

NB: Das vorliegende Merkblatt ist keine verbindliche Richtlinie sondern ein informelles Dokument, das in Abhängigkeit der Entwicklung von Gesetzgebung und Rechtsprechung fortlaufend überarbeitet wird. Es ist ausschliesslich als Hilfe für die Gemeinden bei der Anwendung jener Baubegriffe zu verstehen, die mit Inkrafttreten der revidierten Baugesetzgebung angepasst worden sind.

Vollgeschosse

Art. 16 BauG

¹ Als Vollgeschosse gelten alle Geschosse von Gebäuden, ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Die Vollgeschosszahl wird für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.

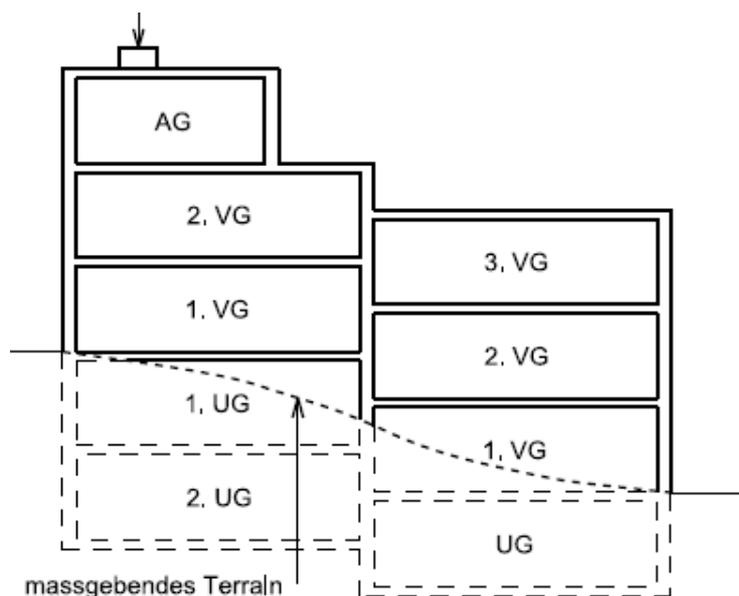
² Die Gemeinden können für jeden Zonentyp eine minimale oder maximale Vollgeschosszahl festlegen.

Anhang 1 IVHB (Begriffe und Messweise), Ziffer 6.1

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 Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Anhang 2 IVHB (Skizzen), Figur 6.1 (Auszug)



Bemerkungen

Die Geschossvorschriften (Art. 16 BauG; Art. 12 BauV) gelangen mit dem Inkrafttreten der neuen Gesetzgebung am 1.1.2018 sofort zur Anwendung (Art. 70 Abs. 1 BauG; Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Gemeinden legen die erforderlichen Vollzugsbestimmungen fest (Art. 3 Abs. 1 BauG) und können - unter Einhaltung der ausschliesslich durch das kantonale Recht geregelten Definitionen - strengere materielle Baupolizeivorschriften erlassen (Art. 3 Abs. 3 BauG). Die Gemeinden sind frei, für jeden Zonentyp minimale oder maximale Vollgeschosszahlen festzulegen (Art. 16 Abs. 2 BauG).

