

# IVHB – Erläuterungen 2026

Inkraft mit Beschluss des IOHB vom 6. März 2026.

## Vorbemerkung

- 1 Wo der Kommentar von den Kantonen oder vom kantonalen Recht spricht, sind immer auch die Gemeinden mitgemeint. Das gilt vorab dort, wo die Kantone ihre Kompetenzen ganz oder teilweise an die Gemeinden delegieren. Beispiele: BMBV-BE: Mit einer Ausnahme legen im Kanton Bern die Gemeinden sämtliche konkreten Masse fest. Vergleichbares gilt beispielsweise für die Kantone Graubünden und Waadt.
- 2 Das Konkordat definiert Begriffe und Messweisen, die in der Regel keine weiteren Präzisierungen durch den kantonalen bzw. kommunalen Gesetzgeber verlangen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es: 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“, des „Attikageschosses“. Für die praktische Verwendung des Konkordatsbegriffs wird damit eine Festlegung des „zulässigen Masses“ unentbehrlich.
- 3 Das Konkordat besteht aus dem Text und den beiden Anhängen 1 und 2. Der Anhang 2 mit den Skizzen hat dieselbe Verbindlichkeit wie die Definitionstexte in Anhang 1.

## **Begriffe und Messweisen**

### **1. Terrain**

#### **1.1 Massgebendes Terrain**

*Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.*

- 
- 1 Das massgebende Terrain (vgl. die ähnlichen Begriffe in vielen Kantonen „gewachsenes Terrain“, „gewachsener Boden“) dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Beispiel: Ziff. 5.1 Gesamthöhe). Es ist „massgebend“, weil man sich darauf einigt, dass von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll. Das Konkordat bestimmt nur den Begriff des massgebenden Terrains als Referenzgrösse. Welche Rolle das massgebende Terrain dann im konkreten Fall spielt, ergibt sich aus den weiteren Konkordatsbestimmungen, die auf das massgebende Terrain abstellen (Beispiele: Ziff. 2.4, 2.5, 3.1,3.2, 5.1, 6.2, 8.3). Sache des materiellen kantonalen Baurechts ist es dann, auf der Grundlage der Konkordatsbegriffe die zulässigen baulichen Dimensionen und die zulässigen Terrainveränderungen festzulegen. Beispielsweise können die Kantone Veränderungen des massgebenden Terrains auf dem Baugrundstück begrenzen (maximal zulässige Abgrabungen oder Anschüttungen). Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben), so entspricht der neue Terrainverlauf nicht mehr dem „massgebenden Terrain“, es handelt sich dann um das „tiefer gelegte Terrain“, das nicht mehr dem „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ gemäss Konkordatstext entspricht. Beispiele: Ziff. 2.4 und 2.5.
  - 2 Als massgebendes Terrain bezeichnet das Konkordat im Grundsatz den Geländeverlauf, so wie er „natürlich gewachsen“ besteht. Es wird auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Damit soll verhindert werden, dass sich jemand durch Eingriffe ins Gelände Vorteile verschaffen kann. Die kantonale Praxis verlangte bisher in der Regel, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens 10 bis 20 Jahren unverändert geblieben ist (vgl. beispielsweise für GR BGE 1C\_492/2010 vom 23.3.2011). Eine solche Frist kennt das Konkordat nicht. Das Konkordat stellt somit auf den ältesten natürlichen Geländeverlauf ab, der noch mit verhältnismässigem Aufwand eruiert werden kann. Wie auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird und welcher Aufwand verhältnismässig ist, bleibt den Kantonen überlassen.

- 3 Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Dabei schliesst sie vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung oder von älteren Terrinaufnahmen auf den Geländeverlauf des Grundstücks. Das Konkordat stellt auch hier auf den ältesten natürlichen Geländeverlauf ab, der noch mit verhältnismässigem Aufwand eruiert werden kann. Die Kantone können ein Verfahren zur Verfügung stellen, mit dem Bauwillige vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgebenden Terrains rechtsverbindlich klären können.
- 4 Ausnahmsweise kann es nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrainverlauf als den „natürlich gewachsenen Geländeverlauf“ als massgebendes Terrain festlegen. Das Konkordat nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainniveau gefährdet ist. Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Geländeverlauf für eine Baubewilligung massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden dann in einer anfechtbaren Entscheidung – sei das im Baubewilligungs- oder im Planerlassverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen die Behörden bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn berücksichtigen. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; denn die Begriffsdefinitionen sollen nicht das Instrument der Ausnahmbewilligung des jeweiligen kantonalen Rechts ersetzen.

## **2. Gebäude**

### **2.1 Gebäude**

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

---

- 1 Das Konkordat umschreibt, was es unter einem Gebäude versteht. Besondere und aus bestimmten Gründen privilegierte Arten von Gebäuden im Sinne des Konkordats sind die Kleinbauten (Ziff.2.2.), die Anbauten (Ziff. 2.3.), die unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) sowie die Unterniveaubauten (Ziff. 2.5).
- 2 Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeänderungen, Leitungen usw. keine Gebäude im Sinne des Konkordates sind. Dagegen können leicht entfernbar Bauten ebenfalls Gebäude im Sinne des Konkordates sein: Beispiel: Ein Autounterstand, der in der Regel zur Unterart der Kleinbauten zählt (Ziff. 2.2).
- 3 Nicht ortsfeste Objekte wie Camping- oder Baustellenwagen oder Zelte sind keine Gebäude im Sinne des Konkordats. Sie können indessen selbstverständlich baubewilligungspflichtig sein.
- 4 Ein Gebäude im Sinne des Konkordats muss nicht allseitig geschlossen sein: es weist „in der Regel“ neben dem festen Dach weitere Abschlüsse auf.
- 5 Das Konkordat verwendet die Begriffe Haupt- und Nebengebäude nicht mehr. Dafür definiert es die Begriffe Anbauten und Kleinbauten (siehe Ziff. 2.2. und 2.3).
- 6 Das kantonale Baurecht (dazu zählt auch das kommunale Baurecht, soweit vorhanden: vgl. Ziff. 1.0 Vorbemerkungen) formuliert die baurechtlichen Anforderungen an Gebäude, beispielsweise an deren maximale Abmessungen. Dabei bedient es sich der Definitionen und Messweisen des Konkordates.

