



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

Datum: 23. September 2008

Nummer: 2008-229

Bemerkungen: [**Verlauf dieses Geschäfts**](#)

Links: - [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
 - [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
 - [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
 - [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

vom

1. Übersicht

Der Regierungsrat beantragt den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Baubegriffe und Messweisen bilden Bestandteile des Baupolizeirechts. Dieses liegt in der Zuständigkeit der Kantone und Gemeinden. Aus volkswirtschaftlicher Sicht bringt die entsprechend grosse Regelungsvielfalt Nachteile mit sich, weshalb ein ausgewiesenes Bedürfnis nach Harmonisierung besteht. Vorstösse auf Bundesebene verlangen ein Bundesbaugesetz oder zumindest eine Bundesrahmengesetzgebung. Der Bund hat jedoch beschlossen, davon solange Abstand zu nehmen, als die Kantone selber die gewünschte Harmonisierung herbeiführen.

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) hat den Ball aufgenommen. Ihre Bestrebungen, die Baubegriffe und Messweisen durch ein Konkordat zu vereinheitlichen, werden von den Kantonen breit getragen. Das Konkordat respektiert die geltende Kompetenzabgrenzung zwischen Bund und Kantonen (Föderalismus) und sichert (bei einem Beitritt aller Kantone) die gewünschte Vereinheitlichung in der ganzen Schweiz. Es tritt nach der Zustimmung von sechs Kantonen in Kraft.

Bei der Ausarbeitung des Konkordats ist Wert darauf gelegt worden, die Baubegriffe und Messweisen mit den kantonalen Gesetzen und mit den Arbeiten der Normenvereinigungen abzugleichen. Das Konkordat legt das Schwergewicht auf jene Regelungsinhalte, die in den Rahmennutzungsplänen (Zonenplänen und Baureglementen) üblicherweise zur Anwendung gelangen; darunter fallen Gebäudedimensionen (Höhe, Längen) und Abstandsregelungen sowie das Verhältnis von Gebäudegrössen zu Grundstücksflächen (Nutzungsziffern).

Das Konkordat enthält acht Artikel und einen Anhang, in dem die Baubegriffe und Messweisen definiert werden. Diese sind nicht direkt anwendbar, d.h. sie müssen erst ins kantonale Recht überführt werden. Die Kantone können alle oder nur einen Teil der Begriffe übernehmen. Ausgeschlossen sind jedoch eine bloss teilweise Übernahme der Begriffe und die Formulierung von ergänzenden kantonalen Bestimmungen, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.

Nach dem Beitritt hätte der Kanton bis Ende 2012 Zeit, sein Recht ans Konkordat anzupassen. Darüber müsste er im Rahmen einer neuerlichen Landratsvorlage entscheiden. Anschliessend müssten Kanton und Gemeinden innert einer vom Landrat festzusetzenden Frist ihre Nutzungspläne den neuen Vorschriften anpassen. Dann erst würde das Konkordat seine volle Wirkung entfalten.

2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
2.	Inhaltsverzeichnis	3
3.	Ausgangslage	5
3.1.	Rechtszersplitterung	5
3.2.	Rechtsunsicherheit	7
3.3.	Unnötiger Aufwand	7
3.4.	Nachteile im internationalen Standortwettbewerb	7
3.5.	Harmonisierungsbedarf	8
4.	Geschichte des Konkordats	8
4.1.	Bestrebungen in den Kantonen	8
4.2.	Bestrebungen beim Bund	9
4.3.	Führungsrolle der BPUK	10
4.4.	Stand der Beitritte	10
5.	Die IVHB knüpft an positive Erfahrungen mit anderen Konkordaten an	11
6.	Rechtmässigkeit des Konkordats und innerkantonale Umsetzung	12
6.1.	Rechtmässigkeit des Konkordats	12
6.2.	Umsetzung ins kantonale Recht	12
6.3.	Umsetzung ins kommunale Recht	13
6.4.	Auswirkung auf bestehende Bauten	14
7.	Aufbau und Struktur der IVHB	14
8.	Erläuterung der einzelnen Bestimmungen	15
9.	Erläuterung der einzelnen Definitionen des Anhangs	20
10.	Regulierungsfolgenabschätzung	21
10.1.	Pflicht zur Regierungsfolgenabschätzung	21
10.2.	Notwendigkeit und Zweckmässigkeit der IVHB	21
10.3.	Alternativen	21
10.4.	Effizienz im Vollzug	22
10.5.	Belastung der KMU	22
10.6.	Schlussbewertung	22

11.	Finanzielle Auswirkungen auf Kanton und Gemeinden	22
12.	Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens	23
13.	Weiteres Vorgehen	25
14.	Parlamentarische Vorstösse	25
15.	Antrag	26

3. Ausgangslage

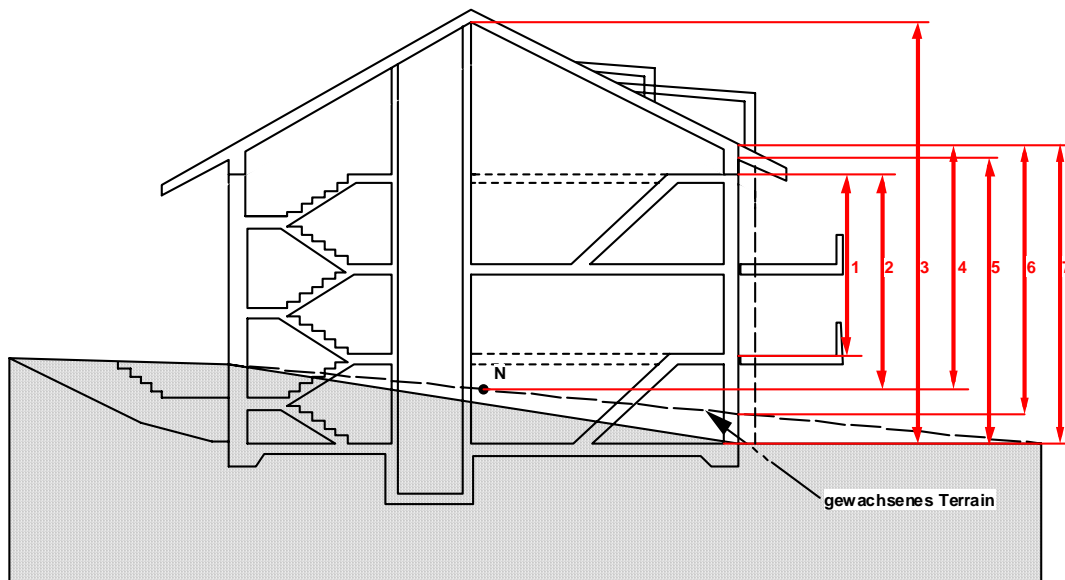
3.1. Rechtszersplitterung

Das Baurecht ist Sache der Kantone. Die meisten von ihnen beschränken sich auf den Erlass des formellen Baurechts (Begriffe, Messweisen, Baubewilligungsverfahren) und überlassen den Gemeinden den Erlass der materiellen Bauvorschriften (wie etwa Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudedimensionen). Einzelne Kantone überlassen den Gemeinden auch weitgehend die Definition der Begriffe und Messweisen. Das hat zur Folge, dass im Baurecht nicht überall die gleichen Begriffe verwendet oder identische Begriffe unterschiedlich umschrieben werden.

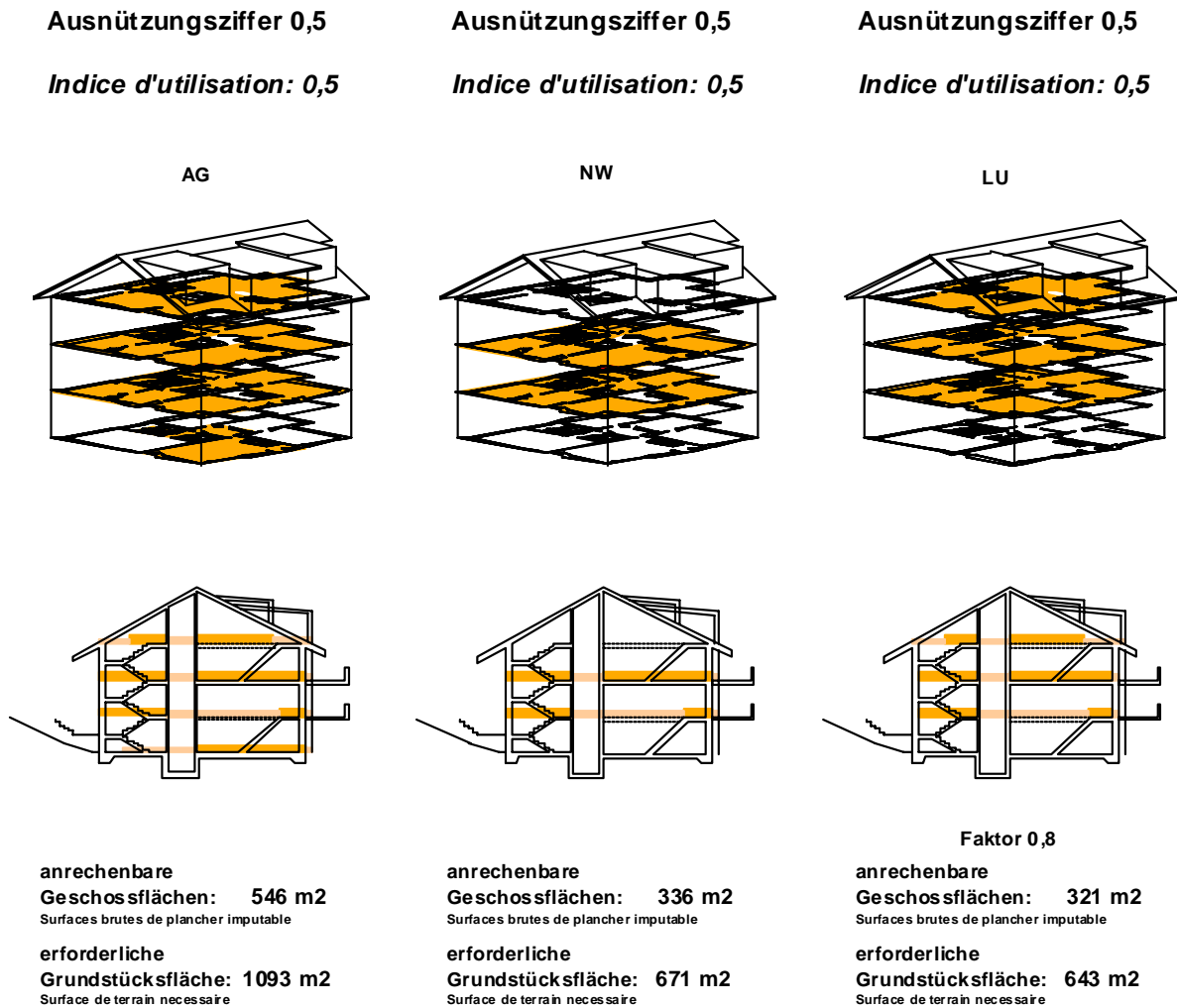
Die Gebäudehöhe – nur um ein Beispiel zu nennen – wird in der Schweiz auf 7 verschiedene Weisen gemessen (vom gewachsenen Terrain, vom Niveaupunkt, vom tiefer gelegenen Terrain aus, nur Geschosse, bis zum Dach, etc.).

Gebäudehöhe Hauteur d'une construction (Stand Juli 2004)

- 1 LU, ZG (geändert 2000)
- 2 OW
- 3 VS (geändert 2004)
- 4 AI, SG, AR (ab 2004)
- 5 NW
- 6 AG, SZ, TG, ZH
- 7 BE, FR, GL, SO



Unterschiede bestehen auch etwa bei den Berechnungsweisen der Ausnutzungsziffer:



Die Rechtszersplitterung ist allerdings nicht auf das interkantonale Verhältnis beschränkt. So sind allein innerhalb des Kantons Basel-Landschaft vier verschiedene Messweisen für die Fassadenhöhe gebräuchlich:

- "Die Fassadenhöhe wird gemessen ab Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut"; (Sissach)
- "Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Sparren (rohe Dachkonstruktion)"; (Lausen)
- "Die First- resp. Fassadenhöhe wird jeweils an der äussersten Fassadenflucht vom höchsten Punkt des gewachsenen Terrains aus gemessen"; (Pratteln)
- "Als Fassadenhöhe gilt das Mass vom fertigen Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante Tragkonstruktion des Daches"; (Muttenz)

3.2. Rechtsunsicherheit

Die Zersplitterung des formellen Baurechts macht dieses unüberschaubar. Gleiche oder ähnliche Rechtsfragen müssen in jedem Kanton – obwohl die Begriffe ähnlich, aber eben nicht gleich sind – einzeln geklärt und durch die Verwaltungsgerichte präjudiziell entschieden werden. Dies führt zu einer Erschwerung und Verlängerung der Baubewilligungsverfahren. Die Vielzahl unterschiedlicher Erlasse und Praktiken schafft zudem für die Wirtschaftsakteure, die mit der Rechtswirklichkeit in mehreren Kantonen leben müssen, ein Klima der Rechtsunsicherheit.

3.3. Unnötiger Aufwand

Investoren können sich nur mit grossem Aufwand eine Vorstellung von der Eignung eines Grundstückes für ihre Bedürfnisse machen, wenn jede Gemeinde oder jeder Kanton die Gebäudehöhe anders berechnet oder die Bauabstände anders regelt. Die Projektierenden und Bauunternehmer müssen sich immer wieder neu in die Spezialitäten des kantonalen und kommunalen Baurechts einarbeiten. Dieser Zustand ist Ursache für viele Unsicherheiten und Fehler bei der Baueingabe und deren Behandlung. Dies steigert auch den Aufwand für die Behörden.

3.4. Nachteile im internationalen Standortwettbewerb

Aus volkswirtschaftlicher Sicht bringt die grosse Regelungsvielfalt Nachteile. Sie stellt aus Sicht der Bauwilligen ein ernsthaftes Problem dar und kann für die Schweiz zu nicht zu unterschätzenden Nachteilen im internationalen Standortwettbewerb führen. Eine von der Kommission für Technologie und Innovation des Bundes (KTI) in Auftrag gegebene Studie¹ hat deutlich gemacht, dass die Konsequenzen dieser Regelungsvielfalt im formellen Baurecht nicht zu unterschätzen sind. So wurde in dieser Studie etwa festgestellt, dass

- gesamtschweizerisch tätige Unternehmungen den Mehraufwand für die Einarbeitung in die Gesetzgebung (und Praxis) eines anderen Kantons auf 5 bis 10 Prozent des gesamten Planungsaufwands schätzen und dass
- die unterschiedlichen Baugesetze die Standardisierung und Industrialisierung des Bauens erschweren und die dadurch verminderten Rationalisierungsgewinne 10 bis 15 Prozent der gesamtschweizerischen Baukosten (1995: 35 Milliarden Franken) bzw. zwischen 400 und 800 Millionen Franken betragen dürften².

¹ Walter Ott, Rodolfo Keller, Verena Steiner: Kostensenkungen bei Planungs-, Projektierungs- und Baubewilligungsverfahren, Studie im Rahmen des Impulsprogramms „effi bau“ (Effizienzpotenziale in der Schweizer Bauwirtschaft), Studie herausgegeben vom Bundesamt für Berufsbildung und Technologie, Mai 1998.

² Es wäre falsch zu glauben, mit der Harmonisierung der Baubegriffe könne dieses Sparpotential voll ausgeschöpft werden. Die IVHB kann dazu bestenfalls ein erster bescheidener Schritt sein.

3.5. Harmonisierungsbedarf

Als unbestritten darf die Tatsache gelten, dass einheitliches Bauen und einheitliche Gestaltung der Bauten nicht Ziel sein kann und auch nicht darf³. Die Kritik richtet sich vielmehr gegen die Vielfalt verschiedenartiger Bestimmungen und Definitionen, nicht aber gegen deren Inhalte und auch nicht gegen die Vielfältigkeit der Bauten. Wenn man zudem bedenkt, dass rasche, verlässliche und präzise Informationen im Bereich des Baurechts für die Standortevaluation von grosser Bedeutung sind, wird klar, dass einheitlich verstandene Begriffe einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Standortattraktivität der Schweiz zu leisten vermögen. Es besteht somit ein ausgewiesenes Bedürfnis nach einer Harmonisierung im formellen Baurecht.

4. Geschichte des Konkordats

4.1. Bestrebungen in den Kantonen

Im April 1997 beschloss der Regierungsratsausschuss des Espace Mittelland, ein Pilotprojekt zur Harmonisierung des Baupolizeirechts zu lancieren. Das Projekt gipfelte am 11. Februar 1999 in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung des Baupolizeirechts im Espace Mittelland.

Am 20. März 1998 setzte die Innerschweizer Baudirektoren-Konferenz eine Koordinationsgruppe für baurechtliche Begriffe ein. Diese empfahl am 22. Oktober 1998 den Abschluss einer Regierungsvereinbarung. Gleichentags fand eine Sitzung der Innerschweizer Baudirektoren-Konferenz statt, an der eine weitergehende und übergreifende Harmonisierung angeregt wurde.

Die Projekte im Espace Mittelland und in der Innerschweiz wurden in der Folge sistiert, um einer gesamtschweizerischen Lösung den Weg zu ebnen. Denn Ende 1997 hatte die BPUK gestützt auf eine interne Umfrage bei allen Kantonen festgestellt, dass eine interkantonale Harmonisierung der Begriffe im Grundsatz von allen Kantonen gewünscht wird. 20 Kantone begrüsst eine formelle Harmonisierung, 6 wünschten lediglich eine enge Zusammenarbeit (insbesondere bei den Verfahren). Ein Bundesbaugesetz indes wurde einhellig abgelehnt.

³ Anders als beim formellen Baurecht besteht beim materiellen Baurecht eine inhaltliche Begründung für die unterschiedlichen Regelungen, weil eine Bautenvielfalt und örtliche Unterschiede durchaus erwünscht sind. Vgl. auch die Antwort des Bundesrates zur Motion 04.3042 von NR Susanne Leutenegger Oberholzer vom 8. März 2004.

4.2. Bestrebungen beim Bund

In der Bundespolitik wurde das Thema erstmals von Nationalrat Rolf Hegetschweiler aufgegriffen. In seiner parlamentarischen Initiative vom 9. Oktober 1998⁴ forderte er die Schaffung eines Bundesrahmengesetzes zur Vereinheitlichung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften. Angesichts der Wichtigkeit der Materie erachtete er – zusammen mit 41 Mitunterzeichnenden – selbst die dafür notwendige Änderung der Bundesverfassung als gerechtfertigt.

Am 7. September 1999 reichte die UREK des Nationalrates eine Motion⁵ ein, mit welcher der Bundesrat beauftragt werden sollte, Massnahmen zur Vereinheitlichung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften zu treffen. Ziel der Motion war es, in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine Vereinheitlichung insbesondere bezüglich der Begriffe und Messweisen zu erreichen.

Am 4. Oktober 1999 beschloss der Nationalrat mit 69:64 Stimmen, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu leisten. Die Motion hingegen wurde – mit dem Willen des Bundesrates – oppositionslos überwiesen. Der Ständerat überwies die Motion am 8. März 2000 in der Form eines Postulates.

Mit einer Anfrage vom 1. März 2004⁶ erkundigte sich Nationalrat Philipp Müller nach dem Stand der Harmonisierungsbestrebungen. Dieser Anfrage liessen er und 120 Mitunterzeichnende am 4. Oktober 2004 eine parlamentarische Initiative⁷ folgen, mit der sie für den Fall, dass die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen scheitern sollte, Vorschriften des Bundes verlangten, um Begriffe und Messweisen in Bau- und Nutzungsvorschriften formell zu vereinheitlichen. Die UREK des Nationalrats hat der Initiative bereits Folge gegeben.

Vom Nationalrat hingegen abgelehnt wurde eine von Nationalrätin Susanne Leutenegger Oberholzer am 8. März 2004 eingereichte Motion⁸, mit welcher die Schaffung eines Bundesbaurechts verlangt worden war. Der Bundesrat anerkannte in seiner Antwort zwar "ein vitales Interesse an einer Vereinheitlichung der Bauvorschriften für die ganze Schweiz", ging aber davon aus, dass die für eine bundesrechtliche Regelung nötige Verfassungsänderung politisch kaum Erfolgsaussichten hätte. Stattdessen hielt er fest, dass die den föderalistischen Strukturen des Landes und der gegebenen Kompetenzordnung Rechnung tragende Lösung über eine interkantonale Vereinbarung auf breite Zustimmung stosse und dass die Chancen, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Kantonen zu guten Resultaten zu kommen, gut stünden.

⁴ 98.439 – Parlamentarische Initiative "Vereinheitlichung des Baurechtes", eingereicht von NR Rolf Hegetschweiler am 09.10.1998.

⁵ 99.3459 – Motion „Vereinheitlichung des Baurechts“, eingereicht von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie UREK-NR am 07.09.1999.

⁶ 04.1001 – Anfrage „Vereinheitlichung des Baurechts“, eingereicht von NR Philippe Müller am 01.03.2004.

⁷ 04.456 – Parlamentarische Initiative „Begriffe und Messweisen in Bau- und Nutzungsvorschriften. Harmonisierung“, eingereicht von NR Philippe Müller am 04.10.2004.

⁸ 04.3042 - Motion "Einheitliches Baurecht für die ganze Schweiz", eingereicht von NR Susanne Leutenegger Oberholzer am 08.03.2004.

4.3. Führungsrolle der BPUK

Im Rahmen der Vorarbeiten zur IVHB wurden verschiedene Lösungen geprüft, welche vornehmlich auf dem Willen zur gesamtschweizerischen Harmonisierung basierten. Diese Modelle wurden indessen verworfen, weil es ihnen an der genügenden Effizienz fehlen dürfte. Muster-gesetze und -verordnungen, Weisungen, Empfehlungen durch die BPUK wären zwar wertvolle Hilfsmittel, dürften aber im vorliegenden Falle kaum innert nützlicher Frist zum gewünschten Ergebnis führen. Zudem hätten die Kantone diesfalls die Möglichkeit, in erheblichem Masse von den Vorlagen abzuweichen. Es bestünde die Gefahr, dass die kantonalen Parlamente in wesentlichen Bereichen auf dem Weg der Gesetzgebung derartige Abweichungen beschliessen würden. Das zentrale Ziel – die gesamtschweizerische Harmonisierung – würde dann verfehlt.

Eine im ersten Quartal 2003 von der BPUK durchgeführte Konsultation der kantonalen und kommunalen Fachleute hatte zu durchgehender grundsätzlicher Unterstützung einer Konkordatslösung geführt. Die Plenarversammlung der BPUK vom 26. Juni 2003 in Bern beschloss deshalb, einen Konkordatsentwurf auszuarbeiten. Die Hauptversammlung vom 12. September 2003 in Liestal nahm vom Zwischenbericht Kenntnis und forderte eine schnelle Umsetzung. Die Plenarversammlungen vom 4. März 2004 und 21. April 2005 bestätigten das Harmonisierungsbedürfnis nochmals und begrüsst die Arbeitsfortschritte.