Untergeschoss

Art. 12 Abs. 1 BauV

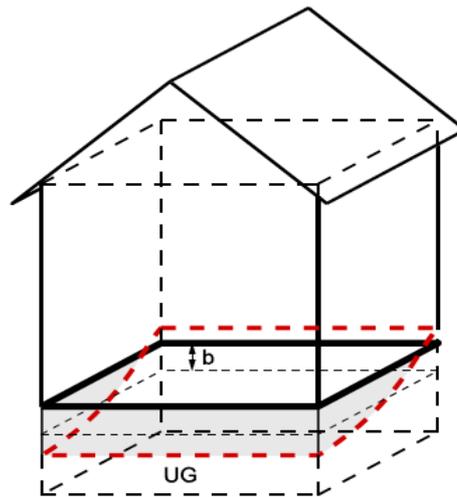
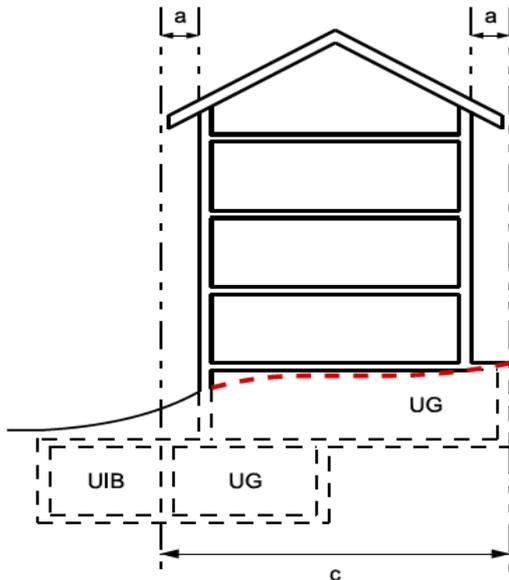
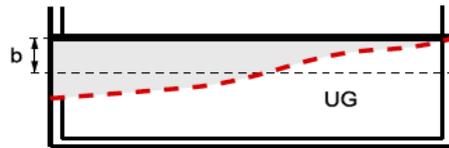
Ein Untergeschoss ist ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2 Meter über die Fassadenlinie hinausragt. Die Gemeinden können einen Mindest-Anteil an unterirdischen Fassadenflächen festsetzen.

Anhang 1 IVHB (Begriffe und Messweise), Ziffer 6.2. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Anhang 2 IVHB (Skizzen), Figur 6.1 Untergeschosse

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittemass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013 (Auszüge)

Der obere Referenzpunkt entspricht (...) der fertigen Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags. Der Begriff ist zu unterscheiden vom „fertigen Boden“ im Sinne des im kantonalen Recht oft vorkommenden Begriffs des „fertigen Terrains“, also des Terrains, wie es nach Fertigstellung der Bauten besteht und sich beispielsweise vom massgebenden Terrain im Sinne von Ziff. 1.1. Anhang 1 IVHB unterscheidet.

Der untere Referenzpunkt entspricht der Fassadenlinie im Sinne von IVHB-Anhang 1 Ziff. 3.2., also dem Schnittpunkt der Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain (= *grunds. natürliches Terrain*, vgl. Ziff. 1.1. IVHB-Anhang 1). Ist das fertige Terrain tiefer gelegt als das massgebende Terrain, so wird trotzdem an der Fassadenlinie gemessen. Wenn ein die Anforderungen der Definition erfüllendes Unterschoss also nicht visuell in Erscheinung treten soll, können Abgrabungen begrenzt werden.