## 2.2 Kleinbauten

*Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

- 
- 1 Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons usw.
  - 2 Das kantonale Recht definiert die maximal zulässigen Abmessungen einer Kleinbaute (beispielsweise Gebäudegrundfläche, Gebäudevolumen, Gebäudelänge und Gebäudebreite, Gesamthöhe, Grössenverhältnis im Vergleich zum Hauptgebäude usw.). Werden diese überschritten, gilt das Gebäude nicht mehr als Kleinbaute und kann von den dafür im kantonalen Recht vorgesehenen Privilegien beispielsweise bei den Grenzabständen nicht mehr profitieren.
  - 3 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 Konkordates und kann von den dafür vorgesehenen Privilegien wie reduzierten Abständen und dergleichen nicht profitieren.

### 2.3 Anbauten

*Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.*

---

- 1 Die Unterscheidung zwischen Gebäudevorsprüngen und Anbauten dient dazu, differenzierte, in der Regel privilegierende Regelungen für Anbauten zu ermöglichen. Beispielsweise können die Kantone für Anbauten geringere Grenzabstände vorgeschrieben als für Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen. Der Grund dafür liegt darin, dass Anbauten nach der Definition des Konkordats nur Nebennutzflächen enthalten.
- 2 Um die Privilegierung von Anbauten zu rechtfertigen, muss das kantonale Recht deren Dimension beschränken, beispielsweise 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Gesamthöhe. Die Figur 2.1 bis 2.3 im Anhang 2 ist in diesem Sinne nicht ganz vollständig, denn es wäre nicht zulässig, nur die Länge von Anbauten zu beschränken, nicht aber die Breite. Zudem schränkt bereits das Konkordat die zulässige Nutzung auf Nebennutzflächen nach SIA-Norm 416 (2003) (SN 504 416) ein. Ein privilegierter Anbau kann also keinen Hobbyraum umfassen. Dasselbe dürfte für Wintergärten gelten. Ebenfalls keine Nebennutzflächen sind Verkehrsflächen im Sinne der SIA-Norm 416 (2003) (SN 504 416) wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.

## 2.4 **Unterirdische Bauten**

*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.*

---

- 1 Die Definition der unterirdischen Bauten ermöglicht Sonderregelungen wie einen reduzierten oder wegfallenden Grenzabstand.
- 2 Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und/oder den Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten (Ziff. 2.5), 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 (vgl. Ziff. 1.1). Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.
- 3 Die Zufahrten oder Zugänge können mit den aus Sicherheitsgründen nötigen Geländern oder Brüstungen ausgerüstet sein, ohne dass an der Charakterisierung der gesamten Anlage als unterirdischer Bau etwas ändert.
- 4 Mit Erschliessung sind der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Figur 2.4 und 2.5 im Anhang 2 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. Auch die dafür nötigen Abgrabungen können vom kantonalen Recht beschränkt werden.
- 5 Unterirdische Bauten sind mit ihren Geschossflächen bei der Geschossflächenziffer (Ziff. 8.2.) anrechenbar: vgl. dazu die Skizze 8.2 im Anhang 2. Das gilt natürlich nur für Kantone und Gemeinden, die die Geschossflächenziffer verwenden.
- 6 Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie (vgl. Ziff. 7.1) des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird.

## 2.5 Unterniveaubauten

*Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.*

- 
- 1 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.
  - 2 Unterniveaubauten dürfen teilweise über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Wieviel, sagt das kantonale Baurecht. Die Skizzen 2.4 und 2.5 des Anhangs 2 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. Leider wird der Fall eines tiefer gelegten Terrains in den Skizzen nicht erwähnt.
  - 3 Das kantonale Baurecht kann sich beim „wieviel“ unterschiedlicher Messmethoden bedienen, also beispielsweise:
    - a. des maximalen Masses des am weitesten hinausragenden Fassadenteils;
    - b. des Durchschnittsmasses aller hinausragenden Fassadenteile („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen“);
    - c. einer Kombination beider Begrenzungen („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m“).

Es ist Sache des kantonalen Rechts, dazu Messvorschriften zu erlassen; denn ein Durchschnittsmass kann auf verschiedene Arten berechnet werden. Man vergleiche dazu die ähnliche, aber nicht identische Definition des Untergeschosses (Ziff. 6.2). Zudem wird dort vom massgebenden Terrain und nicht vom allenfalls tiefer gelegten Terrain aus gemessen.

- 4 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 (Ziff. 2.4) entsteht. Das kantonale Recht sollte überdies die zulässigen Dimensionen solcher Abgrabungen aus gestalterischen Gründen beschränken.

- 5 Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie (vgl. 7.1) des teilweise unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird.

### **3. Gebäudeteile**

#### **3.1 Fassadenflucht**

*Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.*

- 
- 1 Die Fassadenflucht dient der Bestimmung der Fassadenlinie (siehe Ziff. 3.2) und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses (siehe Ziff. 6.4).
  - 2 Vorspringende Gebäudeteile, die nicht berücksichtigt werden, sind etwa Balkone und Erker. Ihre Dimensionen sind durch das kantonale Recht zu begrenzen (siehe Ziff. 3.4).
  - 3 Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Fassadenflucht ist dort fiktiv. Die Kantone können, müssen aber nicht näher regeln, wie gross der Rücksprung sein darf, um als unbedeutend zu gelten (Siehe Ziff. 3.5).
  - 4 Anbauten gemäss Ziff. 2.3 haben eigene Fassadenfluchten (Siehe Anhang 2 Figur 3.4).
  - 5 Der Begriff der Fassadenflucht ist bei Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) auf diejenigen Teile direkt anwendbar, die über das massgebende Terrain hinausragen. Das folgt aus Ziff. 3.1, wonach die Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain liegt. Auf unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) ist der Begriff nicht direkt anwendbar.

