

### Baubewilligungsverfahren

- Die Abgrenzung zwischen anrechenbaren Flächen von Hauszufahrten und nicht anrechenbaren Flächen der Feinerschliessung bestimmt sich nach ihrer jeweiligen Funktion und ist grundsätzlich nicht abhängig von den Eigentumsverhältnissen.
- Wo Anlagen der Feinerschliessung bisher zur anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet wurden, kann sich eine Nutzungseinschränkung bzw. eine Übernutzung ergeben.
- Waldabstandsflächen sind uneingeschränkt anrechenbar, d.h. für Grundstücke im Waldabstandsbereich ergibt sich eine zusätzliche Ausnützung.

## 8.2 Geschossflächenziffer

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

Wird im Kanton Zürich nicht verwendet. Die Ausnützungsziffer darf weiter verwendet werden.

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

### Begriffsdefinition der Ausnützungsziffer:

#### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)  
ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 254 PBG wird aufgehoben.

#### § 255 nPBG

Abs. 1: Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Abs. 2: Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Abs. 3: Entsprechende Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.

Abs. 4: Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

#### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015  
ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

#### § 254 PBG

Abs. 1: Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder.

#### § 255 PBG

Abs. 1: Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Abs. 2: Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.

Abs. 3: Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

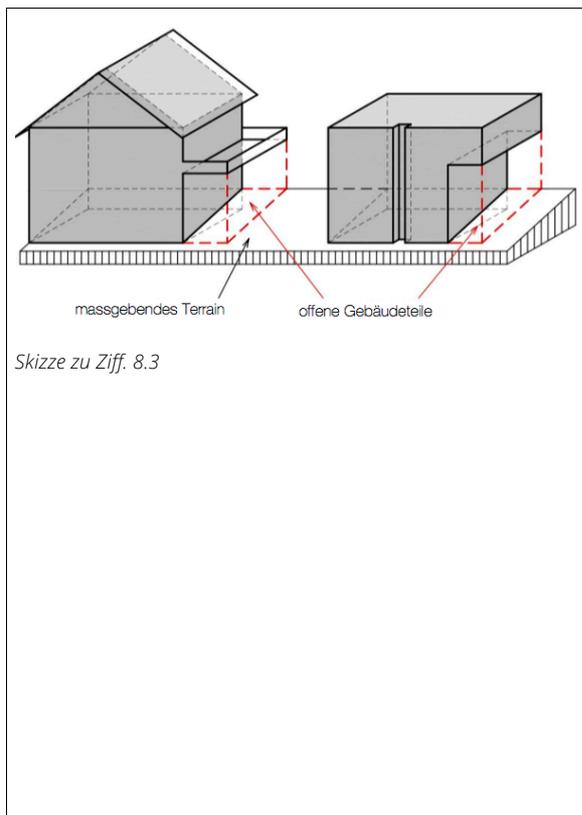
### Neue Bezugsgrösse «anrechenbare Grundstücksfläche»

Anstelle der «massgeblichen Grundstücksfläche» ist neu die «anrechenbare Grundstücksfläche» (Ziff. 8.1) als Bezugsgrösse zu verwenden.

## 8.3 Baumassenziffer

## IVHB-Begriff

<b>Neue gesetzliche Regelung</b>	<b>Bisherige gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG) ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>	<p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>§ 254 PBG wird aufgehoben.</p>	<p>§ 254 PBG: Abs. 1: Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder. Abs. 2: Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.</p>
<p>§ 258 nPBG: Abs. 1: Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem <u>massgebenden Terrain</u> zur <u>anrechenbaren Grundstücksfläche</u>. Abs. 2: Als Bauvolumen über <u>dem massgebenden Terrain</u> gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Abs. 3: Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Abs. 4: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.</p>	<p>§ 258 PBG: Abs. 1: Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar. Abs. 2: Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.</p>
<p>§ 12 ABV wird aufgehoben.</p>	<p>§ 12 ABV: Abs. 1: Als oberirdisch gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile. Abs. 2: Als Witterungsbereich gilt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht. Abs. 3: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.</p>
<p>§ 13 nABV: Abs. 1: Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für lit. a unverändert. b. Kleinbauten und Anbauten. Abs. 2: Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.</p>	<p>§ 13 ABV: Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für a. Hauptgebäude, b. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und c. verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.</p>



Die Baumassenziffer

§ 258 PBG

Berechnung der Baumassenziffer (BZ)

§ 12 ABV

Baumassenziffer =  $\frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$

$BZ = \frac{\text{Länge L} \cdot \text{Breite B} \cdot \text{Höhe H}}{GF}$

**Witterungsbereich**

Witterungsbereich ist nicht anzurechnen

### Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen

Massgeblich ist das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Aus Gründen der Praktikabilität dürfen kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt werden, da sie nicht volumenbildend sind (siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017). Die bisherige Praxis hierzu darf somit fortgeführt werden.

### Offene, zu weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzte Gebäudeteile

Solche Gebäudeteile müssen neu nicht mehr angerechnet werden. Die Regelung zum Witterungsbereich entfällt.

