Kanton Zug

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Kommentar zum Planungs- und Baugesetz (PBG) samt Verordnung (V PBG)

Inhalt

3.3	Baurechtliche Begriffe und Vorschriften	4
3.3.1	§ 5 IVHB	4
3.3.2	§ 6 Wohnhygiene	4
3.3.3	§ 7 Naturgefahren	4
3.3.4	§ 8 Bauausführung	5
3.3.5	§ 9 Allgemeines	5
3.3.6	§ 10 Einkaufszentren	6
3.3.7	§ 11 Massgebendes Terrain	6
3.3.8	§ 12 Terrainveränderungen ohne Stützmauern	7
3.3.9	§ 13 Terrainveränderungen mit Stützmauern	7
3.3.10	§ 14 Einfriedungen	8
3.3.11	§ 15 Gebäude	8
3.3.12	§ 16 Mehrfamilienhaus	8
3.3.13	§ 17 Terrassenhaus	8
3.3.14	§ 18 Kleinbauten und Anbauten	9
3.3.15	§ 19 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	10
3.3.16	§ 20 Gebäudeteile, Fassadenflucht und Fassadenlinie	12
3.3.17	§ 21 Vor- und rückspringende Gebäudeteile	14
3.3.18	§ 22 Vollgeschosse	18
3.3.19	§ 23 Untergeschosse	19
3.3.20	§ 24 Dachgeschosse	24
3.3.21	§ 25 Attikageschosse	27
3.3.22	§ 26 Grenzabstand	29
3.3.23	§ 27 Baulinien und Baubereiche	32
3.3.24	§ 28 Gebäudeabstand	33
3.3.25	§ 29 Näherbau- und Grenzbaurecht	33
3.3.26	§ 30 Gebäudelänge und -breite	34
3.3.27	§ 31 Höhen	35
3.3.28	§ 32 Niveaulinien	40
3.3.29	§ 33 Geschosshöhe	40
3.3.30	§ 34 Ausnützungsziffer	41
3.3.31	§ 35 Anzurechnende Geschossfläche	41
3.3.32	§ 36 Anzurechnende Landfläche für Ausnützungsziffer	43
3.3.33	§ 37 Baumassenziffer	44
3.3.34	§ 38 Grünflächenziffer	45
3.3.35	§ 39 Anrechenbare Grundstücksfläche für Baumassen- und Grünflächenziffer	46
3.3.36	§ 40 Nutzungsübertragung	47
3.3.37	§ 41 Übertragung von Nutzungsanteilen für Wohnen, Gewerbe usw.	48
3.3.38	§ 42 Abschliessende kantonale Regelungen und Abweichungen von den kantonalen Vorschriften	48

3.3 Baurechtliche Begriffe und Vorschriften

3.3.1 § 5 IVHB

[1] Die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 werden mit dieser Verordnung im kantonalen Recht, samt Ergänzungen sowie Skizzen im Anhang der IVHB, umgesetzt.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Das Konkordat[1] definiert Begriffe und Messweisen, die in der Regel keine weiteren Präzisierungen durch den kantonalen bzw. kommunalen Gesetzgeber verlangen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es jedoch: Eine Begriffsbestimmung kann auf das «zulässige Mass» verweisen, das vom kantonalen Recht festzulegen ist. So gehört etwa zum Konkordatsbegriff der «Kleinbaute», der «Anbaute» und des «vorspringenden Gebäudeteils», dass der kantonale bzw. kommunale Gesetzgeber ein «zulässiges Mass» – also eine maximale Dimension – festlegt. Ähnliches gilt für die Begriffe des «Untergeschosses», des «Dachgeschosses» und des «Attikageschosses». Für die praktische Verwendung des Konkordatsbegriffs wird damit eine Festlegung des «zulässigen Masses» unentbehrlich. Um der innerkantonalen Harmonisierung des Baurechts Rechnung zu tragen, sind diese Masszahlen in die Verordnung aufzunehmen. Die entsprechende gesetzliche Grundlage befindet sich in § 3 Abs. 2 PBG.

Das Konkordat besteht aus dem Text und den beiden Anhängen 1 und 2. Der Anhang 2[2] mit den Skizzen hat dieselbe Verbindlichkeit wie die Definitionstexte in Anhang 1[3].

Das Konkordat stützt sich entstehungsgeschichtlich im Wesentlichen auf die SIA-Normen 416, 421 und 423. Bei der Auslegung des Konkordats können deshalb diese Normen ebenfalls eine Rolle spielen.

PBG § 3 Abs. 2[4]

3.3.2 § 6 Wohnhygiene

[1] Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m und eine Fensterfläche von insgesamt je mindestens 10 % der Bodenfläche aufweisen.
[2] Räume mit Dachschrägen haben auf einer Bodenfläche von mindestens 8 m² eine lichte Höhe von 2,40 m aufzuweisen.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Der Wohnhygiene dient namentlich das Einhalten einer Mindestraumhöhe. Diese lichte Höhe beträgt bei Neubauten für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mindestens 2,4 Meter. Die Festlegung der Fensterflächen von je mindestens 10 Prozent der Bodenfläche gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Wohnräume. Räume mit Dachschrägen müssen auf einer Bodenfläche von mindestens 8 Quadratmetern eine lichte Höhe von 2,40 Meter aufweisen. Gäbe es diese Regelung für Räume mit Dachschrägen nicht, dürften niedrigere Flächen nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden.

3.3.3 § 7 Naturgefahren

[1] Mit der Baueingabe ist bei Bauvorhaben in im Zonenplan bezeichneten Gefahrenzonen nachzuweisen, mit welchen Massnahmen allfälligen Gefahren begegnet wird.

[1] https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/721.7
[2] https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/721.7-A2
[3] https://bgs.zg.ch/app/de/texts_of_law/721.7-A1
[4] Siehe Seite **??**

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die Gemeinden weisen in ihren Zonenplänen die Gefahrenzonen aus, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden oder in denen nur mit entsprechenden Auflagen gebaut werden darf. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen Rutsch-, Steinschlag- oder Überschwemmungsgefahr besteht oder Oberflächenabfluss droht. Die Bauherrschaft muss im Rahmen des Baugesuchs die Gewährleistung der Sicherheit nachweisen und gleichzeitig aufzeigen, mit welchen Schutzmassnahmen am Objekt oder in der Umgebung des Neubaus sie allfälligen Gefahren begegnen will.

Wasserschäden an Gebäuden werden zur einen Hälfte durch hochwasserführende Flüsse und Bäche und zur anderen Hälfte durch Oberflächenabfluss verursacht, der sich während oder nach Starkniederschlägen bilden kann. Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat zusammen mit kantonalen Gebäudeversicherungen zusätzlich Karten des Oberflächenabflusses erarbeiten und publizieren lassen. Es beurteilt den Oberflächenabfluss wie die erwähnten gravitativen Naturgefahren und unterstützt die Kantone in der Erstellung von Karten des Oberflächenabflusses methodisch und finanziell. Die Karte des Oberflächenabflusses zeigt den Bauherrschaften und ihren Planerinnen und Planern zum einen die spezifische Gefährdung auf und vermittelt zum andern Planungswerte betreffend die zu erwartenden Fliesstiefen für Schutzmassnahmen am Objekt.

3.3.4 § 8 Bauausführung

[1] Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen. Die baupolizeilichen Aufgaben verbleiben gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG bei der Gemeinde. Die Gemeinden sind deshalb gehalten, Bauteile zu rügen bzw. nicht zu bewilligen, welche dem Stand der Technik und den Regeln der Baukunde widersprechen. Kommen die Gemeinden dieser Pflicht nicht nach, können sie zur Verantwortung gezogen werden. In Bezug auf die Kontrolltätigkeit einer Gemeinde genügt es im Bauwesen nicht, sich auf die allgemeine Pflicht zur Gefahrenabwehr und auf die polizeiliche Generalklausel zu stützen. Der Anwendungsbereich der polizeilichen Generalklausel ist auf echte und unvorhersehbare Notfälle beschränkt. Ihre Anrufung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn typische und erkennbare Gefährdungslagen trotz Kenntnis der Problematik nicht normiert wurden (BGE 126 I 112, E. 4b; BGE 121 I 22, E. 4b). Die verfassungsmässige Pflicht zur Gefahrenabwehr auch im Bauwesen sowie das Legalitätsprinzip gebieten es also, eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, worauf sich auch die Baubehörde bei ihrer Kontrolltätigkeit und Gefahrenabwehr im Bauwesen stützen kann. Es genügt nicht, die Aufgabe der Verantwortung der Privaten zu überlassen, ob sie nach den anerkannten Regeln der Baukunde bauen. Vielmehr es ist eine grundlegende Aufgabe der Baubehörde zu prüfen, ob eine Baute oder Anlage auch in sicherheitsrechtlicher Hinsicht den im öffentlichen Interesse liegenden Anforderungen genügt. Zwischen privatrechtlicher (haftpflichtrechtlicher) Verantwortlichkeit eines Bauherrn und der öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Gefahrenabwehr im Bauwesen und zur entsprechenden Baukontrolle ist klar zu unterscheiden.

3.3.5 § 9 Allgemeines

[1] Bauten und Anlagen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.
[2] Namentlich sind es unter oder über dem Boden errichtete Gebäude und Anlagen aller Art, einschliesslich An-, Um- und Aufbauten, Keller, Strassen, Parkplätze, Mauern und

Terrainveränderungen und dergleichen. Ferner sind es Fahrnisbauten und provisorische Bauten.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden keine Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 4 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

3.3.6 § 10 Einkaufszentren

[1] Als Einkaufszentren und ihnen gleichgestellte Anlagen gelten Verkaufslokale für Produkte und Dienstleistungen:
a) die in räumlicher Nähe zueinander angeordnet sind oder sonstwie eine bauliche oder planerische Einheit bilden; und
b) deren Verkaufsfläche zusammen mindestens 7500 m² beträgt.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Diese Bestimmung definiert – wie bis anhin – lediglich den Begriff «Einkaufszentren». Er orientiert sich dabei wörtlich an der bisherigen Regelung gemäss § 4b alt V PBG in Kraft bis 31. Dezember 2018.

3.3.7 § 11 Massgebendes Terrain

[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.
[2] Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
[3] Lässt sich auch der natürliche Geländeverlauf in der Umgebung nicht mehr ermitteln, so ist das Terrain, wie es seit mehr als 15 Jahren besteht, massgebend.
[4] Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden, namentlich aus Gründen des Hochwasserschutzes, zur Gewährleistung einer Erschliessung mit angemessenen Steigungen, zur Minderung von Immissionen oder zur besseren Einordnung in das Ortsbild.

Materialien
Absatz 1, 2, 3 und 4 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Das massgebende Terrain (vgl. die ähnlichen Begriffe in vielen Kantonen «gewachsenes Terrain», «gewachsener Boden») dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Beispiel: Gesamthöhe). Die kantonale Praxis verlangte bisher in der Regel, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens zehn bis zwanzig Jahren unverändert geblieben ist. Eine solche Frist kennt das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.

Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt oder abgegraben, entspricht der neue Terrainverlauf also nicht mehr dem «massgebenden Terrain», sondern es handelt sich um das «tiefer gelegte Terrain». Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Baubewilligungsverfahren hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, so weit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Bauwilligen steht das Bauermittlungsverfahren zur Verfügung, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können. In seit langer Zeit bestehenden Siedlungsgebieten ist ein «natürliches

Terrain» häufig nicht mehr feststellbar, weder auf dem Baugrundstück noch in der Umgebung (vgl. etwa AGVE 1984 Seite 405 f.). Für den Umgang mit dieser Problematik gibt das Konkordat keine Antwort. Das kantonale Recht sieht nun für diese Problematik Abs. 3 vor.

Es ist ausserdem Sache des materiellen kantonalen Baurechts, auf der Grundlage der Konkordatsbegriffe die zulässigen baulichen Dimensionen und die zulässigen Terrainveränderungen festzulegen. Beispielsweise können sie Veränderungen des massgebenden Terrains auf dem Baugrundstück begrenzen (maximal zulässige Abgrabungen oder Anschüttungen).

3.3.8 § 12 Terrainveränderungen ohne Stützmauern

[1] Wenn das Terrain verändert wird, dürfen die Terrainveränderungen erst in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze beginnen.
[2] Abgrabungen und Aufböschungen im Grenzbereich dürfen höchstens im Verhältnis 1:1 erstellt werden.
[3] Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1 und 2 abgewichen werden.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Diese Vorschrift dient vor allem dem Schutz nachbarlicher Interessen vor beeinträchtigenden Terrainveränderungen im Grenzbereich. Durch allzu weitgehende Abgrabungen und Aufschüttungen kann insbesondere die Höhenlage zwischen zwei Grundstücken wesentlich verändert werden. Bis zu einem Abstand von 50 Zentimetern zur Grundstücksgrenze dürfen keine Terrainveränderungen vorgenommen werden. Das heisst, dass in diesem Bereich das Terrain weder abgegraben noch aufgeschüttet werden darf. Unter Einhaltung dieses Abstands dürfen Böschungen und Aufschüttungen erstellt werden, wobei diese nicht steiler als im Verhältnis von 1:1 ausgeführt werden dürfen. Von diesen Vorgaben kann jedoch mit Zustimmung der Nachbarschaft abgewichen werden.

3.3.9 § 13 Terrainveränderungen mit Stützmauern

[1] Stützmauern mit Hinterfüllungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
[2] Bei Abgrabungen müssen Stützmauern mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt und dürfen maximal 2,50 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen.
[3] Stützt eine Mauer gleichzeitig eine Hinterfüllung und eine Abgrabung, darf sie innerhalb des kleinen Grenzabstands für Bauten die Höhe von 3 m nicht überschreiten.
[4] Wenn die Nachbarschaft zustimmt, darf von den Vorschriften in Abs. 1, 2 und 3 abgewichen werden.

Materialien
Absatz 1, 2, 3 und 4 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Auch diese Vorschrift hat nachbarschützenden Charakter. Sie dient im Wesentlichen demselben Zweck wie die Regelungen über Terrainveränderungen im Grenzbereich. Abgrabungen und Aufschüttungen im Grenzbereich können die Höhenlage von zwei Grundstücken wesentlich verändern. Anderseits besteht vor allem an Hanglagen ein Interesse zur Vornahme von Abgrabungen und Aufschüttungen, die mit Stützmauern zu sichern sind. Diese Bestimmung schafft einen Ausgleich zwischen diesen gegenläufigen Interessen. Keine Anwendung findet die Bestimmung auf Mauern, Hecken und andere Abschrankungen, die nicht der Sicherung einer Aufschüttung oder einer Abgrabung dienen. Für blosse Abschrankungen und Einfriedungen ohne Terrainveränderungen gilt § 14. Doch auch hier gilt Folgendes: Von diesen Vorgaben kann mit Zustimmung der Nachbarschaft abgewichen werden.

3.3.10 § 14 Einfriedungen

[1] Für lebendige und tote Einfriedungen gelten die Höhen- und Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Für lebende und tote Einfriedungen sollen die Vorschriften des Zivilrechts gelten. Stimmt die Nachbarschaft dem Bau oder der Pflanzung einer höheren Einfriedung an der Grenze zu, kann diese erstellt werden. Vorschriften zu den Einfriedungen braucht es auch im öffentlichen Baurecht. Nur so ist gewährleistet, dass die Umgebungsgestaltung nicht Gegenstand endloser zivilrechtlicher Auseinandersetzungen wird.

3.3.11 § 15 Gebäude

[1] Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeveränderungen, Leitungen usw. keine Gebäude im Sinne des Konkordats sind. Dagegen können leicht entfernbare Bauten ebenfalls Gebäude im Sinne des Konkordats sein: Beispiel: ein Autounterstand, der in der Regel zur Unterart der Kleinbauten zählt. Ein Gebäude im Sinne des Konkordats muss nicht allseitig geschlossen sein: es weist «in der Regel» neben dem festen Dach weitere Abschlüsse auf. Das kantonale Baurecht – dazu zählt auch das kommunale Baurecht – formuliert die baurechtlichen Anforderungen an Gebäude, beispielsweise an deren maximale Abmessungen. Dabei bedient es sich der Definitionen und Messweisen des Konkordats.

3.3.12 § 16 Mehrfamilienhaus

[1] Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Andere Wohngebäude, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser gelten nicht als Mehrfamilienhäuser, auch wenn sie mehr als eine Wohneinheit enthalten.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden keine Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 23 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

3.3.13 § 17 Terrassenhaus

[1] Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden keine Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 24 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

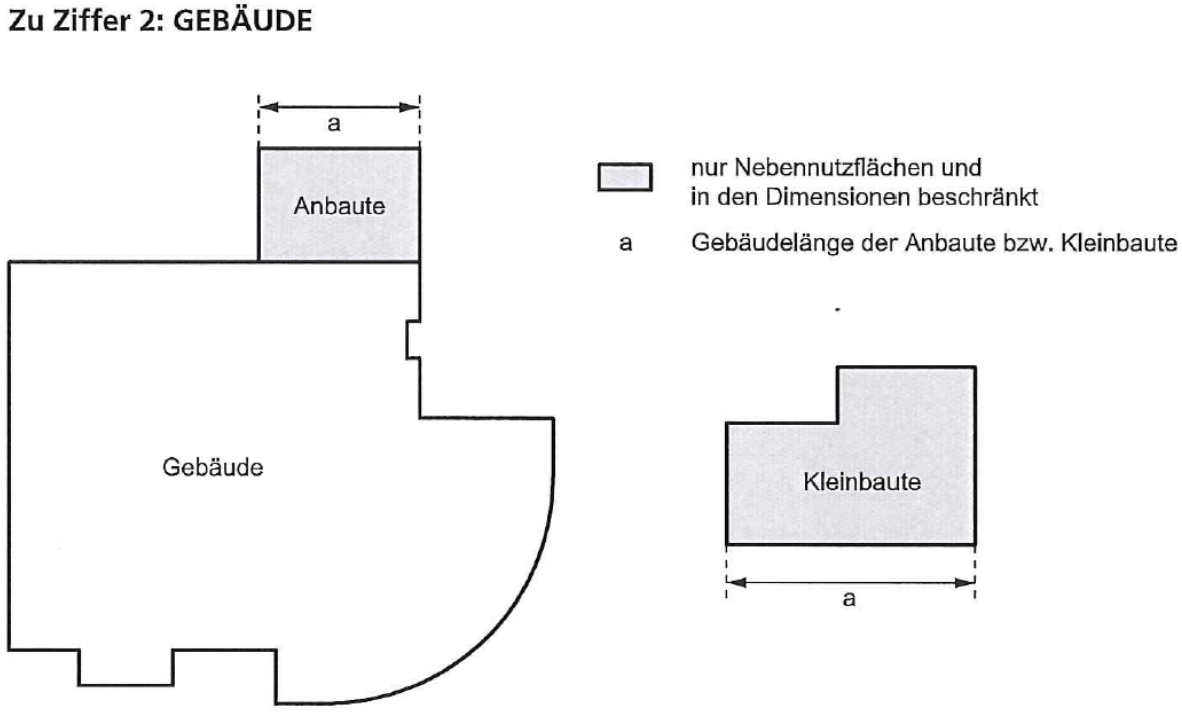
3.3.14 § 18 Kleinbauten und Anbauten

[1] Kleinbauten sind freistehende Gebäude, enthalten nur Nebennutzflächen.
[2] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.
[3] Klein- und Anbauten dürfen maximal 50 m² Grundfläche, bei Schrägdächern maximal 3,50 m traufseitige Fassadenhöhe und bei allen Dachformen maximal 5 m Gesamthöhe aufweisen.
[4] Die Dachflächen von Klein- und Anbauten dürfen nicht begehbar sein, es sei denn, die betroffene Nachbarschaft einigt sich einvernehmlich.