Am 21. Juni 2005 fand in Bern eine Veranstaltung mit kantonalen Verwaltungs- und Gesetzgebungsspezialisten sowie entsprechenden Fachleuten aus grösseren Gemeinden statt. Die Fachleute stimmten dem Entwurf des Konkordats grossmehrheitlich und grundsätzlich zu. Die Hauptversammlung der BPUK vom 22. September 2005 genehmigte daraufhin den Konkordatsentwurf und beschloss, diesen den Kantonen mit der Aufforderung zur Unterzeichnung vorzulegen.

4.4. Stand der Beitritte

Das Konkordat tritt erst in Kraft, wenn ihm sechs Kantone beigetreten sind (Art. 8 IVHB). Bis Ende März 2008 haben erst der Kanton Graubünden und der Kanton Bern ihre Beitrittserklärung eingereicht^{9, 10}.

⁹ Unter www.bpuk.ch kann jederzeit der Stand der Beitritte angefragt werden (rechts oben auf Tätigkeiten klicken, dann auf der rechten Bildschirmseite auf "IVHB" klicken).

¹⁰ Am 1. Oktober 2007 wollte Nationalrat Sep Cathomas in der Fragestunde des Nationalrats vom Bundesrat wissen, was er zu tun gedenke, wenn die IVHB bis Ende 2007 nicht in Kraft trete oder wenn trotz der Inkraftsetzung der IVHB ein Grossteil der Kantone der IVHB nicht beitrete. Der Bundesrat nahm dazu wie folgt Stellung: "Der Bundesrat teilt die Auffassung, dass die heutige Regelungsvielfalt im Bereich des formellen Baurechtes problematisch ist. Er unterstützt daher die laufenden Bestrebungen zur Vereinheitlichung des formellen Baurechtes. Der Bund hat bei der seinerzeitigen Erarbeitung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) denn auch intensiv mitgewirkt. Dass bis anhin erst ein Kanton der IVHB beigetreten ist, darf nicht als mangelndes Interesse der Kantone an einer Harmonisierung verstanden werden. Die meisten Kantone müssen indessen vorher ihre Baugesetzgebung anpassen. Dies nimmt einige Zeit in Anspruch. Diese Vorarbeiten sind in verschiedenen Kantonen angelaufen. Der Bundesrat ist der Auffassung, dass sich zurzeit keine bundesseitigen Aktivitäten aufdrängen; dies umso weniger, als dass der Bund im Bereich der formellen Baurechtsharmonisierung über keine Kompetenzen verfügt. Eine bundesrechtliche Regelung bedürfte einer vorgängigen Verfassungsänderung. Der Bund wird die diesbezügliche Entwicklung in den Kantonen indessen sorgfältig verfolgen. Der Bundesrat ermuntert die Kantone, der interkantonalen Vereinbarung möglichst bald beizutreten."

Im Kanton Solothurn tritt auf den 1. Januar 2008 eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Anschliessend wird das Bau- und Justizdepartement 2008 eine Revision der Kantonalen Bauverordnung in Angriff nehmen, in der Absicht, diese im 2009 oder 2010 in Kraft zu setzen und dann der IVHB beizutreten¹¹.

Im Kanton Aargau ist gegenwärtig eine Teilrevision des Baugesetzes im Gang, welche unter anderem den Regierungsrat ermächtigen soll, die Begriffe und Messweisen des Konkordats auf Verordnungsstufe zu übernehmen. Diejenigen Definitionen im Baugesetz, welche den Begriffsdefinitionen des Konkordats widersprechen, sollen aus dem Gesetz gestrichen werden. Somit wird die spätere Anpassung an die IVHB auf Gesetzesstufe wesentlich vereinfacht. Es ist beabsichtigt, den Beitritt zum Konkordat mittels einer separaten Vorlage zu beantragen¹².

Im Kanton Basel-Stadt ist die Baugesetzgebung erst vor kurzem totalrevidiert worden, ohne dass die IVHB in diesen Prozess eingeflossen wäre. Das Baudepartement hat nun eine interne Arbeitsgruppe damit beauftragt, die Auswirkungen der IVHB auf die Gesetzgebung zu studieren.

5. Die IVHB knüpft an positive Erfahrungen mit anderen Konkordaten an

Das vorgelegte Konkordat stützt sich auf positive Erfahrungen im Bereiche der Bauprodukte (IVTH) und indirekt auch des öffentlichen Beschaffungswesen (IVöB). Diese beiden Konkordate weisen starke volkswirtschaftliche Komponenten auf und sind auch massgebend dadurch fundiert.

Einen ersten Beitrag zur Vereinheitlichung der Vorschriften im Bauwesen leistete die auf den 1. Januar 2001 in Kraft getretene Gesetzgebung über die Bauprodukte und besonders die Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH). Diese ist seit dem 4. Februar 2003 in Kraft. Es sind ihr alle Kantone beigetreten.

Gestützt auf die IVTH wurde es möglich, die Brandschutzvorschriften in Gebäuden in der ganzen Schweiz zu vereinheitlichen und diesbezüglich die Anforderungen an Bauwerke zu vereinheitlichen. Dieses Beispiel zeigt, dass gestützt auf ein Konkordat schnell eine gemeinsam getragene und überregionale bzw. gesamtschweizerische Harmonisierung in einem kantonalen Kompetenzbereich gefunden werden kann.

Das vorliegende Konkordat setzt diese Arbeiten fort. Ebenso zeigt es den gemeinsamen Willen des Bundes und der Kantone zur engen Zusammenarbeit. Die rechtliche Federführung verbleibt bei den Kantonen, sie werden aber durch den Bund unterstützt.

¹¹ E-Mail vom 6. September 2007 vom Vorsteher des Amtes für Raumplanung des Kantons Solothurn.

¹² Gemäss mündlicher Auskunft des Leiters des Amtes für Raumentwicklung, Kanton Aargau, vom 09.09.2008.

6. Rechtmässigkeit des Konkordats und innerkantonale Umsetzung

6.1. Rechtmässigkeit des Konkordats

Für die Belange der Baupolizei sind gemäss geltendem Verfassungsrecht die Kantone zuständig. In diesem Bereich kann der Bund keine Gesetzgebungskompetenzen für sich ableiten und er hat auch keinen entsprechenden Verfassungsauftrag. Nachdem er auf die Schaffung eines solchen vorderhand verzichtet hat, kann die angestrebte Vereinheitlichung nur über ein Konkordat erreicht werden.

Artikel 48 der Bundesverfassung normiert verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Kantonen. Die Bestimmung lautet:

Art. 48 Verträge zwischen Kantonen

¹ Die Kantone können miteinander Verträge schliessen sowie gemeinsame Organisationen und Einrichtungen schaffen. Sie können namentlich Aufgaben von regionalem Interesse gemeinsam wahrnehmen.

² Der Bund kann sich im Rahmen seiner Zuständigkeiten beteiligen.

³ Verträge zwischen Kantonen dürfen dem Recht und den Interessen des Bundes sowie den Rechten anderer Kantone nicht zuwiderlaufen. Sie sind dem Bund zur Kenntnis zu bringen.

Das Baurecht und somit auch die Definition von Begriffen und Messweisen liegen im ausschliesslichen Kompetenzbereich der Kantone. Der Bund unterstützt die Konkordatslösung. Das vorgeschlagene Konkordat ist daher zulässig.

6.2. Umsetzung ins kantonale Recht

Beim Konkordat handelt es sich um einen Staatsvertrag, welcher der Genehmigung des Landrats bedarf (§ 64 Abs. 1 der Kantonsverfassung). Darüber hinaus ist eine obligatorische Volksabstimmung vorgesehen für den Fall, dass der Landrat dies so beschliesst oder er das 4/5 Quorum nicht erreicht (§ 30 Bst. b der Kantonsverfassung), oder aber eine fakultative Abstimmung für den Fall, dass 1'500 Stimmberechtigte dies verlangen (§ 31 der Kantonsverfassung). Der Kanton Basel-Landschaft tritt der Vereinbarung schliesslich bei, indem er seine Beitrittserklärung dem Interkantonalen Organ übergibt (Art. 6 IVHB).

Im Anschluss an den Beitritt müssten die im Anhang zur IVHB aufgeführten Begriffsdefinitionen und Messweisen ins kantonale Recht überführt werden; das Konkordat ist nicht "self-executing". Die Überführung betrifft je nach Kanton nicht nur die Planungs- und Baugesetze, sondern alle Gesetze, in denen zum Beispiel Abstände und Baulinien geregelt werden. Das bedeutet also, dass auch Regelungsgegenstände in den Bereichen Umweltschutz, Wasserbau, Wald, Natur-, Landschafts- und Heimatschutz betroffen sein können. Vernünftigerweise wird mit diesen Gesetzgebungsarbeiten erst begonnen, wenn dem Konkordat sechs Kantone beigetreten sind und somit feststeht, dass es in Kraft getreten ist. Spätestens Ende 2012 sollten die Arbeiten indes abgeschlossen sein (Art. 2 Abs. 3 IVHB).

Der Regierungsrat hat sich noch nicht eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, welche Bestimmungen in welcher Weise geändert werden müssten¹³. Es liegt aber ein vom Institut für Raumentwicklung an der Hochschule für Technik Rapperswil im Auftrag der BPUK erarbeiteter Vorschlag vor, wie die Baugesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft an die IVHB angepasst werden könnte. Der Regierungsrat hat diesen Vorschlag nicht gewertet und der Landratsvorlage tel quel beigelegt. Immerhin vermittelt der Vorschlag einen Eindruck über die Gesetzgebungsarbeiten, die auf den Kanton zukommen würden. Dabei ist festzustellen, dass nach Ansicht der Rapperswiler Hochschule nur sechs Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes entweder angepasst oder neu eingefügt werden müssten. Die übrigen Gesetzgebungsarbeiten würden in erster Linie die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz betreffen (ca. 25 Bestimmungen) und könnten vom Regierungsrat beschlossen werden.

Die Überführung ins kantonale Recht brächte es mit sich, dass die Gemeinden und der Kanton ihre Autonomie bei der Festlegung der Begriffe und Messweisen verlieren. Insbesondere könnten sie keine formellen Bestimmungen mehr erlassen, die im Widerspruch zur IVHB oder zum kantonalen Ausführungsrecht stehen. Die Gesetzgebungskompetenzen des Kantons und der Gemeinden würden im Wesentlichen aufs materielle Baurecht beschränkt. Immerhin müssten Kanton und Gemeinden die Begriffe und Messweisen der IVHB nur insoweit in ihre Gesetzgebung übernehmen, als der Regelungsgegenstand zur Anwendung kommt oder kommen soll. Wenn also eine Gebäudehöhe nirgends (in keiner Gemeinde, das heisst in keinem Zonenreglement und in keinem Sondernutzungsplan) über die Geschosshöhe geregelt werden soll und darf, so kann auf die Regelung betreffend Geschosshöhe verzichtet werden.

Überall dort, wo in den Begriffsdefinitionen auf das zulässige oder ein festgelegtes Mass Bezug genommen wird, bleibt die Autonomie der Kantone erhalten. Sofern ein Kanton die in einer Begriffsdefinition vorgesehene Anrechenbarkeit nicht will, könnte dieses Ziel durch eine entsprechende Bezeichnung des anrechenbaren Anteils erreicht werden. Zum Beispiel wird bei der Definition der Baumassenziffer erwähnt, dass mehr als zur Hälfte offene Gebäudeteile anteilmässig angerechnet werden sollen. Hier könnte der kantonale Gesetzgeber festlegen, dass dieser Anteil Null ist.

6.3. Umsetzung ins kommunale Recht

Die Umsetzung der IVHB ins kantonale Recht würde theoretisch zu einem Widerspruch zwischen der kantonalen Gesetzgebung mit den neuen und der Nutzungsplanung mit den bestehenden Begriffen und Messweisen führen. Deshalb sollten die neuen Bestimmungen des kantonalen Rechts nicht unmittelbar auf bestehende Nutzungsplanungen angewandt werden; erst müssen diese angepasst werden. Aus diesem Grund verpflichtet das Konkordat die Kantone, in ihrer Gesetzgebung Fristen für die Umsetzung der Nutzungsplanung festzulegen. Vor Ablauf

¹³ Wahrscheinlich werden alle Begriffe in den Ziffern 1 - 7 im Anhang zur IVHB übernommen werden können, da diese schon heute in der Baselbieter Nutzungsplanung geläufig sind. Komplizierter ist die Lage bei den Nutzungsziffern (Ziffer 8 im Anhang zur IVHB), weil die IVHB nebst der im Baselbiet geläufigen Nutzungs-, Ausnützungs- und Bebauungsziffer auch die Geschossflächen-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer kennt. Ob, welche und inwiefern diese Ziffern eingeführt werden sollen, wird Gegenstand der zweiten Landratsvorlage, jener zur Revision der Baugesetzgebung, bilden.

dieser Fristen würde sich an der Rechtslage grundsätzlich¹⁴ nichts ändern: Die kantonalen und kommunalen Nutzungsplanungen würden unverändert weiter gelten.

Über die Modalitäten der Übergangsfristen müsste letzten Endes der Landrat entscheiden. Der Kanton ist in dieser Hinsicht frei; die IVHB macht keine Vorgaben. So wäre es einerseits denkbar, keine Frist im Sinne eines Datums zu nennen, sondern die allgemein gehaltene Pflicht zu statuieren, wonach ein Nutzungsplan erst dann an die IVHB angepasst werden muss, wenn er ohnehin einer Totalrevision unterzogen wird. Eine andere Möglichkeit bestünde darin, die Anpassungspflicht auf Totalrevisionen von Rahmennutzungsplänen und auf neue Sondernutzungspläne zu beschränken, so dass z.B. altrechtliche Baulinienpläne, welche in aller Regel nur sehr wenige materielle Vorschriften enthalten, bis zu ihrer formellen Aufhebung unverändert weitergelten. Schliesslich bestünde eine Möglichkeit aber auch darin, eine fixe Frist von zehn Jahren zu statuieren und dem Regierungsrat die Möglichkeit einzuräumen, die Frist auf Gesuch hin zu erstrecken (analog § 139 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998; RBG; SGS 400). Aus Sicht des Harmonisierungsziels spielt der Zeithorizont letztlich eine untergeordnete Rolle. Die IVHB nimmt durchaus in Kauf, dass das Harmonisierungsziel erst nach 2020 verwirklicht wird. Massgebend ist in erster Linie, dass die Kantone das Harmonisierungsziel unterstützen, indem sie eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösung finden, ohne dass die IVHB bei ihnen eine "Anpassungswelle" oder zusätzliche Kosten auslöst.

Von der Anpassungspflicht betroffen wären nur die Reglemente, nicht aber die Pläne. Es müssten also keine Zonengrenzen geschoben oder neue Baulinien gelegt werden. Auch die Reglemente müssten nur insoweit angepasst werden, als sie den neuen Vorschriften des kantonalen Rechts überhaupt widersprechen.

6.4. Auswirkung auf bestehende Bauten

Geänderte Gesetze und Zonenvorschriften sind grundsätzlich auf alle vorhandenen Verhältnisse anzuwenden mit der Wirkung, dass bestehende Bauten unrechtmässig werden können. So entsteht zwangsläufig ein Konflikt zwischen dem privaten Interesse an einer Baute, d.h. dem Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Rechtsordnung getätigten Investitionen, und dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung des neuen Rechts. Die in § 110 des Raumplanungs- und Baugesetzes enthaltene Regelung versucht zwischen den entgegen gesetzten Interessen vermittelnd und ausgleichend zu wirken. § 110 RBG garantiert bestehenden rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die vorschriftswidrig geworden sind, generell den Unterhalt und eine angemessene Erneuerung und somit die Weiterexistenz.

7. Aufbau und Struktur der IVHB

Die IVHB gliedert sich in zwei Teile:

¹⁴ Denkbar wäre auch, einzelne Bestimmungen wie jene über die Berechnung der Grenzabstände, für deren Erlass schon bisher ausschliesslich der Kanton zuständig war, unmittelbar anzuwenden.

- Der eigentliche Vereinbarungstext beschränkt sich auf die Kompetenzabgrenzung sowie auf organisatorische und grundsätzliche Fragen bezüglich Regelung der Umsetzung und Überwachung.
- Die Baubegriffe und Messweisen werden in einem Anhang umschrieben, der integrierenden Bestandteil der IVHB bildet.

8. Erläuterung der einzelnen Bestimmungen

Der engere Konkordatstext (Kompetenzen und Organisation) besteht aus 8 kurzen Artikeln. Die rechtstechnischen Definitionen für die Baubegriffe und Messweisen werden separat formuliert. Daraus ergibt sich eine Zweiteilung in einen Grundlagenteil und in einen Anhang.

Titel

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Titel wurde allgemein gefasst. In erster Linie geht es um die Baubegriffe. Dabei werden unter dem Obertitel „Baubegriffe“ auch Planungs-begriffe verstanden, wobei letztere nicht Bestandteil des Konkordates bilden. Baubegriffe können schliesslich nicht definiert werden, ohne dass Aussagen zu den Messweisen gemacht werden. Der Titel ist in erster Linie die Umschreibung eines Zieles im Rahmen des Baubereiches.

Art. 1 Grundsatz

- ¹ *Die beteiligten Kantone vereinheitlichen die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht.*
- ² *Die vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden in den Anhängen aufgeführt.*

Der Zweckartikel hält das Hauptanliegen des Konkordats fest, nämlich die Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen durch die Kantone. Die Formulierung „Planungs- und Baurecht“ trägt dem Umstand Rechnung, dass die meisten Kantone in ihrer Gesetzgebung diesen Ausdruck verwenden und Baubegriffe oft auch Planungstatbestände erfassen. Der Zweckartikel soll allgemein gehalten sein und eine Weiterentwicklung des Konkordates ermöglichen oder zumindest nicht verhindern (auch wenn heute nur die Baubegriffe im engeren Sinne vereinheitlicht werden). Eine Erweiterung der IVHB, zum Beispiel durch die Vereinheitlichung von Planungs-begriffen, bedarf immer der Zustimmung aller beteiligten Kantone.

Unter dem Ausdruck „Baubegriff“ werden auch Messweisen verstanden. Baubegriffe können nur einheitlich definiert werden, wenn auch die Messweisen gleich sind. Ein Längenbegriff ist nur dann klar definiert, wenn auch gesagt wird, wie die Länge gemessen wird.

Die einzelnen Begriffe werden in Anhängen definiert. Diese Anhänge sind integrierender Bestandteil der Vereinbarung. Dazu gehören auch die Skizzen.

Art. 2 Pflichten der Kantone

- ¹ *Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.*
- ² *Die Gesetzgebung darf nicht durch Begriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.*
- ³ *Sie passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.*

Durch den Beitritt zur IVHB verpflichtet sich der beitretende Kanton, seine Gesetzgebung in Bezug auf die Baubegriffe entsprechend anzupassen. Dies erfolgt im Rahmen der jeweiligen – zum Teil unterschiedlich geregelten – kantonalen Verfahren, in welche die IVHB nicht eingreift.

Der Konkordatstext will nicht in das Gesetzgebungssystem der Kantone eingreifen, sondern „lediglich“ sicherstellen, dass die Begriffe und Messweisen gleich verstanden werden. Wenn sich das Harmonisierungsziel auch auf diese Weise erreichen lässt, können die Kantone auch nur einzelne der im Anhang zur IVHB aufgeführten Begriffe übernehmen. Auf der anderen Seite ist klar, dass seitens der Kantone (inkl. Gemeinden) keine Begriffsdefinitionen vorgenommen werden dürfen, die den in der IVHB vereinheitlichten Regelungsgegenständen und damit der angestrebten Harmonisierung zuwiderlaufen. Dies gilt in gleicher Weise für die in der Nutzungsplanung verwendeten Baubegriffe.

Der Beitritt zur IVHB bedeutet nicht, dass die im Anhang aufgeführten Baubegriffe automatisch zum Bestandteil des kantonalen Rechts würden. Ihre Geltung erlangen sie erst, wenn sie auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung ins kantonale Recht überführt wurden. Dazu wird den Kantonen eine Frist bis spätestens zum Jahre 2012 eingeräumt. Diese Frist sollte es allen Kantonen erlauben, ihre eigene Gesetzgebung zeitgerecht anzupassen. Für den Fall eines Beitritts kurz vor Ablauf dieser Frist räumt die IVHB dem Interkantonalen Organ die Kompetenz ein, den betreffenden Kantonen die Frist für die Anpassung der Gesetzgebung zu erstrecken (Art. 4 Abs. 2 Bst. b IVHB).

Die Kantone haben ferner eine Frist festzulegen, innert derer die Nutzungspläne (Zonenpläne und Baureglemente) überprüft und allenfalls angepasst werden müssen. Sie regeln ferner, ob und allenfalls welche Sondernutzungspläne dieser Überprüfungs- und Anpassungspflicht unterstellt werden. Während also sämtliche Zonenreglemente der 86 Gemeinden zwingend angepasst werden müssten, regelt der Kanton, welche Sondernutzungspläne (insb. Quartier- und Baulinienpläne) in welchem Umfang angepasst werden müssen.

Art. 3 Interkantonales Organ

- ¹ *Das Interkantonale Organ setzt sich zusammen aus den Mitgliedern der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), deren Kantone an der Vereinbarung beteiligt sind.*
- ² *Jeder beteiligte Kanton hat eine Stimme.*
- ³ *Das Interkantonale Organ ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der beteiligten Kantone vertreten ist. Für Beschlüsse ist eine Dreiviertelmehrheit erforderlich. Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Kantone.*

Artikel 3 statuiert das Interkantonale Organ, das für den Vollzug des Konkordates verantwortlich ist (vgl. dazu Art. 4 IVHB). Dieses setzt sich aus je einem Mitglied der Regierungen der an der Vereinbarung beteiligten Kantone zusammen. Sinnvollerweise stützt sich das Interkantonale Organ auf die BPUK ab, weshalb festgehalten wird, dass die Mitglieder der BPUK (soweit deren Kantone der IVHB beigetreten sind) das Interkantonale Organ bilden. Die BPUK ist als Fachdirektoren-Konferenz bereits heute für das gesamte Bauwesen zuständig. Demnach ist die organisatorische Zusammenlegung folgerichtig.

Mit der Aufgabenzuteilung an die BPUK soll die Schaffung eines weiteren Gremiums vermieden werden. Die Aufgaben werden damit faktisch der BPUK (bzw. den Mitgliedern der BPUK, deren Kantone auch der IVHB beigetreten sind) übertragen. Damit wird eine erhebliche organisatorische Vereinfachung erzielt und auf bestehende Strukturen abgestellt. Diese Aufgabenzuteilung hat sich bereits bei der „Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB“ sowie der „Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH“ bewährt.

Bei Abstimmungen hat jeder Kanton eine Stimme. Die Verfahrensbestimmungen hat das Interkantonale Organ gemäss Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe d selber zu bestimmen.