### **3.2 Fassadenlinie**

*Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.*

---

- 1 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.
- 2 Die Messung der Abstände in der Horizontalen erfolgt in der Ebene der amtlichen Vermessung, wo sich die projizierte Fassadenlinie befindet (vgl. Ziff. 3.3).

### **3.3 Projizierte Fassadenlinie**

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

---

- 1 Die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie (siehe zur Definition der Fassadenlinie Ziff. 3.2) dient als Hilfsgrösse für die Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand), der Gebäudelänge, Gebäudebreite sowie der Überbauungsziffer.
- 2 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 Erdoberfläche auf einer Karte – also in einer Ebene – dargestellt wird.

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

*Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.*

- 1 Vorspringende Gebäudeteile im Sinne dieser Ziffer sind - wie die Definition festhält - zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass über die Fassadenflucht hinaus.
- 2 Das kantonale Recht muss das Mass, um das solche vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzen. Die Begrenzungen gelten einerseits der Tiefe und andererseits 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 Figur 3.4; zu den Dachvorsprüngen Rz. 3 unten), Balkone, Aussentreppen, Untergeschosse (vgl. dazu Skizze 6.2). Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.
- 3 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. Leider weicht der französischsprachige Konkordatstext in diesem Punkt vom deutschsprachigen ab: Der Nebensatz „à l’exception des avant-toits“ bezieht sich sowohl auf die Tiefe wie die Breite. Das geht auf eine fehlerhafte Übersetzung des ursprünglichen deutschen Textes zurück. „A l’exception des avant-toits“ sollte sich richtig verstanden nur auf die Breite bzw. den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bezogen sein.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile werden vom kantonalen Recht in der Regel privilegiert behandelt, etwa indem sie in einen Grenzabstand hineinragen dürfen.
- 5 Das Konkordat äussert sich nicht direkt zur Frage, ob die Beschränkung des Breitenmasses bzw. des Fassadenabschnittsanteils bei mehrstöckigen Gebäuden jeweils nur für dasselbe Stockwerk gilt. 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 vorspringenden Gebäudeteil.

- 6 Vorspringende Gebäudeteile im Sinne der Ziff. 3.4. sind einerseits zu unterscheiden.
  - a. von den Anbauten (Ziff. 2.3: 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 Skizze 3.4 im Anhang 2. Beispiel: Vordach des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) von Jean Nouvel.

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

*Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.*

---

- 1 Rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5 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 andererseits); oder
  - b. in mehr als unbedeutendem Mass zurückspringen.

Die Unterscheidung geht leider nicht aus dem Konkordatswortlaut der Ziff. 3.5 hervor, wohl aber aus dem Wortlaut von Ziff. 3.1 (Fassadenflucht) und den Skizzen (vgl. die Skizze 3.5. in Anhang 2).
- 2 Mit dem Begriff „Hauptfassade“ ist die jeweilige Fassadenflucht des dazugehörigen Fassadenabschnitts im Sinne der Ziff. 3.1 gemeint. Es gibt also keine „Nebenfassaden“. Rückspringende Gebäudeteile sind selbstverständlich an sämtlichen Gebäudefassaden möglich.
- 3 Unbedeutende Rücksprünge im Sinne von Ziff. 3.5 und der entsprechenden Skizze werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutend aber schon (vgl. die Skizze 3.5 in Anhang 2). Das hat Auswirkungen auf die an die Überbauungsziffer anrechenbare Gebäudefläche: Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinn von Ziff. 3.5 werden ebenso wie vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4. nicht berücksichtigt (vgl. die Skizze 8.4 in Anhang 2).
- 4 Beispiele für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind etwa innenliegende Balkone und zurückversetzte Eingänge.
- 5 Sehen die Kantone kein Maximalmass für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile vor, so hat das zur Folge, dass es keine unbedeutend rückspringenden Gebäudeteile gibt. Das hat einzig Konsequenzen für die Anrechenbarkeit bei der Überbauungsziffer.

## **4. Längenbegriffe, Längenmasse**

### **4.1 Gebäudelänge**

*Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.*

---

- 1 Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses.
- 2 Die Definition erlaubt, das Längenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen. Bei besonderen Gebäudeformen, beispielsweise bei L-förmigen Grundrissen, kann dies zu unbefriedigenden Ergebnissen führen, beispielsweise in Bezug auf die einzuhaltenden Grenz- oder Gebäudeabstände. Es bleibt den Kantonen überlassen, wie sie mit solchen Fällen umgehen.
- 3 Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5. werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziff. 3.1.
- 5 Ob Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 (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 Ziff. 3.1). Es ist Sache der Kantone, hier eine Regelung zu treffen, wenn sie dies als nötig erachten. Vorgeschlagen wird folgende Lösung, sofern eine kantonale Regelung oder Praxis fehlt:
  - a. Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3. (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) werden nicht angerechnet.
  - b. Etwas anderes gilt dann, wenn ein Anbau zwei Hauptgebäude miteinander verbindet. Würden Anbauten in diesem Fall nicht berücksichtigt, könnte die Gebäudelängenbeschränkung auf einfache Weise unterlaufen werden.

## 4.2 Gebäudebreite

*Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.*

---

- 1 Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses.
- 2 Die Gebäudebreite sollte nicht wie bisher gelegentlich üblich als Synonym für die „Gebäudetiefe“ verwendet werden. Damit können Verwechslungen vermieden werden. Die Gebäudetiefe kann von den Kantonen aber weiterhin verwendet werden für ein Mass, das wohnhygienischen Zwecken dient. Es darf sich dann aber nicht um ein Mass handeln, das wie die Gebäudebreite des Konkordats gemessen wird (siehe dazu die Skizze 4.2. des Anhangs 2).
- 3 Die Definition erlaubt, das Breitenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen. Bei besonderen Gebäudeformen, beispielsweise bei L-förmigen Grundrissen, kann dies zu unbefriedigenden Ergebnissen führen, beispielsweise in Bezug auf die einzuhaltenden Grenz- oder Gebäudeabstände. Es bleibt den Kantonen überlassen, wie sie mit solchen Fällen umgehen.
- 4 Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie.
- 5 Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5. werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziff. 3.1.
- 6 Ob Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) bei der Bestimmung der Gebäudebreite zu berücksichtigen sind, geht aus dem Konkordat nicht eindeutig hervor (vgl. die Skizze zur Fassadenflucht in Ziff. 3.1). Es ist Sache der Kantone, hier eine Regelung zu treffen, wenn sie dies als nötig erachten. Vorgeschlagen wird folgende Lösung, sofern eine kantonale Regelung oder Praxis fehlt:
  - a. In ihrem Erscheinungsbild untergeordnete Anbauten im Sinne von Ziff. 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.