Materialien
Absatz 1–4 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons usw. Sie dienen weder Wohn- noch Arbeitszwecken. Die Unterscheidung zwischen Gebäudevorsprüngen und Anbauten dient dazu, differenzierte, in der Regel privilegierende Regelungen für Anbauten zu ermöglichen. Beispielsweise wird für Anbauten ein geringerer Grenzabstand vorgeschrieben als für Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen. Der Grund dafür liegt darin, dass Anbauten nach der Definition des Konkordats nur Nebennutzflächen enthalten dürfen.

Die Dimensionen von An- und Kleinbauten sind beschränkt. Die Figur 2.1 bis 2.3 im Anhang 2 der IVHB ist nicht ganz vollständig, denn es wäre nicht zulässig, nur die Länge von Anbauten zu beschränken, nicht aber die Breite. Die Verordnung enthält auch eine Flächenbeschränkung.



Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

Nebennutzflächen sind in der SIA-Norm 416 (2003) (SN 504 416) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume usw. Die Definition in der SIA-Norm hat nichts mit der Umschreibung jener Flächen zu tun, die in verschiedenen Kantonen nicht an die

Ausnützungsziffer angerechnet werden. Ein freistehendes kleines Gebäude, das nicht nur Nebennutzflächen umfasst, ist definitionsgemäss keine Kleinbaute im Sinne des Konkordats und kann von den dafür vorgesehenen Privilegien wie reduzierten Abständen und dergleichen nicht profitieren (Literatur: SIA-Norm 416 [2003] [SN 504 416]).

Die feuerpolizeilichen Vorschriften über Schutzabstände–Brandabschnitte umschreiben einen eigenen feuerpolizeilichen Begriff der Anbaute, der sich nicht notwendigerweise mit dem Konkordat und dem kantonalen Baurecht decken muss. Die Formulierung des Abs. 3 entspricht im Ergebnis im Wesentlichen der heutigen Regelung. Erst im Jahr 2012 ist diese Bestimmung dahingehend geändert worden, dass die Gemeinden von den kantonalen Vorgaben nicht mehr abweichen dürfen. Diese Änderung ist damals bereits im Sinn der Vereinheitlichung erfolgt, weshalb sechs Jahre danach nicht schon wieder davon abgewichen werden soll. Die Dachflächen von Klein- und Anbauten dürfen nicht begehbar gemacht werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Überbauungen immer näher zusammenrücken und die Privatsphäre trotzdem gewährt bleiben soll. Dieses generelle Verbot wird dann durchbrochen, wenn die betreffende Nachbarschaft einer Begehung und damit den baulichen Änderungen (z. B. erstellen einer Absturzsicherung) und dergleichen zustimmt.

3.3.15 § 19 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

[1] 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.
[2] Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung (Zugang und Zufahrt) sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende Terrain und bei Abgrabungen über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

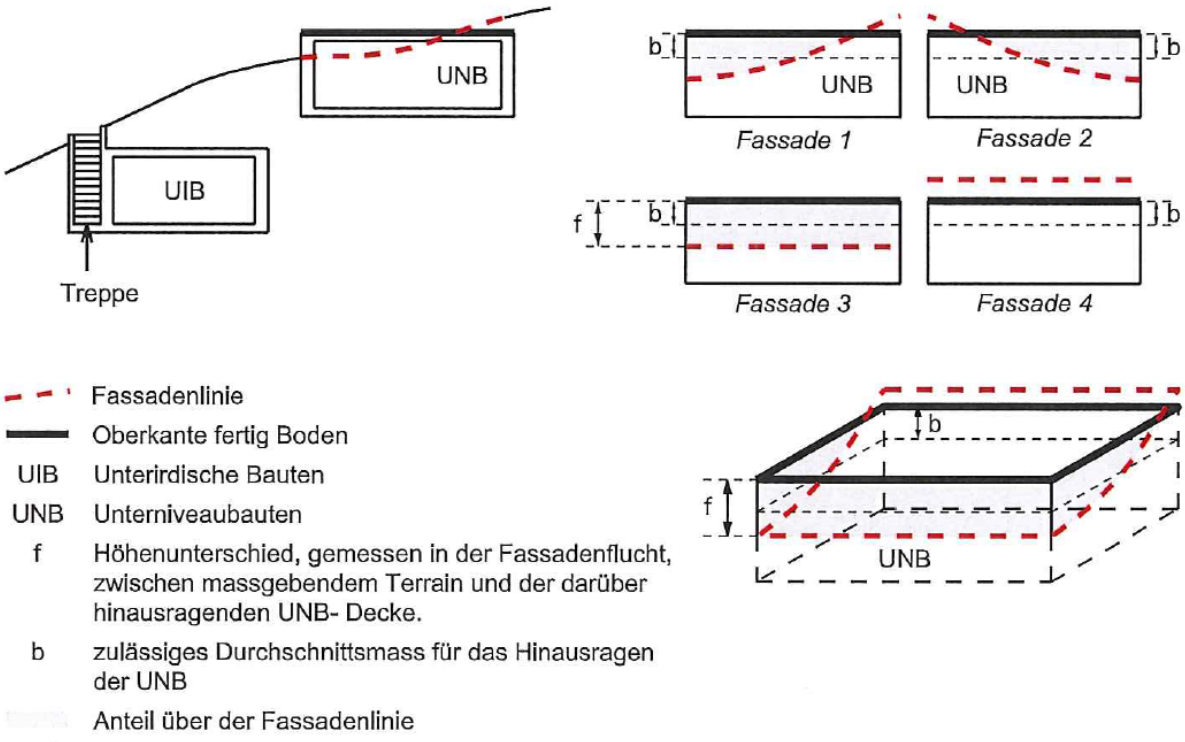
Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Unterirdische Bauten:

Die Definition der unterirdischen Bauten ermöglicht Sonderregelungen wie einen reduzierten oder wegfallenden Grenzabstand. Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und/oder Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie im Grundsatz vollständig unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten, die bis zu einem bestimmten, vom kantonalen Recht festzulegenden Mass über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Das tiefer gelegte Terrain wird im Konkordat nicht definiert. Gemeint ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.

Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Figur 2.4 und 2.5 im Anhang 2 der IVHB zeigt nur einen Treppenzugang. Denkbar ist nach dem Wortlaut des Konkordats auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist. Es ist dem kantonalen Recht überlassen, die Dimensionen von Abgrabungen für solche Zugänge oder Zufahrten beispielsweise aus ästhetischen Gründen zu beschränken. Zu denken ist etwa an eine Garagenfront. Begrenzt werden können die Höhe und Breite solcher Zugänge oder Zufahrten.

Für die Messung eines allfälligen Grenzabstands ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird (Literatur: SIA-Norm 358 [2010] Geländer und Brüstungen).



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Unterniveaubauten:

Die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten hat den Zweck, unterschiedliche Behandlungen beispielsweise bei den Abstandsvorschriften zu ermöglichen. So können Unterniveaubauten und unterirdische Bauten beispielsweise von reduzierten Grenzabständen profitieren oder von der Einhaltung von Grenzabständen befreit werden. Unterniveaubauten dürfen gemäss kantonalem Recht höchstens 1 Meter über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Die Skizzen 2.4 und 2.5 im Anhang 2 der IVHB zeigen, wie das «zulässige Mass» gemessen wird: Von der «Oberkante des fertigen Bodens» des Unterniveaubaus zur Fassadenlinie respektive zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain.

Das kantonale Baurecht kann sich beim «wie viel» unterschiedlicher Messmethoden bedienen, also beispielsweise:

a. des maximalen Masses des am weitesten hinausragenden Fassadenteils;
b. des Durchschnittsmasses aller hinausragenden Fassadenteile;
c. einer Kombination beider Begrenzungen.

Eine mögliche Messvorschrift findet sich in der SIA-Norm 423 (2006).

Wird ein maximales Mass des am weitesten hinausragenden Fassadenteils festgelegt, so ist nach der Definition des Konkordats ab dem tiefsten Punkt des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so sollte die kantonale Messvorschrift das Maximalmass nicht ab dem tiefer gelegten Terrain messen, weil sonst ein nicht

erklärbarer Unterschied zu den unterirdischen Bauten entsteht (vgl. daher die Formulierung von Abs. 1). Das kantonale Recht muss überdies die zulässigen Dimensionen solcher Abgrabungen aus gestalterischen Gründen beschränken.

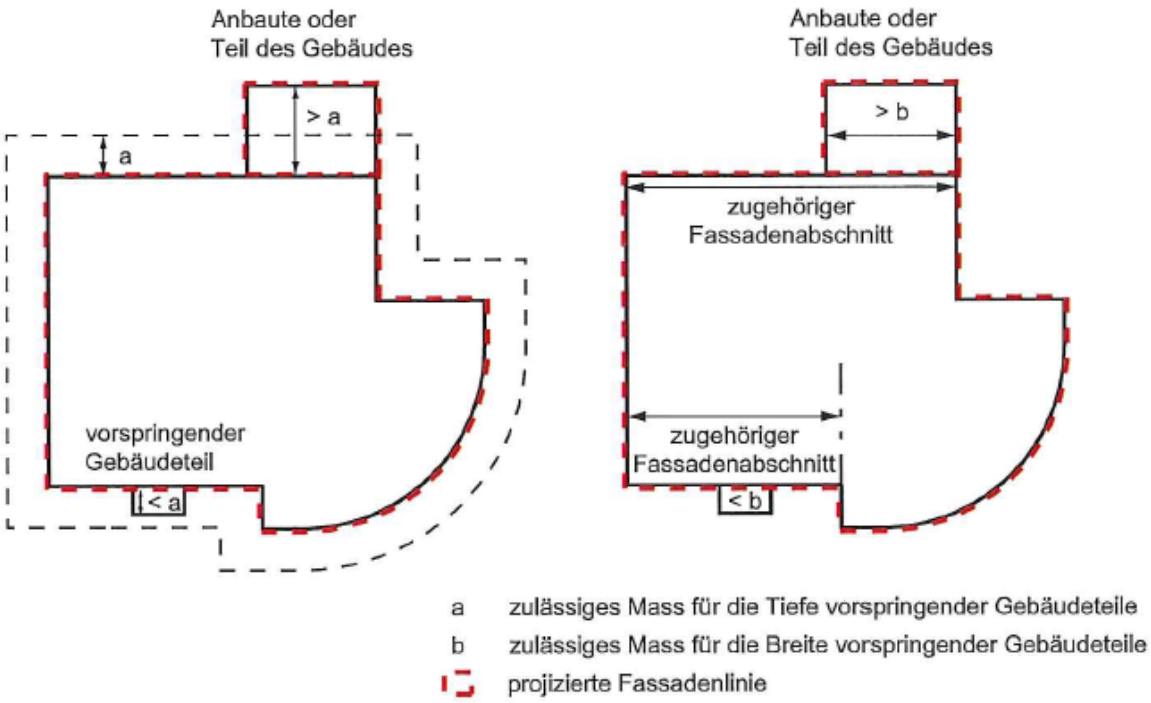
3.3.16 § 20 Gebäudeteile, Fassadenflucht und Fassadenlinie

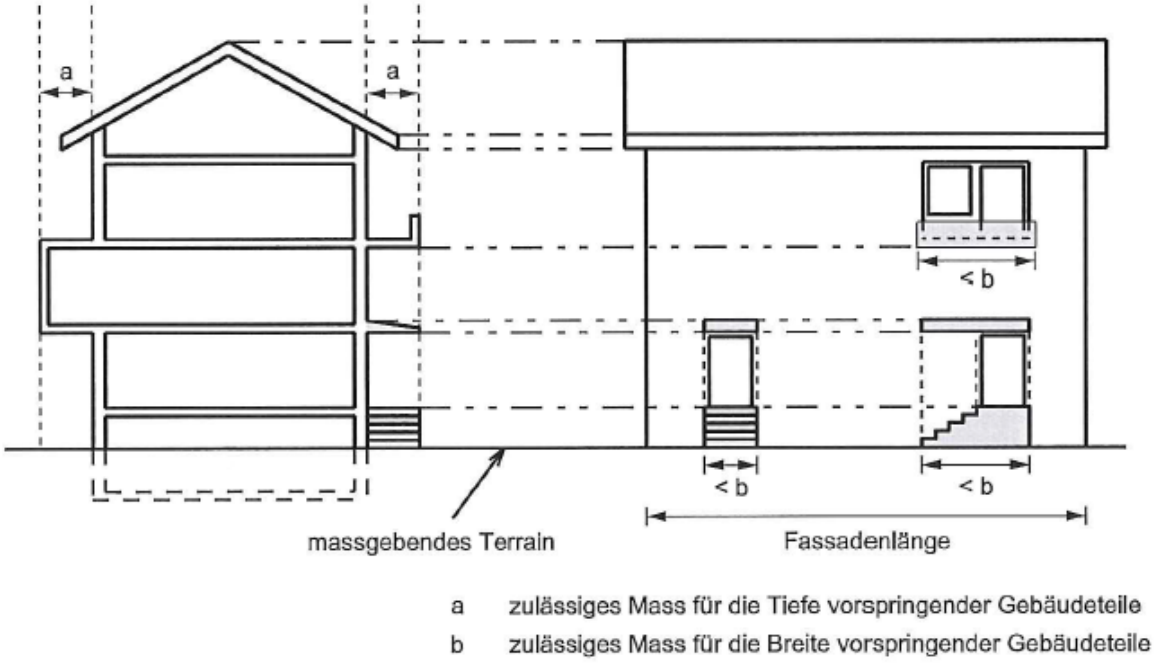
[1] Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
[2] Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
[3] Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die Fassadenflucht dient der Bestimmung der Fassadenlinie und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses. Vorspringende Gebäudeteile, die nicht berücksichtigt werden, sind etwa Balkone und Erker. Ihre Dimensionen werden durch das kantonale Recht begrenzt. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Fassadenflucht ist dort fiktiv. Die Verordnung regelt, wie gross der Rücksprung sein darf, um als unbedeutend zu gelten.

Anbauten gemäss Ziffer 2.3 Anhang 1 der IVHB haben eigene Fassadenfluchten (siehe Anhang 2 der IVHB, Figur 3.4). Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten (Ziffer 2.4 Anhang 1 der IVHB) nicht anwendbar. Das folgt aus der Definition «Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain». Bei Unterniveaubauten hingegen ragen Gebäudeteile über das massgebende Terrain (Ziffer 2.5 Anhang 1 der IVHB), vgl. dazu auch Ziffer 8.4 Anhang 1 der IVHB (Anrechnung von Unterniveaubauten zur Überbauungsziffer).





Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

Die Fassadenlinie verläuft definitionsgemäss auf dem massgebenden Terrain und dient zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und Untergeschossen. Sie ist also eine Referenz für die verschiedensten vertikalen Messungen.

Die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie (siehe zur Definition der Fassadenlinie Ziffer 3.2 Anhang 1 der IVHB) dient als Hilfsgrösse für die Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand), der Gebäudelänge, Gebäudebreite sowie der Überbauungsziffer. Der Begriff der «Ebene der amtlichen Vermessung» ist erklärungsbedürftig: Es handelt sich nicht um die «Ebenen» (oder englisch: layers) eines geografischen Informationssystems, sondern um die Projektion des Terrains auf eine Kugel. Die Kugel wird sodann auf einen Zylinder projiziert und dieser zu einer Fläche ausgerollt. Das Vorgehen ist bekannt von den Weltkarten, wo die Erdkugeloberfläche auf einer Karte – also in einer Ebene – dargestellt wird.