Art. 4 Zuständigkeit des Interkantonalen Organs

- ¹ *Das Interkantonale Organ vollzieht die Vereinbarung, indem es:*
 - a. *deren Anwendung regelt und die Durchführung durch die Kantone kontrolliert;*
 - b. *seine Tätigkeit mit dem Bund, den Kantonen und den Normenorganisationen koordiniert, um unterschiedliche Baubegriffe und Messweisen im Planungs- und Baurecht von Bund, Kantonen und Gemeinden zu vermeiden;*
 - c. *Kontaktstelle für Bund, Gemeinden, - Normen-, Fach- und Berufsorganisationen ist.*
- ² *Es ist überdies zuständig für:*
 - a. *die Änderungen der Vereinbarung;*
 - b. *die Erstreckung der Frist für die Anpassung der Gesetzgebung;*
 - c. *die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen;*
 - d. *den Erlass einer Geschäftsordnung.*

Das Interkantonale Organ ist Entscheidungs- und Verwaltungsorgan des Konkordates. Es vollzieht im Auftrag der beteiligten Kantone die Vereinbarung durch Überwachung der Umsetzung und Anwendung in den Kantonen.

Artikel 4 IVHB bringt sodann zum Ausdruck, dass die Vereinheitlichung der Baubegriffe, um erfolgreich zu sein, einer engen Koordination mit den Kantonen – über sie werden auch die Gemeinden einbezogen – , dem Bund und den Normenorganisationen bedarf. Bereits bei der

Erarbeitung des Konkordates wurde eng mit dem Bund zusammengearbeitet, der die Schaffung der IVHB massgeblich förderte.

Schliesslich ist es denkbar, dass der Bund in seiner Gesetzgebung (zum Beispiel Umweltschutz, Raumplanung, armassuisse) oder in der internen Normierungsarbeit ebenfalls Baubegriffe definieren will. Eine enge Verbindung Interkantonaales Organ – Bundesstellen ist daher im Interesse der Harmonisierung angezeigt. Das Interkantonale Organ steht dem Bund und den betroffenen Organisationen zudem als Kontaktstelle zur Verfügung. Diese können sich damit an eine einzige Instanz wenden und müssen nicht 26 Kantone kontaktieren.

Das Interkantonale Organ kann denn auch die Weiterentwicklung oder allfällige Revision der Bestimmungen vornehmen. Hierzu bedarf es aber der Zustimmung der beteiligten Kantone (diese können ihr Mitglied im Interkantonalen Organ entsprechend ermächtigen oder das vorgesehene Verfahren im Kanton wählen). Für diesen Fall ist – im Unterschied zu den geschäftsleitenden Beschlüssen, für die eine Dreiviertelmehrheit der stimmenden Kantone genügt – Einstimmigkeit aller beteiligten Kantone erforderlich. Das Interkantonale Organ kann somit ohne ausdrückliche Zustimmung die formelle Gesetzgebung der einzelnen Kantone nicht beeinflussen.

Eine Besonderheit regelt Buchstabe b von Absatz 2. Dieser Bestimmung zufolge kann das Interkantonale Organ einem beitretenden Kanton die Frist für die Umsetzung des Konkordates in die kantonale Gesetzgebung erstrecken. Dies kann vor allem dann nötig werden, wenn ein Kanton der IVHB erst kurz vor Ablauf der Frist beitrifft und die Anpassung der kantonalen Gesetzgebung in der bis Ende 2012 verbleibenden Zeit realistischerweise nicht möglich ist. Eine spezielle, dem jeweiligen Einzelfall Rechnung tragende Regelung muss zudem für jene Kantone gefunden werden, die der IVHB erst nach 2012 beitreten.

Da die IVHB auch eine rechtlich-technische Aufgabe hat (Definition von Baubegriffen), ist es sinnvoll, dem Interkantonalen Organ die Möglichkeit zu geben, fachliche Erläuterungen und andere Dokumentationen zu erarbeiten. Solche Hilfsmittel können nicht nur für die Kantone und Gemeinden, sondern auch für die gesamte Branche von Nutzen sein. Durch seine generelle Überwachung der Anwendung sowie mittels Erläuterungen und Stellungnahmen zu bestimmten Sachverhalten kann das Interkantonale Organ schliesslich eine Basis schaffen, um eine einheitliche Rechtsprechung zu bewirken oder auch den Austausch der mit Bezug auf den Inhalt des Konkordats relevanten Rechtsprechung fördern.

Artikel 4 gibt dem Interkantonalen Organ schliesslich die Kompetenz, seine Tätigkeit selber zu regeln und hiefür die nötigen Strukturen zu schaffen. Mit Absicht wurden hier keine organisatorischen Vorgaben gemacht. Damit können – soweit sich dies als sinnvoll und wünschbar erweist – ein Ausschuss sowie eine Geschäftsstelle eingesetzt werden. Allenfalls kann der Vollzug des Konkordates auch der Geschäftsstelle einer bestehenden Interkantonalen Instanz übertragen werden, zum Beispiel der Geschäftsstelle einer Fachdirektoren-Konferenz wie der BPUK.

Art. 5 Finanzierung

Die beteiligten Kantone tragen die Kosten des Interkantonalen Organs im Verhältnis ihrer Bevölkerungszahlen.

Diese Bestimmung entspricht den entsprechenden Regelungen der IVöB, der Interkantonalen Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH), der Vereinbarung über die Konferenz der Kantonsregierungen und von verschiedenen Fachdirektorenkonferenzen, unter anderem derjenigen der BPUK.

Die Verwaltungskosten eines Interkantonalen Organs sind in der Regel gering. Besondere Aufgaben wie Erarbeitung von Hilfsmitteln, verstärkte Unterstützung etc. müssten von den beigetretenen Kantonen ausdrücklich beschlossen und dann eben auch finanziert werden. Der Regierungsrat rechnet mit Verwaltungskosten von wenigen tausend Franken pro Jahr.

Art. 6 Beitritt

Die Kantone treten der Vereinbarung bei, indem sie ihre Beitrittserklärungen dem Interkantonalen Organ übergeben. Vor Inkrafttreten der Vereinbarung übergeben sie diese Erklärung der BPUK.

Diese Regelung entspricht bewährter Praxis. Damit wird bis zum In-Kraft-Treten eine zuständige und kompetente Einreichstelle bezeichnet. Sobald sechs Beitritte erfolgt sind, ist das Interkantonale Organ zu bilden und wird handlungsfähig. Es ist dann massgebende Adresse für die Entgegennahme der Beitrittserklärungen weiterer Kantone.

Art. 7 Austritt

Die Kantone können auf das Ende eines Kalenderjahres austreten. Der Austritt ist sechs Monate im Voraus dem Interkantonalen Organ schriftlich mitzuteilen.

Ein Konkordat ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Art. 48 BV); wie bei jedem Vertrag muss daher auch hier eine Austrittsmöglichkeit gegeben sein. Eine angemessene Frist ist sechs Monate. Da das Konkordat auf Langfristigkeit ausgelegt ist, sollten Austritte jedoch möglichst vermieden werden.

Art. 8 Inkrafttreten

Die Vereinbarung tritt in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind.

Es ist zweckmässig, dass die IVHB so schnell als möglich wirksam wird. Deshalb soll sie bereits in Kraft treten, wenn ihr sechs Kantone beigetreten sind. Ziel ist der Beitritt aller Kantone. Diese können sich aber – nicht zuletzt wegen der verschiedenen kantonalen Beitrittsverfahren – schrittweise anschliessen. Dieser Weg hat sich bereits bei anderen interkantonalen Verträgen bewährt. Der Anschluss von sechs Kantonen ermöglicht ein baldiges Wirksamwerden bei einer angemessenen Zahl von Kantonen. Die Voraussetzung einer grösseren Zahl von Beitritten würde erfahrungsgemäss bedeuten, dass das Konkordat noch lange nicht Gesetzeskraft erhielte. Eine kleinere Zahl würde der Zielsetzung, dass ein angemessener Teil der schweizerischen Kantone die Harmonisierung unterstützen sollte, widersprechen. Zudem zeigt die Erfahrung,

dass einzelne Kantone zuerst das Tätigwerden anderer abwarten. Mittlerweile ist dem Konkordat der Kanton Graubünden beigetreten (Stand: Oktober 2007).

Gemäss dem Bundesgesetz vom 18. Juni 2004 über die Sammlung des Bundesrechts und das Bundesblatt (Publikationsgesetz, PubLG)¹⁵ werden Interkantonale Vereinbarungen weder in der Amtlichen noch in der Systematischen Sammlung des Bundesrechtes publiziert. Damit tritt das Konkordat in Kraft, sobald sechs Beitrittserklärungen bei der BPUK eingetroffen sind. Weitere Beitritte sind rechtsgültig ab Datum des Eingangs der Beitrittserklärung beim Interkantonalen Organ. Vorbehalten bleibt die Meldepflicht beim Bund gemäss Artikel 48 Absatz 3 BV. Diese Meldung erfolgt durch das Interkantonale Organ.

9. Erläuterung der einzelnen Definitionen des Anhangs

Die vereinheitlichten Begriffe sind im Anhang 1 der IVHB aufgelistet. Die BPUK hat Erläuterungen sowie Skizzen dazu erarbeitet, welche dieser Landratsvorlage beiliegen.

Zahlreiche Bestimmungen erfordern ergänzende Regelungen materieller Natur, insbesondere die Festlegung der zulässigen Masse. Diese hat der einzelne Kanton zu bestimmen. Dazu ein Beispiel:

In Ziffer 2.3 des Anhangs zur IVHB wird der Begriff "Anbauten" definiert. Danach sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Es liegt nun also am Kanton oder an den Gemeinden, die zulässigen Dimensionen zu definieren. Heutzutage enthalten die wenigsten Zonenreglemente entsprechende Masse.

So weit die Definitionen und Messweisen Auswirkungen auf Zonenbestimmungen haben, dürfen sie erst im Rahmen einer Nutzungsplanänderung Rechtskraft erhalten. Die Kantone werden deshalb auch die Umsetzung in der Nutzungsplanung zu regeln haben. Auch dazu ein Beispiel:

In den meisten Gemeinden zählen Attikageschosse zu den Dachaufbauten. Nach Ziffer 6.4 des Anhangs zur IVHB gelten sie als Geschosse. Um baurechtswidrige Bauten zu vermeiden, werden die Gemeinden die Geschossigkeit in ihren Reglementen neu ordnen müssen.

¹⁵ SR 170.512

10. Regulierungsfolgenabschätzung

10.1. Pflicht zur Regierungsfolgenabschätzung

Gemäss § 4 des KMU-Entlastungsgesetzes (SGS 541.11) bildet die Regulierungsfolgenabschätzung Bestandteil jener Vorlagen des Regierungsrates an den Landrat, von denen KMU betroffen sind. Sie wird durchgeführt, um feststellen zu können, in welchem Ausmass KMU, insbesondere Klein- und Kleinunternehmen, von behördlich verordneten Massnahmen betroffen sind (Überprüfung auf KMU-Verträglichkeit). Mit der Regulierungsfolgenabschätzung wird geprüft:

- a. die Notwendigkeit und Zweckmässigkeit von Regulierungen;
- b. ob gegebenenfalls alternative Regulierungen den gleichen Zweck effizienter erfüllen können;
- c. die Effizienz im Vollzug von Regulierungen;
- d. die Belastung der KMU, namentlich im Hinblick auf:
 1. den administrativen Mehraufwand, der durch die Regulierungen hervorgerufen wird;
 2. die Folgekosten der Regulierungen, beispielsweise infolge notwendig werdender Investitionen, erschwerter Betriebsabläufe, etc.

Der Beitritt zur IVHB würde zu einer Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes und der Nutzungspläne führen. Jedes KMU, welches Land oder ein Gebäude besitzt oder baubewilligungspflichtige Massnahmen ins Auge fasst, wäre davon potenziell betroffen. Unmittelbar betroffen wären in erster Linie Planungs- und Architekturbüros, weil die gesamtschweizerische Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen den auswärtigen Architektur- und Planungsbüros den Zugang zum Baselbieter Markt erleichtern und die ansässigen Unternehmen vermehrter Konkurrenz aussetzen würde. Von daher muss eine Regulierungsfolgenabschätzung durchgeführt werden.

10.2. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit der IVHB

Diesbezüglich kann auf die Ausführungen in Kapitel 3, worin eingehend auf das Bedürfnis nach einer Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen eingegangen wurde, und in Kapitel 4.3, wonach nur ein Konkordat das angestrebte Ziel der Harmonisierung effektiv erreichen kann, verwiesen werden.

10.3. Alternativen

Der Regierungsrat sieht - will man eine gesamtschweizerische Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen erreichen - keine echte Alternative zum Beitritt zur IVHB. Wünschenswert sind weder ein Bundesbaugesetz noch ein Abseitsstehen des Kantons Basel-Landschaft noch - mangels Mitwirkungsmöglichkeiten - ein autonomer Nachvollzug des Konkordats. Treten dem Konkordat zu wenige Kantone bei, könnte der Bundesrat geneigt sein, den ihm im Postulat der UREK des Nationalrats übertragenen Auftrag wahrzunehmen und Massnahmen zur Vereinheitlichung des Baurechts einzuleiten. Dies würde allerdings eine vorgängige Änderung der Bundesverfassung bedingen. Dass die Harmonisierung der im kantonalen und kommunalen Recht

geregelten Baubegriffe und Messweisen nicht an private Organisationen delegiert werden kann, versteht sich im Übrigen von selbst.

10.4. Effizienz im Vollzug

Siehe dazu einleitend die Ausführungen in Kapitel 3.3. Die IVHB wird die Rechtssicherheit im Baurecht erhöhen und den Aufwand der Baubewilligungsbehörden reduzieren. Baugesuche können schneller beurteilt werden und Baugesuche werden - da sie von den Architekten besser vorbereitet werden können - weniger oft überarbeitet werden müssen.

10.5. Belastung der KMU

Für die KMU sollten weder administrativer Mehraufwand noch Folgekosten erwachsen. Es werden zwar neue Bestimmungen geschaffen, doch sind diese weitgehend formaler Natur. Den KMU werden keine neuen Pflichten auferlegt¹⁶. Architekturbüros werden sich schnell an die neuen Vorschriften gewöhnen.

10.6. Schlussbewertung

Der Beitritt zur IVHB wird den KMU keine neuen Pflichten auferlegen. Vielmehr werden all jene KMU, welche über Immobilien verfügen, von den positiven volkswirtschaftlichen Auswirkungen des Konkordats profitieren können. Insbesondere wird es ihnen in Zukunft schneller und einfacher möglich sein, Investitionsentscheide zu fällen.

11. Finanzielle Auswirkungen auf Kanton und Gemeinden

Die Implementierung der IVHB ins kantonale und kommunale Recht macht zwei Landratsvorlagen (die vorliegende Beitrittsvorlage und eine für die Anpassungen des kantonalen Rechts) und die Anpassung der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung notwendig. Die beiden Landratsvorlagen sollten vollständig mit internen Ressourcen gedeckt werden können. Die Kosten für die Anpassung der Nutzungsplanung werden zum ganz überwiegenden Teil Ohnehin-Kosten darstellen, weil Nutzungspläne von Gesetzes wegen ohnehin alle 10 - 15 Jahre revidiert werden müssen¹⁷. Abgesehen davon hat es der Kanton in der Hand, die Frist für die Anpassung der Nutzungsplanung so festzulegen, dass ihm und den Gemeinden keine zusätzliche Kosten entstehen (siehe Kapitel 6.3). Im Übrigen wird sich der Kanton mit wenigen tausend Franken pro Jahr anteilmässig an den Kosten des Interkantonalen Organs beteiligen müssen. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

¹⁶ Über den potentiellen Einfluss der IVHB auf bestehende Gebäude siehe Kapitel 6.4.

¹⁷ Vgl. Art. 9 Abs. 3 und Art. 15 Bst. b RPG. Quartierpläne müssen sogar alle fünf Jahre überprüft und allenfalls angepasst werden: § 47 Abs. 3 RBG.

12. Ergebnisse des Vernehmlassungsverfahrens

12.1. Verband basellandschaftlicher Gemeinden und einzelne Gemeinden

Am Vernehmlassungsverfahren haben sich insgesamt 36 Gemeinden beteiligt. Der Grossteil der Gemeinden schliesst sich der Vernehmlassung des Verbandes basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) an. Einige wenige Gemeinden haben eine eigene Vernehmlassung abgegeben.

Der VBLG begrüsst grundsätzlich den Beitritt zur IVHB. Eine Vereinheitlichung der Massdefinitionen und Begriffserklärungen ist auch für den VBLG sehr wünschbar. Ein Beitritt zum Konkordat stelle den Erfolg versprechendsten Weg dar. Im Gegensatz dazu wird ein gesamtschweizerisches Bundesbaurecht als weder wünschbar noch realisierbar abgelehnt. Der VBLG schliesst sich der Ansicht des Regierungsrates an, dass mit dem Beitritt zum Konkordat kein Autonomieverlust der Gemeinden im Sinne der Einschränkung der Handlungsfreiheit einhergeht. Entscheidend seien auf Gemeindeebene nicht die Begriffe und Messweisen sondern die Masse und damit die Nutzungsart selbst, welche die zonenrechtlichen Bestimmungen ausmachen. Diese Kompetenz verbleibt nach wie vor bei den Gemeinden.

Der VBLG weist aber auch darauf hin, dass die Planungsautonomie der Gemeinden bei der Umsetzung zu respektieren sei. Der bestehende Gestaltungsspielraum der Gemeinden dürfe nicht eingeengt werden und müssten einfache, allgemeingültige Grundregeln festgelegt werden, welche eine spätere einfache Anpassung der Zonenvorschriften zulassen. Es sei im Zuge der Umsetzung mit einer umfassenden Revision der kommunalen Zonenordnungen zu rechnen. Der Kanton solle die Gemeinden dabei unterstützen und gleichzeitig mit den revidierten gesetzlichen Grundlagen ein Musterzonenreglement zur Verfügung stellen.

Bei der Frage der Umsetzung auf kommunale Ebene hält der VBLG dafür, eine nicht zu knapp bemessene fixe Frist mit einer einfachen Erstreckungsmöglichkeit für die zweckmässigste Variante. Diese Fristen dürften nicht durch nachträgliche Auflagen künstlich verkürzt werden und den Gemeinden uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Der Zeitplan der Umsetzung solle berücksichtigen, dass die Anpassung der Zonenvorschriften in vielen Fällen Bestandteil einer Gesamtrevision der Zonenordnung sei. In Gemeinden, in denen eine solche erst vor kurzem stattgefunden habe, werde die nächste erst in 10 bis 15 Jahren erfolgen. Einer Umsetzung auf kantonaler Ebene bis 2012, wie sie das Konkordat vorsieht, müsse sich eine 10-jährige Umsetzungsfrist für die Gemeinden bis 2022 unter Vorlage eines Musterzonenreglements anschliessen.

Auch andere Gemeinden sehen in erster Linie die Notwendigkeit einer praktikablen Umsetzungsfrist. Der Beitritt zur Vereinbarung wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Mit einer 10-Jahres-Frist ab 2012 können sich die meisten Gemeinden einverstanden erklären. Weiter wird die Haltung vertreten, dass zwischen der Vereinheitlichung der Nomenklatur und einer materiellen Vereinheitlichung deutlich unterschieden werden muss. Einverstanden sei man mit der formalen Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen. Die Autonomie der Gemeinden in materieller Hinsicht müsse jedoch in jedem Fall gewahrt bleiben. Ein Musterzonenreglement solle die Gemeinden unterstützen. Die Baselbieter Bauverwalterkonferenz kommt zum gleichen Ergebnis.

Eine Gemeinde lehnt den Beitritt zur IVHB ab. Sie begründet die ablehnende Haltung damit, dass eine innerkantonale Harmonisierung zwar grundsätzlich wünschenswert sei, diese aber auf anderen Wegen herbeigeführt werden sollte. Eine vertiefte Vorprüfung der kommunalen Zonenreglemente im Rahmen von Teil- oder Totalrevisionen durch die kantonalen Fachstellen könne ebenso gut dazu führen, dass letztlich die Baubegriffe und Messweisen kantonsweit einander angeglichen würden. Ausserdem werden der ökonomische Nutzen, respektive die Kostenersparnis, ausgelöst durch die Vereinheitlichung der Baubegriffe, bezweifelt. Die Umsetzungsfristen seien zu knapp bemessen. Damit würden die Gemeinden gezwungen, ihre Zonenreglemente bereits vor dem eigentlichen Ablauf des Planungszeitraums von 10 - 15 Jahren bereits wieder anzupassen. Dies diene weder der Rechts- und Planungssicherheit noch sei dies kosten- und ressourcensparend.

12.2. Verbände - politische Parteien

Der Bund Schweizer Architekten befürchtet, dass durch die Vorschriften die Gemeinden einen Identitätsverlust erleiden. Die Baukultur solle nicht generalisiert werden. Die Erhaltung der kulturellen Eigenheiten auch und gerade im Bereich der Bauvorhaben sei wichtig. Die genannten Vorteile der Vereinheitlichung seien ökonomischer Natur. Aus kultureller Sicht habe man nicht argumentiert. Ein weiterer Nachteil sei, dass Änderungen der Vereinbarung nur einstimmig beschlossen werden könnten. Eine Abänderung der ersten Fassung sei daher nur noch unter erschwerten Bedingungen möglich. Es wird empfohlen die Auswirkungen eines Beitritts nochmals interdisziplinär mit Fachleuten aus der Verwaltung und der freien Wirtschaft zu prüfen.

Die Handelskammer beider Basel steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, verlangt jedoch, dass mit der Vereinheitlichung keine Verschärfung der Vorschriften einhergeht. Ausserdem wird die Ansicht vertreten, dass ein Alleingang des Kantons Basel-Landschaft, d.h. ohne Basel-Stadt, nur wenig Nutzen für die Region bringen werde.

Sämtliche politischen Parteien begrüssen die Bestrebungen zu einer Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen. Doch auch hier wird der Vorbehalt angebracht, dass eine grosszügige Umsetzungsfrist für die Anpassung der kommunalen Zonenreglemente gewährt werden müsse. Ein entsprechendes Musterzonenreglement als Unterstützung für die Gemeinden sei wünschenswert. In jedem Fall dürfe die Planungsautonomie der Gemeinden nicht beschränkt werden.

12.4. Zusammenfassung

Es kann festgestellt werden, dass der Beitritt zur IVHB auf breite Zustimmung stösst. Der grosse gemeinsame Nenner aus dem Vernehmlassungsverfahren ist, dass die Umsetzungsfristen für die kommunalen Zonenreglemente grosszügig und bis zu einem gewissen Grade flexibel gestaltet werden müssen. Die Festlegung dieser Umsetzungsfristen erfolgt jedoch erst in einem späteren Schritt durch Beschluss des Landrats. Die hier zur Diskussion stehende Vereinbarung hält lediglich die Umsetzungsfrist für die kantonale Gesetzgebung fest (bis 2012). Erst im Rahmen der dann zumal notwendigen Gesetzesrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes

werden eine konkrete Umsetzungsfrist und ein Umsetzungsmodus für die Gemeinden festzulegen sein

Durch die Festlegung einheitlicher Begriffe und Messweisen wird die Gemeindeautonomie in Bezug auf die zonenplanerische Freiheit nicht eingeschränkt. Nach wie vor wird es möglich sein, aus dem Katalog der zur Verfügung stehenden Masse und Begriffe diejenigen Bestimmungen auszuwählen und so zu kombinieren, dass ein Reglement entsteht, welches den städtebaulichen Eigenheiten der jeweiligen Gemeinde Rechnung trägt.