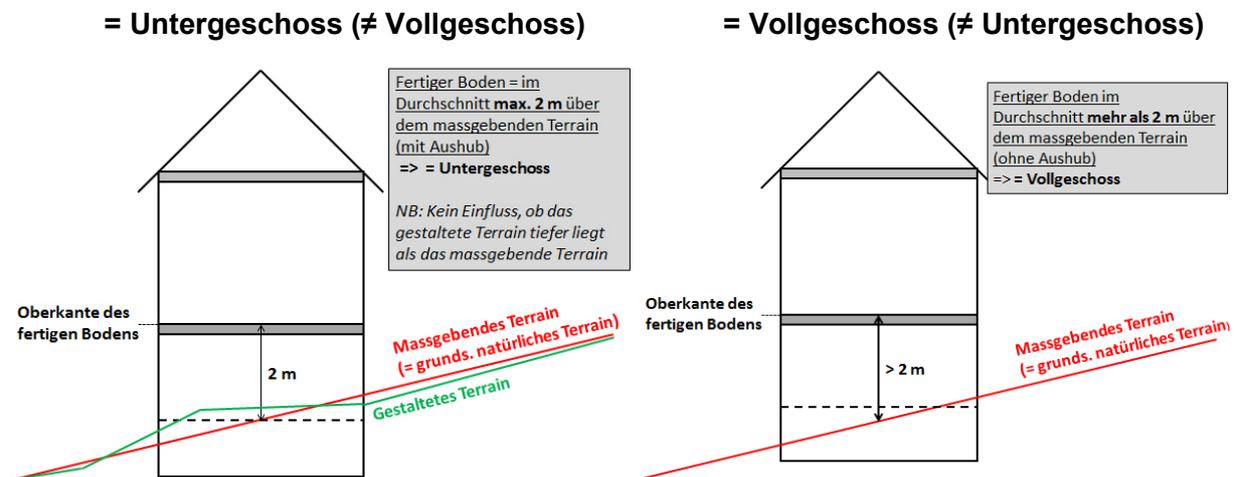
Bemerkungen

a) Definition des Untergeschosses

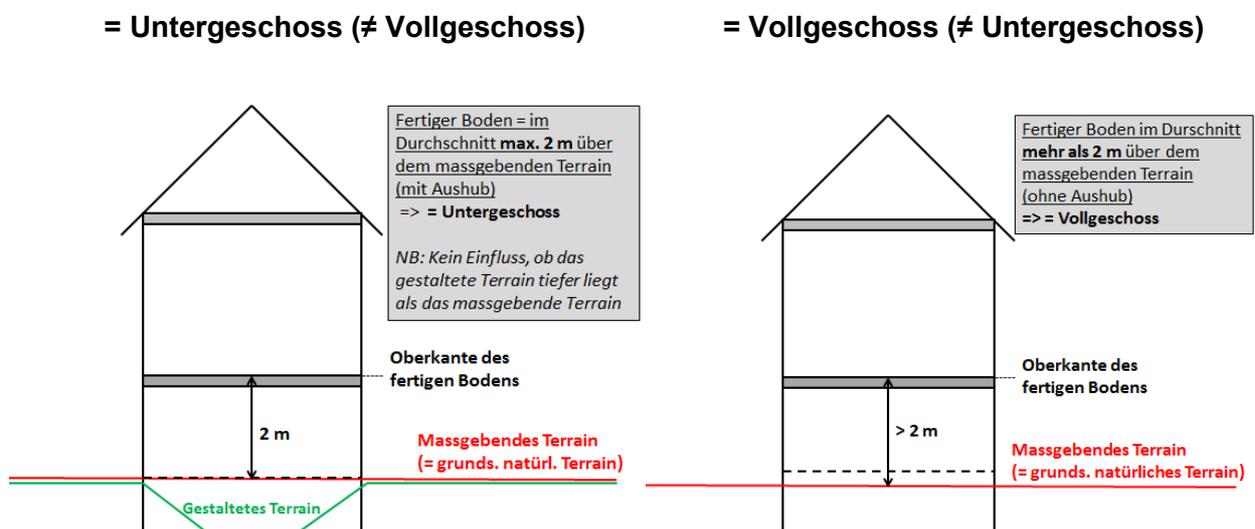
- Die sichtbaren Aussenflächen des Geschosses sind nicht mehr massgebend (vgl. Art. 12 Abs. 1 BauG vom 8.2.1996: max. 2/3 Aussenflächen).
- Nunmehr ist einzig noch zu prüfen, ob die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2 m über die Fassadenlinie hinausragt (d.h. grunds. über das natürl. Terrain).
- Ein abgegrabenes Terrain hat keinen Einfluss auf diese Messung des Untergeschosses. In diesem Sinn scheint die Botschaft zum Baugesetz missverständlich.

Folgende Konstellationen können sich ergeben:

- Falls das Terrain Gefälle aufweist:* Das Gebäude ist so zu positionieren, dass die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2 m über die Fassadenlinie hinausragt (= grunds. das natürl. Terrain). Abgrabungen haben keinen Einfluss auf die Messweise und die Fassaden können (im Rahmen des Zulässigen, vgl. unten) sichtbar sein.



- Falls das Terrain eben ist:* Das Gebäude ist ebenfalls so zu positionieren, dass die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2 m über die Fassadenlinie hinausragt. (= grunds. das natürl. Terrain). Abgrabungen haben keinen Einfluss auf die Messweise und die Fassaden können (im Rahmen des Zulässigen, vgl. unten) sichtbar sein.



Zur Berechnung der max. Fassadenfläche über der Fassadenlinie (= grunds. das natürl. Terrain) bis zur Oberkante des fertigen Bodens:

$$\text{Fassadenabwicklung } (a + b + c + d + \dots) \times 2.00 \text{ m}$$

b) *Begrenzung des Aushubs / der Abgrabungen*

Art. 12 Abs. 1, 2. Satz BauV sieht ausdrücklich vor, dass die Gemeinden einen Mindest-Anteil an unterirdischen Fassadenflächen festsetzen können. Aufgrund der neuen Definition des Untergeschosses ist es allerdings sehr wichtig, die Terrainveränderungen zu beschränken, damit eine genügende Einordnung in das bestehende Gelände sichergestellt ist. Es wird den Gemeinden deshalb empfohlen, diesbezüglich gewisse Vorschriften zu erlassen, insbesondere was den Anteil an unterirdischen Fassadenflächen betrifft.