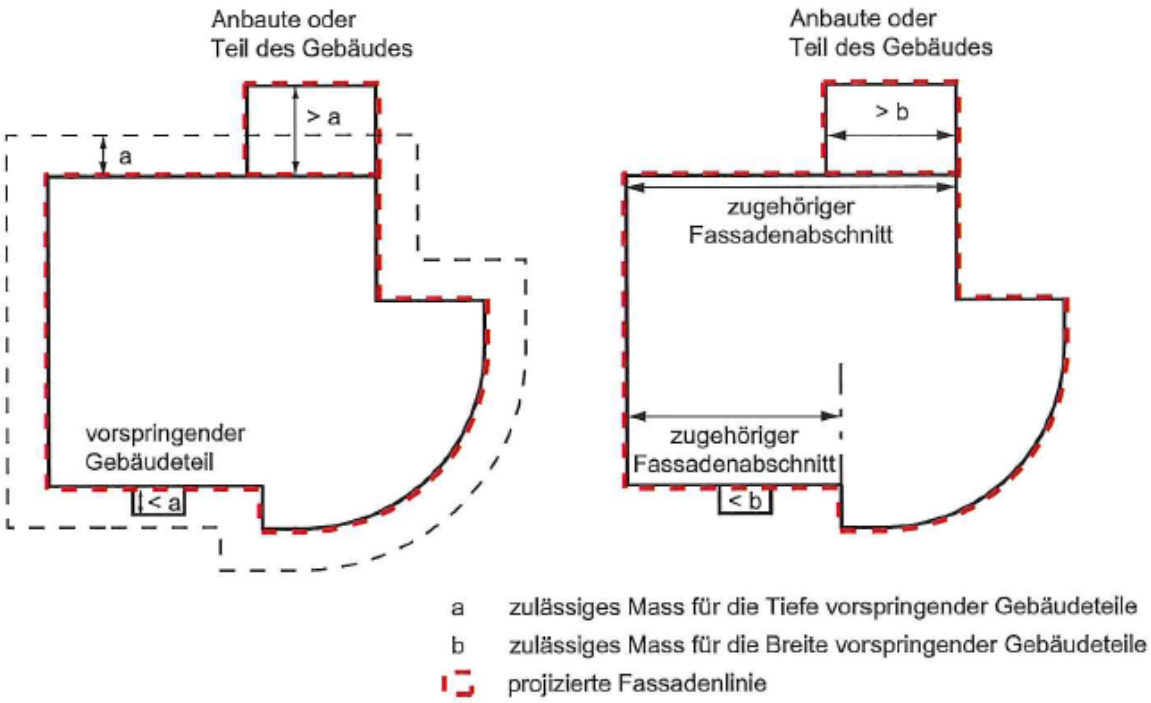
3.3.17 § 21 Vor- und rückspringende Gebäudeteile

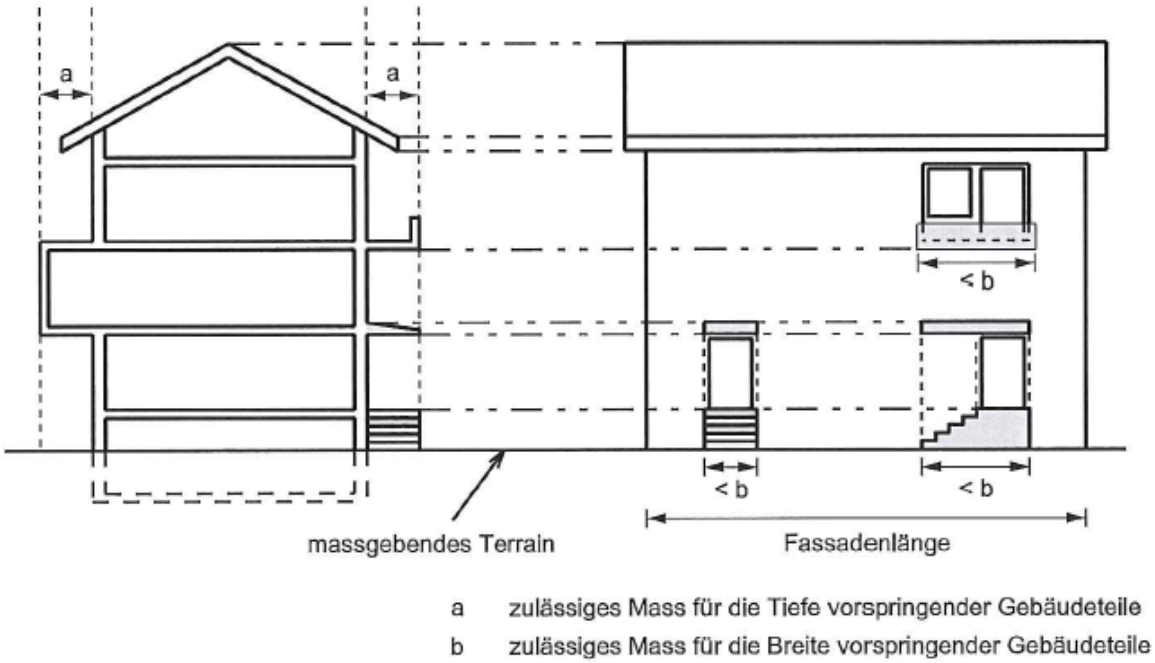
[1] Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 0,60 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts.
[2] Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Sie sind dann unbedeutend und werden bei der Ermittlung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, wenn sie pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sind.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

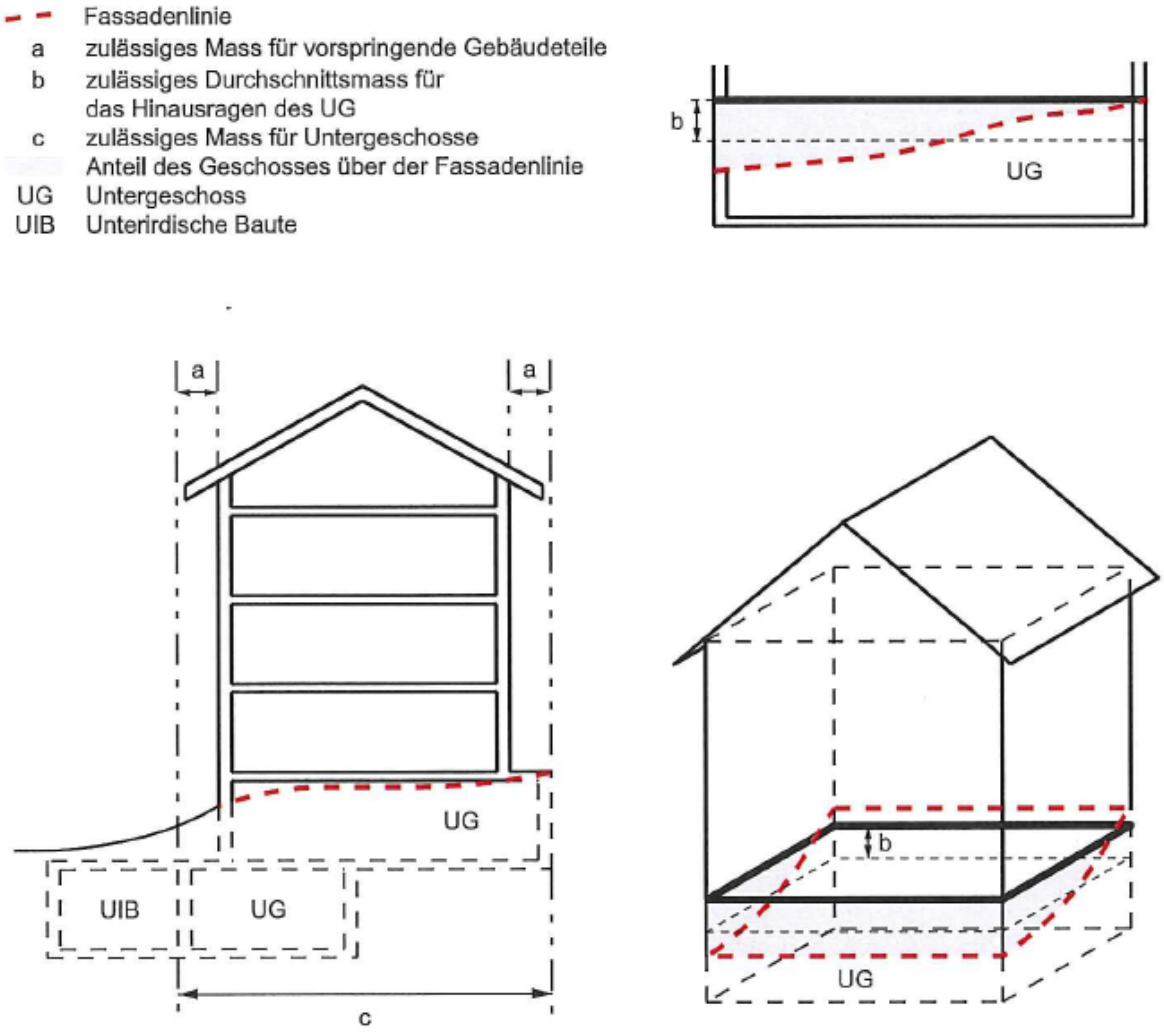
Vorspringende Gebäudeteile:

Das kantonale Recht muss das Mass, um das solche vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzen. Die Begrenzungen gelten einerseits der Tiefe und anderseits der Breite bzw. dem Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil herausragt. Beispiele sind: Erker (auch mehrstöckige), Vordächer, beispielsweise über einem Eingangsbereich (Anhang 2 der IVHB, Figur 3.4; zu den Dachvorsprüngen Rz. 3 unten), Balkone, Aussentreppen, Untergeschosse (vgl. dazu Figur 6.2). Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung (anders als bei Anbauten).





Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



Figur 6.2 Untergeschosse

Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt eine besondere Regelung: Für sie gilt nach dem Wortlaut nur eine Beschränkung in der Tiefe, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt. Das leuchtet ein, denn Dachvorsprünge sollten entlang der ganzen Fassade um das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Das Konkordat äussert sich nicht direkt zur Frage, ob die Beschränkung des Breitenmasses bzw. des Fassadenabschnittsanteils bei mehrstöckigen Gebäuden jeweils nur für dasselbe Stockwerk gelten. Der Wortlaut legt folgende Regel nahe:

a. Bei einer Beschränkung des zulässigen Anteils eines Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile selbst dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken angeordnet sind. b. Bei einer Beschränkung des zulässigen Breitenmasses gilt dieses für jeden einzelnen vor-springenden Gebäudeteil.

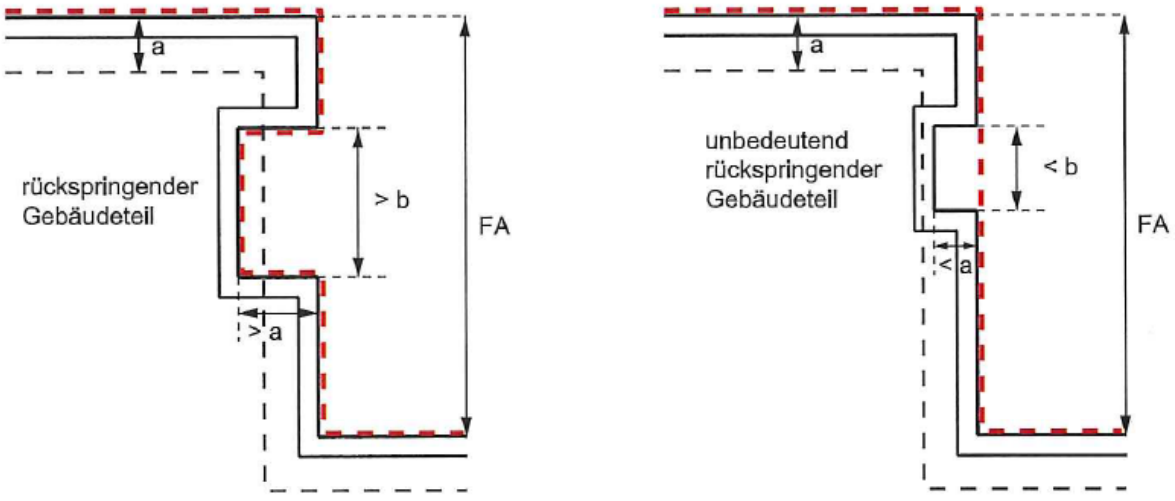
Für das kantonale Recht ist nun vorgesehen, dass die Drittelsregelung pro Geschoss ermittelt wird.

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 3.4 Anhang 1 der IVHB sind einerseits zu unterscheiden:
a. von den Anbauten (Ziffer 2.3 Anhang 1 der IVHB: Anbauten sind in den Dimensionen ebenfalls begrenzt, enthalten aber nur Nebennutzflächen); und
b. von den Gebäudeteilen, die die festgelegten Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile sprengen und die demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören: siehe dazu die Figur 3.4 im Anhang 2 der IVHB (Beispiel: Vordach des KKL).

Rückspringende Gebäudeteile:

Rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 3.5 Anhang 1 der IVHB können entweder
a. in nur unbedeutendem Mass zurückspringen; dann ist dieses Mass vom kantonalen Recht zu begrenzen (maximale Tiefe einerseits und maximale Breite bzw. maximaler Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts anderseits); oder
b. in mehr als unbedeutendem Mass zurückspringen.

Die Unterscheidung geht nicht aus dem Konkordatswortlaut von Ziffer 3.5 Anhang 1 der IVHB hervor, wohl aber aus dem Wortlaut von Ziffer 3.1 Anhang 1 der IVHB (Fassadenflucht) und den Skizzen (vgl. die Figur 3.5. im Anhang 2 der IVHB).



a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA zugehöriger Fassadenabschnitt
Fassade
Fassadenlinie

Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Mit dem Begriff «Hauptfassade» ist die jeweilige Fassadenflucht des dazugehörigen Fassaden-abschnitts im Sinne von Ziffer 3.1 Anhang 1 der IVHB gemeint. Es gibt also keine «Nebenfassaden». Rückspringende Gebäudeteile sind selbstverständlich an sämtlichen Gebäudefassaden möglich.

Unbedeutende Rücksprünge im Sinne von Ziffer 3.5 Anhang 1 der IVHB und der entsprechenden Skizze werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutende aber schon (vgl. die Figur 3.5 im Anhang 2 der IVHB). Beispiele für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind etwa innen liegende Balkone und zurückversetzte Eingänge.

3.3.18 § 22 Vollgeschosse

[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.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

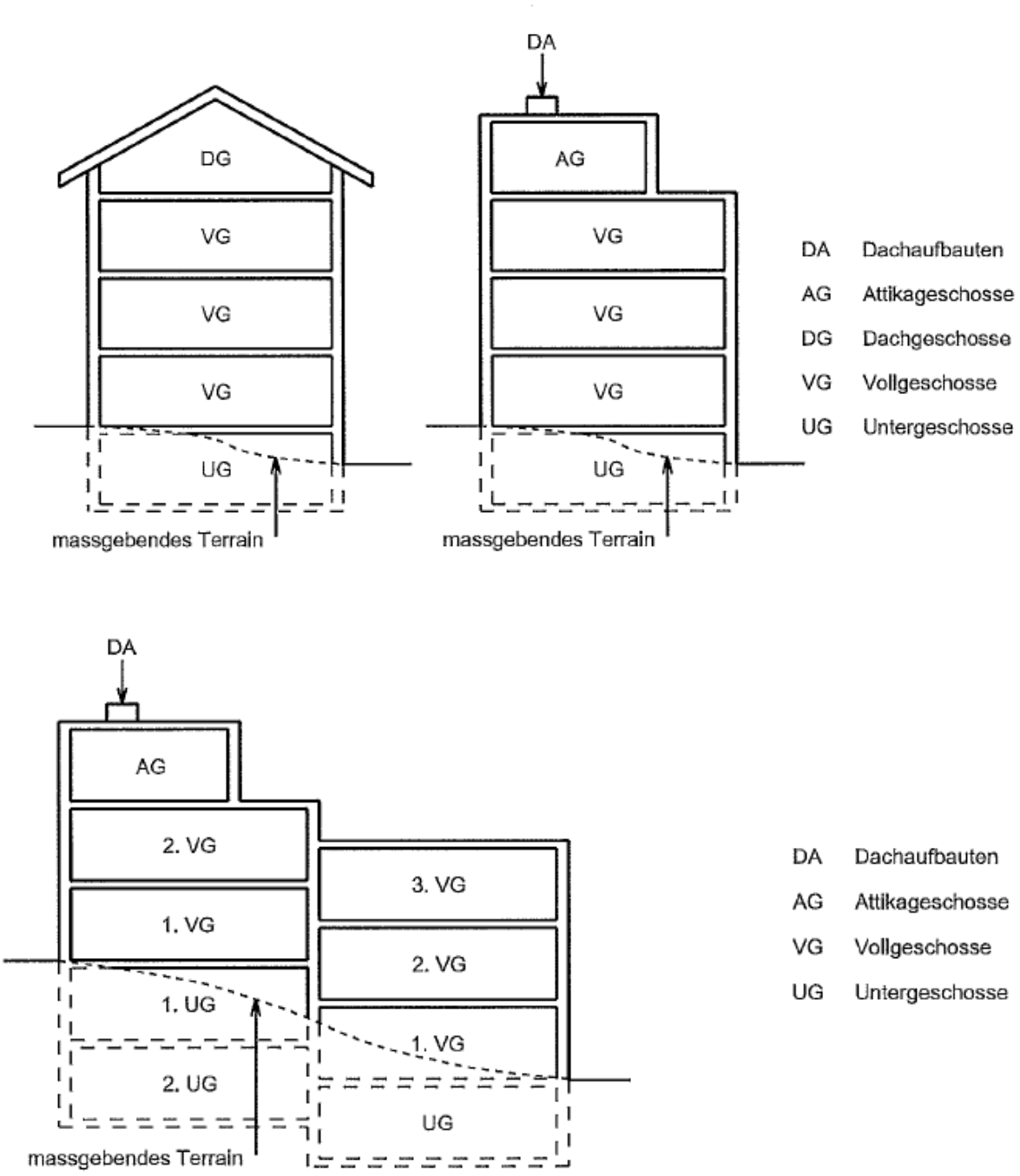
Das Konkordat definiert das Vollgeschoss. Gemeint sind Geschosse, die nicht wegen besonderer Merkmale in den kantonalen Bauvorschriften besonders behandelt werden. Besondere Merkmale und daraus abgeleitete rechtliche Konsequenzen gelten für:

a. das Untergeschoss (Ziffer 6.2 Anhang 1 der IVHB: ragen nur bis zu einem festgelegten Mass über die Fassadenlinie, also über das massgebende Terrain hinaus);
b. das Dachgeschoss (Ziffer 6.3 Anhang 1 der IVHB: die Kniestockhöhe überschreitet ein fest-gelegtes Mass nicht);
c. das Attikageschoss (Ziffer 6.4 Anhang 1 der IVHB: die Fassade ist auf einer ganzen Fassadenseite gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein Mindestmass zurückversetzt).

Daraus folgt, dass Geschosse, welche die Voraussetzungen der Ziffern 6.2, 6.3 oder 6.4 Anhang 1 der IVHB nicht erfüllen, Vollgeschosse sind.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ein häufiges Merkmal bestimmter Bauzonen (Beispiel: Wohnzone zweigeschossig W2). Das Konkordat bestimmt jedoch nicht, welche Rolle Vollgeschosse in den Bauvorschriften spielen. Dies festzulegen, ist Sache des kantonalen Rechts. Es kann beispielsweise darauf verzichtet werden, Geschosszahlen vorzuschreiben und stattdessen nur die Gesamthöhe beschränken oder aber Geschosszahlen mit Geschosshöhen regeln. Insofern sind die Gemeinden frei, sich für die eine oder die andere Lösung auszusprechen.

Sind die Gebäude in der Höhe (häufig: Terrassenhaus) oder im Grundriss (also in der Situation) gestaffelt oder werden mehrere Gebäude zusammengebaut, so wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Teil bzw. jedes der zusammengebauten Gebäude einzeln ermittelt. Jeder Teil muss also dann beispielsweise eine allfällige Geschosszahlbegrenzung einhalten. Die Figur 6.1 im Anhang 2 der IVHB zeigt ein in der Höhe gestaffeltes, also in der Höhe abgestuftes Gebäude.



Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

3.3.19 § 23 Untergeschosse

[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante (OK) des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1 m über die Fassadenlinie hinausragt.