Bei der Formulierung der Übergangsregelung für die kommunalen Zonenreglemente ist besonders darauf zu achten, dass keine Rechtszersplitterung und die damit verbundene Rechtsunsicherheit bei den Baugesuchstellern und den Behörden eintreten.

13. Weiteres Vorgehen

Das Konkordat tritt in Kraft, wenn mindestens sechs Kantone ihren Beitritt erklärt haben. Sobald dies geschehen ist, wird die definitive Handlungspflicht der Kantone ausgelöst. Der Kanton Basel-Landschaft hat das Raumplanungs- und Baugesetz sowie die dazugehörige Verordnung den Bestimmungen des Konkordats bis zum Jahr 2012 anzupassen. Der landrätliche Beschluss über diese Gesetzesänderung untersteht nach Massgabe der §§ 30 und 31 der Kantonsverfassung dem Referendum. Bei einer Nichtannahme der Gesetzesänderung müsste die Mitgliedschaft im Konkordat unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist wieder gekündigt werden, da eine Umsetzung allein auf Ebene der regierungsrätlichen Verordnung nicht möglich ist. Sobald die Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes rechtskräftig und die dazugehörige Verordnung angepasst ist, läuft die Frist für die Gemeinden zur Anpassung ihrer Zonenpläne an die einheitlichen Messweisen und Definitionen. Der Kanton wird die Gemeinden mit der Ausarbeitung eines Musterzonenreglements in ihren Umsetzungs- und Revisionsarbeiten unterstützen. Mit der geplanten grosszügigen Umsetzungsfrist von ca. 10 - 15 Jahren dürften die letzten Gemeinden etwa im Jahre 2025, mit Nachfrist bis ca. 2027, die Bestimmungen ins kommunale Recht übernommen haben.

14. Parlamentarische Vorstösse

Mit Interpellation 2005-047 vom 3. Februar 2005 hatte Landrat Urs Hintermann den Regierungsrat unter anderem angefragt, ob er den Beitritt zur IVHB unterstütze. Der Regierungsrat hatte diese Frage im Grundsatz bejaht, jedoch Vorbehalte insbesondere hinsichtlich der Umsetzungsfristen angebracht. Dieser Vorbehalt erfolgte vor dem Hintergrund, dass die IVHB zum damaligen Zeitpunkt erst im Entwurf vorlag und noch eine Umsetzungsfrist bis 2010 vorsah. Nachdem die IVHB aber in ihrer definitiven Fassung eine Frist bis 2012 vorsieht, besteht für den Regierungsrat kein Anlass mehr, an seinem Vorbehalt festzuhalten.

15. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

der Landschreiber:

Beilagen

- Entwurf eines Landratsbeschlusses
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anhang 1: Begriffe
- Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs
- Anhang 2: Skizzen
- Institut für Raumentwicklung an der Hochschule für Technik Rapperswil: Vorschlag für die Änderung der Baugesetzgebung des Kantons Basel-Land infolge der Anpassungen an den Anhang 1 der IVHB

Landratsbeschluss

über Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt den Bestimmungen der §§ 30 Buchstabe b und 31 Abs. 1 Buchstabe c der Kantonsverfassung über das obligatorische und fakultative Referendum.

Liestal,

Im Namen des Landrates

der Präsident:

der Landschreiber:

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

vom

Art. 1 Grundsatz

- ¹ Die beteiligten Kantone vereinheitlichen die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht.
- ² Die vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden in den Anhängen aufgeführt.

Art. 2 Pflichten der Kantone

- ¹ Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.
- ² Die Gesetzgebung darf nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.
- ³ Sie passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Art. 3 Interkantonales Organ

- ¹ Das Interkantonale Organ setzt sich zusammen aus den Mitgliedern der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), deren Kantone an der Vereinbarung beteiligt sind.
- ² Jeder beteiligte Kanton hat eine Stimme.
- ³ Das Interkantonale Organ ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der beteiligten Kantone vertreten ist. Für Beschlüsse ist eine Dreiviertelmehrheit erforderlich. Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Kantone.

Art. 4 Zuständigkeiten des Interkantonalen Organs

- ¹ Das Interkantonale Organ vollzieht die Vereinbarung, indem es:
 - a. deren Anwendung regelt und die Durchführung durch die Kantone kontrolliert;
 - b. seine Tätigkeit mit dem Bund, den Kantonen und den Normenorganisationen koordiniert, um unterschiedliche Baubegriffe und Messweisen im Planungs- und Baurecht von Bund, Kantonen und Gemeinden zu vermeiden;
 - c. Kontaktstelle für Bund, Gemeinden, Normen-, Fach- und Berufsorganisationen ist.

- ² Es ist überdies zuständig für:
- a. die Änderungen der Vereinbarung;
 - b. die Erstreckung der Frist für die Anpassung der Gesetzgebung;
 - c. die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen;
 - d. den Erlass einer Geschäftsordnung.

Art. 5 Finanzierung

Die beteiligten Kantone tragen die Kosten des Interkantonalen Organs im Verhältnis ihrer Bevölkerungszahlen.

Art. 6 Beitritt

Die Kantone treten der Vereinbarung bei, indem sie ihre Beitrittserklärung dem Interkantonalen Organ übergeben. Vor Inkrafttreten der Vereinbarung übergeben sie diese Erklärung der BPUK.

Art. 7 Austritt

Die Kantone können auf das Ende eines Kalenderjahres austreten. Der Austritt ist sechs Monate im Voraus dem Interkantonalen Organ schriftlich mitzuteilen.

Art. 8 Inkrafttreten

Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind.

Anhang 1: Begriffe und Messweisen
Anhang 2: Skizzen

Beschlossen von der Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) anlässlich der Hauptversammlung vom 22.09.2005 (mit redaktionellen Ergänzungen vom 31.01.2006)

IVHB – Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Vorschlag für die Änderung der Baugesetzgebung des Kantons

Basel-Land

infolge der Anpassungen an den Anhang 1 der IVHB

30 Definitionen und Messweisen
im Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Bearbeitung März 2007: Kurt Gilgen, Mark Bähler

IRAP Institut für Raumentwicklung an der HSR (Hochschule für Technik Rapperswil)

Hinweise zur Einführung der IVHB in den Kantonen

Betreffend der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) werden mit dem Beitritt zum Konkordat die Kantone ihre Planungs- und Baugesetzgebung anpassen müssen. Es geht dabei um die Einführung der 30 Definitionen und Messweisen, wie sie im Anhang 1 der IVHB behandelt sind:

1	massgebendes Terrain	16	Kniestockhöhe
2	Gebäude	17	lichte Höhe
3	Kleinbauten	18	Vollgeschoss
4	Anbauten	19	Untergeschosse
5	Unterirdische Bauten	20	Dachgeschoss
6	Unterniveaubauten	21	Attikageschosse
7	Fassadenflucht	22	Grenzabstand
8	Fassadenlinie	23	Gebäudeabstand
9	Projizierte Fassadenlinie	24	Baulinien
10	vorspringende Gebäudeteile	25	Baubereich
11	Rückspringende Gebäudeteile	26	anrechenbare Grundstücksfläche
12	Gebäudelänge	27	Geschossflächenziffer
13	Gebäudebreite	28	Baumassenziffer
14	Gesamthöhe	29	Überbauungsziffer
15	Fassadenhöhe	30	Grünflächenziffer

30 Definitionen der IVHB

Die Einführung eines Teils dieser Definitionen und Messweisen hat geringe Auswirkungen auf die Praxis. Es handelt sich dabei um Begriffe, die im betreffenden Kanton nirgends definiert sind (in einigen Kantonen zum Beispiel „lichte Höhe“). In solchen Fällen kann eine Definition direkt anwendbar sein.

direkt anwendbare Begriffe

Bei den meisten Definitionen und Messweisen sind gesetzliche Anpassungen im Bau- und Planungsgesetz – wesentlich häufiger in der Vollzugsverordnung dazu – erforderlich. Diese Änderungen sind zwar in der Regel mit Auswirkungen in der Praxis verbunden, die aber weitgehend formaler

Definitionen und Messweisen, die gesetzliche Anpassungen erforderlich machen

Natur sind. Dies hängt damit zusammen, dass mit der Änderung von Definitionen (Gebäudelänge, vorspringende Gebäudeteile, Anbauten, Dachgeschoss usw.) beispielsweise auch gleichzeitig die zulässigen Masse festgelegt werden.

Nur wenige Definitionen und Messweisen hätten selbst mit Anpassung der Masse auch materielle Auswirkungen zur Folge. Dies betrifft einen Teil der für die Definition der Zonentypen wesentlichen Elemente: die Nutzungsziffern und die Definitionen für die Festlegung der zulässigen Höhenabmessungen von Gebäuden. Eine Einführung vereinheitlichter Messweisen ohne gleichzeitige Anpassung des Nutzungsplanes würde hier in vielen Fällen zu materiellen Veränderungen in der Gesetzgebung führen. Eine solche Gesetzesänderung darf somit erst mit Anpassung der Zonenbestimmungen oder gar mit weitergehenden Änderungen des Nutzungsplanes rechtswirksam werden. Betreffend solcher Gesetzesänderungen werden die Kantone Übergangsregelungen formulieren müssen um die Einführung geänderter Messweisen zweckmässig mit den Nutzungsplanänderungen abstimmen zu können.

Definitionen und Messweisen, die erst mit Nutzungsplanänderungen eingeführt werden sollen

Erste grobe Vorschläge betreffend Anpassung der kantonalen Gesetzgebungen

Worin die konkreten Gesetzesänderungen in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung im Einzelnen bestehen, lässt sich aus Sicht der Verfasser des Konkordates bereits etwa abschätzen. Zu diesem Zweck hat das Institut für Raumentwicklung IRAP für die einzelnen kantonalen Gesetze entsprechende Vorschläge zusammengestellt.

Dabei kann es sich nicht um einen ausgereiften Änderungsvorschlag handeln. Hierzu fehlt den Bearbeitern der erforderliche kantonale Erfahrungshintergrund. Insbesondere die Auswirkungen auf andere Gesetze konnten nicht behandelt werden. Bei derartigen Gesetzesänderungen muss ferner die regionale Praxis hinsichtlich Interpretation der bestehenden Begriffe und Messweisen mit einfließen.

Die Bearbeitung der vorliegenden ersten Vorschläge für eine Einführung der 30 einheitlich und integral zu übernehmenden Begriffe machte bereits einiges deutlich:

1. Die integrale Einführung der Bestimmungen „als Paket“ ist nicht zweckmässig: Eine solche Lösung bestünde darin, die 30 Begriffe gemäss Anhang 1 als neue Artikel im kantonalen Gesetz zu ergänzen und es wäre ein 31. Artikel anzufügen, der besagt, dass alle Definitionen und Messweisen, die den 30 Bestimmungen zuwiderlaufenden, damit aufgehoben seien. Das wesentlichste gesetzgeberische Problem liegt darin, die mit formalen Änderungen verbundenen materiellen Inhalte mit zu berücksichtigen. Wenn die Messweise geändert wird, müssen die entsprechenden Masse angepasst werden. Und dies hat an verschiedenen Stellen im Gesetz zu erfolgen.
2. Die gesetzgeberischen Regelungsprinzipien unterscheiden sich zum Teil beträchtlich, was die Frage, wo welche Bestimmung integriert werden soll, nicht überall eindeutig vorschlagen lässt.
3. In den meisten Kantonen betreffen die Änderungen vorwiegend Bestimmungen der Vollzugsverordnung zum Bau- und Planungsgesetz, einige wenige regeln diese Gegenstände im Gesetz und dritte überlassen dies weitgehend den kommunalen Bau- und Zonenreglementen.
4. Die Frage, ob an Stelle von Übergangsregelungen auch Regelungen mit Umrechnungsfaktoren möglich wären, muss differenziert betrachtet werden. Der Wunsch, die neuen Definitionen und Messweisen ohne gleichzeitig erforderliche Nutzungsplananpassung einzuführen, ist verständlich. Selbst noch so differenziert ausgeklügelte Korrekturfaktoren, welche die Umrechnung von Gebäudehöhen zu Fassadenhöhen, von Firsthöhen zu Gesamthöhen oder von Ausnutzungsziffern zu Geschossflächenziffern erlaubt, würde materielle Änderungen bringen. Materielle Änderungen müssen – um den Planungspflichten gemäss RPG gerecht zu werden – nicht in einem Gesetzgebungs-, sondern in einem Planungsverfahren abgewickelt werden. Nur ein Planungsverfahren erlaubt eine sorgfältige Interessenabwägung und gewährleistet eine umfassende Partizipation, wie sie das RPG vorschreibt.
5. Selbst unter Beachtung dieser „puritanischen“ Interpretation der Raumplanungsgesetzgebung, kann festgestellt werden, dass der Beitritt zum Konkordat in keinem Kanton zu einer Gesamtrevision der Planungs- und Baugesetzgebung führt. Vielmehr erweist sich folgender pragmatische Weg als gangbar: Wenn eine kantonale Gesetzgebung ändert, sollen die 30 Begriffe übernommen werden. Erst wenn dann in der Folge die Gemeinden ihre Nutzungsplanänderungen ohnehin durchführen, sollen die bedeutenden, materiell wirksamen Bestimmungen ihre Rechtswirksamkeit erlangen.

Vorläufige Beurteilung nach Durchsicht der kantonalen Planungs- und Baugesetze und Empfehlungen

Kanton Basel-Land

Umsetzung IVHB in der kantonalen Gesetzgebung

IVHB	RBG	RBV
1.1		§ 8
2.1		§ 52
2.2		§ 57
2.3		§ 57
2.4		§ 52a
2.5		§ 52b
3.1	Art. 91a	
3.2	Art. 91b	
3.3	Art. 91c	
3.4		§ 53
3.5		§ 53a
4.1		§ 53b
4.2		§ 53c
5.1		§ 53d
5.2		§ 53e
5.3		§ 53f
5.4		§ 53g
6.1		§ 53h
6.2		§ 53i
6.3		§ 53j
6.4		§ 53k
7.1	Art. 90	§ 52
7.2	Art. 91	
7.3	Art. 96	
7.4	Art. 96	
8.1		§ 46
8.2		§ 49
8.3		§ 49a
8.4		§ 47
8.5		§ 47a

Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Land (RBG) vom 8. Jan. 1998

	Bestehender Gesetzestext <u>Begriffliche Änderungen</u>	Übernommener Gesetzestext Ergänzter oder vollständig neuer Gesetzestext																																					
<u>Grenzabstände</u>	<p>Art. 90</p> <p>1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen <u>Fassadenaußenfläche</u> und Grundstücksgrenze.</p> <p>2 <u>Fassaden</u> mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosshöhe folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fassadenlänge</th> <th colspan="5">Geschosshöhe</th> </tr> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bis 6 m</td> <td>2,0</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> <td>3,5</td> <td>4,0</td> </tr> <tr> <td>über 6 m-12 m</td> <td>2,5</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>5,0</td> <td>6,0</td> </tr> <tr> <td>über 12 m-24 m</td> <td>3,0</td> <td>4,0</td> <td>5,5</td> <td>7,0</td> <td>8,5</td> </tr> <tr> <td>über 24 m-36 m</td> <td>3,0</td> <td>5,0</td> <td>7,0</td> <td>9,0</td> <td>11,0</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 Für weitergehende Längen- und Geschosshöhen von Gebäuden wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt.</p> <p>4 Der Regierungsrat <u>regelt in der Verordnung die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände und bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten.</u></p>	Fassadenlänge	Geschosshöhe						1	2	3	4	5	bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	über 6 m-12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0	über 12 m-24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5	über 24 m-36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0	<p>Art. 90</p> <p>1 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>2 Fassadenabschnitte mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge und Geschosshöhe folgende Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:</p> <p>(...)</p> <p>(Abs. 3 unverändert)</p> <p>4 Der Regierungsrat bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten.</p>	Grenzabstand
Fassadenlänge	Geschosshöhe																																						
	1	2	3	4	5																																		
bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0																																		
über 6 m-12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0																																		
über 12 m-24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5																																		
über 24 m-36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0																																		
Gebäudeabstand	<p>Art. 91</p> <p>1 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>2 Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er in gleicher Weise einzuhalten, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge, sofern es sich nicht um eingeschossige, unbewohnbare Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten handelt.</p>	<p>Art. 91</p> <p>Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p>	Gebäudeabstand																																				
		<p>Art. 91a</p> <p>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.</p>	Fassadenflucht																																				
		<p>Art. 91b</p> <p>Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.</p>	Fassadenlinie																																				
		<p>Art. 91c</p> <p>Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.</p>	Projizierte Fassadenlinie																																				

Baulinien	Art. 96 1 Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf. 2 Baulinien gehen den Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen vor.	Art. 96 1 Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften. 2 Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.	Baulinien, Baubereich
-----------	---	---	------------------------------

Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Land (RBV) vom 27. Okt. 1998

<u>Gewachsenes Terrain</u>	§ 8 1 Als <u>gewachsenes</u> Terrain gilt: a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht. 2 Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.	§ 8 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. 2 Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.	Massgebendes Terrain
<u>Massgebende Parzellenfläche für die Berechnung der baulichen Nutzung</u>	§ 46 1 Für die Berechnung der baulichen Nutzung (Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Ausnutzungsziffer nach ORL ist die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend, sofern nicht die Gemeinde die Nutzungsübertragung gemäss § 88 RBG vorgesehen hat. 2 Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden. 3 Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und Uferschutzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften	§ 46 1 Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. 2 Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. 3 Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. 4 Parzellenteile, die in der Landwirtschaftszone oder im Waldareal liegen, dürfen nicht in die Berechnung einbezogen werden. 5 Parzellenteile, die in anderen Zonen (beispielsweise Grün- und	Anrechenbare Grundstücksfläche

	ten dies vorsehen. 4 <u>Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.</u>	Uferschutzzonen) liegen, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen. 6 Der Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung ist nicht gestattet.	
<u>Berechnung der Bebauungsziffer</u>	§ 47 1 Die <u>Bebauungsziffer</u> gibt in Prozenten an, wieviel von der <u>massgebenden Parzellenfläche</u> überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem <u>gewachsenen Terrain</u> . 2 <u>Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden.</u>	§ 47 1 Die <u>Überbauungsziffer (ÜZ)</u> ist das Verhältnis der <u>anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)</u> zur <u>anrechenbaren Grundstücksfläche</u> . 2 <u>Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</u> $\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$	<u>Überbauungsziffer</u>
		§ 47a 1 Die <u>Grünflächenziffer (GZ)</u> ist das Verhältnis der <u>anrechenbaren Grünfläche (aGrF)</u> zur <u>anrechenbaren Grundstücksfläche</u> . 2 <u>Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</u> $\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$	<u>Grünflächenziffer</u>
<u>Berechnung der Nutzungsziffer</u>	§ 48 1 Die <u>Nutzungsziffer</u> bestimmt in Prozenten das Verhältnis der <u>Nutzfläche</u> zur <u>massgebenden Parzellenfläche</u> . 2 Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur <u>Nutzfläche</u> gerechnet werden.	§ 48 (aufheben)	
<u>Berechnung der Ausnutzungsziffer nach ORL</u>	§ 49 1 Die <u>Ausnutzungsziffer</u> ist die Verhältniszahl zwischen der <u>anrechenbaren Bruttogeschossfläche</u> der Gebäude und der <u>anrechenbaren Parzellenfläche</u> . 2 <u>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche</u> gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet. 3 Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile	§ 49 1 Die <u>Geschossflächenziffer (GFZ)</u> ist das Verhältnis der <u>Summe aller Geschossflächen (GF)</u> zur <u>anrechenbaren Grundstücksfläche</u> . 2 Die <u>Summe aller Geschossflächen</u> besteht aus folgenden Komponenten : - Hauptnutzflächen HNF - Nebennutzflächen NNF - Verkehrsflächen VF	<u>Geschossflächenziffer</u>

	nicht zur <u>anrechenbaren Bruttogeschossfläche</u> zählen.	<p>- Konstruktionsflächen KF - Funktionsflächen FF</p> <p>3 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem Mindestmass von ... m liegt.</p> <p>Geschossflächenziffer = $\frac{\text{Summe aller Geschossflächen anrechenbare Grundstücksfläche}}{\text{GFZ}} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$</p>	
		<p>§ 49a</p> <p>1 Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>2 Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p>3 Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu ... % angerechnet.</p> <p>Baumassenziffer = $\frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain anrechenbare Grundstücksfläche}}{\text{BMZ}} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$</p>	Baumassenziffer
<u>Hauptbauten</u>	<p>§ 52</p> <p>1 Der Grenzabstand wird bestimmt durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon.</p> <p>2 Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes sind die <u>Fassadenlängen</u> und die Geschossezahlen. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4.5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3.5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztafel zur Berechnung des Grenzabstandes): (...)</p>	(Der Grenzabstand wird in Art. 90 RBG geregelt.)	
		<p>§ 52</p> <p>Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.</p>	Gebäude
		<p>§ 52a</p> <p>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.</p>	Unterirdische Bauten

		§ 52b Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass von ... m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.	Unterniveaubauten
<u>Bauteile, welche die Fassade überragen</u>	§ 53 1 Über Fassaden, die den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen einhalten, dürfen folgende Bauteile ragen: a. Haupt- und Vordächer bis 1 m, b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der <u>Fassadenlänge</u> ausmachen, bis 1.00 m, c. andere Bauteile bis 0.50 m. 2 Über Baulinien und gesetzliche Abstände dürfen bis 1.50 m hervorragen: Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone. Andere Bauteile dürfen die <u>Fassade</u> nur bis 0.50 m überragen. 3 Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen, bedürfen Hauptdächer, Vordächer und Balkone einer lichten Höhe von 2.50 m über der Trottoirebene und eines Abstandes von mindestens 0.50 m vom Trottoirrand. Andere Bauteile dürfen die <u>Fassade</u> nur bis 0.20 m überragen. 4 Fallen Bau- und Strassenlinie zusammen und ist kein Trottoir vorhanden, haben sämtliche Bauteile, welche die <u>Fassade</u> überragen, eine lichte Höhe von 4.50 m einzuhalten.	§ 53 Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis um ... m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ... % des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.	Vorspringende Gebäudeteile
		§ 53a Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.	Rückspringende Gebäudeteile
		§ 53b Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	Gebäudelänge
		§ 53c Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	Gebäudebreite
		§ 53d Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	Gesamthöhe
<u>Hauptbauten</u>	§ 52 3 Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der <u>Fassade</u> mit dem tiefsten Punkt des <u>gewachsenen</u> Terrains bis zum Schnittpunkt der <u>Fassade</u> mit der Oberkante Sparren (Rohmass). a. Giebel dreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden	§ 53e Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.	Fassadenhöhe