## 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

### 5.1 Gesamthöhe

*Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.*

- 
- 1 Die Gesamthöhe beschreibt die Hauptdimension eines Gebäudes in seiner dritten Dimension.
  - 2 Die Gesamthöhe ist als Ersatz für die bisher sehr unterschiedlichen kantonalen Definitionen bei der Gebäude- und bei der Firsthöhe gedacht. Kantone, die dem Konkordat beigetreten sind, haben die bisherigen Definitionen durch die neuen Konkordatsbegriffe „Gesamthöhe“ und „Fassadenhöhe“ abzulösen. Die bisherigen Firsthöhen entsprechen am ehesten der neuen Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1.
  - 3 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 Ziff. 1.1.). Ist das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain gelegt worden, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen (siehe dazu Ziff. 1.1.).
  - 4 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 Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden.
  - 5 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.
  - 6 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.

- 7 Liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion im Innern des Gebäudegrundrisses, so wird die Gesamthöhe auf dem dort lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.
- 8 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 in Anhang 2 (siehe dazu die Skizze 5.1).
- 9 Bei Gebäudeensembles, die in der Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.

## 5.2 Fassadenhöhe

*Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.*

---

- 1 Die Fassadenhöhe begrenzt in der dritten Dimension das Mass, in dem Fassaden in Erscheinung treten.
- 2 Sie hat Ähnlichkeiten mit der früheren Gebäudehöhe in einigen Kantonen. Sie unterscheidet sich von diesen aber insofern, als ab dem massgebenden und nicht ab dem allenfalls tiefer gelegten Terrain gemessen wird. Es sind deshalb Einschränkungen von Abgrabungen im kantonalen Recht erforderlich, wenn die Untergeschosse nicht zu stark in Erscheinung treten sollen. 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 Ziff. 5.1) begrenzt die gesamten Gebäudedimensionen darum unter Umständen wirkungsvoller.
- 3 Der untere Referenzpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.2., also auf das massgebende Terrain. Am Hang kann es deshalb erforderlich sein, zusätzlich die Abgrabungen zu begrenzen, denn sonst kann eine Fassade deutlich höher in Erscheinung treten, als dies die erreichte Fassadenhöhe vermuten liesse.
- 4 Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziff. 3.1) und der Oberkante 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 mindestens 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 Dachkonstruktion 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.
- 5 Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) 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 begehrbar 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.

- 6 Denkbar und Sache der Kantone sind differenzierte Fassadenhöhen je nach Gebäudeseite: bergseitige Fassaden, talseitige Fassaden, giebelseitige Fassaden, traufseitige Fassaden. (siehe dazu die Skizze 5.2 des Anhangs 2). Denkbar sind auch Regelungen, die bei Gebäuden am Hang die Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um jenes Mass erlauben, um welches sie bergseits reduziert wird.
- 7 Dachaufbauten werden vom Konkordat nicht geregelt und sind Sache der Kantone. Die Vorschriften über Dachaufbauten sollten so abgefasst sein, dass die Messvorschrift über die Fassadenhöhe nicht umgangen werden kann. Es empfiehlt sich darum, Dachaufbauten über der Dachkonstruktion in ihren Dimensionen auf übliche Weise zu begrenzen.

### 5.3 Kniestockhöhe

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

- 
- 1 Die Kniestockhöhe (früher oft auch als Kniewandhöhe bezeichnet) dient als Hilfsgrösse für die Definition, was als Dachgeschoss statt als Vollgeschoss gilt (siehe dazu Ziff. 6.3).
  - 2 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.
  - 3 Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziff. 3.1) und der Oberkante 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 mindestens 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 Dachkonstruktion 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.
  - 4 Das kantonale Recht kann die zulässigen Kniestockhöhen auch vom Dachtyp abhängig machen.

## 5.4 Lichte Höhe

*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.*

---

- 1 Das Konkordat definiert die lichte Höhe als Messgrösse für wohngyienische und arbeitsphysiologische Anforderungen an Raumhöhen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Arbeitsrecht des Bundes Raumhöhenvorschriften enthält.
- 2 Den Begriff der Geschosshöhe definiert das Konkordat nicht, obwohl er in den Skizzen des Anhangs II 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 weiterverwenden 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.
- 3 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 Skizze 5.4.). Das drückt das Konkordat damit aus, dass „die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage“ bestimmt werde.

## 6. Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse

*Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.*

*Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.*

- 
- 1 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 (Ziff. 6.2: ragen nur bis zu einem festgelegten Mass über die Fassadenlinie, also über das massgebende Terrain hinaus);
    - b. das Dachgeschoss (Ziff. 6.3: die Kniestockhöhe überschreitet ein festgelegtes Mass nicht);
    - c. das Attikageschoss (Ziff. 6.4: die Fassade ist auf einer ganzen Fassadenseite gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein Mindestmass zurückversetzt).Daraus folgt, dass Geschosse, die die Voraussetzungen der Ziff. 6.2., 6.3. oder 6.4 nicht erfüllen, Vollgeschosse sind.
  - 2 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, Geschossezahlen vorzuschreiben und stattdessen nur die Gesamthöhe beschränken.
  - 3 Das Konkordat definiert die Geschosshöhe nicht. Das kantonale Recht kann also eine eigene Definition der Geschosshöhe treffen und diese zusammen mit der zulässigen Geschossezahl als Höhenbegrenzung verwenden.
  - 4 Wird die zulässige Geschossezahl vom kantonalen Recht begrenzt, so bezieht sich diese in der Regel auf Vollgeschosse im Sinne von Ziff. 6.1. Die „besonderen Geschosse“ Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss zählen also nicht zur Geschossezahl.
  - 5 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 Geschoszahlbegrenzung einhalten. Die Skizze 6.1 im Anhang 2 zeigt ein in der Höhe gestaffeltes, also in der Höhe abgestuftes

Gebäude. Leider ist die deutsche Version des Konkordatstextes nicht vollständig, sondern nur zusammenfassend ins Französische übersetzt worden. Für das Verständnis des französischen Textes muss nötigenfalls der deutsche herangezogen werden.