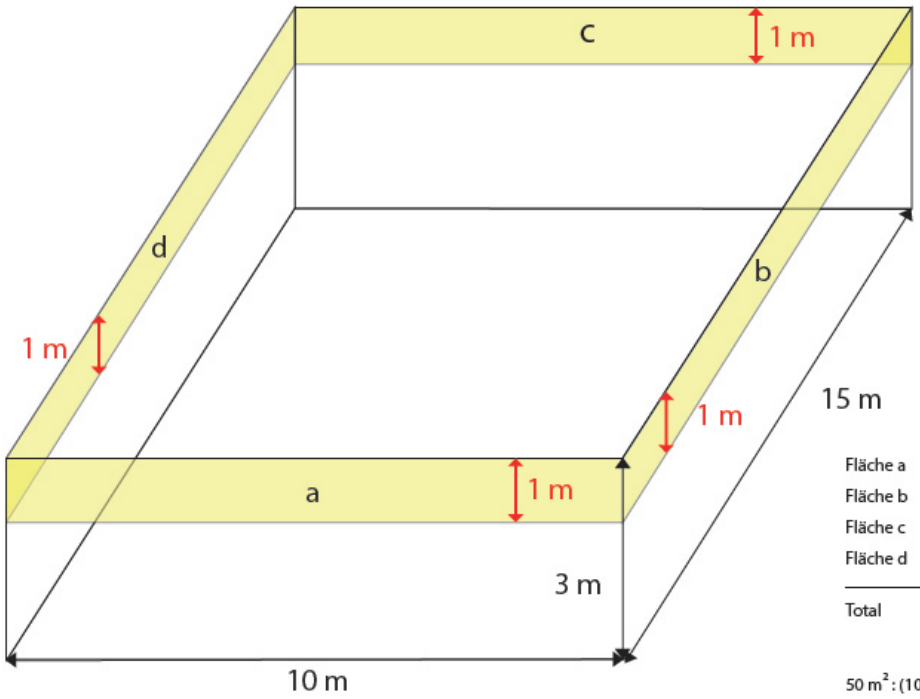
Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Das Untergeschoss ragt nur teilweise aus dem Boden heraus. Es handelt sich noch um ein Untergeschoss, wenn es – gemessen von seiner Oberkante bis zur Fassadenlinie – nicht mehr als um das vom kantonalen Recht festgelegte Mass aus dem Boden herausragt. Werden diese Masse überschritten, liegt ein Vollgeschoss vor. Das ist dort von Bedeutung, wo die Zahl der Vollgeschosse begrenzt ist.

Oberer Referenzpunkt ist gemäss Konkordat die höchste «Oberkante des fertigen Bodens» des darüber liegenden Vollgeschosses in der Fassadenflucht (siehe Ziffer 3.1 Anhang 1 der IVHB). Dass die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses gemeint ist, geht nur aus dem französischen Text hervor («plancher fini de l'étage supérieur»). Mit fertigem Boden ist hier die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein. 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 Ziffer 1.1 Anhang 1 der IVHB unterscheidet.

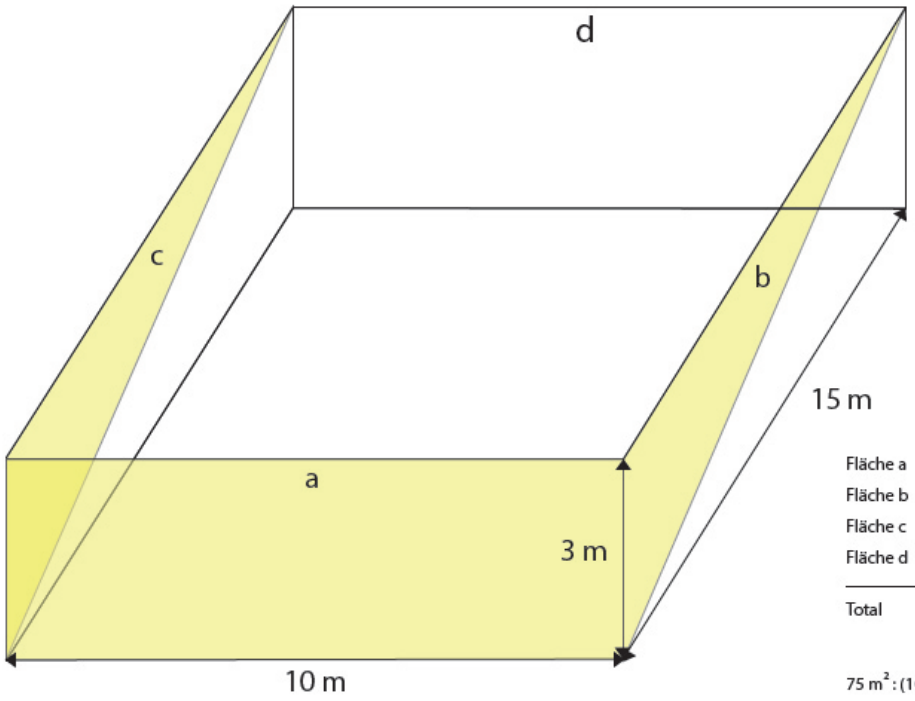
Unterer Referenzpunkt ist die Fassadenlinie im Sinne von Ziffer 3.2 Anhang 1 der IVHB, also der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain. Ist das fertige Terrain tiefer gelegt als das massgebende Terrain, so wird trotzdem an der Fassadenlinie gemessen. Wenn ein die Anforderungen der Definition erfüllendes Unterschoss nicht visuell in Erscheinung treten soll, können Abgrabungen begrenzt werden. Das kantonale Recht muss das zulässige mittlere Mass, um welches das Untergeschoss über das massgebende Terrain hinausragen darf, ähnlich wie bei den Unterniveaubauten begrenzen (vgl. Ziffer 2.5 Anhang 1 der IVHB). Im Kanton Zug dürfen Untergeschosse von der Oberkante (OK) des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses im Mittel höchstens 1 m über die Fassadenlinie, gemessen in der Fassadenflucht, hinausragen.

Das mittlere Mass kann vereinfacht wie folgt ermittelt werden: Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird aus der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie, berechnet.



Fläche a	=	10 m²
Fläche b	=	15 m²
Fläche c	=	10 m²
Fläche d	=	15 m²
Total		50 m²

$50\ m^2 : (10\ m + 15\ m + 10\ m + 15\ m) = 1$

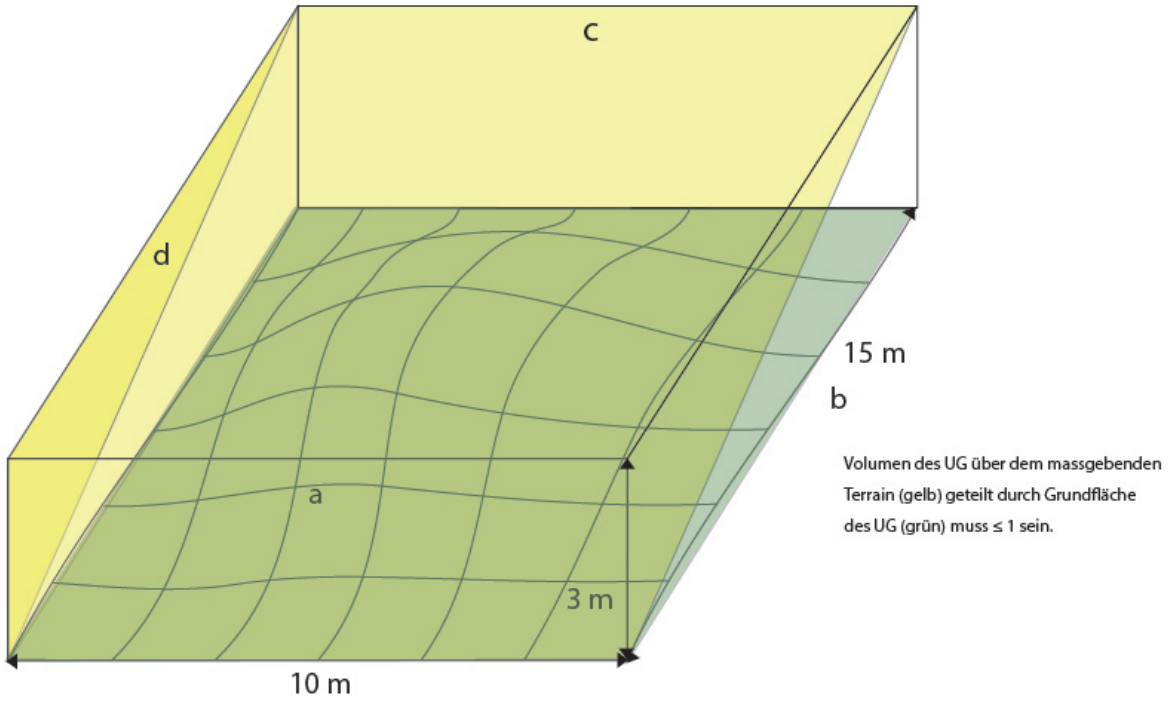


Fläche a	=	30 m^2
Fläche b	=	22.5 m^2
Fläche c	=	22.5 m^2
Fläche d	=	0 m^2
Total		75 m^2

75 m^2 : (10 m + 15 m + 10 m + 15 m) = 1.5

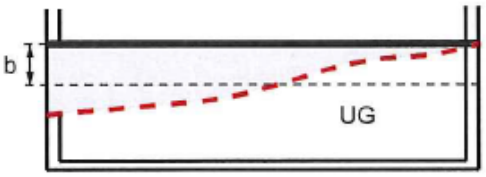
Folge: Das UG muss abgesenkt werden.

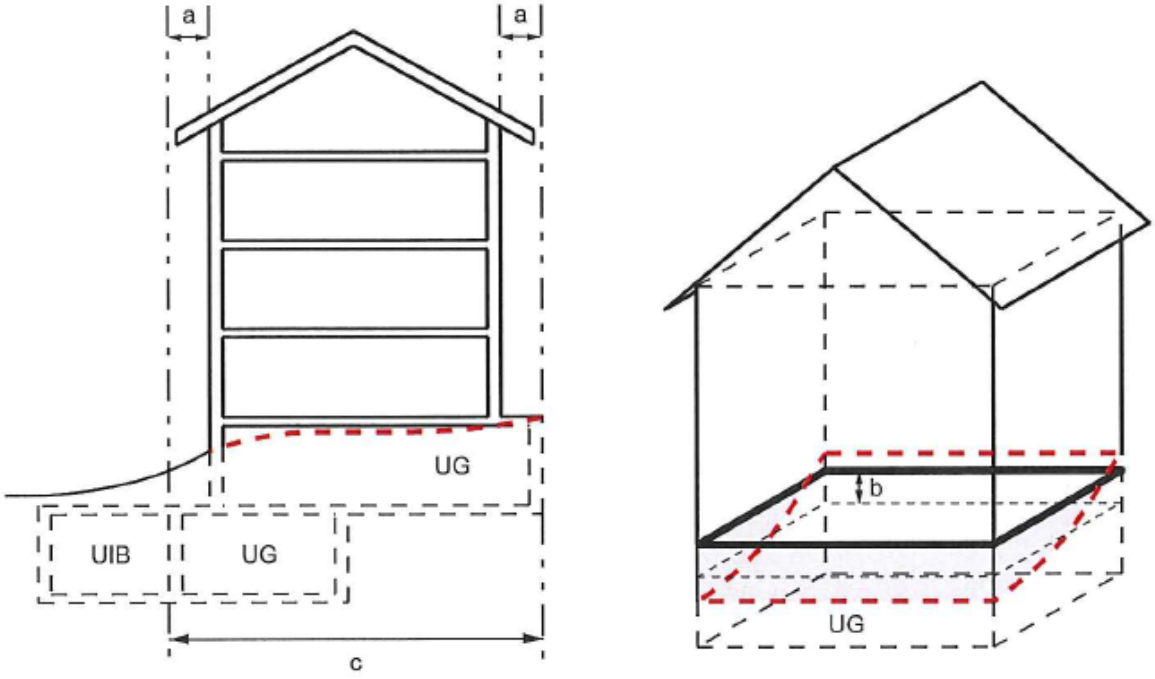
Es kann aber noch eine genauere Berechnung erfolgen: Für die Berechnung des mittleren Masses kann das über dem massgebenden Terrain geplante Volumen des Untergeschosses durch seine Grundfläche geteilt werden. Das Resultat dieser Berechnung ergibt das mittlere Mass, um wie viel das Untergeschoss aus dem massgebenden Terrain herausragt.



Welche Berechnungsmethode die Bauherrschaft anwendet, ist an sich ihr anheimgestellt. Beide Methoden, die einfachere oder die exakte Berechnung des mittleren Masses, sind zulässig. Die Berechnung des mittleren Masses muss jedoch eindeutig aus den Gesuchsunterlagen hervorgehen, vergleichbar der Ermittlung der Baumasse.Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, so gilt dieser Bauteil als Unterniveaubau oder unterirdischer Bau, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind (siehe dazu SIA-Norm 423 Art. 8.5 und die Figur 6.2 im Anhang 2 der IVHB).

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





Figur 6.2 Untergeschosse

3.3.20 § 24 Dachgeschosse

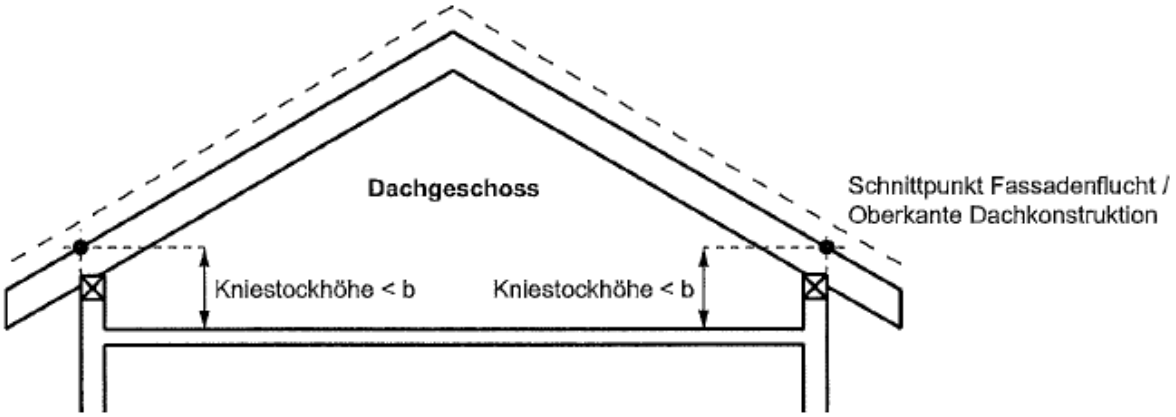
[1] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen die folgenden Masse nicht überschreiten:
a) Die Kniestockhöhe (Mass b) darf nicht mehr als 1,20 m betragen.
b) Bei einem asymmetrischen Dach darf die grosse Kniestockhöhe (Mass d) nicht mehr als 4,50 m betragen. Die Gesamthöhe eines asymmetrischen Dachs darf die Gesamthöhe eines symmetrischen Dachs nicht überragen.
[2] Dachdurchbrüche dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein. Vorbehalten sind Regelungen für Ortsbildschutzzonen sowie der Denkmalschutz.
[3] Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, die der Vergrösserung der Nutzfläche dienen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

Materialien

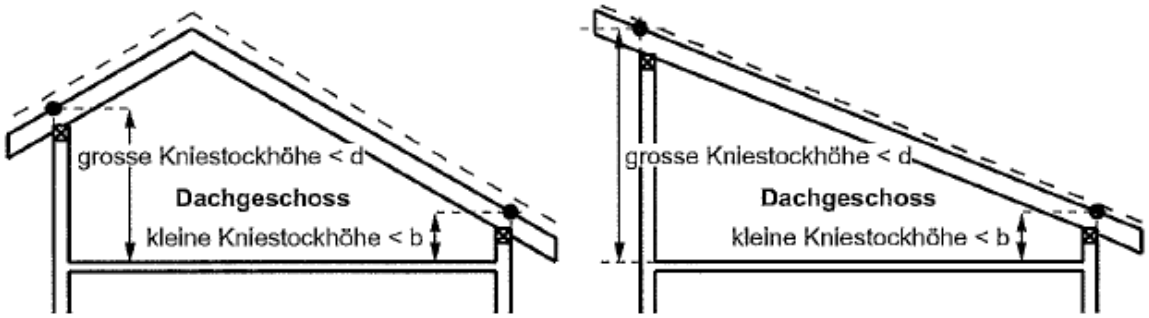
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Ein Dachgeschoss gilt nur dann als solches und untersteht den entsprechenden besonderen Regeln des kantonalen Rechts, wenn die Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet. Andernfalls handelt es sich um ein Vollgeschoss.

Ein Kniestock (oder eine Kniestockwand) setzt eine entsprechende Dachkonstruktion voraus (siehe dazu die Beispiele in der Figur 6.3 im Anhang 2 der IVHB). Wie die Beispiele zeigen, bedeutet eine beschränkte Kniestockhöhe noch nicht, dass das Dach in seiner optischen Erscheinung begrenzt ist. Das kantonale 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. Die Begriffsumschreibung des Konkordats selbst sieht keine solche Beschränkung vor.

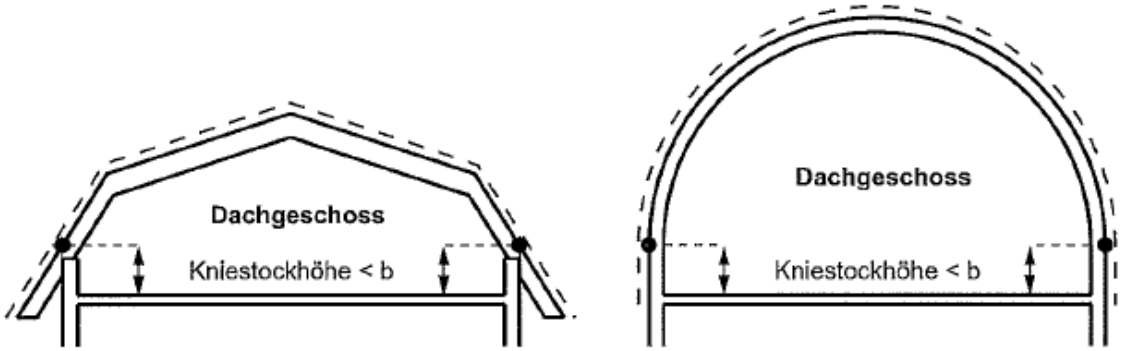


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

Dass zwischen einem grossen und kleinen Kniestock unterschieden wird, geht erst hervor, wenn die Skizzen beigezogen werden, nämlich dann, wenn ein asymmetrisches Dach vorliegt. Wo asymmetrische Giebeldächer und Pultdächer zulässig sind, kann das kantonale Recht bei der Umsetzung des Konkordats auch kleine und grosse Kniestockhöhen vorsehen (siehe dazu die Figur 6.3 im Anhang 2 der IVHB). Solche Differenzierungen untersagt das Konkordat nicht.