Um die Abgrabungen zu begrenzen, existiert *ab 1.1.2018* die Gebäudehöhe (gemäss Art. 11 BauG vom 8.2.1996, die Gebäudehöhe wird ab dem tiefer als das natürliche Terrain gelegenen Fertigboden gemessen; anwendbar ab 1.1.2018 bis zur Anpassung des BZR, vgl. Art. 70 Abs. 1 lit. b BauG) sowie die Bestimmungen des kantonalen Rechts über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Veränderungen der Umgebung (Art. 25-27 BauG) und des kommunalen Rechts (vgl. die einschlägigen Bestimmungen des BZR). *Ab der Anpassung des BZR* an das revidierte Baurecht werden Abgrabungen durch die Festsetzung einer Aushubhöhe (Art. 12 und 15 BauG) und die Bestimmungen des kantonalen Rechts über die Einordnung, das Erscheinungsbild und die Veränderungen der Umgebung (Art. 25-27 BauG) und des kommunalen Rechts (vgl. die einschlägigen Bestimmungen des BZR) begrenzt.

In diesem Zusammenhang hat das neue Baugesetz eine neue Bestimmung eingeführt, die verlangt, dass die Veränderungen des natürlich gewachsen Bodens unter Anpassung des Bauvorhabens an die Geländeform so gering wie möglich auszufallen haben. Der gestaltete Boden muss sich harmonisch in die benachbarten Parzellen einfügen (Art. 27 Abs. 1 BauG).

Ausserdem hat der Gesetzgeber den Gemeinden vorgeschlagen, maximale Höhen für Abgrabungen festzulegen, damit eine genügende Einordnung der Baute in das bestehende Gelände sichergestellt werden kann (Art. 27 Abs. 2 BauG).

Zudem wird daran erinnert, dass die bis Ende 2017 anwendbare Gesetzgebung eine Sichtbarkeits-Grenze von 2/3 der Aussenfassaden festlegt; diese Sichtbarkeits-Grenze sollte in der Praxis beibehalten werden und weiter eine Mindestanforderung im Sinne einer Konkretisierung des neuen Art. 27 BauG darstellen.

Schlussendlich können die Gemeinden - unter Einhaltung der ausschliesslich durch das kantonale Recht geregelten Definitionen - strengere Baupolizeivorschriften erlassen (Art. 3 Abs. 3 BauG; vgl. auch IVHB-Erläuterung, Ziff. 6.2, n. 3); somit werden die Gemeinden bei der Anpassung der BZR eine Grenze betreffend die maximale sichtbare Fläche der Aussenfassade einführen können (Art. 12 Abs. 1 2. Satz BauV; vgl. das den Gemeinden vorgeschlagene BZR-Muster). In diesem Sinn, wenn das aktuelle BZR eine spezifische Sichtbarkeits-Grenze betreffend der Untergeschoss beinhaltet (z.B. Beschränkung auf 2/3 der Aussenfassaden) sollte diese Ästhetik-Vorschrift weiter zur Anwendung gelangen, unter der Voraussetzung dass sie nicht Art. 12 Abs. 1 BauV widerspricht (vgl. Art. 3 Abs. 3 BauG).

Dachgeschoss

Art. 12 Abs. 2 BauV

Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, dessen Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten. Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können die Gemeinden kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnen.