Interpretationsbedürftig ist, was genau unter «Abschlüssen» zu verstehen ist. Im Konkordatstext der IVHB heisst es wörtlich:

*Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.*

Der Klammerbegriff wurde in § 258 Abs. 3 nPBG weggelassen. Es ist gleichwohl grundsätzlich davon auszugehen, dass unter «Abschlüssen» Wände gemeint sind. Offene Abschlüsse, wie beispielsweise Geländer, zählen somit nicht dazu. Die Gerichtspraxis wird diesbezüglich für Klarheit sorgen müssen.

In der Praxis ist zu erwarten, dass viele Bauherren die 50%-Grenze für offene Gebäudeteile bis ans Limit ausreizen werden.

### Öffentliche Durchgänge

Die bisherige Sonderregelung für öffentliche Durchgänge entfällt. Neu sind solche Flächen anrechenbar bzw. gilt für sie die Regelung für offene Gebäudeteile.

### Zusätzliche Baumassenziffer für Volumen, die dem Energiesparen dienen

Bisher konnten die Gemeinden für Volumen, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen) einen freiwilligen Bonus zur Baumassenziffer vorsehen. Neu ist kantonal ein erheblicher Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer für solche Volumen vorgesehen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Keine Änderung an der BZO erforderlich.
- *Materiell:* Die neue Regelung führt dazu, dass mit derselben zonengemässen Grundziffer tendenziell mehr oberirdisches Bauvolumen als bisher erstellt werden kann. Es empfiehlt sich, die Baumassenziffer kritisch zu überprüfen. Dies kann erfolgen, indem anhand von konkreten bewilligten Bauprojekten die Baumassenziffer nach neuer Regelung nachgerechnet und mit der bisherigen Regelung verglichen wird. Soll die Überbauungsdichte nicht erhöht werden, ist eine geringfügige Reduktion der Baumassenziffer zu prüfen.

### Baubewilligungsverfahren

- Es müssen keine Witterungsbereiche mehr bestimmt werden.
- Offene, zu weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzte Gebäudeteile, sind detailliert hinsichtlich Anrechenbarkeit zu prüfen.
- Für Volumen, die dem Energiesparen dienen (verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen) gilt neu generell ein Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer.

## 8.4 Überbauungsziffer

IVHB-Begriff

### Neue gesetzliche Regelung

PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)

ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)

§ 256 nPBG:

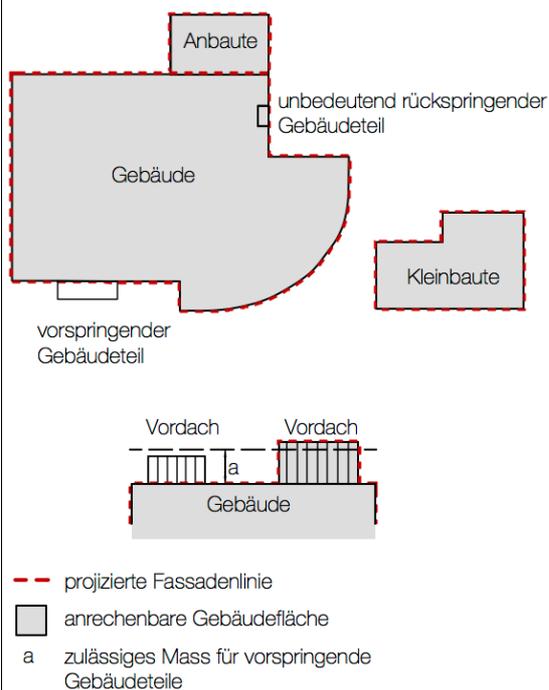
Abs. 1: Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Abs. 2 wird aufgehoben.

Abs. 3 wird zu Abs. 2: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

§ 11 nABV:

Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonen-gemässen Grundziffer erhöht werden.



Skizze zu Ziff. 8.4

### Bisherige gesetzliche Regelung

PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015

ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009

§ 256 PBG:

Abs. 1: Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

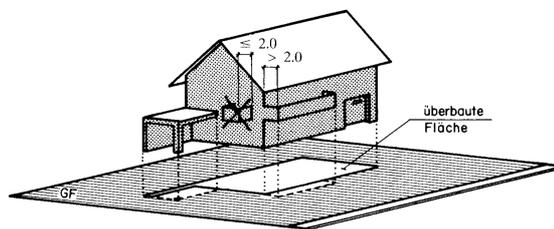
Abs. 2: Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

Abs. 3: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

### Die Überbauungsziffer

§ 256 PBG

#### Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ)



$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{massgebliche Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

### **Funktion der Überbauungsziffer**

Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf, und damit indirekt den Anteil, der freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau, das Gegenteil der Grünflächenziffer: Versiegelte Flächen für Fahrzeugabstellplätze sind keine Grünflächen, aber auch nicht Teil der anrechenbaren Gebäudefläche.