Die Begrenzung der Kniestockhöhen kann durch gross dimensionierte Dachaufbauten wie Lukarnen umgangen werden; denn trotz beschränkter Kniestockhöhe können dann Dachgeschosse wie ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Begriffsumschreibung des Konkordats verhindert das nicht. Das kantonale Recht muss deshalb die Dimensionen von Dachaufbauten beispielsweise in ihrem Anteil an der Fassadenlänge begrenzen.

Sämtliche Dachdurchbrüche auf einem Dach zusammengezählt dürfen insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein. Die Fassadenlänge wird wie folgt definiert: Sie ist als Oberbegriff zu verstehen und umfasst sowohl die Gebäudelänge als auch die Gebäudebreite. Selbstverständlich bleiben einschränkendere Regelungen für Ortsbildschutzzonen sowie aufgrund des Denkmalschutzes vorbehalten.

3.3.21 § 25 Attikageschosse

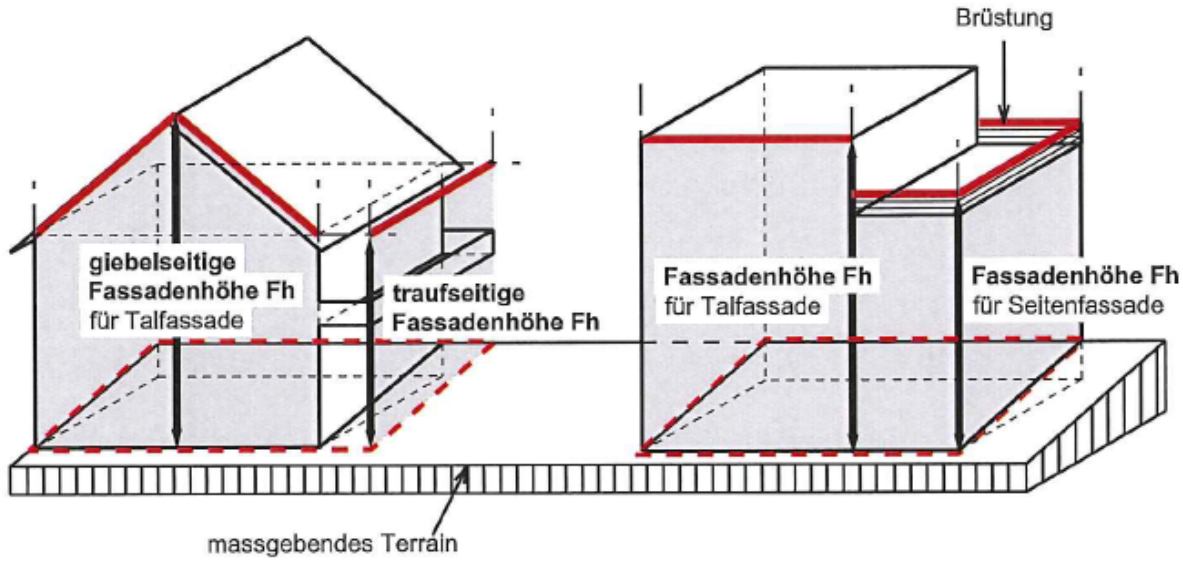
[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss in Bezug auf seine Grundfläche auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreitseite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein.
[2] Die Grundfläche eines Attikageschosses darf samt verglasten Terrassen höchstens 60 % der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses einschliesslich allfälliger verglaster Balkone oder Loggien betragen.
[3] Die Dachfläche des Attikageschosses darf 80 % der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses nicht übersteigen.

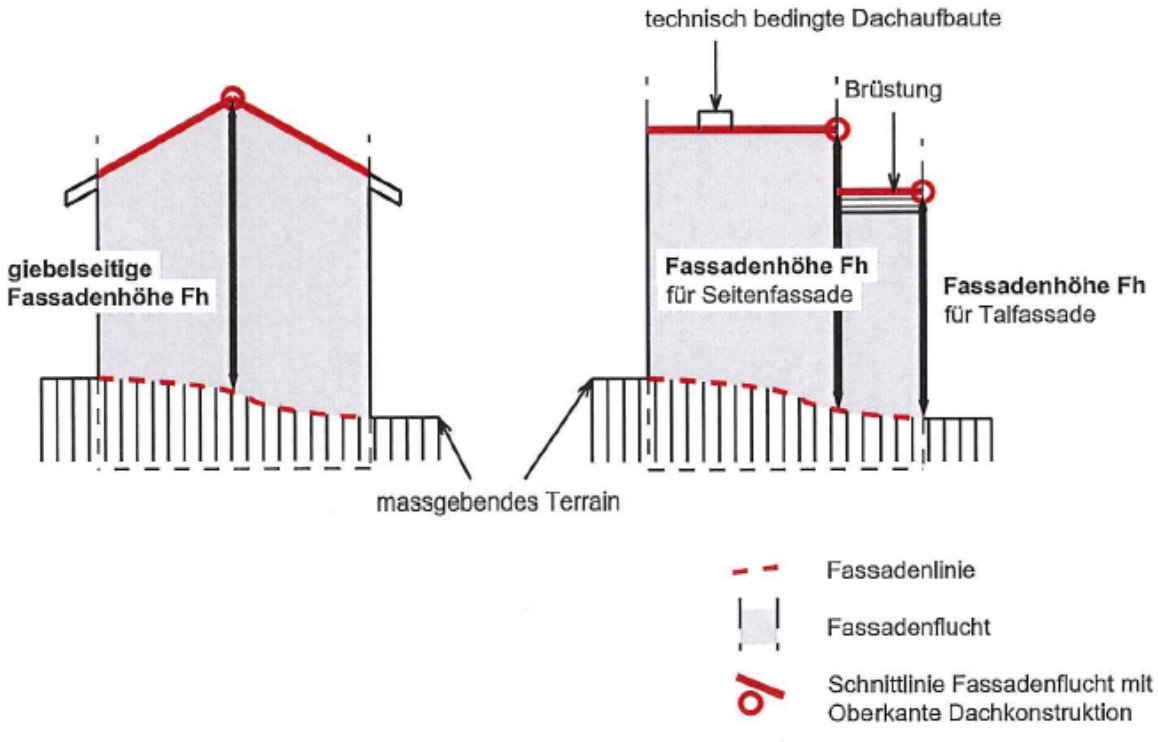
Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss. Daran knüpft das Baurecht in der Regel Konsequenzen: Das Attikageschoss wird beispielsweise nicht an die Geschosszahl angerechnet (siehe dazu Ziffer 6.1 Anhang 1 der IVHB). Seine Abmessungen müssen deshalb beschränkt werden.

Der Rücksprung misst sich von der Fassadenflucht aus (siehe Ziffer 3.1 Anhang 1 der IVHB). Den Kantonen steht es frei, an mehreren oder an bestimmten Fassaden Rücksprünge zu verlangen und zusätzliche Flächenbeschränkungen vorzusehen. Sinn macht aus gestalterischen Gründen insbesondere, am Hang den Rücksprung talseits vorzusehen.

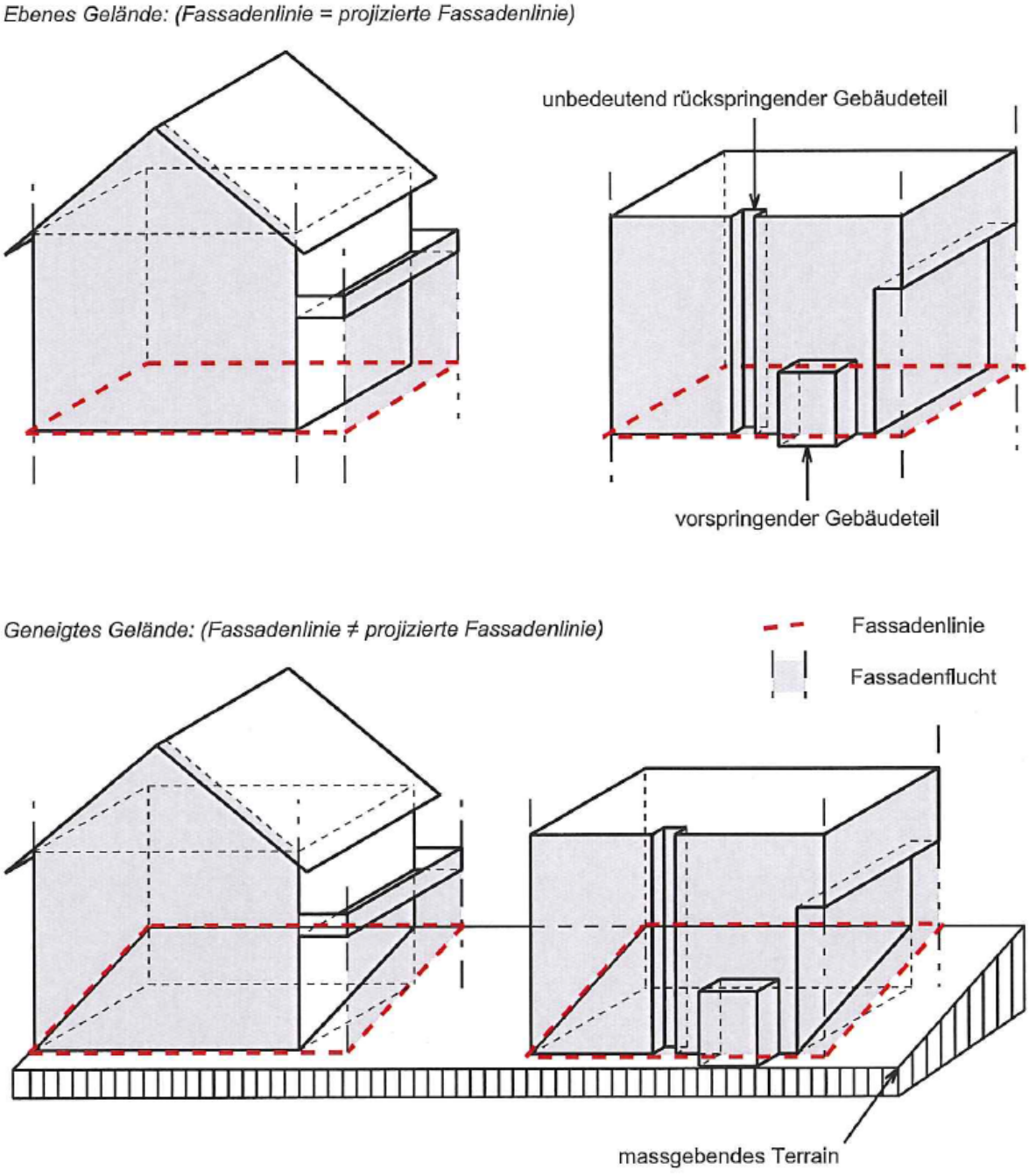
Die Definition des Attikageschosses nach Konkordat kann zu grösseren Attikadimensionen führen: Vielenorts wurde nach hergebrachter Regelung ein all- oder doch mehrseitiger Rücksprung des Attikageschosses verlangt. Nach Figur 5.2 im Anhang 2 der IVHB misst sich die Fassadenhöhe bei den nicht zurückspringenden Fassaden an der Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses, bei der zurückspringenden Fassade dagegen an der Oberkante der Brüstung (siehe dazu Ziffer 5.2 Anhang 1 der IVHB).





Figur 5.2 Fassadenhöhe

Die Definition des Attikageschosses gemäss Konkordat bringt es mit sich, dass ein auf einer Seite auskragendes oberstes Vollgeschoss dazu führen kann, dass das darüber liegende Attikageschoss ungefähr gleich gross sein darf wie die übrigen Vollgeschosse (siehe dazu die Figur 3.1 bis 3.3 im Anhang 2 der IVHB). Das Attikageschoss muss dann je nach Ausgestaltung des kantonalen Rechts nur um das Mass der Auskragung zurückversetzt werden.



Figur 3.1 bis 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

3.3.22 § 26 Grenzabstand

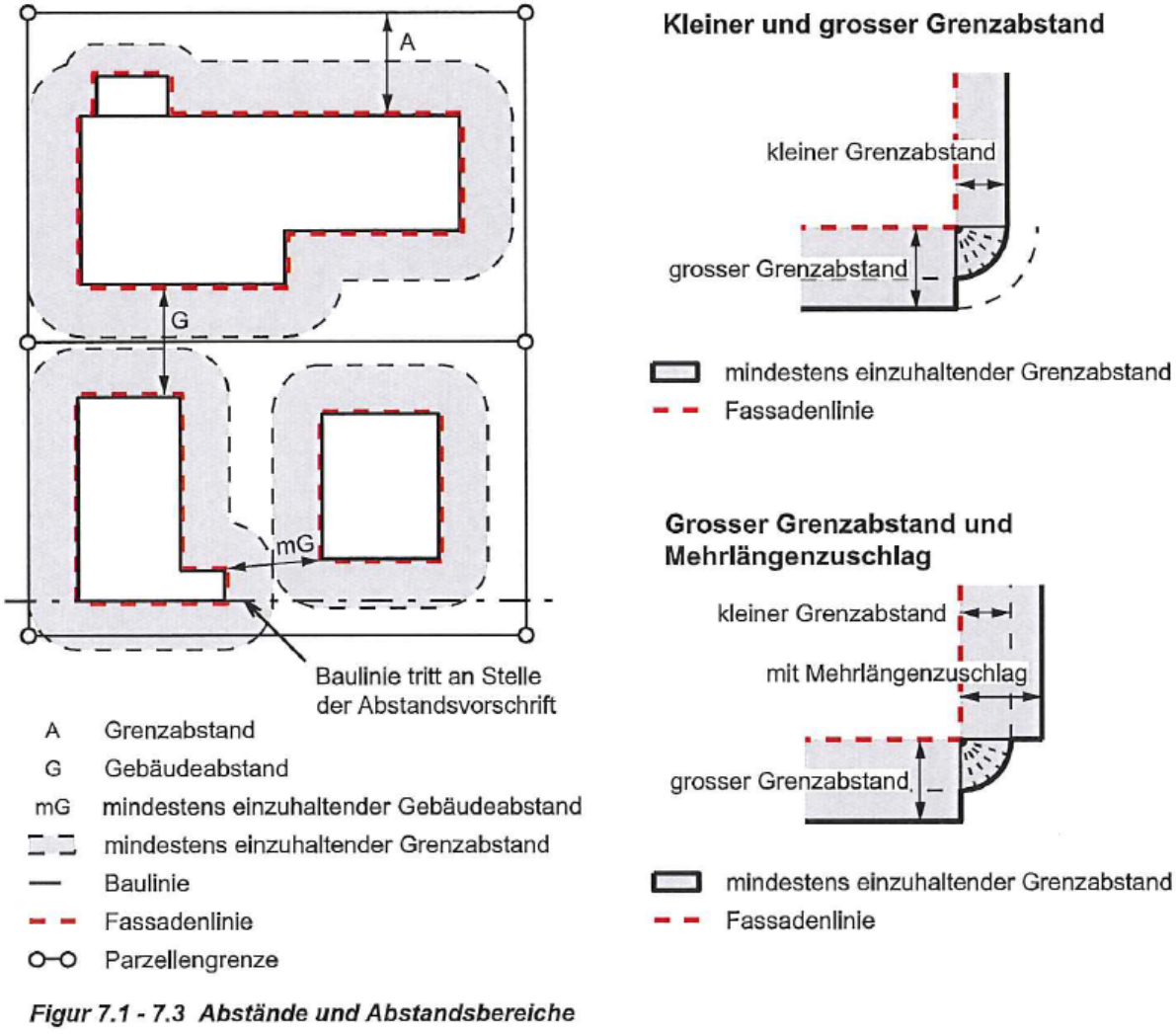
[1] Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

[2] Wo ein grosser Grenzabstand gilt, ist dieser senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite sind namentlich die Flächen der

Hauptwohnräume und die Grösse der Fensterflächen. Untergeschosse müssen den grossen Grenzabstand nur einhalten, wenn in ihnen Wohn- oder Arbeitsnutzungen bestehen.
[3] Unterniveau- und unterirdische Bauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten.
[4] Kleinbauten und Anbauten müssen einen Grenzabstand von mindestens 2 m einhalten.
[5] In Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen müssen zu den Grundstücken in den angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden.
[6] Sämtliche Grenzabstände sind auch gegenüber den Nichtbauzonen einzuhalten, selbst wenn diese keine Grundstücksgrenzen bilden. Ausserhalb der Bauzonen gilt gegenüber der Bauzonengrenze der Grenzabstand der angrenzenden Bauzone.
[7] Für Pflanzungen, lebendige und tote Einfriedungen und die Anlage von neuen Waldungen gelten die Grenzabstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vom 17. August 1911.

Materialien
Absatz 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Das Konkordat bestimmt nur die Messweise der Grenzabstände und nicht das Mass: Gemessen wird die Distanz zwischen der projizierten Fassadenlinie (Ziffer 3.3 Anhang 1 der IVHB: Fassadenlinie auf der Ebene der amtlichen Vermessung) und der Parzellengrenze. Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist (siehe dazu die Figur 7.1 bis 7.3 im Anhang 2 der IVHB). Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 3.4 Anhang 1 der IVHB ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen. Den Kantonen steht es frei, die Grenzabstände nach verschiedenen Fällen zu differenzieren. Das Konkordat zeigt in den Skizzen des Anhangs 2 zwei weitverbreitete Fälle:
a. Sie können zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterscheiden.
b. Sie können ferner Mehrlängenzuschläge vorschreiben, wenn eine Fassade länger ist als ein bestimmtes Mass.



Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

Der Text des Konkordats regelt nicht, wie bei grossen und kleinen Grenzabständen und bei Mehrlängenzuschlägen gemessen wird. Die Figur 7.1 bis 7.3 im Anhang 2 der IVHB enthält indessen eine Messvorschrift, die verbindlich ist: Danach wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Hauptfassade (also dort, wo nach kantonalem Recht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt) gemessen. In den Gebäudeecken gilt immer der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze. In gleicher Art wird der Mehrlängenzuschlag dort zum kleinen oder grossen Grenzabstand hinzugerechnet und dort senkrecht zur Fassadenlinie gemessen, wo ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt. Die Kantone differenzieren regelmässig die Grenzabstände für besondere Fälle wie Kleinbauten (Ziffer 2.2 Anhang 1 der IVHB), Anbauten (Ziffer 2.3 Anhang 1 der IVHB), unterirdische Bauten (Ziffer 2.4 Anhang 1 der IVHB) und Unterniveaubauten (Ziffer 2.5 Anhang 1 der IVHB).

Die Definition des Konkordats verhindert nicht, dass die Kantone eine Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände durch nachträgliche Aussendämmung der Gebäudehülle zulassen. Regelungstechnisch ist das so zu verstehen, dass die Kantone eine Unterschreitung der nach Konkordat gemessenen Abstände um ein festzulegendes Maximalmass der nachträglichen Aussendämmung zulassen (vgl. § 72 Abs. 4 PBG).