- 6 Ob eine Staffelung oder Versetzung vorliegt, ist nicht Gegenstand der IVHB.

## 6.2 Untergeschosse

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

- 1 Das Untergeschoss ragt nur teilweise aus dem Boden heraus. Es ist noch 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.
- 2 Oberer Referenzpunkt ist gemäss Konkordat die höchste „Oberkante des fertigen Bodens“ des darüber liegenden Vollgeschosses in der Fassadenflucht (siehe Ziff. 3.1). 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 Ziff. 1.1. unterscheidet.
- 3 Unterer Referenzpunkt ist die Fassadenlinie im Sinne von Ziff. 3.2., 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 Untergeschoss also nicht visuell in Erscheinung treten soll, können Abgrabungen begrenzt werden.
- 4 Das kantonale Recht muss das zulässige mittlere Mass, um das das Untergeschoss über das massgebende Terrain hinausragen darf, ähnlich wie bei den Unterniveaubauten begrenzen (vgl. Ziff. 2.5). Das kantonale Recht kann also beispielsweise:
  - a. ein Durchschnittsmass aller über das massgebende Terrain hinausragenden Fassadenteile festlegen (“darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen”);
  - b. eine Kombination vorsehen (“darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m”).

Die Berechnungsweise des Durchschnittsmasses ist vom kantonalen Recht festzulegen. Dabei sind auch vereinfachende Methoden möglich: Beispiel des Kt. AG: Die Fassadenfläche des UG, die über die Fassadenlinie ragt, darf nicht grösser sein als 0.8m [zulässiges Mass] multipliziert mit dem Gebäudeumfang [Länge der projizierten Fassadenlinie]. Eine stark vereinfachte Berechnung des Durchschnittsmasses kennt auch der Kt. Neuenburg: bestimmt wird das Durchschnittsmass der Höhe über der Fassadenlinie in sämtlichen Gebäudeecken.

- 5 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 Skizze 6.2 des Anhangs 2).

### 6.3 Dachgeschosse

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

---

- 1 Ein Dachgeschoss ist nur dann ein Dachgeschoss und untersteht den entsprechenden besonderen Regeln des kantonalen Rechts, wenn die Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet. Andernfalls handelt es sich um ein Vollgeschoss. Die Kniestockhöhe ist in Ziff. 5.3 definiert.
- 2 Ein Kniestock (oder eine Kniestockwand) setzt eine entsprechende Dachkonstruktion voraus (siehe dazu die Beispiele in den Skizzen 6.3 des Anhangs 2). 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 auch 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.
- 3 Wo asymmetrische Giebeldächer und Pultdächer zulässig sind, kann das kantonale Recht bei der Umsetzung des Konkordates auch kleine und grosse Kniestockhöhen vorsehen (siehe dazu die Skizze 6.3 im Anhang 2). Solche Differenzierungen untersagt das Konkordat nicht.
- 4 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 sollte deshalb die Dimensionen von Dachaufbauten beispielsweise in ihrem Anteil an der Fassadenlänge begrenzen.

## 6.4 Attikageschosse

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

- 1 Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss. Daraus knüpft das Baurecht in der Regel Konsequenzen: Das Attikageschoss wird beispielsweise nicht an die Geschosshöhe angerechnet (siehe dazu Ziff. 6.1 Geschosse). Seine Abmessungen müssen deshalb beschränkt werden.
- 2 Die Definition des Konkordats verlangt als Merkmal im Sinne einer Minimalvorschrift nur auf einer ganzen Fassadelänge einen vom kantonalen Recht in seiner Dimension festzulegenden Rücksprung. Der Rücksprung misst sich von der Fassadenflucht aus (siehe Ziff. 3.1.). 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 Kantone können die Festlegung der Anzahl und des Masses der Rücksprünge wie immer auch den Gemeinden überlassen, solange die Mindestanforderungen des Konkordats – ein Rücksprung an einer ganzen Fassade – eingehalten sind.
- 3 Die Definition des Attikageschosses nach Konkordat kann zu grösseren Attikadimensionen führen: Vielerorts wurde nach hergebrachter Regelung ein all- oder doch mehrseitiger Rücksprung des Attikageschosses verlangt. Nach Figur 5.2 im Anhang 2 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 Ziff. 5.2).
- 4 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 Figuren 3.1. bis 3.3. in Anhang 2). Das Attikageschoss muss dann je nach Ausgestaltung des kantonalen Rechts nur um das Mass der Auskragung zurückversetzt werden.

## **7. Abstände und Abstandsbereiche**

### **7.1 Grenzabstand**

*Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.*

---

- 1 Das Konkordat bestimmt nur die Messweise und nicht das Mass: Gemessen wird die Distanz zwischen der projizierten Fassadenlinie (Fassadenlinie auf der Ebene der amtlichen Vermessung: Ziff. 3.3) und der Parzellengrenze. Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist (siehe dazu die Skizze 7.1 - 7.3 im Anhang 2). Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen.
- 2 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.Die Kantone können aber auch das Abstandsmass in Funktion eines bestimmten Höhenmasses bestimmen. Beispiel: Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gesamthöhe, mindestens aber 3 m.
- 3 Der Text des Konkordates regelt nicht, wie bei grossen und kleinen Grenzabständen und bei Mehrlängenzuschlägen gemessen wird. Die Skizze 7.1 - 7.3 des Anhangs 2 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.
- 4 Die Kantone differenzieren regelmässig die Grenzabstände für besondere Fälle wie Kleinbauten (Ziff. 2.2.), Anbauten (Ziff. 2.3), unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5).