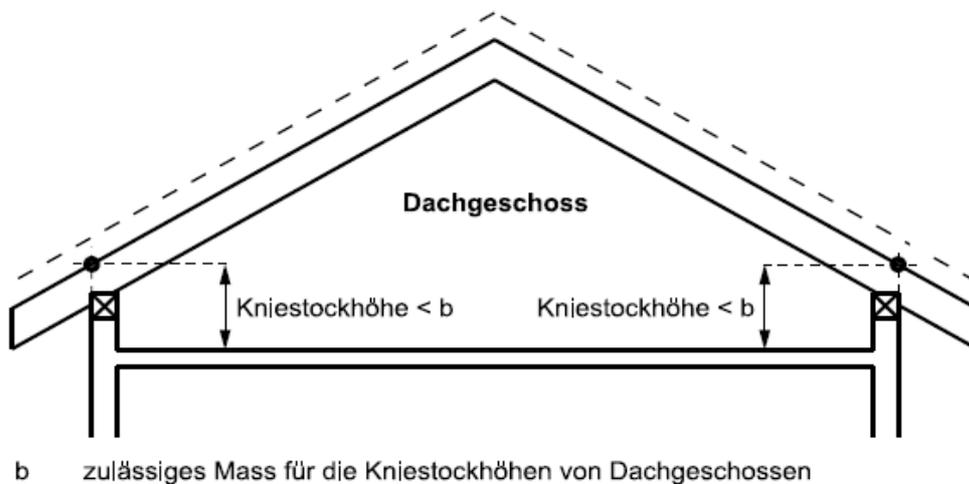
Anhang 1 IVHB (Begriffe und Messweise), Ziffer 6.3. Untergeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

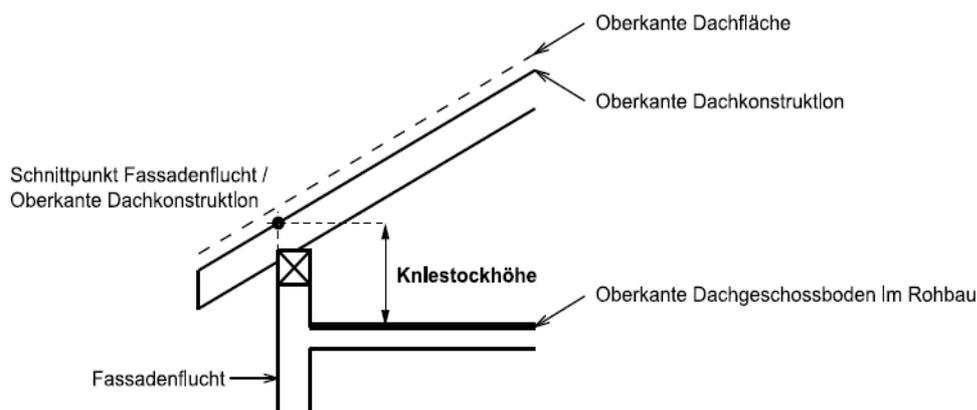
Anhang 1 IVHB (Begriffe und Messweise), Ziffer 5.3. Kniestockhöhe

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

Anhang 2 IVHB (Skizzen), Figur 6.3 Dachgeschosse (Auszug)



Anhang 2 IVHB (Skizzen), Figur 5.3 Kniestockhöhe (Auszug)



IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013 (Auszüge)

Ad. 6.3 „Dachgeschoss“

(...) Eine beschränkte Kniestockhöhe bedeutet noch nicht, dass das Dach in seiner optischen Erscheinung begrenzt ist. Das kantonale (bzw. das kommunale) Recht kann deshalb bei Bedarf die Abmessungen der Dächer mit Gestaltungsvorschriften begrenzen, etwa durch Beschränkung der Dachneigung oder indirekt durch Beschränkung von Nutzflächen im Dachgeschoss.

Wo asymmetrische Giebeldächer und Pultdächer zulässig sind, kann das kantonale Recht bei der Umsetzung des Konkordates auch kleine und grosse Kniestockhöhen vorsehen. Solche Differenzierungen untersagt das Konkordat nicht.

Die Begrenzung der Kniestockhöhen kann durch gross dimensionierte Dachaufbauten (z.B. Lukarnen) umgangen werden. Das kantonale (bzw. das kommunale) Recht kann die Dimensionen von Dachaufbauten beispielsweise durch Festsetzung ihrer maximal zulässigen Länge im Verhältnis zur Fassadenlänge begrenzen.

Ad 5.3 Kniestockhöhe

Der untere Referenzpunkt entspricht der rohen Tragkonstruktion (z.B. eine Balken- oder Betondecke) ohne allfällige Isolationen und Unterlagsböden mit Leitungen (wie beispielsweise für Bodenheizungen).

Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion, ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Attikageschoss

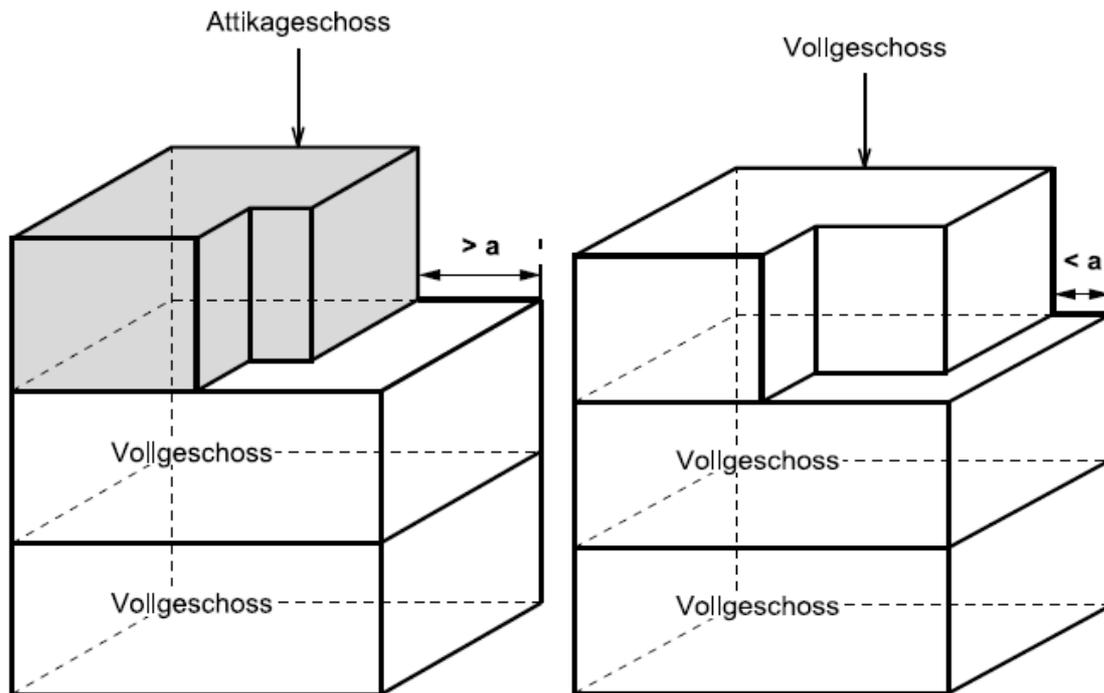
Art. 12 Abs. 3 BauV

Das Attikageschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine ganze Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt ist.

Anhang 1 IVHB (Begriffe und Messweise), Ziffer 6.4

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Anhang 2 IVHB (Skizzen), Figur 6.4 (Auszug)



IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013 (Auszüge)

Der Rücksprung misst sich von der Fassadenflucht aus. Den Kantonen steht es frei, an mehreren oder an bestimmten Fassaden Rücksprünge zu verlangen und zusätzliche Flächenbeschränkungen vorzusehen. Die Kantone können die Festlegung der Anzahl und des Masses der Rücksprünge auch den Gemeinden überlassen - solange die Mindestanforderungen des Konkordats – ein Rücksprung an einer ganzen Fassade – eingehalten sind.

Bemerkungen

Falls das BZR eine Rückversetzung auf allen Fassaden vorsieht, sollte eine solche Vorschrift unter der Bedingung anwendbar bleiben, dass die Rückversetzung des Attikageschosses an einer Fassade um mindestens 2.5 m vorgeschrieben wird (strengere Vorschriften sind zulässig, vgl. Art. 3 Abs. 3 BauG). Ausserdem sollte eine im BZR vorhandene Definition gemäss alter Gesetzgebung (max. 2/3 der darunter liegenden Vollgeschossfläche) weiter Anwendung finden können, weil diese nicht im Widerspruch zu Art. 12 Abs. 3 BauG zu stehen scheint (Art. 3 Abs. 3 BauG betr. mögliche Beschränkung der Flächen im Prozent der unterliegenden Etage, vgl. IVHB-Erläuterung Ziff. 6.4, N. 2).