Gemäss damaligem Art. 9 Abs. 3 Bst. e des Energiegesetzes des Bundes (beschlossen am 15. Juni 2012 mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; heute Art. 45 Abs. 4 Energiegesetz [SR 730.0]) sind die Kantone zur Einführung eines Minergie-Bonus von 20 Zentimetern bei allen Abstandsmassen verpflichtet.

Sämtliche Grenzabstände sind auch gegenüber den Nichtbauzonen einzuhalten, selbst wenn diese keine Grundstücksgrenzen bilden. Ausserhalb der Bauzonen gilt gegenüber der Bauzonengrenze der Grenzabstand der benachbarten Bauzone. Damit kann sichergestellt werden, dass Bauten auch gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand einhalten müssen. Desgleichen dürfen Bauten in der Nichtbauzone nicht bis zur Zonengrenze gestellt werden. Sie müssen – wie Bauten in der Zone des öffentlichen Interesses – sich am Grenzabstand der Nachbarzone orientieren.

PBG § 72 Abs. 4[5]

3.3.23 § 27 Baulinien und Baubereiche

[1] Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.
[2] Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1,50 m in den Baulinienraum hinein- oder über den Baubereich hinausragen.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Baulinien:

Baulinien legen konkret für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Das Konkordat sagt das etwas knapp mit «begrenzen die Bebauung». Allgemeine Bauabstandsvorschriften wie beispielsweise Gewässerabstände begrenzen die Bebauung indessen auch. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass sich die Regelung im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.

Die Festlegung von Baulinien geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeinderat, der die Baulinien etwa in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. Der Zweck, der mit einer Baulinie verfolgt wird, gehört nicht zur Definition. Die Zwecke sind im PBG geregelt und sind vielfältig:
a. Sicherung von bestehenden oder geplanten Anlagen: Hauptbeispiel ist die Sicherung von Verkehrsanlagen;
b. Freihaltung von Flächen von der Überbauung aus Gründen der Ökologie, der Sicherheit oder der Ästhetik;
c. besondere Baulinien wie Pflicht- oder Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien, Innenbaulinien, Arkadenbaulinien, Hilfsbaulinien dienen vor allem der Gestaltung von Überbauungen.

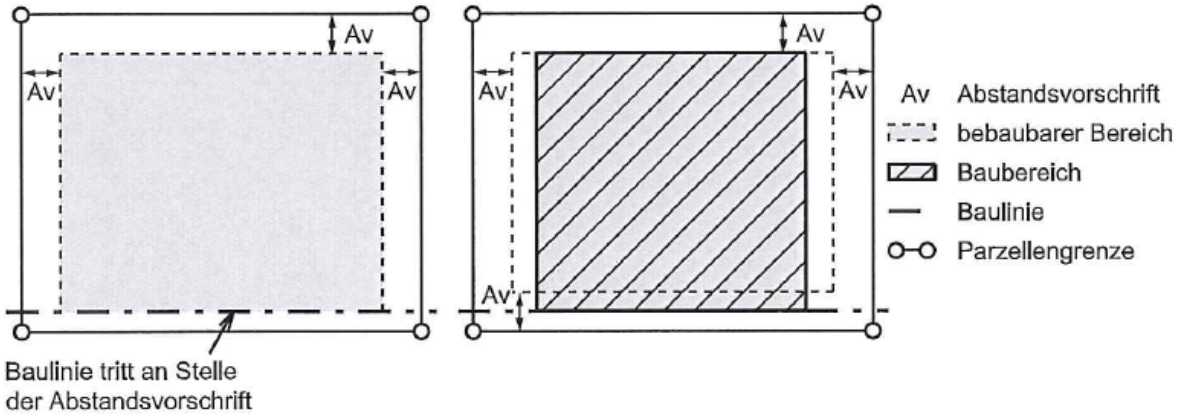
Auch die Wirkung einer Baulinie ergibt sich nicht abschliessend aus der Definition des Konkordats. Die Wirkung im Einzelnen, z. B. ob vorspringende Gebäudeteile, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten über die Baulinie ragen und welche anderen Bauten (z. B. Parkplätze) im Baulinienraum bestehen dürfen, hat das kantonale Recht zu regeln. Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien ergeben sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht. Das gilt etwa dann, wenn Gewässerräume nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) mittels Baulinien gesichert werden. Baulinienfestlegungen erfolgen bundesrechtlich gesehen mit Nutzungsplänen

[5] Siehe Seite **??**

nach Art. 14 RPG und bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (Nationalstrassen, Eisenbahnen usw.), obwohl dies das Konkordat im Gegensatz zu den Baubereichen (Ziffer 7.4 Anhang 1 der IVHB) nicht erwähnt. In der Regel handelt es sich im Bereich des kantonalen Rechts um Sondernutzungspläne (Baulinienplan im Speziellen, aber auch Bebauungsplan usw.). Deshalb gelten die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an das Verfahren für die Festsetzung von Baulinien (so etwa Art. 33 und 34 RPG).

Baubereiche:

Wie die Figur 7.4 im Anhang 2 der IVHB verdeutlicht, ist unter einem Baubereich im Sinne des Konkordats die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, in der Gebäude erstellt werden dürfen (vgl. dazu die SIA-Norm 423, Ziffer 10.22). Im deutschen Sprachgebrauch ist oft auch von einem «Baufeld» die Rede. Solche kommen etwa in Sondernutzungsplänen vor. Die Festlegung von Baubereichen geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor, unter Vorbehalt von zwingendem höherrangigem Recht. Die konkreten Wirkungen eines Baubereichs sollten wie bei Baulinien vom kantonalen Recht näher festgelegt werden. Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sind zu vermeiden.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

3.3.24 § 28 Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Ob Gebäudeabstände zur Anwendung kommen und wie gross sie sind, bestimmt das kommunale Recht. Auch hier gilt, dass vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 3.4 Anhang 1 der IVHB in den Gebäudeabstand hineinragen dürfen.

3.3.25 § 29 Näherbau- und Grenzbaurecht

[1] Die Grenzabstände dürfen – mit Ausnahme gegenüber der Nichtbauzone – unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.
[2] In Zonen mit einer maximalen Gebäudelänge dürfen Grenzabstände:

a) mit Unterschreitung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts der beiden direkt betroffenen Nachbarschaften reduziert werden, sofern die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird;
b) durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft aufgehoben werden.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die Grenzabstände dürfen – mit Ausnahme gegenüber der Nichtbauzone – durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass dies nur unter Wahrung des Gebäudeabstands geschehen kann, andernfalls würden die Vorschriften zum Gebäudeabstand zu dispositivem Recht. Nachbarn könnten einvernehmlich den Gebäudeabstand zulasten der dahinter liegenden Nachbarschaften verringern. Mit dem Näherbau kann also lediglich der Grenzabstand unterschiedlich verteilt werden, mehr nicht.

In Zonen, in denen eine maximale Gebäudelänge gilt, dürfen Grenzabstände sogar mit Unterschreitung des Gebäudeabstands mittels Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffene Nachbarschaft reduziert werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Reduktion des jeweiligen Grenzabstands zwischen den beiden Gebäuden zur einen Grundstücksgrenze auf der gegenüber liegenden Grundstücksgrenze im gleichen Umfang kompensiert wird. Dafür wird ermöglicht, dass die dahinter liegenden Grundeigentümerschaften per Saldo denselben Durchblick erhalten, wie wenn der Gebäude- sowie die jeweiligen Grenzabstände eingehalten würden. Würde man auf diese Bestimmung verzichten, könnten zwei sich wohl gesinnte Nachbarschaften ihre Gebäude bis 1 Meter an die Grenze stellen und jeweils gleichzeitig Gebäude mit der maximal zulässigen Gebäudelänge auf ihren Grundstücken erstellen. Die dahinter liegenden Grundeigentümerschaften würden dadurch eine Gebäudefront mit einem Durchblick von 2 Metern vorgesetzt bekommen, die zweimal die maximale Gebäudelänge umfassen würde.

Durch Vereinbarung eines gegenseitigen Grenzbaurechts können Nachbarschaften die Grenzabstände und damit auch den Gebäudeabstand aufheben. Durch den Zusammenbau der auf beiden Grundstücken liegenden Gebäudeteile wird der Bau jedoch baurechtlich betrachtet zu einem Gebäude. Dies hat zur Folge, dass sich dieses Gebäude an der maximal zulässigen Gebäudelänge orientieren muss. Den dahinter liegenden Grundeigentümerschaften ist damit klar, womit sie im für sie schlimmsten Fall rechnen müssen.

3.3.26 § 30 Gebäudelänge und -breite

[1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
[2] Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
[3] Bei der Bemessung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite bleiben unberücksichtigt:
a) Anbauten, ausser sie verbinden zwei Gebäude;
b) Unterniveaubauten und Untergeschosse.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses. Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie. Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 3.4 Anhang 1 der IVHB und unbedeutend

rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziffer 3.5 Anhang 1 der IVHB werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziffer 3.1 Anhang 1 der IVHB. Ob Anbauten im Sinne von Ziffer 2.3 Anhang 1 der IVHB (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen sind, geht aus dem Konkordat nicht eindeutig hervor (vgl. die Skizzen zur Fassadenflucht in Ziffern 3.1 bis 3.3 Anhang 1 der IVHB). Es ist deshalb Aufgabe des Kantons, hier eine Regelung zu treffen:
a. Anbauten im Sinne von Ziffer 2.3 (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) werden nicht angerechnet.
b. Etwas anderes gilt dann, wenn ein Anbau wie zum Beispiel ein Garagetrakt zwei Hauptgebäude miteinander verbindet. Würden Anbauten in diesem Fall nicht berücksichtigt, könnte die Gebäudebreitenbeschränkung auf einfache Weise unterlaufen werden. Damit wird in erster Linie auf das visuelle Erscheinungsbild abgestellt.

Unterirdische Bauten zählen ohnehin nicht zur Gebäudelänge. Der das massgebende Terrain überragende Teil von Unterniveaubauten hingegen zählt an sich zur Fassadenflucht und Fassadenlinie. Damit müssten auch die Unterniveaubauten zur Gebäudelänge und -breite gerechnet werden. Es ist vorgesehen, die Unterniveaubauten nicht zu berücksichtigen bzw. rechtstechnisch: den das massgebende Terrain überragende Teil von Unterniveaubauten von der Gebäudelänge und Gebäudebreite abzuziehen.

3.3.27 § 31 Höhen

[1] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion an mehreren Orten des Dachs derselbe, namentlich bei Flachdächern, ist das Lot ab demjenigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu messen, welcher über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.
[2] Die Oberkante der Dachfläche mit Isolation und Dachhaut darf senkrecht zur Dachfläche gemessen höchstens 0,50 m, Brüstungen höchstens 1 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Technische Dachaufbauten sind vorbehalten.
[3] Die Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern ist um 2 m höher als diejenige bei Gebäuden mit Flachdächern.
[4] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
[5] Nicht um mindestens 1 m ab der Fassade zurückversetzte Geländer und Brüstungen auf begehbaren Flachdächern zählen zur Fassadenhöhe. Die Gemeinden dürfen zwischen giebel-, trauf-, berg- und talseitigen Fassadenhöhen unterscheiden.
[6] Bei Gebäudeensembles wie Terrassen-, Reihenhäuser, an Hanglagen versetzte Mehrfamilienhäuser und dergleichen, die in der Höhe gestaffelt sind, werden die Gesamt- und die Fassadenhöhe bei jedem Gebäudeteil einzeln gemessen.
[7] Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
[8] 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.

Materialien
Absatz 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

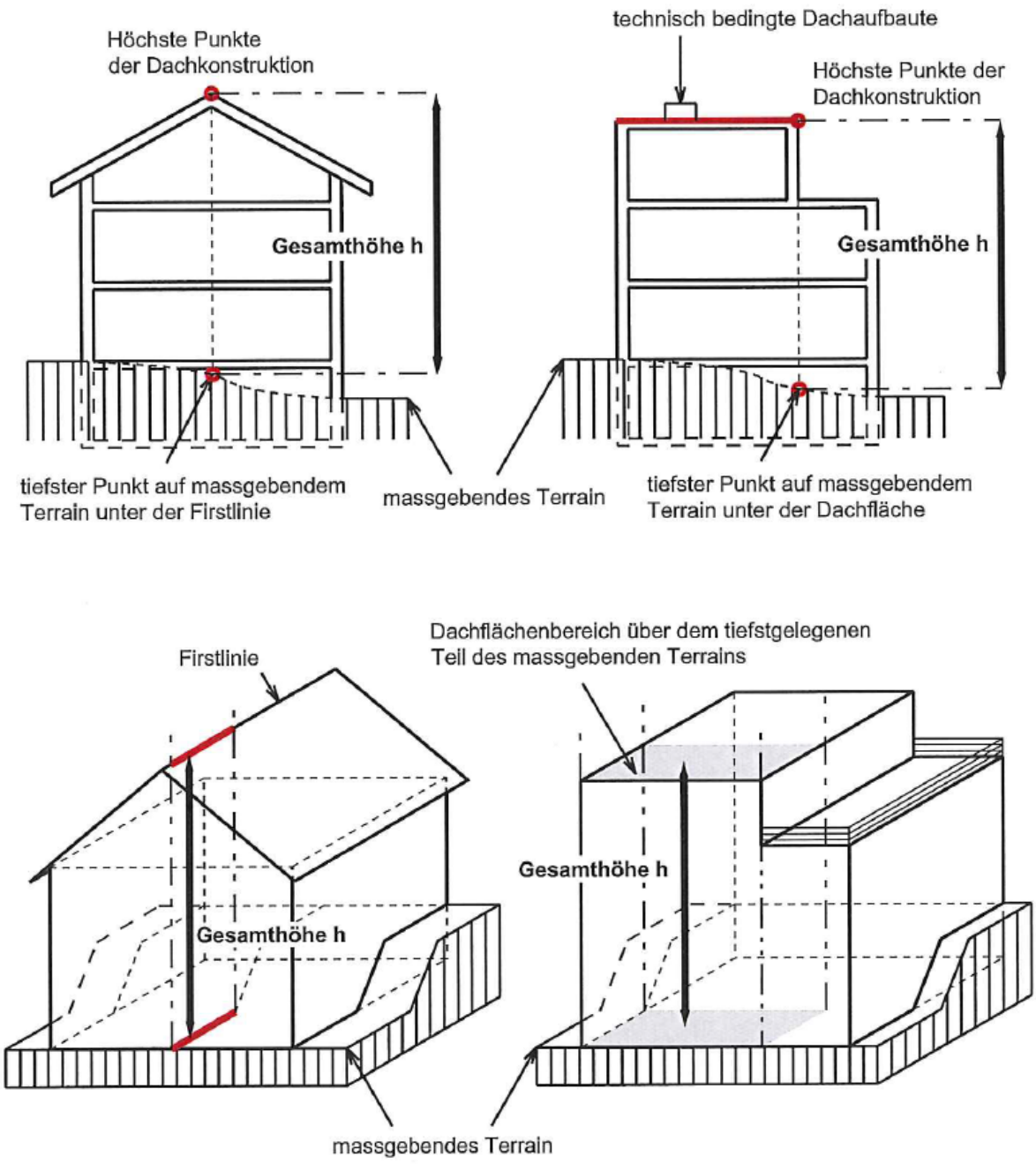
Gesamthöhe:

Die Gesamthöhe beschreibt die Hauptdimension eines Gebäudes in seiner dritten Dimension. Die Gesamthöhe ist als Ersatz für die bisher sehr unterschiedlichen kantonalen Definitionen bei der Gebäude-

und bei der Firsthöhe gedacht. Die bisherigen Firsthöhen entsprechen am ehesten der neuen Gesamthöhe. Der untere Referenzpunkt – der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf dem massgebenden Terrain liegt – bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains (siehe dazu Ziffer 1.1 Anhang 1 der IVHB). Ist das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain gelegt worden, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen (siehe dazu Ziffer 1.1 Anhang 1 der IVHB). Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der «Dachkonstruktion». Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff «charpente» (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dach-konstruktion aus Holz besitzen.

Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden. Die Messweise nach Konkordat lediglich bis zum Traggerüst kann in bestimmten Fällen problematisch sein, etwa wenn bei Schutzobjekten die Höhe des fertigen Dachfirsts wichtig ist. Das Konkordat verbietet zusätzliche Vorschriften nicht, die auf das Gewährleisten einer einheitlichen Dachlandschaft abzielen. Es müssen dafür aber andere Begriffe als die der «Gesamthöhe» verwendet werden.

Da am höchsten Punkt der «Dachkonstruktion» gemessen wird, fallen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten, damit die Höhenvorschriften nicht umgangen werden können. Es ist mit dem Konkordat vereinbar, wenn das kantonale Recht maximale Abmessungen für solche technisch bedingten Dachaufbauten vorsieht. Liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion im Innern des Gebäudegrundrisses, wird die Gesamthöhe auf dem dort lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen. Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst – so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt. Das ergibt sich zwar nicht aus dem Wortlaut der Definition, wohl aber aus deren Sinn und aus den erläuternden Skizzen im Anhang 2 der IVHB (siehe dazu die Figur 5.1). Zur Klarheit wird die Messweise auch kantonalrechtlich festgelegt. Bei Gebäudeensembles, die in der Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.