	<p>um ihre halbe Höhe zur Fassadenhöhe hinzugerechnet.</p> <p>b. Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die <u>Fassade</u> bei Satteldächern bis zum First und bei Mansardendächern bis zum Mittelfirst voll gerechnet.</p> <p>c. Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4.00 m lang ist oder 1/4 der <u>Fassadenlänge</u> beträgt.</p> <p>4 Ist der Baukörper</p> <p>a. in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt oder</p> <p>b. in der Bauflucht mindestens 20° geknickt, sind für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert zu berechnen. Die Messweise ergibt sich aus den Anhängen.</p> <p>5 Bei runden <u>Bauten</u> oder runden <u>Fassadenteilen</u> bemisst sich der Grenzabstand analog der Tabelle gemäss Absatz 2. Anstelle der Fassadenlänge gilt die Sehnenlänge (vgl. Anhänge).</p> <p>6 Bei atypischen Fassaden legt die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand fest.</p>		
		<p>§ 53f Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p>	Kniestockhöhe
		<p>§ 53g 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.</p>	Lichte Höhe
		<p>§ 53h 1 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. 2 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.</p>	Vollgeschoss
		<p>§ 53i Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zu 2.00 m über die Fassadenlinie hinausragt.</p>	Untergeschoss
		<p>§ 53j Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 2.00 m nicht überschreiten.</p>	Dachgeschoss

		<p>§ 53k Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ... m zurückversetzt sein.</p>	Attikageschoss
Nebenbauten	<p>§ 57 1 Eingeschossige Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und andere Kleinbauten dürfen beliebig nahe zu einer Hauptbaute auf derselben Parzelle oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden, wenn: a. die Baute nicht mit einem Hauptbau verbunden ist, b. die Baute nicht dem Wohnzweck dient, c. die Grundfläche von 36 m² für Garagen bzw. von 20 m² für die übrigen Nebenbauten nicht überschritten wird, d. die Fassadenhöhe der gegen die Hauptbaute oder den Nachbarn gerichteten Gebäudewand 2,5 m nicht überschreitet. 2 Stimmt ein Nachbar einer Nebenbaute mit geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten. 3 Für Nebenbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während mindestens drei Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. Dies gilt auch für andere zustimmungsbedürftige bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Absätze 1 und 2, § 93 Absatz 1 RBG). 4 Der Grenzabstand von Schwimmbassins darf ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft nicht weniger als 2 m betragen.</p>	<p>§ 57 1 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. 2 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. 3 Die zulässigen Masse für Klein- und Anbauten betragen 4 Stimmt ein Nachbar einer Klein- oder Anbaute mit geringerem Grenzabstand zu, erhält er gleichzeitig das Recht, eine vergleichbare Baute mit demselben Grenzabstand an der gegenüberliegenden Stelle auf seiner Parzelle zu errichten. 5 Für Klein- und Anbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während mindestens drei Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. Dies gilt auch für andere zustimmungsbedürftige bauliche Vorkehrungen wie Stützmauern, Fundamente, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 92 Absätze 1 und 2, § 93 Absatz 1 RBG). 5 Der Grenzabstand von Schwimmbassins darf ohne schriftliche Zustimmung der Nachbarschaft nicht weniger als 2 m betragen.</p>	Kleinbauten, Anbauten
Inkrafttreten	<p>§ 99 Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1999 in Kraft.</p>	<p>§ 99 1 Diese Verordnung (RBV) tritt gleichzeitig mit dem revidierten Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) in Kraft. 2 Die bestehenden Bestimmungen und zugehörigen Definitionen betreffend die Nutzungsziffern sowie die Bestimmungen über die Höhenbegrenzung von Gebäuden bleiben so lange in Kraft bis die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt ist. 3 Die bestehenden Quartier-, Bau- und Strassenlinien- sowie Strassenetzpläne bleiben bis zur Anpassung an diese Verordnung in Kraft. Die Anpassung hat spätestens innert 15 Jahren zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern. 4 Unmittelbar anwendbare Bestimmungen dieser Verordnung gehen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten die Definitionen und Messweisen</p>	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisherigen Rechts

		betreffend: <ul style="list-style-type: none">• massgebendes Terrain• Gebäude• Kleinbauten• Anbauten• Unterirdische Bauten• Unterniveaubauten• Fassadenflucht• Fassadenlinie• projizierte Fassadenlinie• vorspringende Gebäudeteile• rückspringende Gebäudeteile• Gebäudelänge• Gebäudebreite• Kniestockhöhe• lichte Höhe• Vollgeschosse• Untergeschosse• Dachgeschosse• Attikageschosse• Grenzabstand• Gebäudeabstand• Baulinien• Baubereich	
--	--	--	--

MUSTERBOTSCHAFT IVHB:

8. ERLÄUTERUNGEN DER EINZELNEN DEFINITIONEN DES ANHANGS

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.

Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen eine Feststellungsentscheidung; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.

Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

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.

Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

2.2 Kleinbauten

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

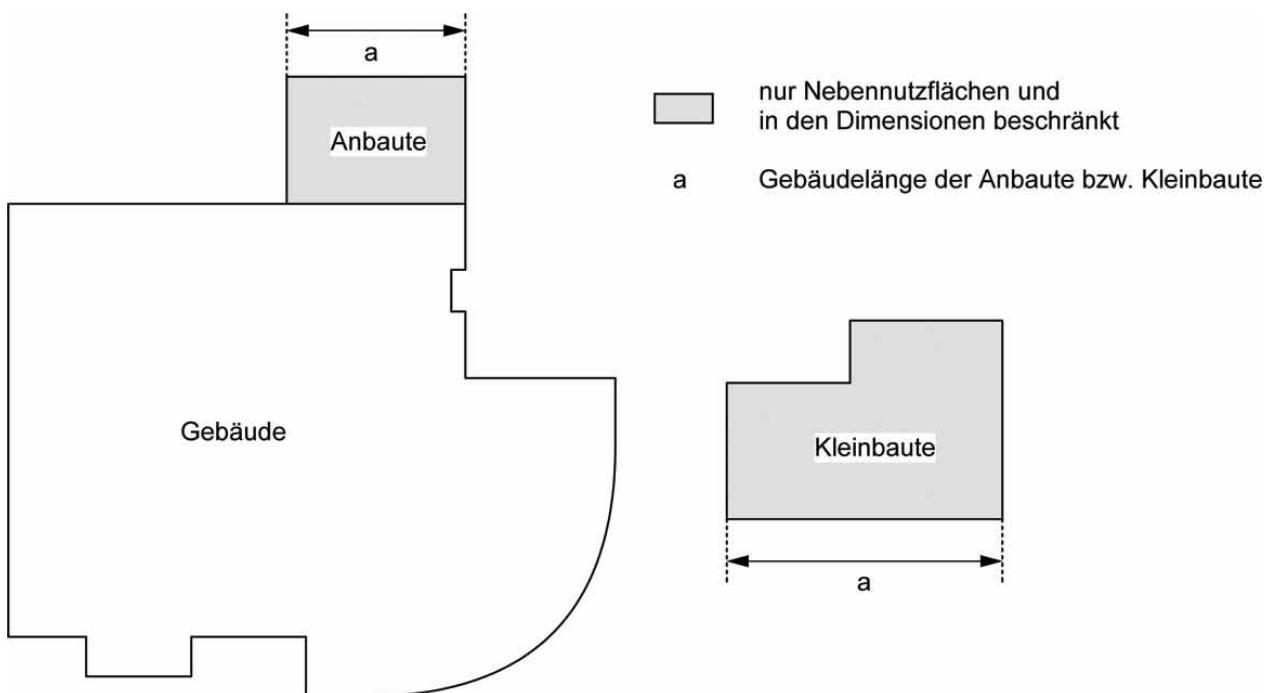
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

2.3 Anbauten

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

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

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.

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

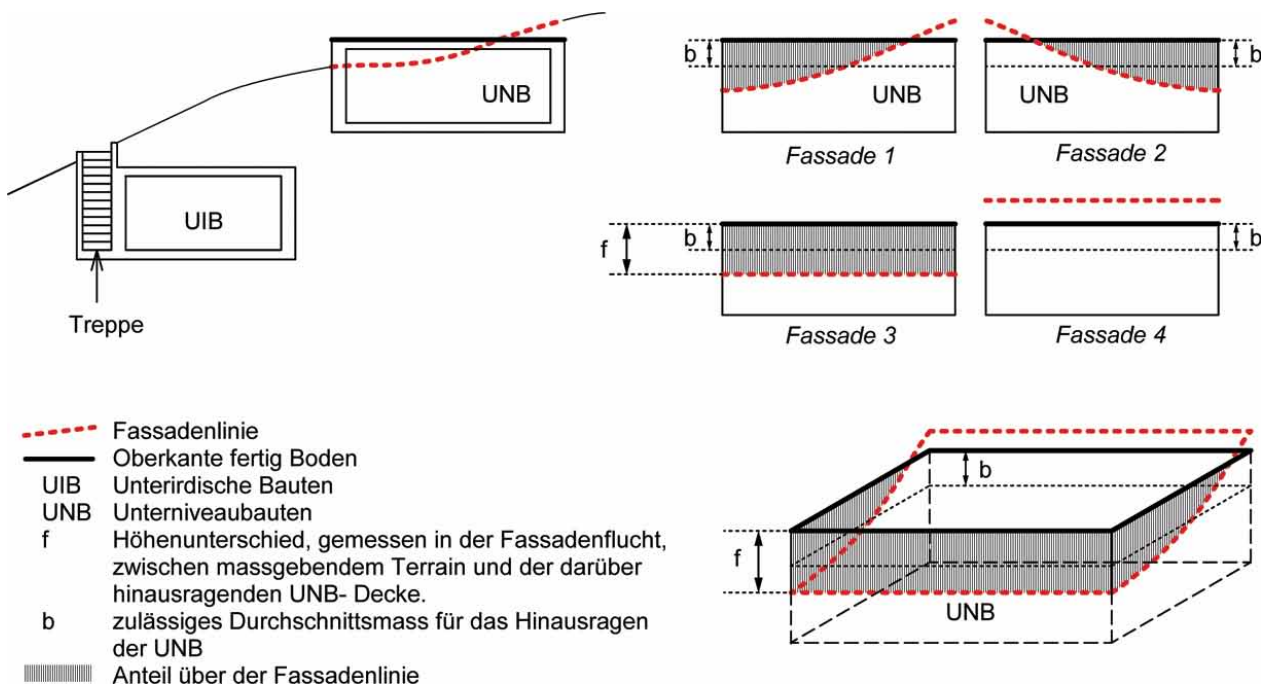
2.5 Unterniveaubauten

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

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.

Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.

Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

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.

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.

Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

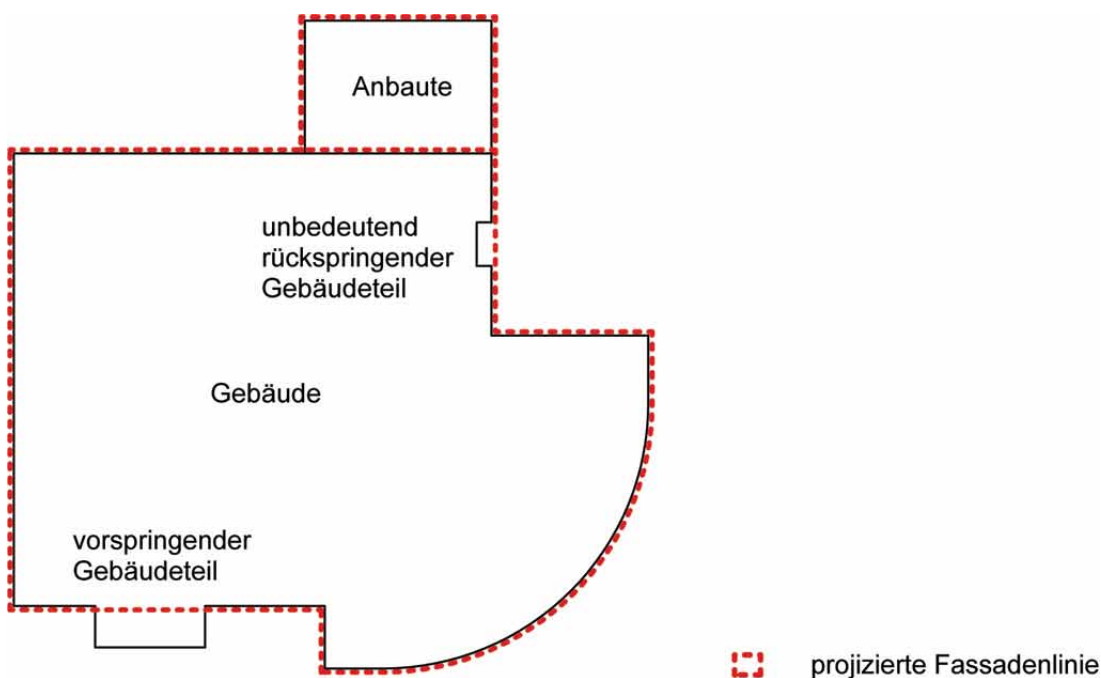
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

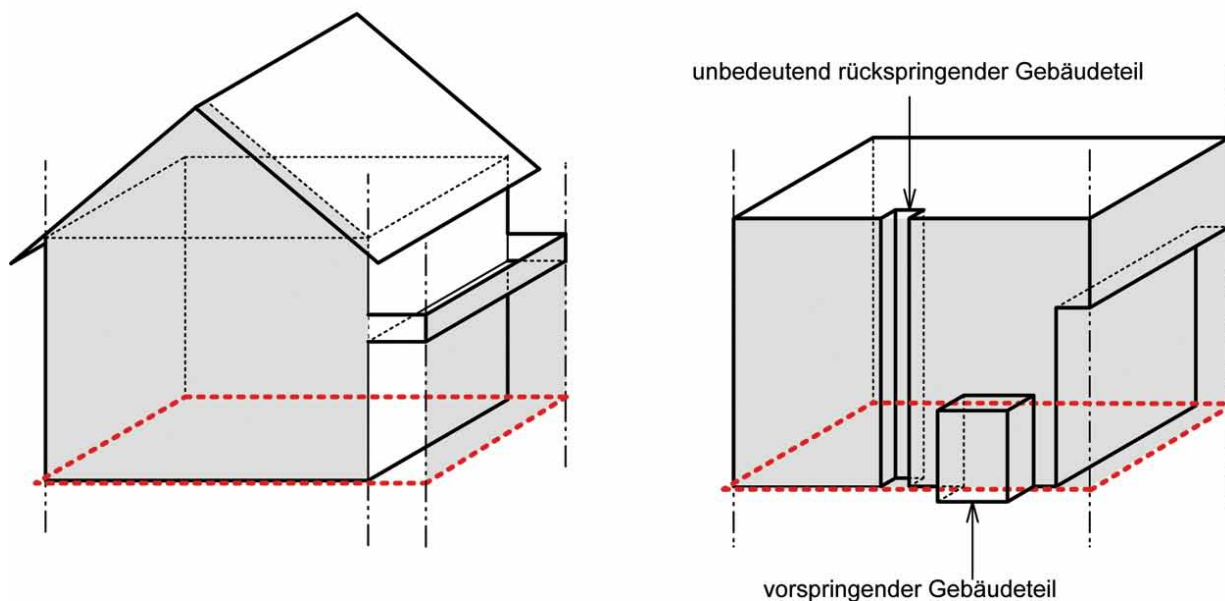
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

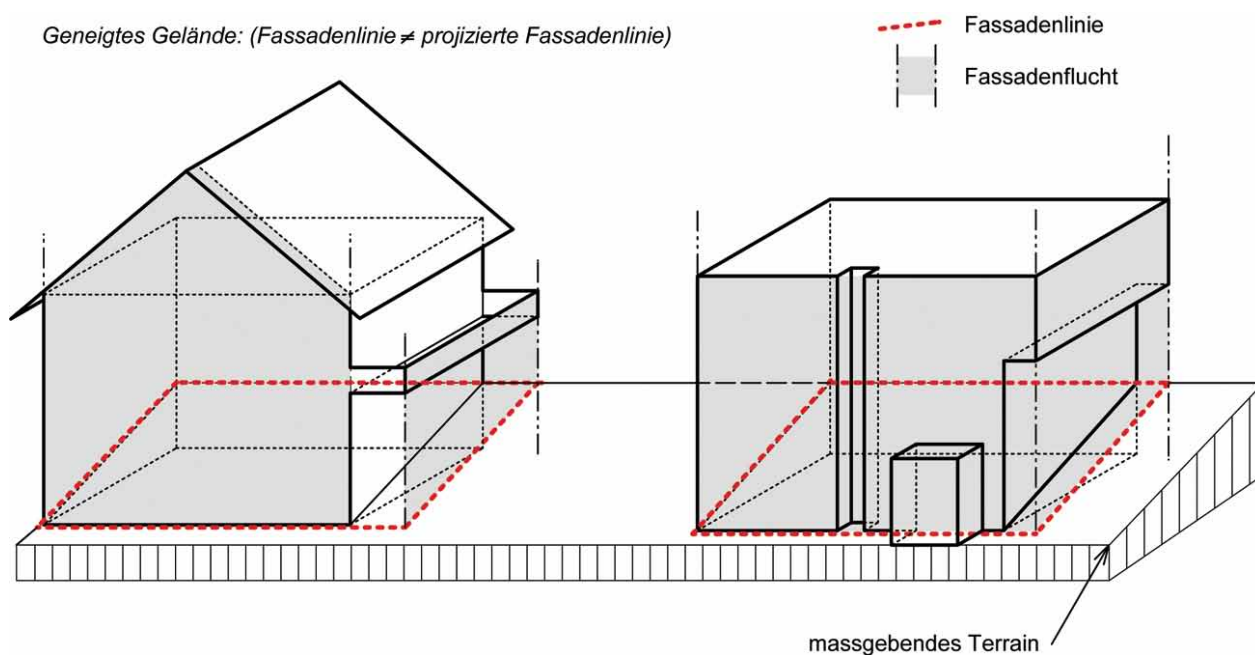


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



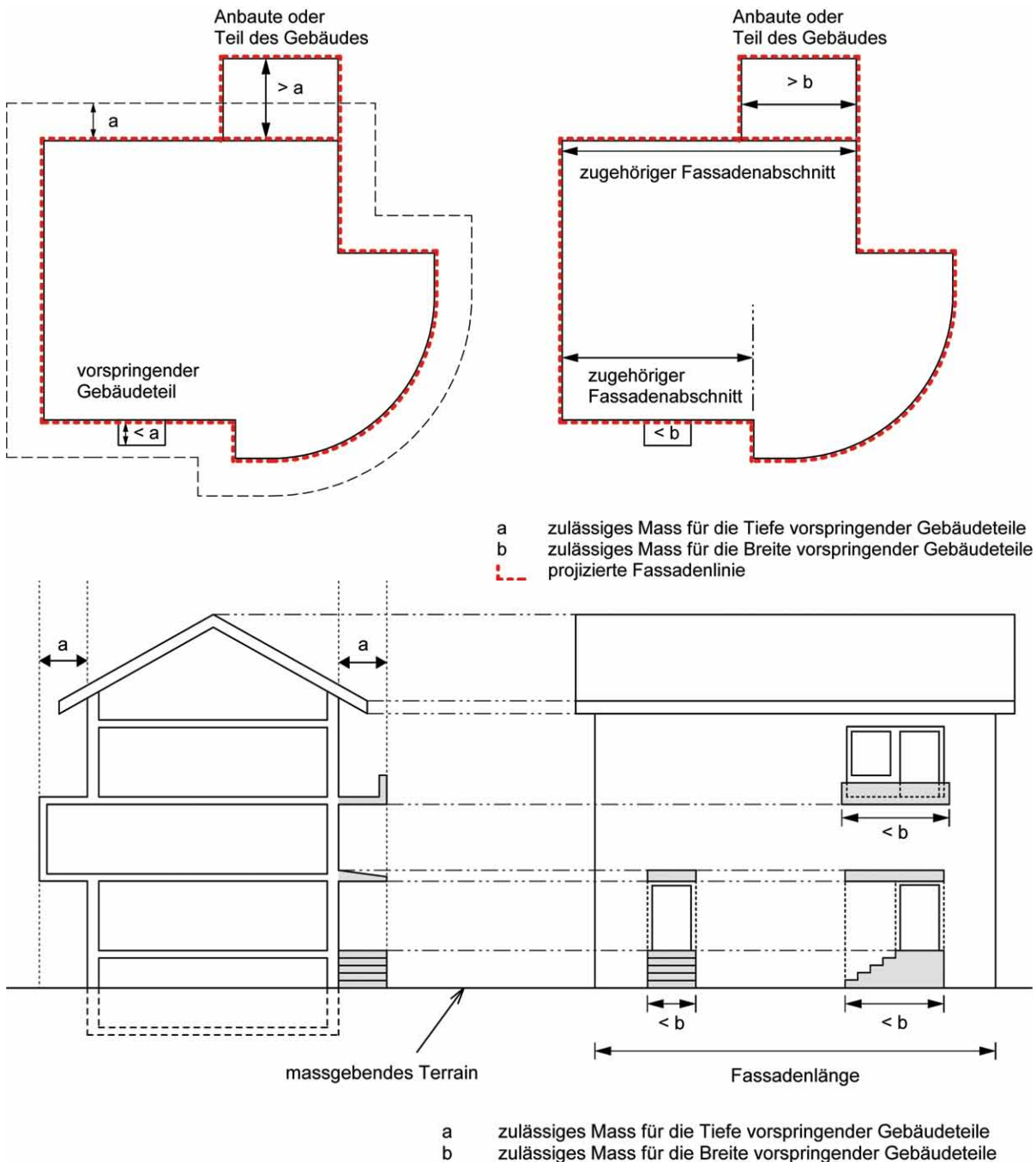
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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.

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.

Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).



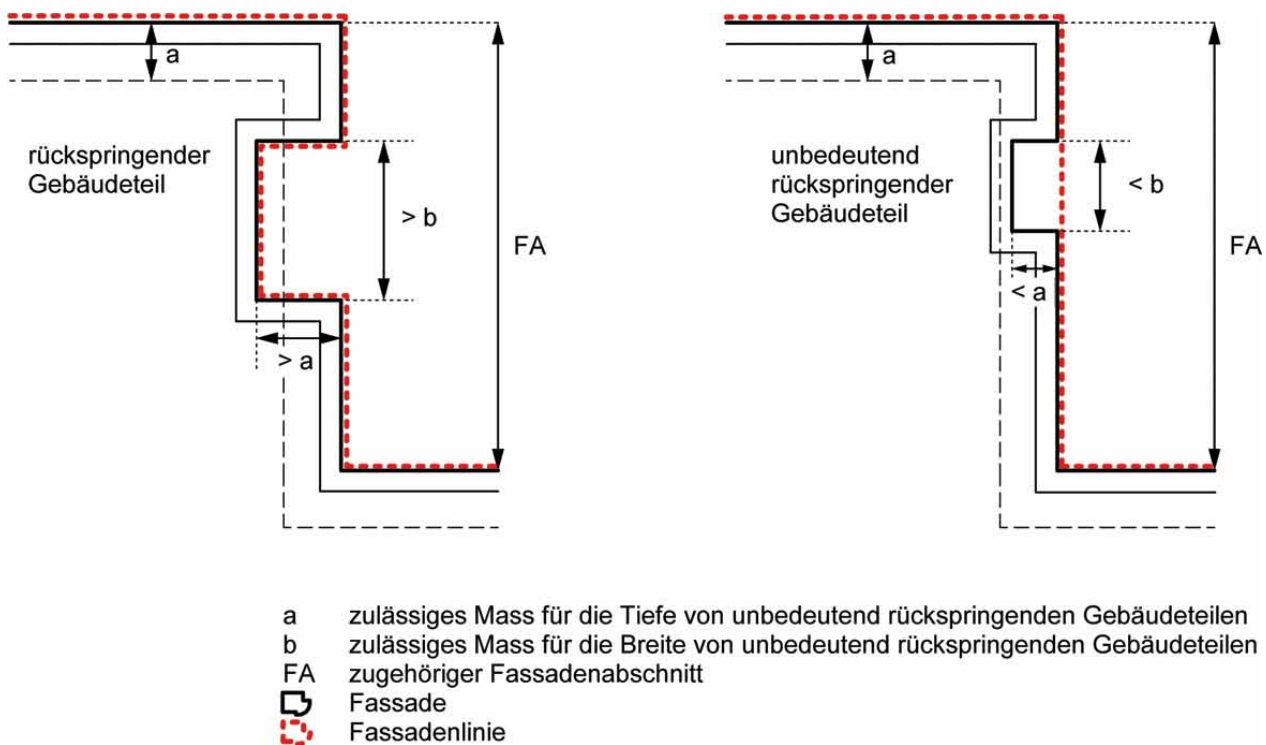
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.

Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

4. LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

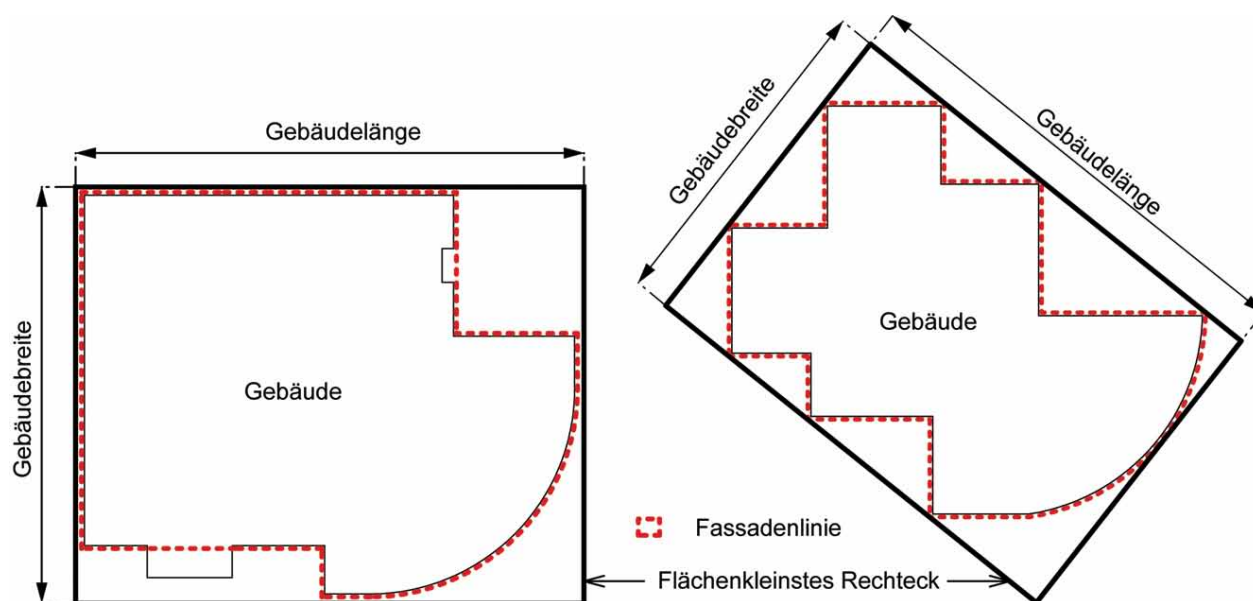
4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

5. HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschossen.

5.1 Gesamthöhe

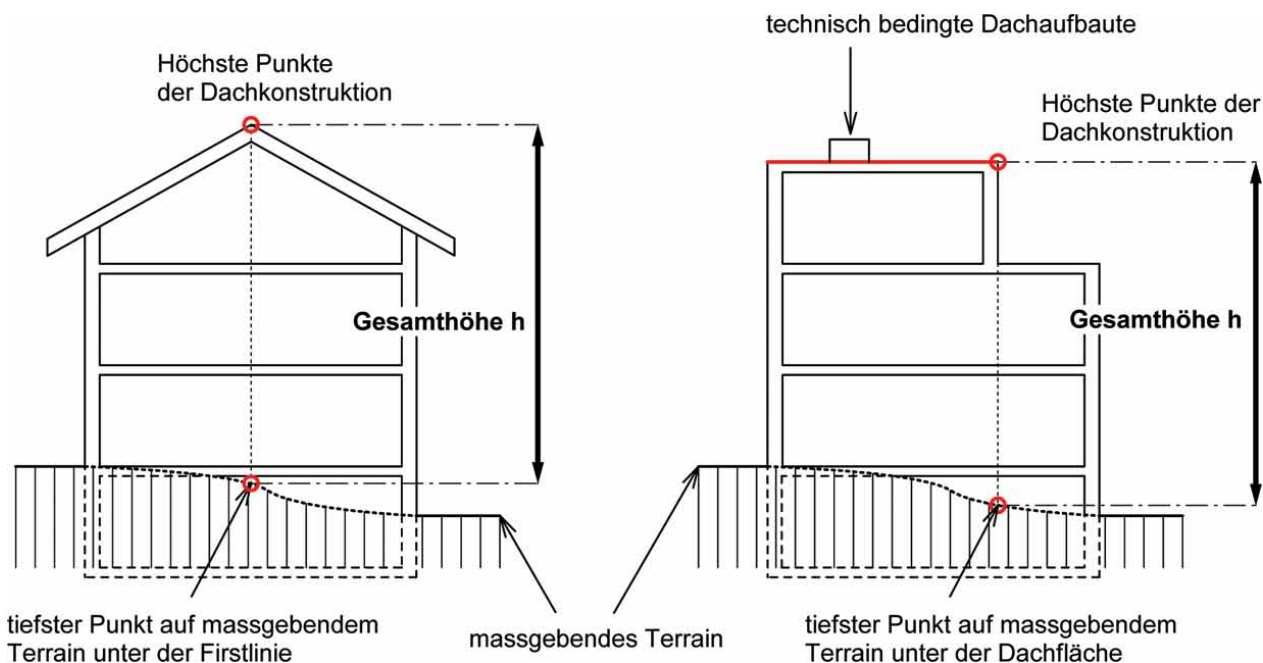
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

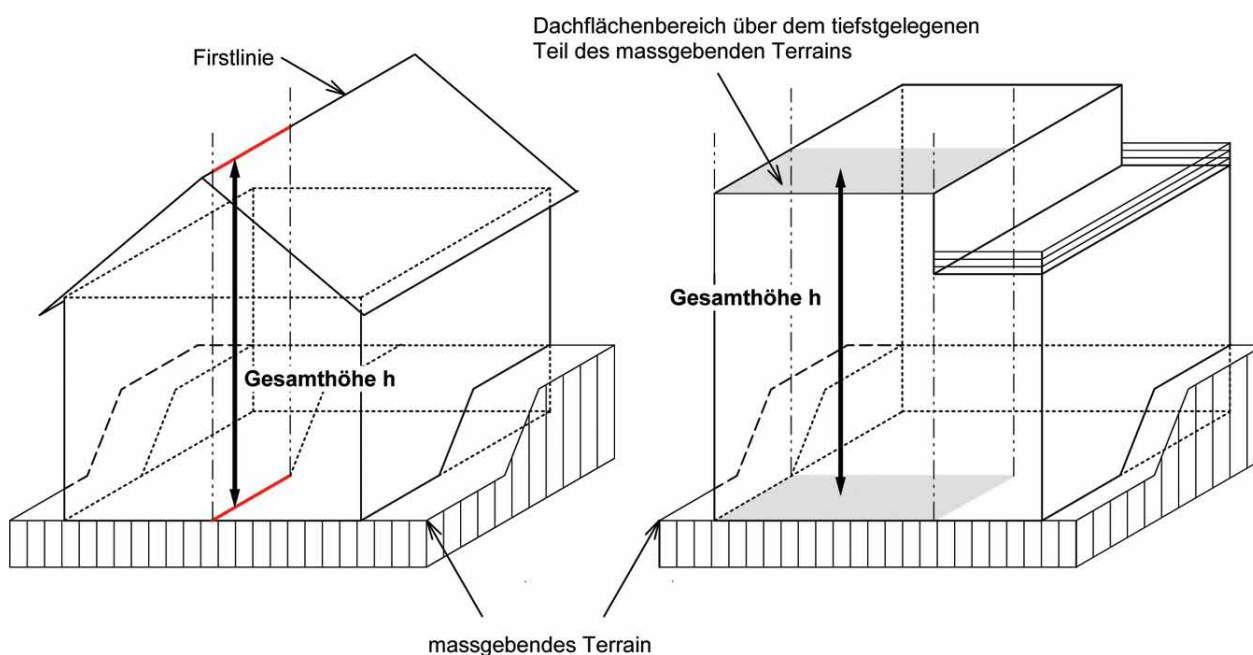
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.

Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.





Figur 5.1 Gesamthöhe

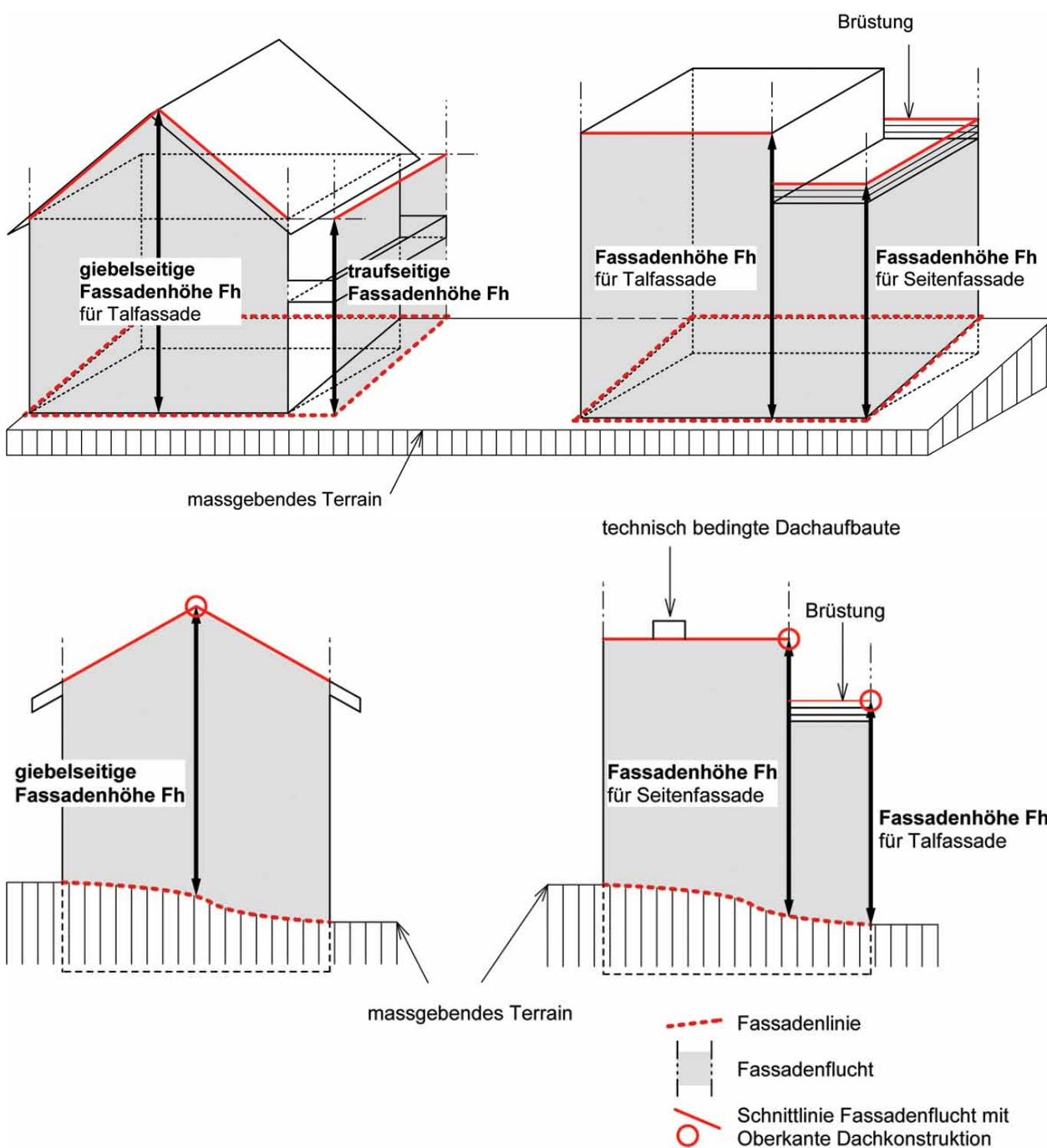
5.2 Fassadenhöhe

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

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

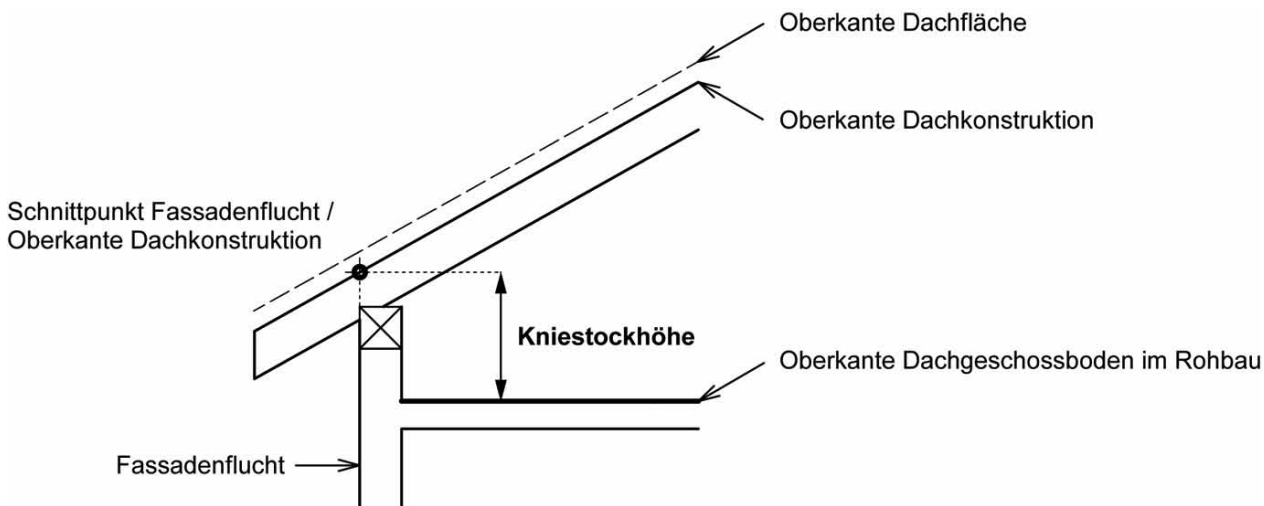
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

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.

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



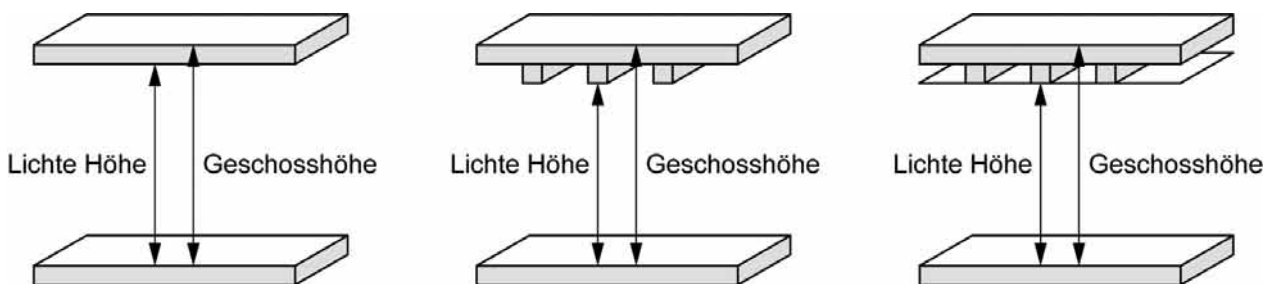
Figur 5.3 Kniestockhöhe

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.

Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohngygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 5.4 Lichte Höhe

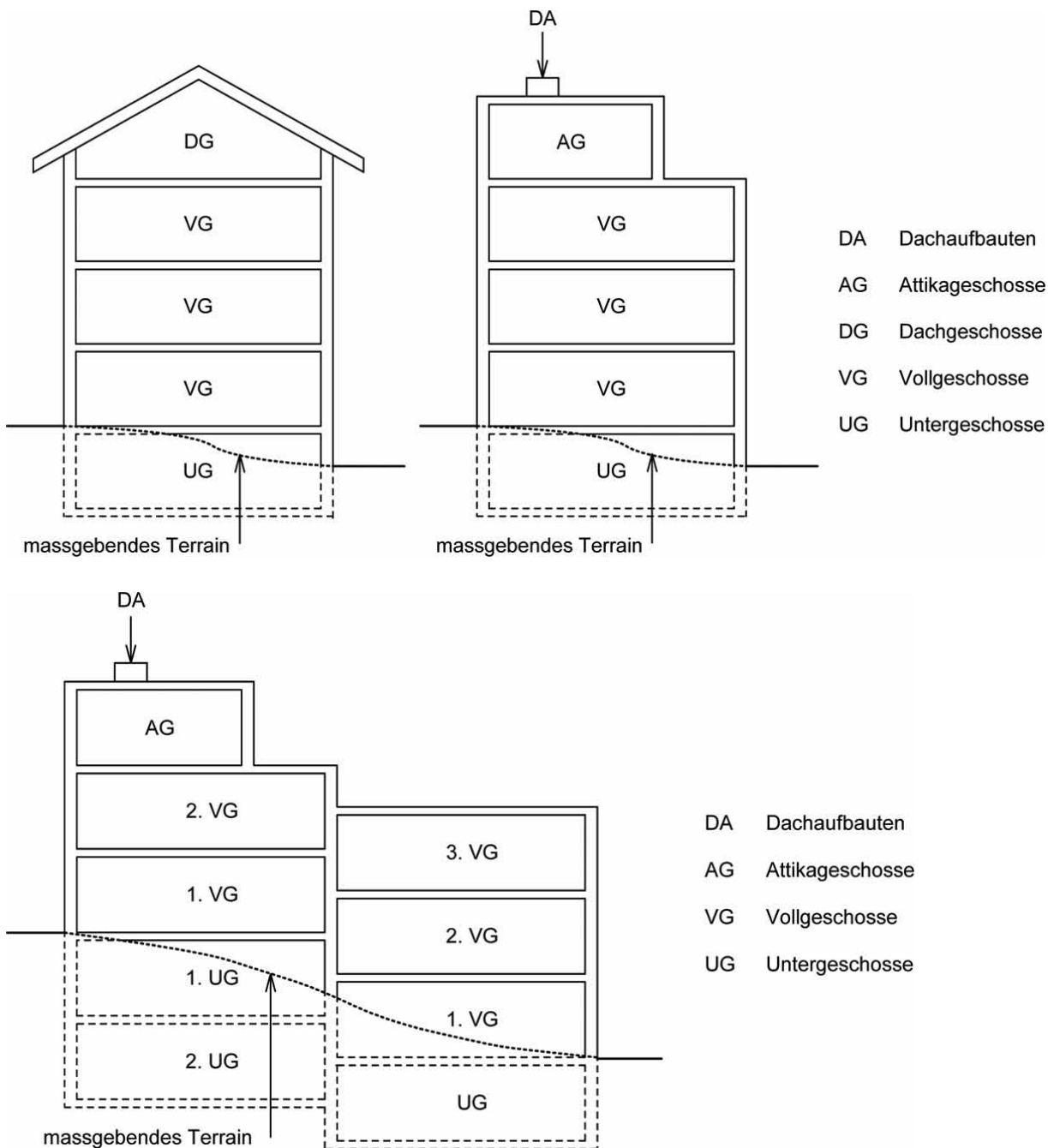
6. GESCHOSSE

Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.

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.