- 5 Die Definition des Konkordates 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. Die Abstandsmessvorschrift des Konkordats wird also nicht verändert.
- 6 Die Kantone regeln, wie vorzugehen ist, wenn verschiedene Abstandsvorschriften miteinander kollidieren:
  - a. Baulinien, die Abstände konkret für bestimmte Grundstücke festlegen, gehen als Detailvorschrift den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften in der Regel vor.
  - b. Strassen-, Gewässer- und Waldabstände usw. gehen aus den gleichen Gründen in der Regel den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften vor.

Das Konkordat enthält keine entsprechenden Kollisionsregeln.

- 7 Das Konkordat definiert zwar nur Gebäude (siehe Ziff. 2.0). Die Kantone können die Abstandsvorschriften aber auch sinngemäss für die weiteren baubewilligungspflichtigen Anlagen anwendbar erklären. Beispiel: Abstellplätze, Sitzplätze, Schwimmbäder.

## **7.2 Gebäudeabstand**

*Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.*

---

- 1 Das Konkordat regelt nur die Messweise für den Gebäudeabstand. Es handelt sich um die kürzeste Entfernung zwischen irgendeinem Punkt der Fassadenlinien der beiden Gebäude (siehe dazu die Skizze 7.1 - 7.3 im Anhang 2: mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand).
- 2 Ob Gebäudeabstände zur Anwendung kommen und wie gross sie sind, bestimmt das kantonale Recht.
- 3 Auch hier gilt, dass vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 in den Gebäudeabstand hineinragen dürfen.

### 7.3 Baulinien

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

---

- 1 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 die Regelung sich im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.
- 2 Die Festlegung von Baulinien geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor („lex specialis derogat legi generali“, „special design rules before general rules“, „Die Sonderregel verdrängt die allgemeine Regel“). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeindegessetzgeber, der die Baulinien etwa in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. So könnten etwa in einer kommunalen Nutzungsplanung festgelegte Baulinien sich nicht über Nationalstrassenbaulinien hinwegsetzen.
- 3 Der Zweck, der mit einer Baulinie verfolgt wird, gehört nicht zur Definition. Die Zwecke 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.
- 4 Auch die Wirkungen einer Baulinie ergeben sich nicht abschliessend aus der Definition des Konkordats:
  - a. Das Konkordat sagt beispielsweise nicht explizit, dass sich die Baulinien wie die Grenz- und Gebäudeabstände auf die projizierten Fassadenlinien (siehe Ziff. 3.3) beziehen. Das lässt sich einzig indirekt aus der Skizze 7.1 - 7.3 des Anhangs 2 und aus dem Sinn der Vorschrift ableiten: Die Baulinie tritt in einem konkreten Fall an die Stelle der allgemeinen Abstandsvorschrift. So gesehen liegt nahe, dass vorspringende Gebäudeteile über die Baulinie hinausragen dürfen.

- b. Diese Auslegung stimmt indessen nicht mit dem Wortlaut überein “Baulinien begrenzen die Bebauung (..)”. Bei bestimmten Baulinien dürfte ein Hinausragen von unterirdischen oder oberirdischen Bauteilen auch nicht dem Sinn der Vorschrift entsprechen. Das gilt etwas bei Strassen- bzw. Verkehrsbaulinien oder bei Gewässerbaulinien.
  - c. Nach hier vertretener Ansicht sollte das kantonale Recht deshalb wo nötig präzisieren, worauf sich die Baulinien beziehen und welche konkreten Wirkungen sie im Detail haben. So können sich etwa Baulinien für bestimmte Obergeschosse oder Arkadenbaulinien nicht auf die projizierte Fassadenlinie beziehen. Ebenso muss geklärt werden, ob sich die Baulinien auch auf unterirdische Bauten sowie auf Anlagen beziehen, die nicht Gebäude im Sinne des Konkordats sind. In diesem Sinne verwehrt das Konkordat es den Kantonen nicht, das Hinausragen vorspringender Bauteile über eine Baulinie zu untersagen, was etwa bei Strassenbaulinien aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll sein kann, oder nur mit Einschränkungen wie etwa einem Beseitigungsrevers zu erlauben.
  - d. Fehlt hierzu präzisierendes kantonales Recht, so dürfen nach hier vertretener Auffassung keine Bauteile – auch keine unterirdischen – über die Baulinie hinausragen.
  - e. Auch beim Bundesrecht können sich Abweichungen vom Baulinienbegriff gemäss Konkordat ergeben. Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien ergibt sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht. Das gilt etwa dann, wenn Gewässerräume nach Art. 41a GSchV mittels Baulinien gesichert werden. Welche Bauten und Anlagen im Gewässerraum zulässig sind, bestimmt sich ausschliesslich nach Bundesrecht (Art. 41c GSchV).
- 5 Baulinienfestlegungen erfolgen bundesrechtlich gesehen mit Nutzungsplänen nach Art. 14 RPG und bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (Nationalstrassen, Eisenbahnen usw.), obwohl dies das Konkordat im Gegensatz zu den Baubereichen (Ziff. 7.4) nicht erwähnt. In der Regel handelt es sich im Bereich des kantonalen Rechts um Sondernutzungspläne (Quartierplan, Bebauungsplan, Überbauungsplan, Gestaltungsplan, Plangenehmigung usw.). Deshalb gelten die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an das Verfahren für die Festsetzung von Baulinien (so etwa Art. 33 und 34 RPG).