Figur 5.1 Gesamthöhe

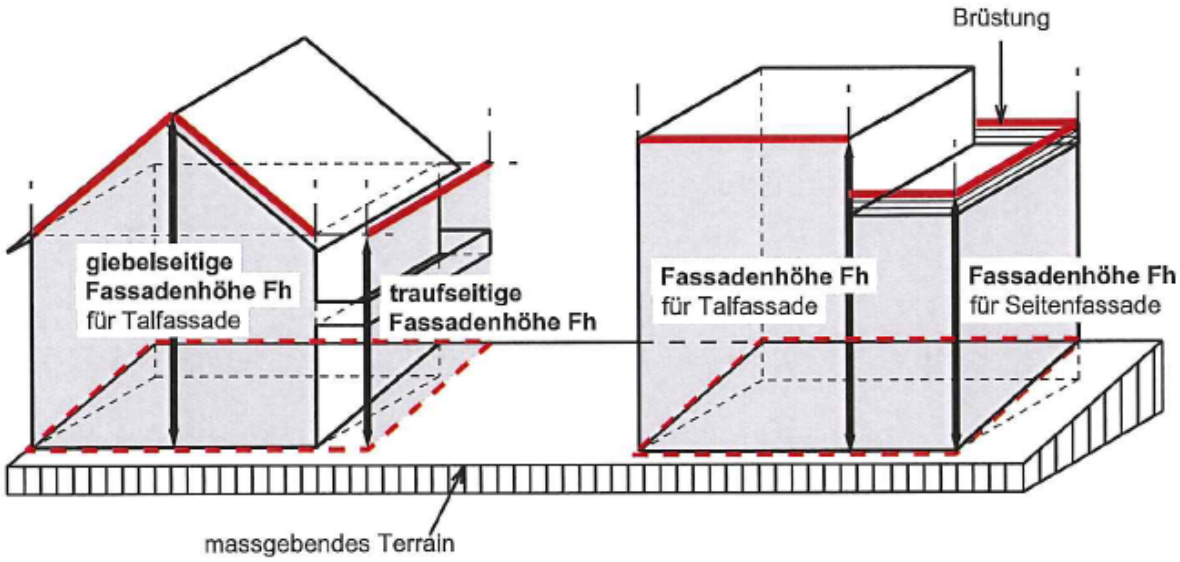
Fassadenhöhe:

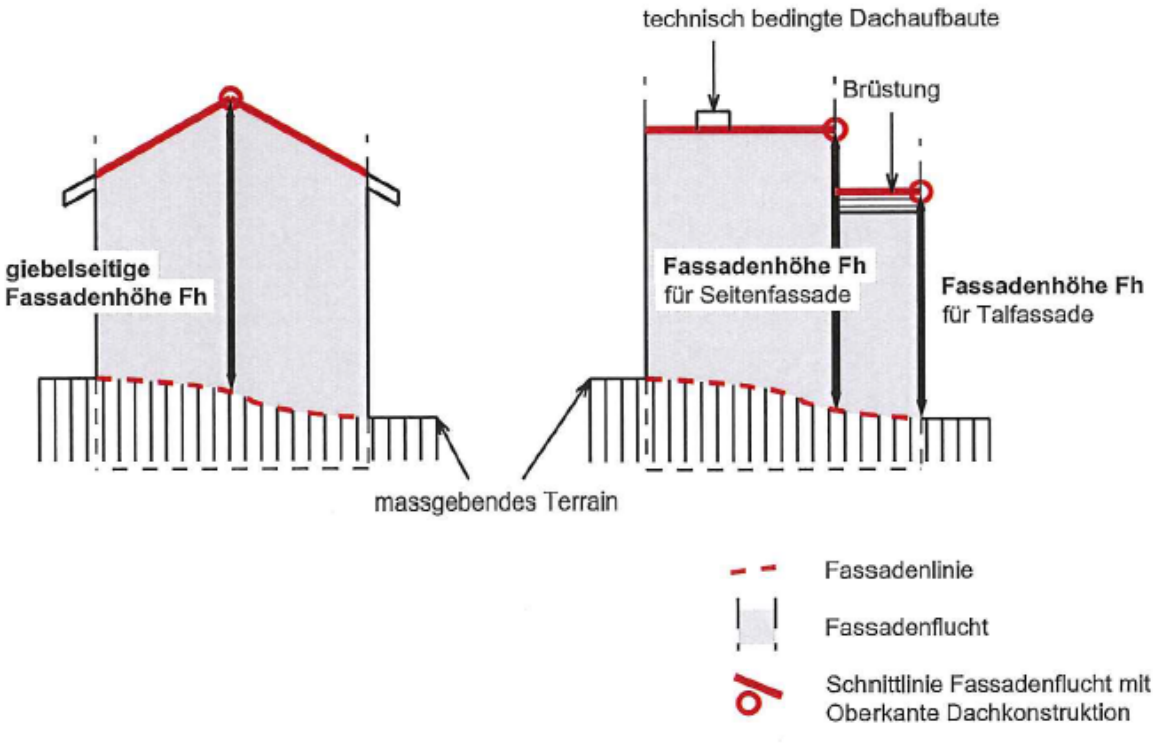
Die Fassadenhöhe begrenzt in der dritten Dimension das Mass, in dem Fassaden in Erscheinung treten. Sie hat Ähnlichkeiten mit der früheren Gebäudehöhe in einigen Kantonen, unterscheidet sich aber auch

von diesen. Da die Grösse der Dachkonstruktion beispielsweise bei einem Walmdach nicht begrenzt wird, bedarf es gegebenenfalls weiterer Einschränkungen im kantonalen Recht. Solche können beispielsweise in Dachgestaltungs- oder Ästhetikvorschriften bestehen. Die Gesamthöhe (siehe dazu Ziffer 5.1 Anhang 1 der IVHB) begrenzt die gesamten Gebäudedimensionen darum unter Umständen wirkungsvoller.

Der untere Referenzpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie gemäss Ziffer 3.2 Anhang 1 der IVHB, also auf das massgebende Terrain. Am Hang kann es deshalb erforderlich sein, zusätzlich die Abgrabungen zu begrenzen, denn sonst kann eine Fassade deutlich höher (über dem tiefer gelegten Terrain) in Erscheinung treten, als dies die erreichte Fassadenhöhe vermuten liesse.

Der obere Referenzpunkt liegt wie bei der Gesamthöhe beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Figur 5.2 im Anhang 2 der IVHB, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziffer 6.4 Anhang 1 der IVHB) bis Oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um ein von den Kantonen festzulegendes [erhebliches] Mass von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flachdach begehbar ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen. Bei der Festlegung der konkreten Masse für die Fassadenhöhe gilt es, diesen Umstand zu berücksichtigen, weil andernfalls ein bis zum Rand begehbares Flachdach verhindert werden könnte.





Figur 5.2 Fassadenhöhe

Kniestockhöhe:

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse für die Definition, was als Dachgeschoss statt als Vollgeschoss gilt (siehe dazu Ziffer 6.3 Anhang 1 der IVHB). Der verwendete Begriff «Dachgeschossboden im Rohbau» ist erläuterungsbedürftig: Unter dem Rohbau wird gemeinhin das Gebäude inklusive Dachkonstruktion, aber vor Einbau von Fenstern, Fassadenverkleidungen und vor dem Innenausbau verstanden. Im Sinne des Baukostenplans Hochbau (SN 506 511, Ausgabe 2012) handelt es sich also um die Gruppe «C. Konstruktion Gebäude». Gemeint ist somit als unterer Referenzpunkt die rohe Tragkonstruktion (z. B. eine Balken- oder Betondecke) ohne allfällige Isolationen und Unterlagsböden mit Leitungen wie beispielsweise für Bodenheizungen. Dieser Messpunkt berücksichtigt, dass der genaue Bodenaufbau in den Baueingabeplänen noch nicht bekannt ist. Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziffer 3.1 Anhang 1 der IVHB) und der Oberkante der «Dachkonstruktion» (vgl. dazu Erläuterungen zur IVHB, Ziffern 5.1 und 5.2). Die Auswirkungen dieser grossen Kniestockhöhe sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich: je nach Neigung des Terrains, Ausrichtung und Beschränkung der Gebäudevolumen in der BNO. Am radikalsten wirkt sich die Einführung der grossen Kniestockhöhe in Gemeinden aus, die die Gebäudevolumen ausschliesslich über die Geschossigkeit regeln. In diesen Gemeinden kann inskünftig jedes Dach asymmetrisch gestaltet werden und damit bei Verwendung der grossen Kniestockhöhe zu einem nahezu vollständig nutzbaren Geschoss ausgebaut werden. Wir empfehlen den Gemeinden deshalb, die Auswirkungen der grossen Kniestockhöhe detailliert und pro Quartier differenziert zu prüfen. Das kantonale Recht kann die zulässigen Kniestockhöhen auch vom Dachtyp abhängig machen.

Lichte Höhe:

Das Konkordat definiert die lichte Höhe als Messgrösse für wohnhygienische und arbeitsphysiologische

Anforderungen an Raumhöhen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Arbeitsrecht des Bundes Raumhöhenvorschriften enthält (Art. 5 der Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz vom 18. August 1993 [ArGV 4; SR 822.114]). Den Begriff der Geschosshöhe definiert das Konkordat nicht, obwohl er in den Skizzen des Anhangs 2 vorkommt (siehe auch den entsprechenden Beschluss des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 29. Juni 2011). Es ist davon auszugehen, dass die Kantone den Begriff der Geschosshöhe weiter verwenden und selbst umschreiben können, sofern er etwas anderes meint als der Konkordatsbegriff der lichten Höhe, also keine Kollision mit dem Konkordat entsteht. Die Geschosshöhe wird in der Regel von Oberkant zu Oberkant der fertigen Bodenkonstruktion gemessen (vgl. dazu die SIA-Norm 423). Einzelne Balken an der Decke reduzieren die lichte Höhe noch nicht. Etwas anderes gilt, wenn eine dichte Balkenlage dazu führt, dass die wahrnehmbare Raumhöhe bzw. das sichtbare Raumvolumen optisch reduziert wird. Dasselbe gilt selbstredend für eine heruntergehängte Decke, die die Balken abdeckt (siehe dazu die Figur 5.4). Das drückt das Konkordat damit aus, dass «die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage» bestimmt werde.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 24. Juni 2019: Die Bestimmung in § 31 Abs. 2 V PBG ist grundsätzlich auf nichtbegehbare Flachdächer ausgelegt. Flachdächer können allerdings als begehbar bewilligt werden (§ 31 Abs. 5 und § 18 Abs. 4 V PBG).

- vom 24. Juni 2019: Die Bestimmung in § 32 Abs. 2 V PBG ist bei begehbaren Flachdächern so zu verstehen, dass eine Brüstung (das Geländer muss gemäss Normen effektiv ein Meter hoch sein) die erlaubte maximale Gesamthöhe nicht mehr als einen Meter überschreiten darf. Somit muss gegebenenfalls bei einem begehbaren Flachdach die effektive Gesamthöhe (bis höchster Punkt Dachkonstruktion) je nach Dicke der Isolation reduziert werden, damit das zulässige Mass (d.h. erlaubte maximale Gesamthöhe plus 1 Meter) eingehalten werden kann.

3.3.28 § 32 Niveaulinien

[1] Niveaulinien bestimmen die Höhe der Strassen- oder Wegachse.
[2] Sie sind für die Festlegung des massgebenden Terrains von Gebäuden relevant. Bei Strassen und Wegen mit Gefälle gilt die Höhe der Niveaulinie in der Mitte der Strassenfassade des Gebäudes. Bei Bauten und Anlagen von über 25 m Länge gelten je die Höhen der Niveaulinien im ersten und letzten Drittel der Strassenfassade des Gebäudes. Bei zusammengesetzten Gebäuden ist die Niveaulinie für jeden Gebäudeteil gesondert zu ermitteln.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 22 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018. Der Klarheit halber ist festzuhalten, dass Niveaulinien via Niveaulinienpläne im Sondernutzungsplanungsverfahren generell-abstrakt und in der Regel über mehrere Grundstücke hinweg festzusetzen und nicht mit einer individuell-konkreten Baubewilligung für ein spezifisches Bauvorhaben zu erlassen sind. Andernfalls gilt für ein Bauvorhaben auch entlang von Strassen das massgebliche Terrain gemäss § 11 V PBG.

3.3.29 § 33 Geschosshöhe

[1] Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante der fertigen Böden, bei einem Dachgeschoss mit gegenseitiger und einseitiger (Pultdach) Neigung, von einem Masardendach oder einem Tonnendach von Oberkante des fertigen Bodens bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
[2] Wird für eine Zone die Geschosszahl, nicht aber die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe festgelegt, beträgt:
a) die Höhe der nicht gewerblich genutzten Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3,20 m;

b) die Höhe des am tiefsten gelegenen, gewerblich genutzten Vollgeschosses höchstens 4,50 m;
c) die Höhe des Attikageschosses höchstens 3,70 m bzw. die Höhe des Dachgeschosses mit gegenseitiger und einseitiger (Pultdach) Neigung, mit einem Mansardendach oder einem Tonnendach höchstens 5,70 m.
[3] Unter Einhaltung der Vorgaben von Abs. 2 sind die effektiven Geschosshöhen frei bestimmbar.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Es ist den Gemeinden anheimgestellt, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in einer bestimmten Zone festzulegen. Sie können aber auch eine andere Regelung treffen. Sie können beispielsweise darauf verzichten, Geschosszahlen vorzuschreiben und stattdessen nur die Gesamthöhe beschränken oder aber Geschosszahlen mit Geschosshöhen regeln. Insofern sind die Gemeinden frei, sich für die eine oder die andere Lösung auszusprechen. Aus diesem Grund macht die Definition der Geschosshöhe und die Festlegung deren Messweise Sinn. Innerhalb der gemäss Abs. 2 festgelegten Vorgaben sind die effektiv zu realisierenden Geschosshöhen frei bestimmbar. Wegen dieser frei wählbaren Geschosshöhe ist das Begehren nach höheren Erdgeschosshöhen bereits erfüllt. Die V PBG lässt insbesondere 5 Meter hohe Gewerberäume im Erdgeschoss zu. Die vorliegende Höhenbeschränkung von 4,50 Meter ist nur massgebend für die Ermittlung der Gesamthöhe oder die Bestimmung der Fassadenhöhe, wenn für eine Zone lediglich die Geschosszahl definiert wird.

3.3.30 § 34 Ausnützungsziffer

[1] Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden keine Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 15 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

Das Erscheinungsbild eines Gebäudes wird massgeblich durch die Baudichte geprägt. Diese wiederum hat Auswirkungen verschiedenster Art, insbesondere auf die Anforderungen an Infrastrukturanlagen. Die Baudichte wird zunächst durch Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahlen sowie Gebäudehöhen, -längen und -tiefen bestimmt. Darüber hinaus kennt das Baurecht des Kantons Zug die weitverbreiteten Instrumente der Nutzungsziffern wie Ausnützungsziffer, Baumassenziffer etc.

Der Regierungsrat hat beim Beitritt zur IVHB einen entsprechenden Vorbehalt verfasst. Damit wollte er den zugerischen Gemeinden die Möglichkeit offen halten, weiterhin die Ausnützungsziffer als Instrument der Ermittlung der Baudichte zur Verfügung stellen zu können. Die Gemeinden haben sich am Workshop vom Februar 2017 einstimmig für den Erhalt der Ausnützungsziffer ausgesprochen, nicht zuletzt deshalb, weil sie sicherstellen wollten, dass die Anpassungen an die IVHB die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke nicht vermindern sollten.

Die Ausnützungsziffer entspricht dem Verhältnis der (unter- und oberirdischen) anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Landfläche.

3.3.31 § 35 Anzurechnende Geschossfläche

[1] Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind als Geschossfläche anzurechnen:
a) sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt;

b) die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts;
c) die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen.
[2] Nicht anzurechnen sind:
a) die Querschnittsflächen von Aussenwänden, auch bei bodenebenen Fenstern, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände;
b) Flächen von Räumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit Neigung liegen;
c) der Luftraum von überhöhten Wohnräumen;
d) beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilem Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5 % seiner Grundfläche ist;
e) Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können;
f) Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen;
g) Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, von Klein- und Anbauten;
h) Flächen von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen;
i) Flächen von ein- und vorspringenden Balkonen, von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen;
j) gewerbliche Lagerräume in Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikumsverkehr.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei § 35 Abs. 1 werden keine Änderungen vorgenommen. Er ist identisch mit der bisherigen Regelung in § 16 Abs. 1 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

Im Grundsatz gelten «sämtliche Flächen» des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse als anzurechnende Geschossflächen, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden – d. h. Aussenwände, auch die Flächen vor bodenebenen Fenstern im Umfang der Aussenwandstärke, sind nicht anrechenbar – sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts und die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen.

Bisher waren gemäss § 16 Abs. 2 nicht anrechenbar:

b) Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 Zentimeter ist;
c) Flächen von Räumen, wenn sie auf einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 Prozent der darunter liegenden anzurechnenden Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 Prozent übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche.

Gemäss § 16 Abs. 3 der bisherigen Verordnung konnten die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Nichtanrechenbarkeit von Flächen gemäss § 16 Abs. 2 Bst. b und c einschränken oder aufheben. Von dieser Möglichkeit hat nur die Stadt Zug Gebrauch gemacht. Danach umfasst gemäss § 17 Abs. 1 Bauordnung der Stadt Zug die anrechenbare Geschossfläche die Geschossflächen gemäss kantonalem Recht zuzüglich der Flächen über dem obersten Vollgeschoss, soweit die lichte Höhe 1,50 Meter oder

mehr beträgt und soweit sie sich als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume eignen (exklusive Wintergärten). Diese Anrechenbarkeit des Dachgeschosses hat zur Folge, dass die Stadt Zug im Vergleich zu den anderen Gemeinden über eine leicht höhere Ausnützungsziffer in vergleichbaren Zonen verfügt. Diesem Beispiel ist zu folgen und inskünftig sollen auch die Dachgeschosse – mit wenigen Ausnahmen – zur anrechenbaren Geschossfläche zählen. Dies vereinfacht die Berechnung und die Anwendung der Ausnützungsziffer wesentlich. Diese Änderung hat aber zur Folge, dass die Gemeinden bei der nächsten Ortsplanungsrevision die Ausnützungsziffern der einzelnen Zonen leicht anheben müssen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zu heute gleich bleiben werden.

In der letzten Zeit hat die Nichtanrechenbarkeit der Querschnittsflächen von Aussenwänden, bei zusammengebauten Gebäuden auch jene der innen liegenden Trennwände, immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben. Namentlich bei den Aussparungen von bodenebenen Fenstern, Balkontüren, Radiatornischen sowie Eingangstüren ist der Einfachheit halber die ordentliche Querschnittsfläche der Aussenwand ohne Berücksichtigung der Aussparungen bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche in Abzug zu bringen.

Unklarheit herrscht bisweilen über die Anrechenbarkeit oder Teilanrechenbarkeit von Lufträumen überhöhter Wohnräume. Neu soll eine eindeutige und einfache Regelung Klarheit verschaffen. Lufträume oder Galerien bei Wohnräumen sollen bei der anzurechnenden Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

Des Weiteren sollen Flächen von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge, Klein- sowie Anbauten, beheizte Flächen von im Untergeschoss gelegenen oder bei steilem Gelände von bergseitig gelegenen Abstell- und Fitnessräumen ebenfalls nicht anrechenbar sein. Dies unter der Voraussetzung, dass sie weniger als 15 Prozent der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und dass die Belichtung des einzelnen Raums kleiner als 5 Prozent seiner Grundfläche ist. Mit dieser Vorschrift soll ermöglicht werden, dass beheizbare Abstell-, Fitness- und Saunaräume bis zu einer gewissen Grösse ohne Berücksichtigung bei der Ausnützungsberechnung erstellt werden können. Diese Räume dienen nicht dem ständigen Wohnen oder Arbeiten, weshalb sie privilegiert werden sollen. Mit der Beschränkung der Belichtung ist Gewähr geboten, dass diese Räume nicht als effektiver Wohn- und Arbeitsraum umfunktioniert werden können.