### **Anrechenbare Gebäudefläche**

Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert. Unbedeutend rück-springende Gebäudeteile (Ziff. 3.5) und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4) werden also nicht berücksichtigt. Auch Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefergelegte

Terrain überragende Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze.

### **Bonus für Wintergärten und andere Bauteile, die dem Energiesparen dienen**

Gemäss § 10 lit. c nABV sind Wintergärten und andere Bauteile, die dem Energiesparen dienen, in einem gewissen Umfang nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt neu auch für die Überbauungsziffer, indem ein Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer für solche Bauteile eingeführt wird.

## **Auswirkungen**

### **BZO**

- *Formell:* Keine Änderung.
- *Materiell:* Der Umfang der Gebäudeteile, die bei der Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche nicht berücksichtigt werden müssen, ist grösser als bisher. So dürfen vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 um bis zu 2 m über die projizierte Fassadenlinie hinausreichen, und dies auf der Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts. Sie müssen überdies nicht mehr «oberirdisch» sein (d.h. frei auskragend), sondern dürfen bis zum massgebenden bzw. gestalteten Terrain reichen. In diesem Sinne ist die festgelegte Überbauungsziffer kritisch zu überprüfen. Soll die Überbauungsdichte nicht erhöht werden, ist eine geringfügige Reduktion der Überbauungsziffer zu prüfen.

### **Baubewilligungsverfahren**

- Die Ermittlung der Überbauungsziffer ist entsprechend der neuen Definition vorzunehmen. Für eine korrekte Beurteilung von Baugesuchen ist es hilfreich, wenn die projizierte Fassadenlinie im Situationsplan gesondert eingetragen wird.
- Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien, die dem Energiesparen dienen, gilt neu ein Bonus von 20% der zonengemässen Grundziffer.

<b>Neue gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG)                      ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>
<p>§ 257 nPBG:                      Abs. 1: Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.                      Abs. 2: Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p>
<p>§ 11 ABV wird in der bisherigen Form aufgehoben.</p>

<b>Bisherige gesetzliche Regelung</b>
<p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015                      ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>Die Grünflächenziffer ersetzt die Freiflächenziffer:                      § 257 PBG:                      Abs. 1: Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar.                      Abs. 2: Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.                      Abs. 3: Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.                      Abs. 4: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.</p>
<p>§ 11 ABV:                      Als Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen anrechenbar gelten:                      a. einfache Garten- und kleine Geräterhäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze,                      b. Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.</p>

Die Freiflächenziffer

§ 257 PBG

Berechnung der Freiflächenziffer (FZ)

§ 11 ABV

$$\text{Freiflächenziffer (FZ)} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche (FF)}}{\text{massgebende Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

### Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

### Unterirdische Bauten unter Grünflächen

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch. Allerdings ist nicht festgelegt, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzt sein muss.

## Anrechenbare Grünfläche

Die anrechenbare Grünfläche umfasst natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. Im Konkordatstext ist der Wortlaut der Definition leicht abweichend, indem von «natürlichen und/oder bepflanzten Bodenflächen» die Rede ist. Dies bedeutet, dass die beiden Eigenschaften «natürlich» und «bepflanzt» nicht zwingend kumulativ erfüllt werden müssen.

Die Definition der Grünflächenziffer lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne der Definition sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass eine Unterniveaubaute zur anrechenbaren Gebäudelfläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein

natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Auch Pflanzenträge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, obwohl sie grün erscheinen mögen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

## PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Im Rahmen der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» hat die kantonale Baudirektion im März 2021 unter anderem eine Beschränkung der Anrechenbarkeit von unterbauten Flächen an die Grünflächenziffer vorgeschlagen.

## Auswirkungen

### BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Freiflächenziffer».
- *Materiell:* Ob die Freiflächenziffer durch die in vielerlei Hinsicht anders definierte Grünflächenziffer ersetzt werden soll, ist kritisch zu prüfen. Die umfangreichen Ausführungen zu den anrechenbaren Grünflächen zeigen, dass die Unterscheidung zwischen anrechenbaren und nicht anrechenbaren Grünflächen in der Praxis zu einigen Problemen führen dürfte.

### Baubewilligungsverfahren

- Die anrechenbaren Grünflächen sind im Umgebungsplan zur Baueingabe detailliert auszuweisen und ggf. durch Schnitte (zur Prüfung einer ausreichenden Überdeckung) zu belegen.

# QUELLENVERZEICHNIS

- Baudirektion Kanton Zürich: Harmonisierung der Baubegriffe. Leitfaden, Stand 1. März 2017
- Interkantonales Organ zur Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB): Erläuterungen zur IVHB, Stand 3.9.2013
- Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau: Integration der IVHB in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Empfehlung, Stand August 2011
- Baudepartement Kanton Schaffhausen: Empfehlung zur Anwendung der Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB, Stand 20. April 2016
- Dr. Peter Bösch: Harmonisierung der Bauvorschriften – oder gleich Vereinfachung der Bauvorschriften? In PBG aktuell 2/2017.