## 7.4 Baubereich

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

---

- 1 Wie die Skizze 7.4 in Anhang 2 verdeutlicht, ist unter einem Baubereich im Sinne des Konkordates die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, in der Gebäude erstellt werden dürfen. Im deutschen Sprachgebrauch ist oft auch von einem „Baufeld“ die Rede. Solche kommen etwa in Sondernutzungsplänen vor. Der Baubereich weicht von den generellen Abstandsregeln und von den Baulinien ab.
- 2 Die Festlegung von Baubereichen geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor („lex specialis derogat legi generali“, „special design rules before general rules“, „Die Sonderregel verdrängt die allgemeine Regel“). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeindegeseztgeber, der den Baubereich beispielsweise in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. So könnten etwa in einer kommunalen Nutzungsplanung festgelegte Baubereiche sich nicht über Nationalstrassenbaulinien hinwegsetzen.
- 3 Die konkreten Wirkungen eines Baubereichs sollten, wie bei Baulinien vom kantonalen Recht näher festgelegt werden (siehe dazu Ziff. 7.3 Randziffer 4). Wie beispielsweise vorspringende Gebäudeteile, unterirdischen Bauten und weitere Anlagen behandelt werden, wird aufgrund der Definition nicht ohne weiteres klar.
- 4 Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sollten vermieden werden, weil beide Festlegungen sich auf eine konkrete Situation beziehen und Gegenstand eines Nutzungsplanverfahrens sind. Soll also ein Baubereich festgelegt werden, der einer geltenden, rechtlich gleichrangigen Baulinie widerspricht, so muss die Baulinie gleichzeitig aufgehoben werden. Unterbleibt dies, so gilt die neuere Regelung. Vorbehalten bleiben immer höherrangige Baulinien beispielsweise des Bundesinfrastrukturrechts.

## **8. Nutzungsziffern**

### **Vorbemerkung**

- 1 Das Konkordat definiert Dichteziffern und Flächenanteilsziffern:
- 2 Die beiden Dichteziffern Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bezeichnen ein Verhältnis zwischen Geschossflächen oder Gebäudevolumen und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Der Quotient kann über 1 (oder 100%) liegen. Angegeben werden kann das Verhältnis als Dezimalzahl oder als Prozentzahl.
- 3 Die beiden Flächenanteilsziffern Überbauungsziffer und Grünflächenziffer bezeichnen den Flächenteil des gesamten Grundstücks, der überbaut ist oder der unversiegelt ist. Der entsprechende Flächenteil kann nie grösser als 1 (oder 100%) sein. Angegeben werden kann das Verhältnis als Dezimalzahl oder als Prozentzahl.
- 4 Die Kantone können, müssen aber nicht alle Nutzungsziffern übernehmen. Sie können zudem auf die Übernahme der Geschossflächenziffer verzichten und an deren Stelle die im betreffenden Kanton bisher verwendete Ausnützungsziffer beibehalten. (Beschluss des interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Januar 2009/Arrêté de L'Autorité intercantonale „Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction“ du 15 janvier 2009). Diese Ausnützungsziffer ist dann kantonal definiert und somit nicht schweizweit harmonisiert.
- 5 Die Kantone können auch den Gemeinden erlauben, aus den Nutzungsziffern des Konkordats sowie aus der bisherigen Ausnützungsziffer die für sie geeigneten Varianten auszuwählen.

## 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

*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.*

- 
- 1 Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für alle Nutzungsziffern des Konkordates. 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.
  - 2 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 (WEG, SR 843) an. Das WEG ist indessen nicht so präzise, dass sich daraus die genaue Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt ableiten liesse. Das Konkordat ändert nichts daran, denn es definiert diese Begriffe nicht. Es bleibt somit dabei, dass die Kantone, die für den Begriff der anrechenbaren Grundstücksfläche massgebliche Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt vornehmen. Die Abgrenzung kann beispielsweise in der kommunalen Erschliessungsplanung vorgenommen werden.
  - 3 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.

- 4 Für die Nutzungsziffern des Konkordats ist die Verwendung des hier umschriebenen Begriffs der anrechenbaren Grundstücksfläche verbindlich. Die anrechenbare Grundstücksfläche kann also keine Flächen der Feinerschliessung mehr umfassen. Das ist dort ein Problem, wo wie im Kt. Bern die Flächen der Detailerschliessung, die in etwa der Feinerschliessung entsprechen, in gewissem Umfang anrechenbar waren (Art. 93 Abs. 3 aBauV-BE, ausser Kraft). Im Kt. Bern gilt deshalb neu, dass die Flächen der Detailerschliessung dann nicht angerechnet werden, wenn die Nutzungsziffern des Konkordats verwendet werden (Art. 27 Abs. 3 BMBV-BE).
- 5 Die Norm SIA 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.

## 8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

- 
- 1 Die Geschossflächenziffer ist definiert als Quotient aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.1). Der französische Begriff „indice brut d'utilisation du sol“ bringt das klar zum Ausdruck. Die Geschossflächenziffer drückt am klarsten die tatsächliche Dichte an nutzbaren Geschossflächen aus und eignet sich damit auch für raumplanerische Vergleichszwecke.
  - 2 Die Geschossflächenziffer als Dichtemass war ursprünglich als Ersatz für die bisher verbreitete Ausnützungsziffer gedacht. Schliesslich wurde entschieden, dass die Kantone wahlweise die Ausnützungsziffer beibehalten oder zur Geschossflächenziffer wechseln können (Beschluss des interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Januar 2009/Arrêté de l'Autorité intercantonale „Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction“ du 15 janvier 2009).
  - 3 Anlass für den Ersatz der Ausnützungsziffer gaben deren Nachteile: In den jeweiligen kantonalen Definitionen der Ausnützungsziffer waren die verschiedensten Geschossflächen von der Anrechnung ausgenommen, gelegentlich in der Absicht, diese Flächen zu privilegieren. Solche Ausnahmen boten Anlass für baupolizeiliche Kontrollprobleme und zudem führte die Nichtanrechenbarkeit von Geschossflächen dazu, dass sich die tatsächlichen baulichen Verhältnisse bei einem Grundstück von der ausgewiesenen Ausnützungsziffer entfernten.