Im Übrigen werden in § 35 Abs. 2 kaum Änderungen vorgenommen. Lediglich der Verständlichkeit halber ist der bisherige Abs. 2 Bst. e in verschiedene Teilabschnitte aufgeteilt worden. Ansonsten ist die Regelung weitgehend identisch mit der bisherigen Regelung in § 16 Abs. 2 und gibt die Rechtsprechung wieder.

3.3.32 § 36 Anzurechnende Landfläche für Ausnützungsziffer

[1] Die anzurechnende Landfläche ist die vom Baugesuch erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche.
[2] Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossenden Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken, auch als projektierte Anlagen, für deren Festlegung die Sondernutzungsplanung eingeleitet oder durchgeführt ist.
[3] Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von maximal 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

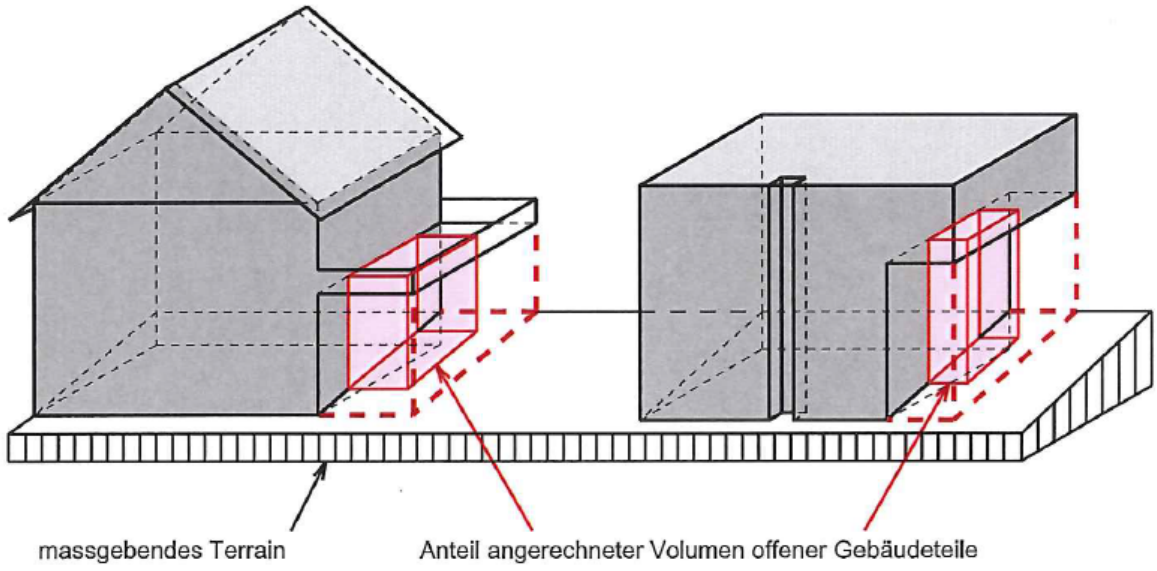
Bei dieser Bestimmung werden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung gemäss § 18 alt V PBG vom 16. November 1999.

3.3.33 § 37 Baumassenziffer

[1] Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.
[2] Vor- und Rücksprünge wie übliche Vordächer, Kamine, Brüstungen und dergleichen (zusätzlich zu IVHB 3.3) werden nicht angerechnet.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die Baumassenziffer dient als Dichtemass und soll in seiner Definition gemäss Konkordat die bisher von einigen Kantonen verwendete Baumassenziffer vereinheitlichen. Sie ist definiert als Quotient des über dem massgebenden Terrain (Ziffer 1.1 Anhang 1 der IVHB) liegenden Bauvolumens über der anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziffer 8.1 Anhang 1 der IVHB): Kubikmeter Bauvolumen/Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche. Die Baumassenziffer wird traditionell für Arbeitszonen verwendet, wo die Geschossflächen eine geringere Bedeutung haben als in den Wohnzonen. Manchenorts ist die Baumassenziffer aber auch für Wohnzonen verwendet worden. Die Baumassenziffer drückt präzise die tatsächliche Dichte an oberirdischen Gebäudevolumen aus, was für viele ein entscheidender Vorteil ist. Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Definiert werden muss deshalb dieses Volumen. Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Bei teilweise offenen Gebäudeteilen gilt Folgendes: Das Konkordat rechnet offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, zu einem bestimmten, von den Kantonen festzulegenden Anteil an das Bauvolumen an (Beispiele sind überdeckte oder teilweise eingezogene Balkone). Aus Gründen der Praktikabilität werden kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind (siehe dazu für ZH: Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziffer 14.1.6.2). Das Konkordat erwähnt das zwar nicht, doch entspricht dies dem Sinn der Baumassenziffer (in diesem Umfang gelangt Figur 8.3. im Anhang 2 der IVHB nicht zur Anwendung). Es ist davon auszugehen, dass das Konkordat hier den Kantonen einen gewissen Spielraum für eine eigene Praxis belässt.



Figur 8.3 Baumassenziffer

3.3.34 § 38 Grünflächenziffer

[1] Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Materialien
Absatz 1 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (unterirdische Bauten: Ziffer 2.4 Anhang 1 der IVHB). Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss.

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziffer 8.1 Anhang 1 der IVHB definiert. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die

a. natürlich oder bepflanzt sind, und
b. nicht versiegelt sind und
c. nicht als Abstellfläche dienen.

Diese Definition lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich primär an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne des Konkordats sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten (Ziffer 2.4 Anhang 1 der IVHB) sowie Unterniveaubauten (Ziffer 2.5 Anhang 1 der IVHB) liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterniveaubau zur anrechenbaren Gebäudefläche 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, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Es wird Sache der Kantone sein, dazu eine Praxis zu entwickeln. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, wiewohl sie grün erscheinen mögen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst. Die gelegentlich verwendete Freiflächenziffer meint das Gegenteil der Überbauungsziffer, also die nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche.

3.3.35 § 39 Anrechenbare Grundstücksfläche für Baumassen- und Grünflächenziffer

[1] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.
[2] Hauszufahrten sind Fahr- und Gehwege, welche ausschliesslich die auf der Grundstücksfläche stehenden Gebäude erschliessen.

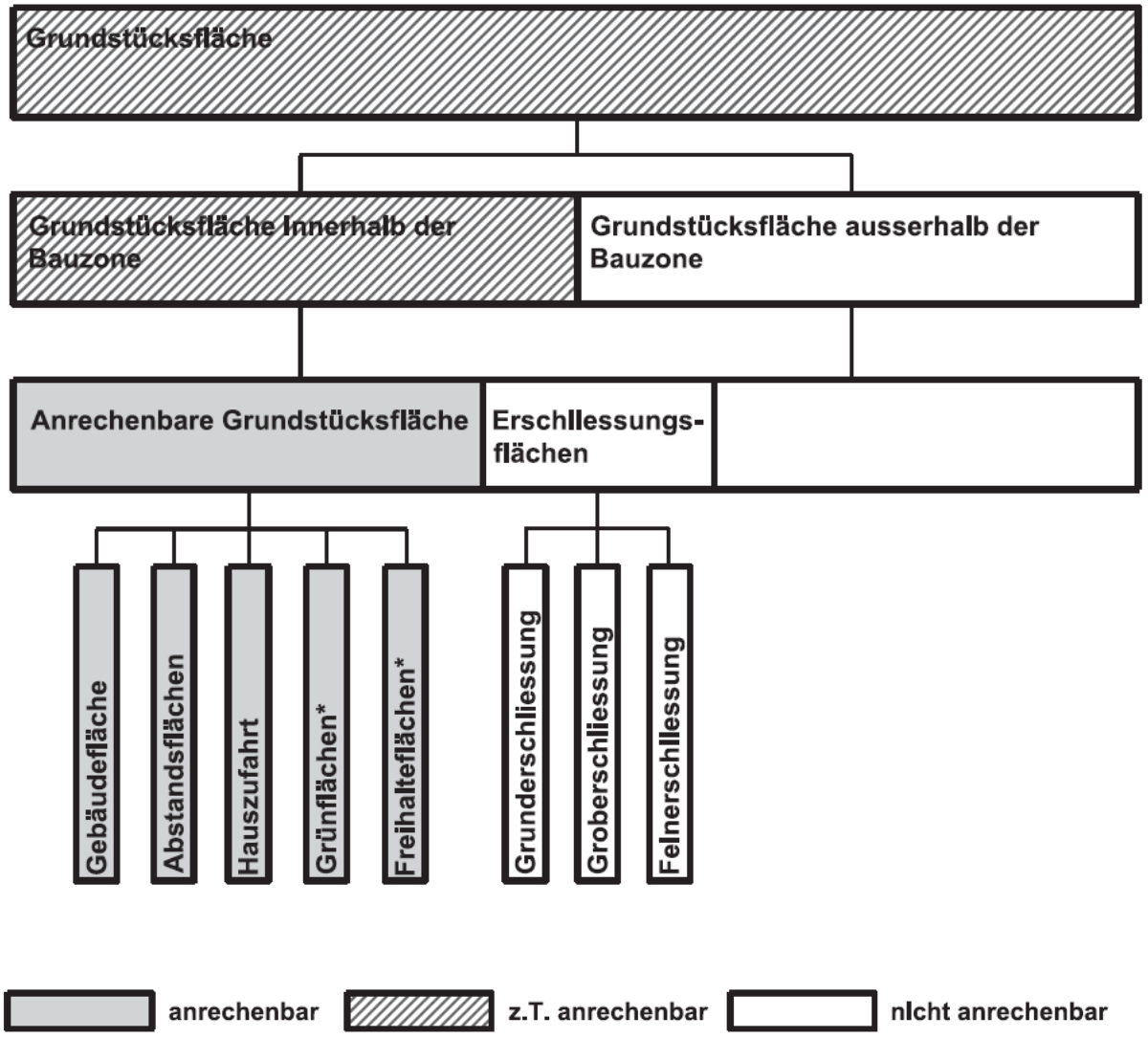
Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für alle Nutzungsziffern des Konkordats. Sie ist dagegen nicht massgebend für die weiterhin geltenden kantonalen Definitionen der Ausnützungsziffer: Die Kantone können also für ihre Ausnützungsziffer-Definition eine andere Umschreibung der anrechenbaren Grundstücksfläche verwenden. Dies ist vorab dort von Bedeutung, wo etwa auch die Feinerschliessung zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt. Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist,

a. dass die Grundstücksfläche in der massgebenden Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald und Gewässerflächen nicht zutrifft, je nach Ausgestaltung durch den betreffenden Kanton aber möglicherweise für Freihalte- und Grünflächen wie etwa Gewässerräume nach Art. 41a GSchV); und
b. dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt.

Daraus ergibt sich eine gewisse Unschärfe, weil die Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt nicht in allen Kantonen gleich gehandhabt wird. Das Konkordat lehnt sich zwar an die Unterscheidung zwischen Grob- und Feinerschliessung von Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) an. Das WEG ist indessen nicht so präzise, dass sich daraus die genaue Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt ableiten liesse. Die Kantone können die Abgrenzung näher bestimmen.

Liegt das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen, so wird die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet. Wie weit die zulässigen Nutzungen auf einen in einer anderen Zone liegenden Grundstücksteil übertragen werden können, bestimmt das kantonale Recht. Die SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) «Flächen und Volumen von Gebäuden» verwendet ebenfalls einen Begriff der «Grundstücksfläche». Der Begriff gemäss SIA 416 ist nicht identisch mit der «anrechenbaren Grundstücksfläche» gemäss Konkordat. Das Konkordat stützt sich indessen auf die SIA-Norm 421 (2006): «Raumplanung – Nutzungsziffern», Kapitel 2 (siehe dazu Figur 8.1 im Anhang 2 der IVBH).



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

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

3.3.36 § 40 Nutzungsübertragung

[1] Die Nutzungsübertragung ist der vertragliche Verzicht einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers auf Ausschöpfung der Baudichte zu Gunsten einer Eigentümerin bzw. eines Eigentümers in der Nachbarschaft. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen:
a) Auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Baudichte um höchstens einen Viertel erhöht werden.
b) Die Grundstücke müssen der gleichen Zonenart, jedoch nicht einer Zone mit dem gleichen Nutzungsmass angehören.
c) Die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Baudichte vor.

[2] Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen, Nachbargrundstücke und Fliessgewässer hindern die Übertragung der Baudichte nicht.

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung gemäss § 19 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

3.3.37 § 41 Übertragung von Nutzungsanteilen für Wohnen, Gewerbe usw.

[1] Wo Mindestnutzungsanteile gelten, sind sie pro Gebäude als Verhältnis der zweckbestimmten Geschossflächen zur gesamten anzurechnenden Geschossfläche zu ermitteln. Wo die Baumassenziffer gilt, sind die Mindestnutzungsanteile nach dem Bauvolumen in Kubikmetern zu bestimmen.
[2] Die Übertragung von Nutzungsanteilen innerhalb eines Quartiers ist zulässig, sofern keine öffentlichen Interessen entgegen stehen. Erfolgt sie unter Einbezug zweier oder mehrerer Grundstücke, müssen diese Zonen gleicher Nutzung angehören.
[3] Der Gemeinderat kann bei besonderen Verhältnissen die Mindestnutzungsanteile reduzieren oder auf sie verzichten.

Materialien
Absatz 1, 2 und 3 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Bei dieser Bestimmung werden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen. Sie ist identisch mit der bisherigen Regelung gemäss § 17 alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 16. Juli 2019: Erfüllt ein ordentlicher Bebauungsplan die Voraussetzungen von gemäss § 32ter Abs. 1 PBG, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben. Damit steht fest, dass mit einem ordentlichen Bebauungsplan auch die Mindestanteile für Gewerbe oder für Wohnen grundsätzlich verändert werden können. Würde aber in einer Wohn- und Arbeitszone mit einem ordentlichen Bebauungsplan vollständig auf den Gewerbeanteil verzichtet, käme dies einer faktischen Umzonung von der WA-Zone in eine reine Wohnzone gleich. Damit würde von der gemäss Zonenplan geltenden Nutzungsart abgewichen werden, was von § 32ter Abs. 3 PBG nicht mehr gedeckt wäre. Mit dem Erlass des Bebauungsplans müsste in diesem Fall deshalb eine Zonenplanänderung einhergehen.

Eine Reduktion des Gewerbeanteils zugunsten von preisgünstigem Wohnraum ist grundsätzlich auch dann zulässig, wenn der Wohnanteil im Rahmen eines bestehenden Bebauungsplans festgeschrieben wird. Dies ist jedoch nicht eine kleine Abweichung vom Bebauungsplan, die die Gemeinde bewilligen kann. Sondern der Bebauungsplan müsste angepasst werden.

3.3.38 § 42 Abschliessende kantonale Regelungen und Abweichungen von den kantonalen Vorschriften

[1] Die Gemeinden dürfen in den nachfolgenden Bereichen keine weiteren Regelungen in ihre Bauordnungen aufnehmen:
a) Wohnhygiene (§ 6);
b) sämtliche Bereiche dieser Verordnung, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich Abweichungen zugelassen sind.
[2] Die Gemeinden können bei den nachfolgenden Bestimmungen dieser Verordnung in Berücksichtigung ihrer topographischen Besonderheiten in ihren Bauordnungen abweichende Vorschriften erlassen:

a) Terrainveränderungen ohne Stützmauern (§ 12);
b) Terrainveränderungen mit Stützmauern (§ 13).

Materialien
Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Die innerkantonale Vereinheitlichung des Baurechts gebietet es, dass auf Vorschriften im kommunalen Recht verzichtet werden muss, welche bewusst nicht ins kantonale Recht aufgenommen worden sind. Zusätzliche Vorschriften zu Wohnhygiene und zu sämtlichen Bereichen, welche in § 42 Abs. 2 nicht ausdrücklich aufgezählt sind, sollen keine Aufnahme über die kommunalen Bauordnungen ins Baurecht finden. Ansonsten ist dies der innerkantonalen Vereinheitlichung des Baurechts abträglich.

Die Gemeinden haben sich dafür ausgesprochen, dass das Baurecht auch innerkantonal vereinheitlicht werden soll. Gleichzeitig haben sich die Gemeinden die Möglichkeit offen halten wollen, in Berücksichtigung ihrer topographischen Besonderheiten in ihren Bauordnungen in bestimmten Bereichen abweichende Vorschriften erlassen zu können. Diesem berechtigten Begehren wird selbstverständlich Nachachtung verschafft und zwar in folgenden Bereichen:

a. Bst. a mit Verweis auf § 6 fällt weg, da § 6 anlässlich der 2. Lesung im Regierungsrat gelöscht wurde;
b. Terrainveränderungen ohne Stützmauern (§ 13);
c. Terrainveränderungen mit Stützmauern (§ 14).

Stichwortverzeichnis

abweichende Vorschrift, 48
anrechenbare Grundstuuml;cksflauml;che, 46
anzurechnende Geschossflauml;che, 41
anzurechnende Landflauml;che, 43
Attikageschoss, 27
Ausnuuml;tzungsziffer, 41

Baubereich, 32
Baulinie, 32
Baumassenziffer, 44
Bauordnung, 48
Bauten und Anlagen, 5

Dachflauml;che, 9, 27, 35
Dachgeschoss, 24

Einfriedung, 8
Einkaufszentrum, 6
Einordnung, 6

Fassadenflucht, 12
Fassadenhouml;he, 35
Fassadenlinie, 12

Gebauml;ude, 8
Gebauml;udeabstand, 33
Gebauml;udebreite, 34
Gebauml;udelauml;nge, 34
Gebauml;udeteil, 12
Gefahrenzone, 4
Gemeinderat, 48
Gesamthouml;he, 35
Geschosshouml;he, 40
Gruuml;nflauml;chenziffer, 45
Grenzabstand, 29, 33
Grundflauml;che, 27

Hauszufahrt, 46

IVHB, 4

Klein- und Anbauten, 9
Kniestockhouml;he, 35

lichte Houml;he, 35

massgebendes Terrain, 6
Mehrfamilienhaus, 8

Nauml;herbau- oder Grenzbaurecht, 33
Naturgefahr, 5
Niveaulinie, 40
Nutzungsuuml;bertragung, 47
Nutzungsanteil, 48

ruuml;ckspringender Gebauml;udeteil, 14

Stuuml;tzmauer, 7

Terrainverauml;nderung, 7
Terrassenhaus, 8

Untergeschoss, 19
unterirdische Baute, 10, 30
Unterniveaubaute, 10, 30

Vollgeschoss, 18
vorspringender Gebauml;udeteil, 14

Wohnhygiene, 4

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 30
Zonenplan, 4