- 4 Die als harmonisiertes Nutzungsmass neu definierte Geschossflächenziffer verzichtet bis auf eine Ausnahme auf nicht anrechenbare Geschossflächen und trennt damit die Förderungsanliegen von der Dichteregelung: Nicht anrechenbar sind einzig Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom kantonalen Gesetzgeber festzulegenden Mindestmass liegt. Legt ein Kanton (oder eine allenfalls dafür zuständige Gemeinde) keine solche Mindesthöhe fest, dann ist auf den Zweck der Mindesthöhe abzustellen: Es sollen nur die für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbaren Flächen angerechnet werden. Damit wird die effektiv erzielte Ausnützung auf einfache Weise, nämlich weitgehend von aussen sowie anhand von Plänen, kontrollierbar. Eine Prüfung, welchem Zweck ein Raum dient, entfällt im Gegensatz zur Ausnützungsziffer. Die bisher über die Ausnützungsziffer erzielte Förderung bestimmter Räume kann mit anderen Instrumenten erreicht werden (Ausnützungszuschläge usw.).
- 5 Bei der Definition der Geschossflächen und ihrer Komponenten stützt sich das Konkordat auf die SIA-Norm 416 (2003) (SN 504 416) "Flächen und Volumen von Gebäuden". Danach ist die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind unabhängig von ihrer Nutzung die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeugeinstellhallen und Lagerräume (siehe dazu Skizze 8.2 in Anhang 2).
- 6 Das Konkordat schliesst nicht aus, dass je ein eigenes Mass für die ober- und unterirdischen Geschossflächen festgelegt wird. Es braucht dann allerdings eine eigene Definition für unterirdische Geschossflächen, denn das Konkordat enthält dazu keine Regeln. Ausgeschlossen ist nur, beispielsweise die unterirdischen Geschossflächen als nicht anrechenbar zu erklären.
- 7 Festgelegt wird in der Regel in den Nutzungsplänen eine Geschossflächenziffer als Maximalmass. Das Konkordat sagt aber nichts zu diesem Mass und erlaubt damit auch die Festlegung von Mindestmassen. Es ist Sache der Kantone, die nicht einfache baupolizeiliche Durchsetzung von Mindestmassen zu regeln.
- 8 Für die Umrechnung einer bisherigen, kantonal definierten Ausnützungsziffer in eine Geschossflächenziffer nach Konkordat gibt es nach hier vertretener Auffassung keine einfachen, überall gültigen Umrechnungsfaktoren. Beim Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer erscheinen darum konkrete raumplanerische Überlegungen zur gewünschten baulichen Dichte vorteilhaft. Siehe dazu die Empfehlungen des Kantons Bern in BSIG Nr. 7/721.3/1.1 „BMBV - Umsetzung in den Gemeinden“, Ziff. 4.2. Der Kanton Freiburg hat demgegenüber für seine Gemeinden einen festen Umrechnungsfaktor festgelegt: Art. 178 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 1 RPBG-FR. Auch der Kanton Thurgau sieht unter den Übergangsbestimmungen Umrechnungswerte vor: § 122 Abs. 4 PBG-TG.

### 8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV<sub>m</sub>) 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 zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BV}_m}{\text{aGSF}}$$

- 
- 1 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 (Ziff. 1.1) liegenden Bauvolumens über der anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.1.): Kubikmeter Bauvolumen/Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche.
  - 2 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. Sie liefert in diesem Bereich gute Dichtevergleiche zu raumplanerischen Zwecken, beispielsweise wenn die Frage gestellt wird, wie viel sichtbares Bauvolumen eine Landschaft, ein Quartier oder eine bestimmte Bauzone trägt.
  - 3 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. Dazu zählen beispielsweise die Volumen unter auskragenden Gebäudeteilen: siehe dazu die Figur 8.3. Der anrechenbare Anteil kann in diesem Fall von den Kantonen aber auch auf Null festgesetzt werden. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind dagegen nach dem Konkordat voll anrechenbar. Beispiele sind überdeckte oder eingezogene Balkone.

- 4 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. Das Konkordat erwähnt das zwar nicht, doch entspricht dies dem Sinn der Baumassenziffer, wie sie aus der Skizze 8.3. des Anhangs 2 hervorgeht. Es ist davon auszugehen, dass das Konkordat hier den Kantonen einen gewissen Spielraum für eine eigene Praxis belässt.

## 8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

- 
- 1 Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude (siehe Ziff. 2.1) beansprucht werden darf und damit indirekt den Anteil, der freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau das Gegenteil der Grünflächenziffer: Versiegelte Flächen für Fahrzeugabstellplätze sind keine Grünflächen im Sinne von Ziff. 8.5., aber auch nicht anrechenbare Gebäudefläche im Sinne von Ziff. 8.4.
  - 2 Da es für die Begriffsbestimmung keine Rolle spielt, wie hoch das Gebäude auf der überbauten Grundstücksfläche ist, sagt die Überbauungsziffer nichts über die Nutzungsdichte und das architektonische Erscheinungsbild aus. Die Überbauungsziffer kann darum allein die bauliche Dichte nicht regeln, sie muss mindestens noch mit geeigneten Höhenmassen kombiniert werden.
  - 3 Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1. definiert. Zur Abgrenzung zwischen Hauszufahrt und Feinerschliessung/Detailerschliessung vgl. Erläuterung zu Ziff. 8.1/(2).
  - 4 Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3.) definiert. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt (vgl. Ziff. 3.4). Figur 8.4 des Anhangs 2 illustriert diese Zusammenhänge. Auch Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragende Unterniveaubauten(teile) zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden im Sinne des Konkordates (Ziff. 2.1) zählende Anlagen.
  - 5 Die anrechenbare Gebäudefläche im Sinne des Konkordats darf nicht verwechselt werden mit der „Gebäudegrundfläche“ im Sinne der Norm SIA 416 (2003) (SN 504 416), welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der „Gebäudegrundfläche“ nach der SIA-Norm eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen. Es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche und damit der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen und zu verwenden.

## 8.5 Grünflächenziffer

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.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{aGrF}{aGSF}$$

- 1 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.
- 2 Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (unterirdische Bauten: Ziff. 2.4). 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.
- 3 Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1. definiert.
- 4 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 (Ziff. 2.4) sowie Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) 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.

- 5 Die gelegentlich verwendete Freiflächenziffer meint das Gegenteil der Überbauungsziffer, also die nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche. Versiegelte, aber nicht überbaute Flächen zählen dort ebenfalls zur „Freifläche“.
- 6 Der französische Text des Konkordats enthält offensichtliche Fehler: siehe dazu Rz. 6 des französischen Kommentars.