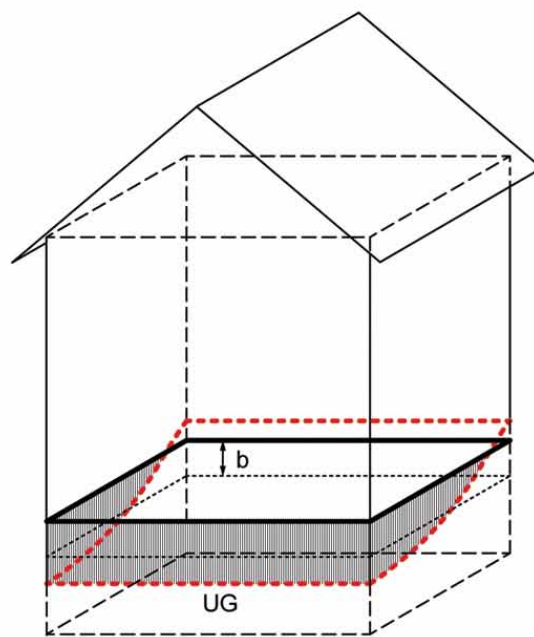
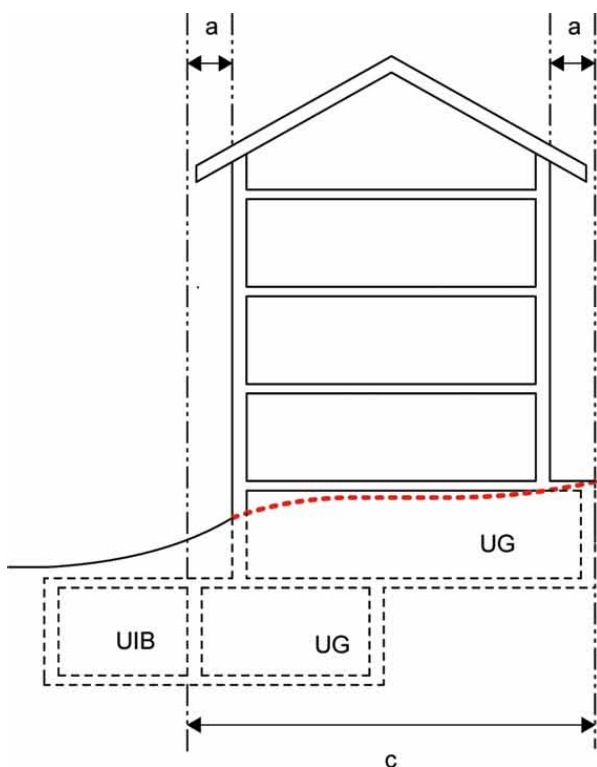
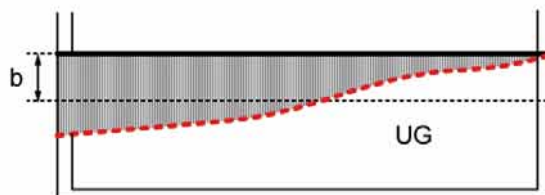
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

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.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

- 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



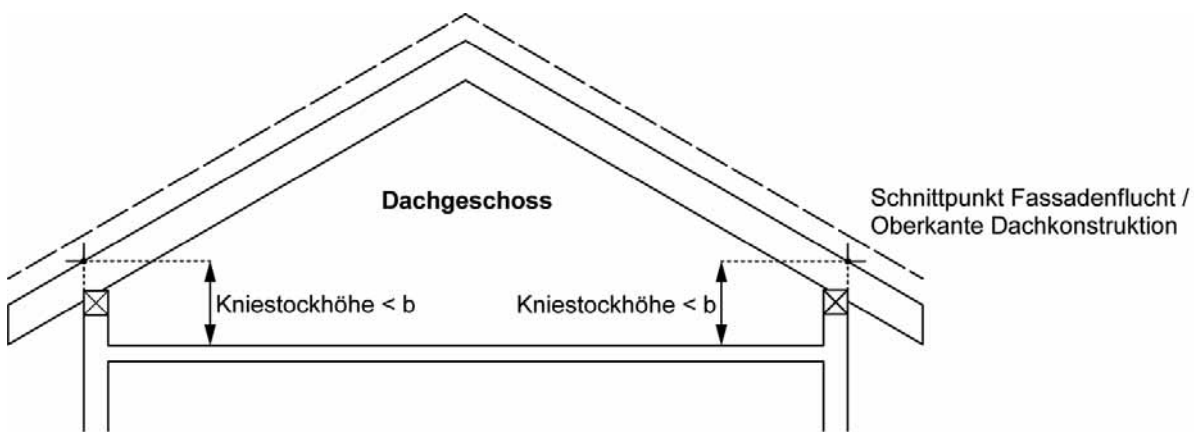
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

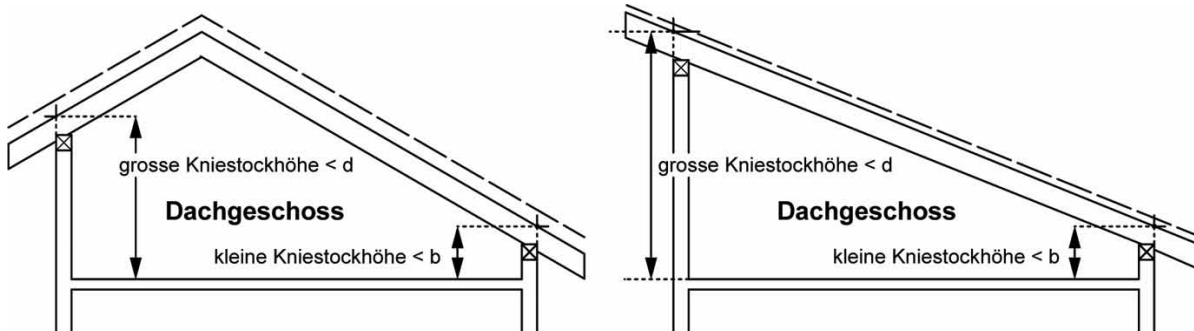
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.

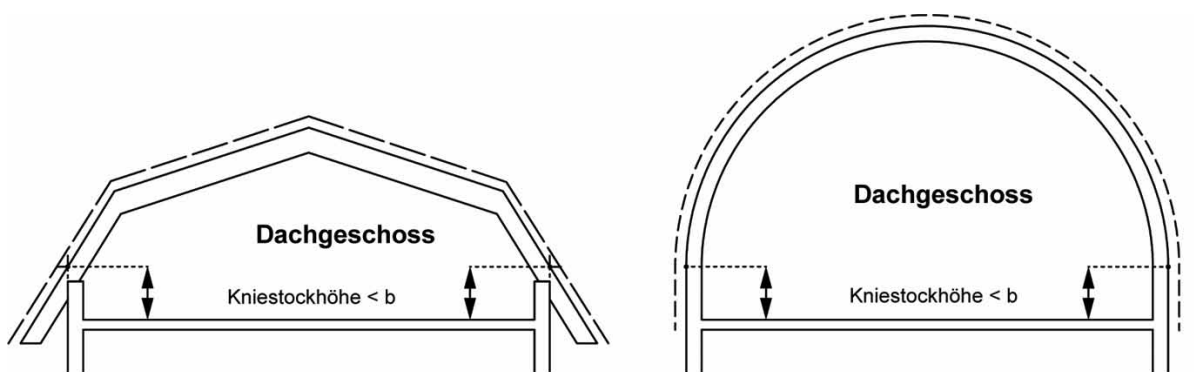
Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.



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

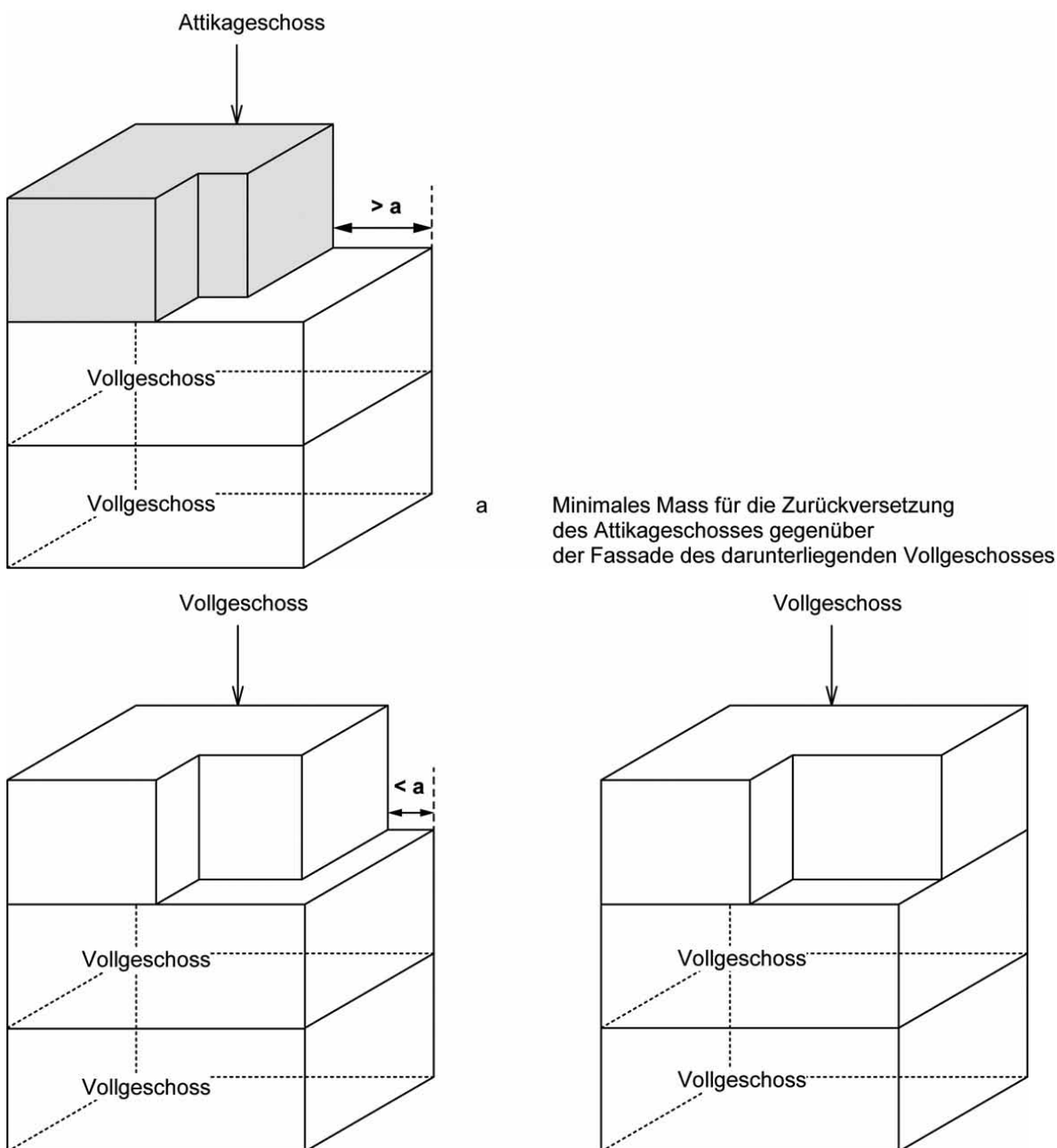
Figur 6.3 Dachgeschosse

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.

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.

Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



Figur 6.4 Attikageschosse

7. ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeits-hygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).

7.1 Grenzabstand

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

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.

Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

7.2 Gebäudeabstand

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

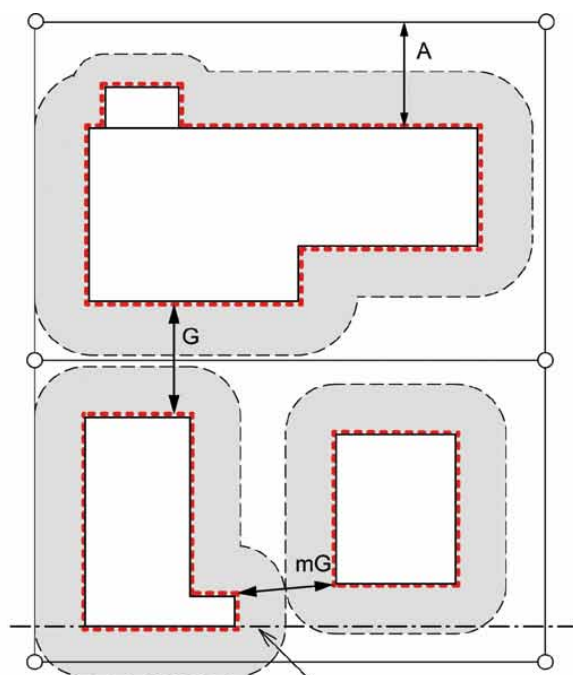
7.3 Baulinien

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

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.

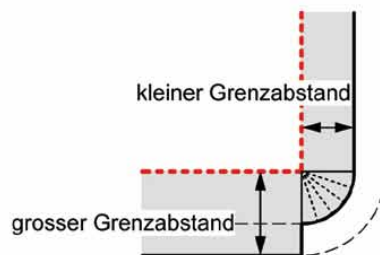
Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

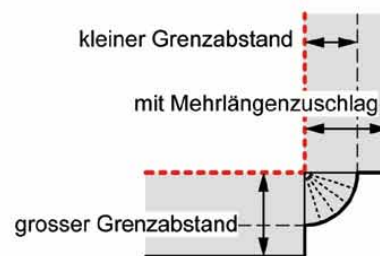
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuslag



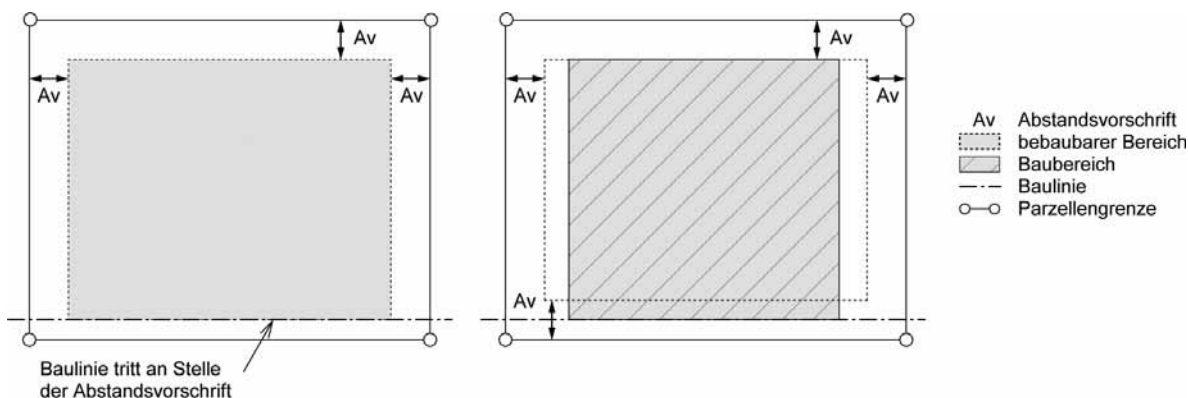
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

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

Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

- Av Abstandsvorschrift
- bebaubarer Bereich
- ▨ Baubereich
- - - Baulinie
- Parzellengrenze

Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

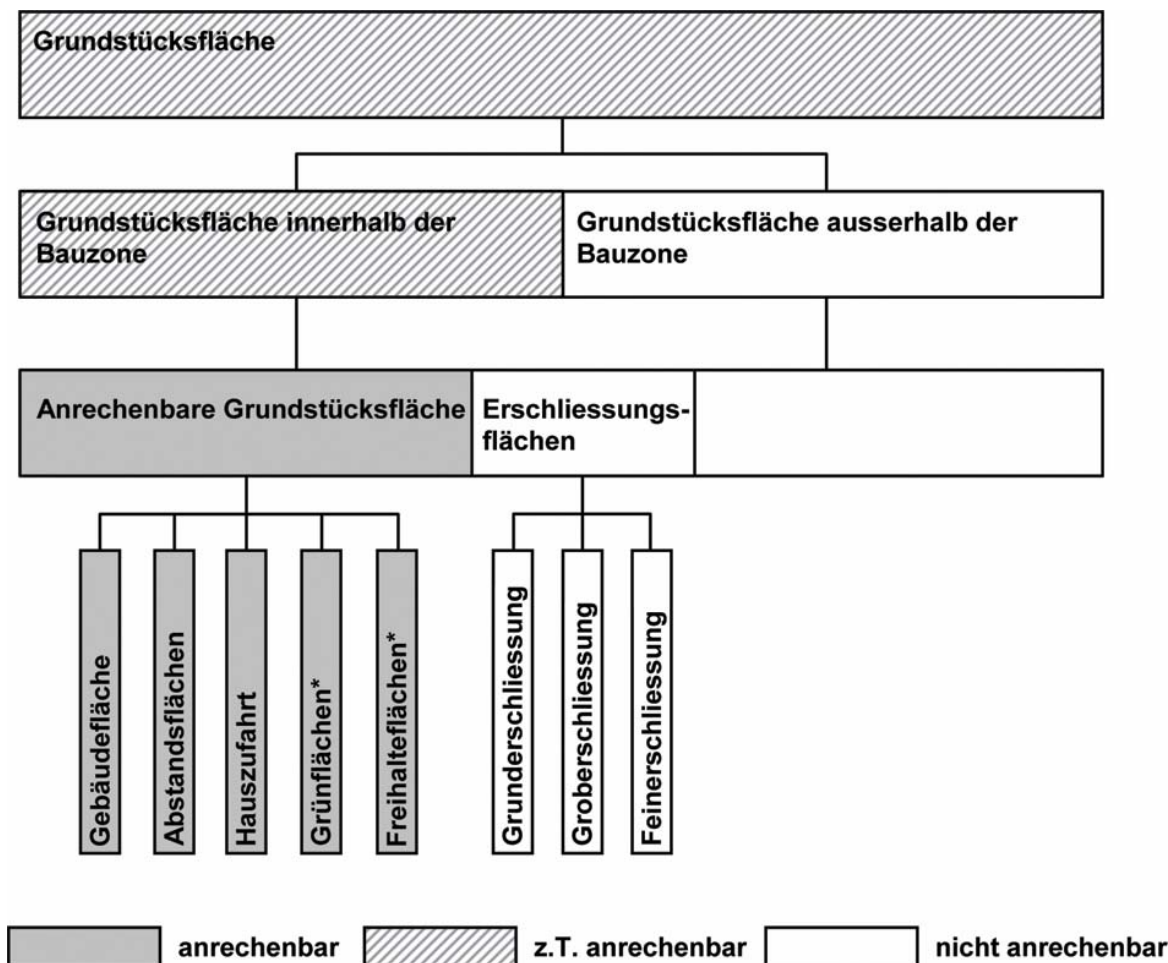
8. NUTZUNGSZIFFERN

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.



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

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

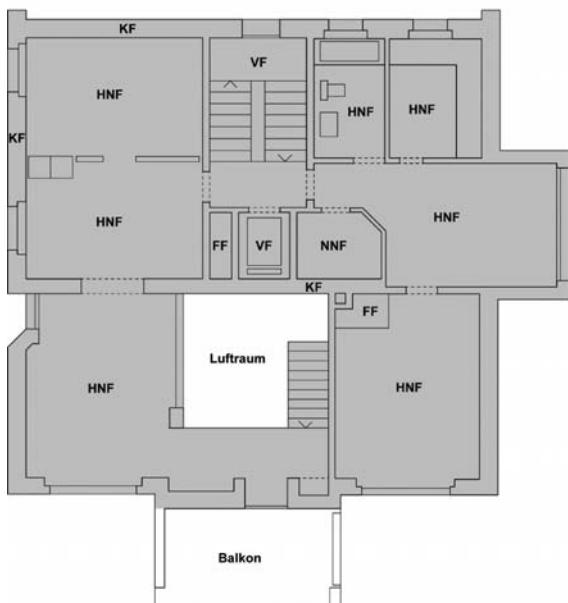
Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt-

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

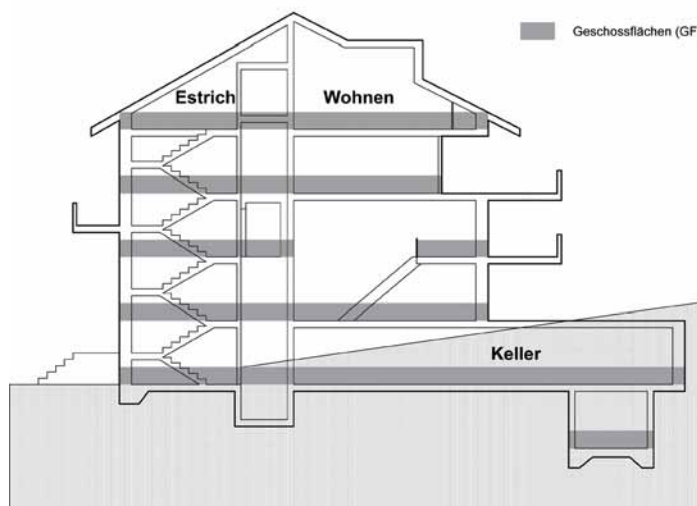
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnutzungsziffer.

Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert (vgl. Anhang).

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV_m) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

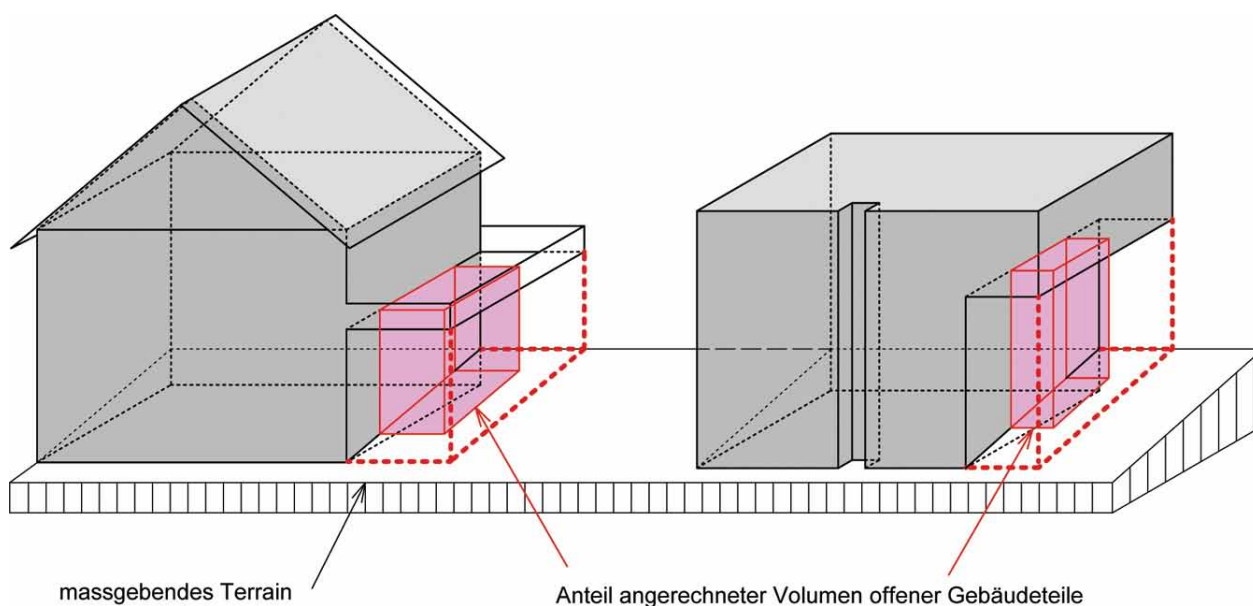
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

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

Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.

Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 8.3 Baumassenziffer

8.4 Überbauungsziffer

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

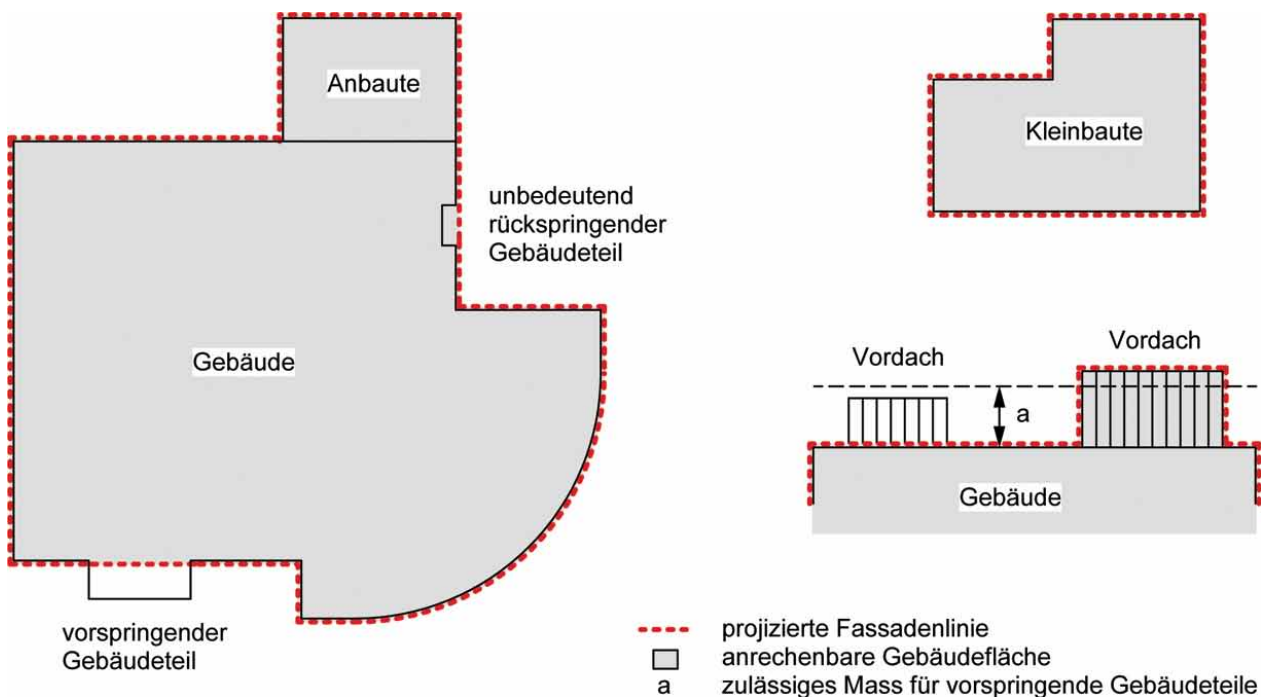
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

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.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

Anhang: Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF <i>Surface de plancher SP</i>	<p>Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.</p> <p>Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.</p> <p>Die Geschossfläche GF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nettogeschossfläche NGF und- Konstruktionsfläche KF.
Nettogeschossfläche NGF <i>Surface de plancher nette SPN</i>	<p>Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche NF,- Verkehrsfläche VF und- Funktionsfläche FF.
Nutzfläche NF <i>Surface utile SU</i>	<p>Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.</p> <p>Die Nutzfläche NF gliedert sich in</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptnutzfläche HNF und- Nebennutzfläche NNF
Hauptnutzfläche HNF <i>Surface utile principale SUP</i>	<p>Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.</p>
Nebennutzfläche NNF <i>Surface utile secondaire SUS</i>	<p>Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.</p> <p>Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau</p> <ul style="list-style-type: none">- Waschküchen- Estrich- und Kellerräume,- Abstellräume,- Fahrzeugeinstellräume,- Schutzräume und- Kehrtrräume.
Verkehrsfläche VF <i>Surface de dégagement SD</i>	<p>Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.</p> <p>Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.</p>
Funktionsfläche FF <i>Surface des installations SI</i>	<p>Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.</p> <p>Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie</p> <ul style="list-style-type: none">- Räume für Haustechnikanlagen,- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF
Surface de construction SC

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind.

Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

Die Konstruktionsfläche KF gliedert sich in

- Konstruktionsfläche tragend KFT und
- Konstruktionsfläche nichttragend KFN.

Grundstücksfläche GSF
Surface de terrain ST

Das betrachtete Grundstück kann umfassen

- eine einzelne Parzelle,
- mehrere Parzellen und
- Teile einer oder mehrerer Parzellen

Die Fläche des Grundstücks gliedert sich in

- Gebäudegrundfläche GGF und
- Umgebungsfläche UF.

Umgebungsfläche UF
Surface des abords SA

Die Umgebungsfläche UF ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Massgebend sind die Verhältnisse nach der Bauausführung.

Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegenden Bauten oder Teilen von Bauten gelten als Umgebungsfläche, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen.

Die Umgebungsfläche gliedert sich in

- Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (Hart- bzw. Grünflächen) und
- Unbearbeitete Umgebungsfläche UUF.

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.

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.

2.2 Kleinbauten

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

2.3 Anbauten

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

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.

2.5 Unterniveaubauten

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

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.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

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

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.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

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

4.2 Gebäudebreite

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

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.

5.2 Fassadenhöhe

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

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.

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.

5.5 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

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

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.

6.3 Dachgeschosse

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

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.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

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

7.2 Gebäudeabstand

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

7.3 Baulinien

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

7.4 Baubereich

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

8. Nutzungsziffern

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.

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.

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

8.3 Baumassenziffer

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 zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

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

8.4 Überbauungsziffer

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

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

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

8.5 Grünflächenziffer

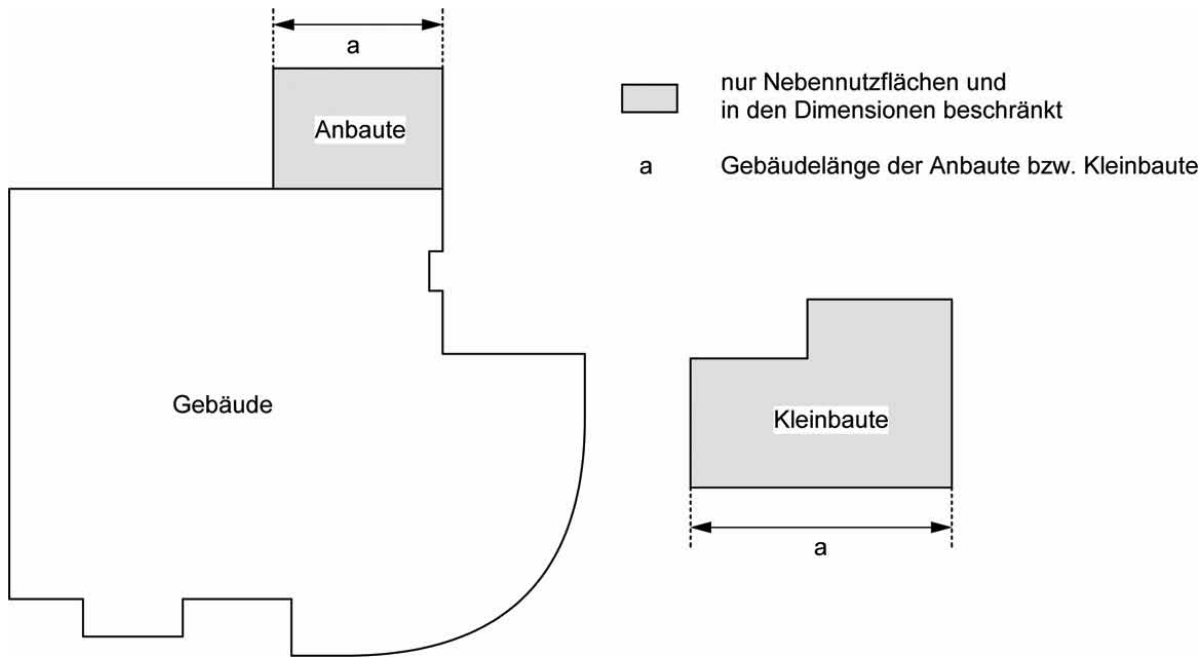
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

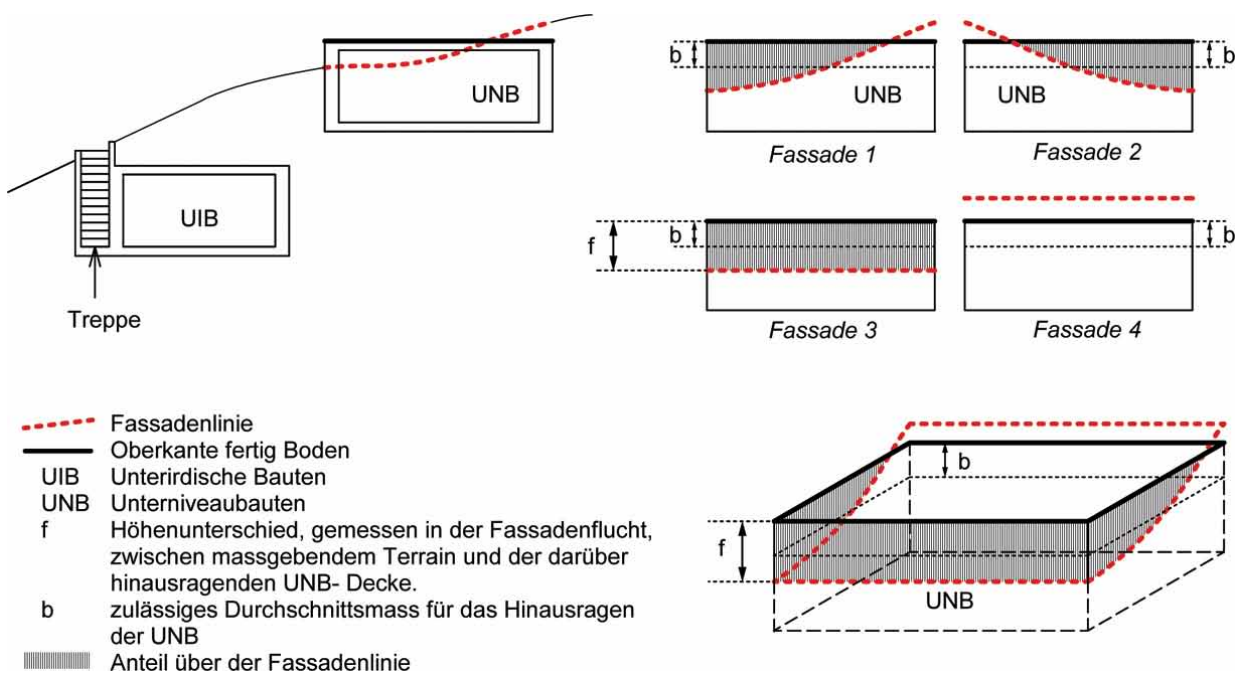
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

Skizzen

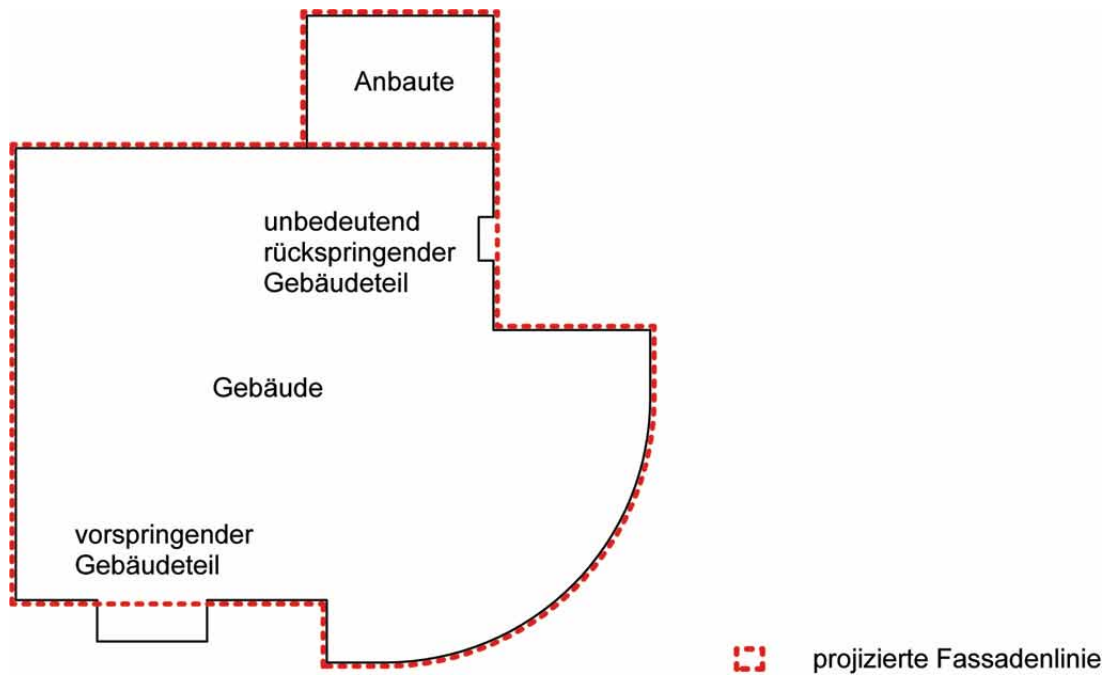
Zu Ziffer 2: GEBÄUDE



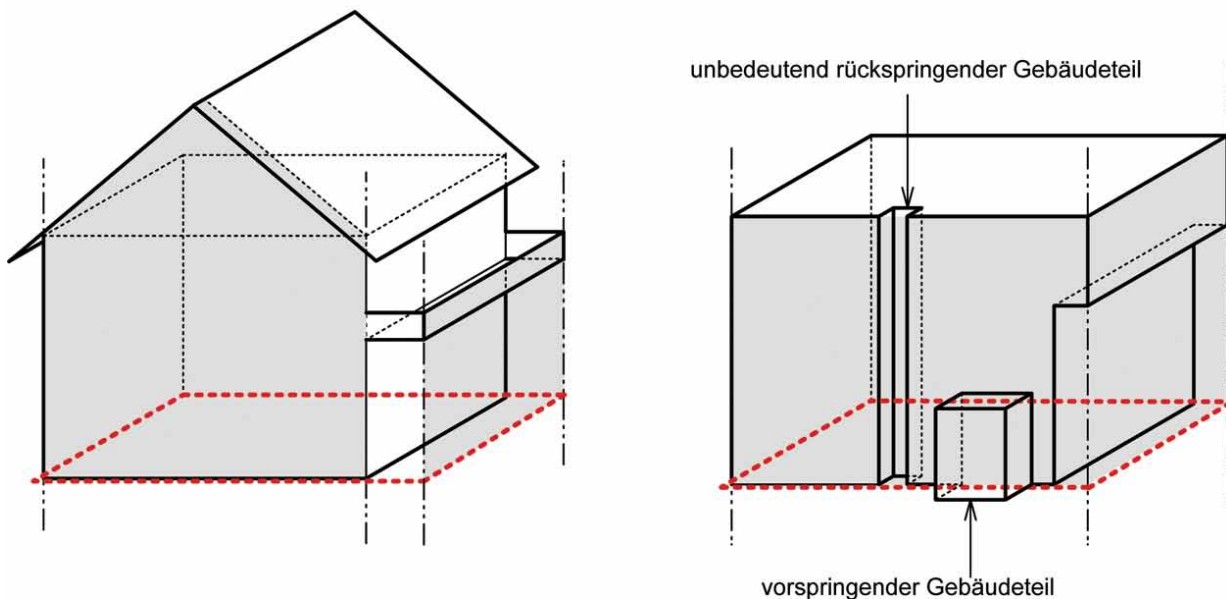
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



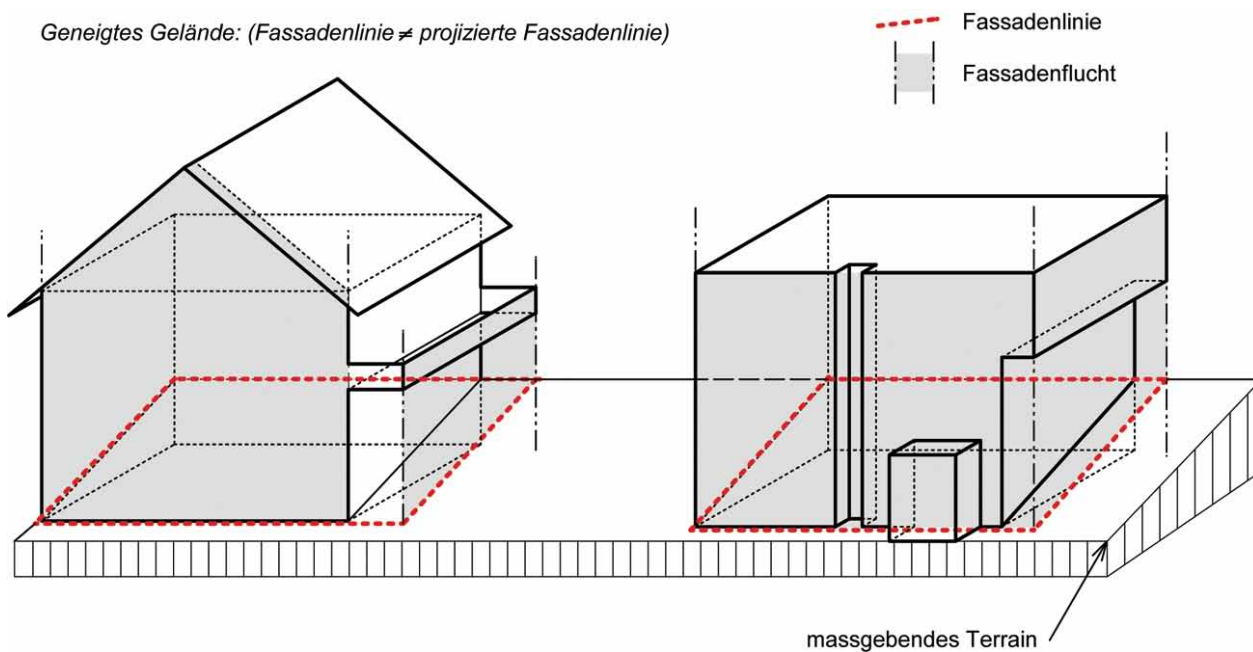
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Zu Ziffer 3: GEBÄUDETEILE**Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie**

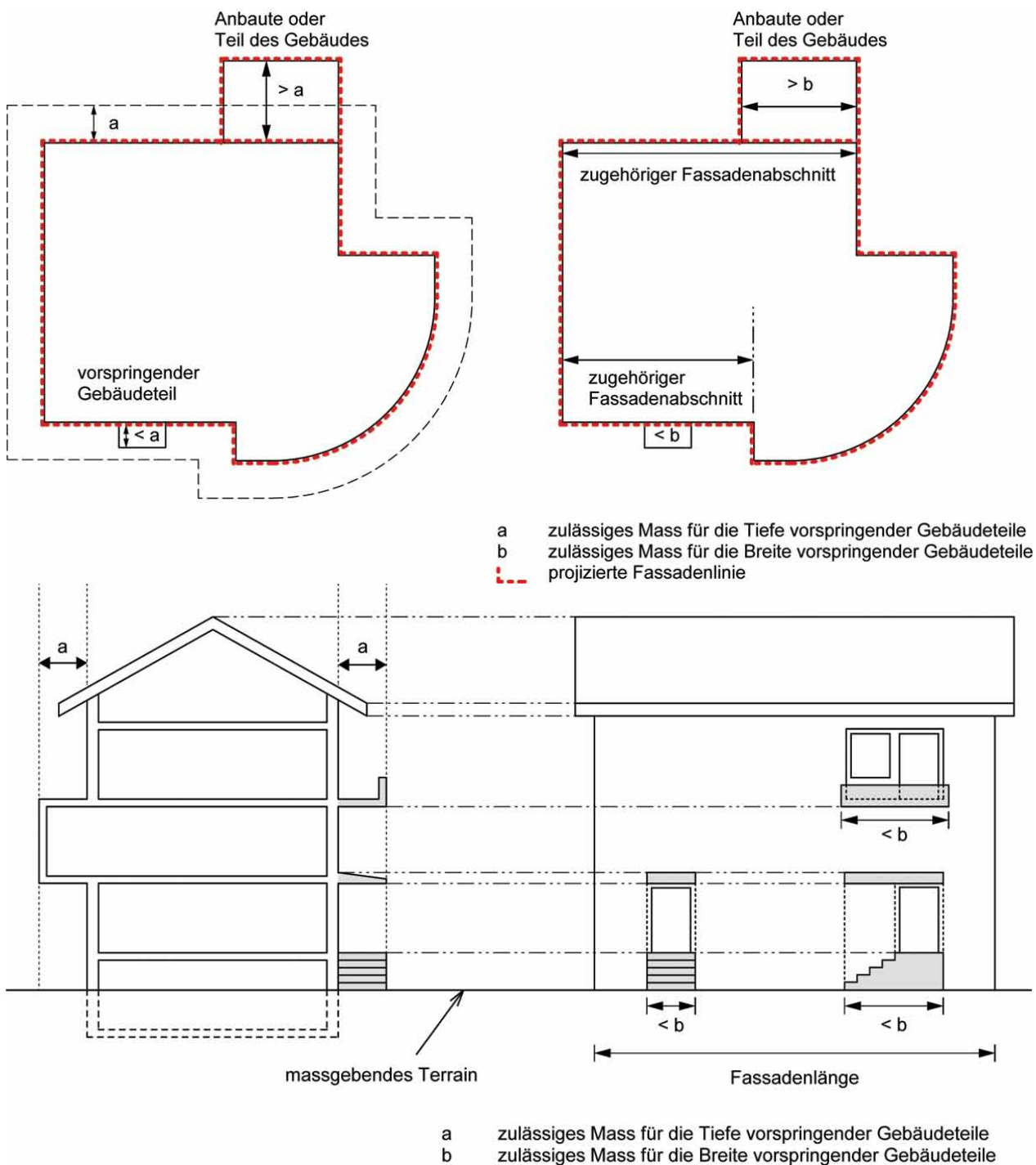
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



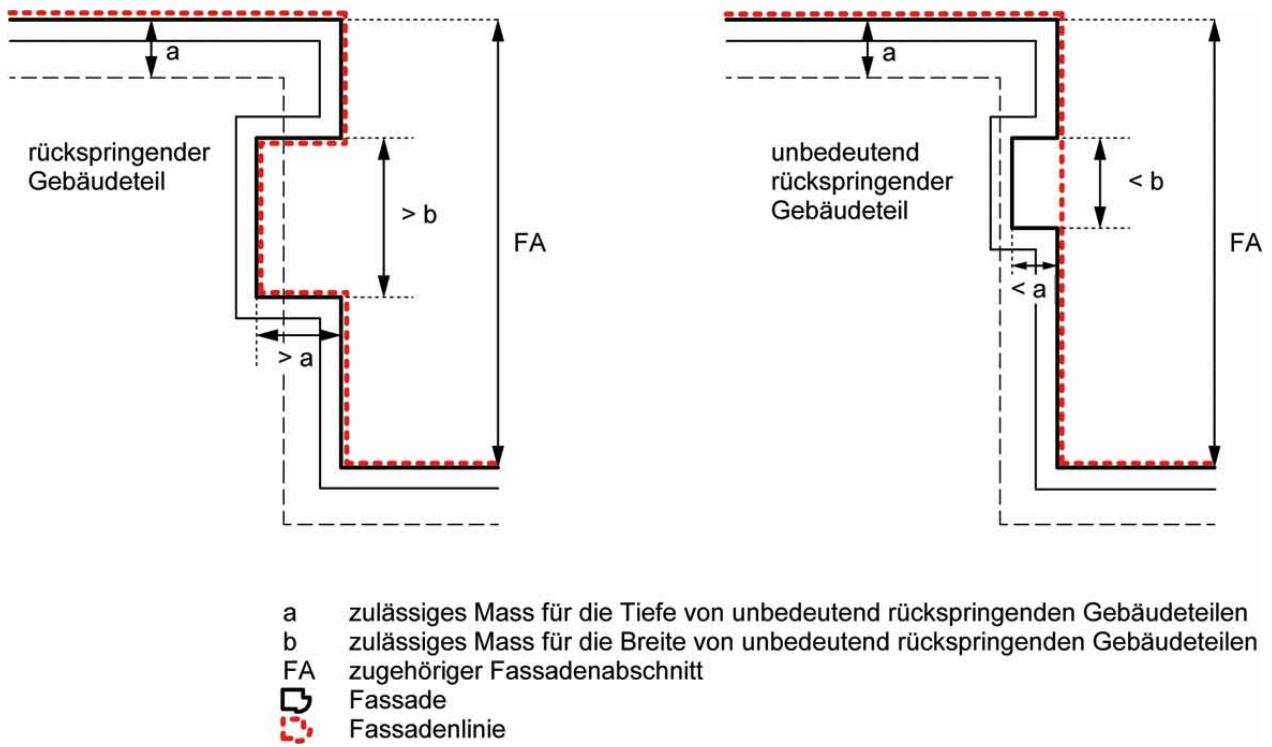
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

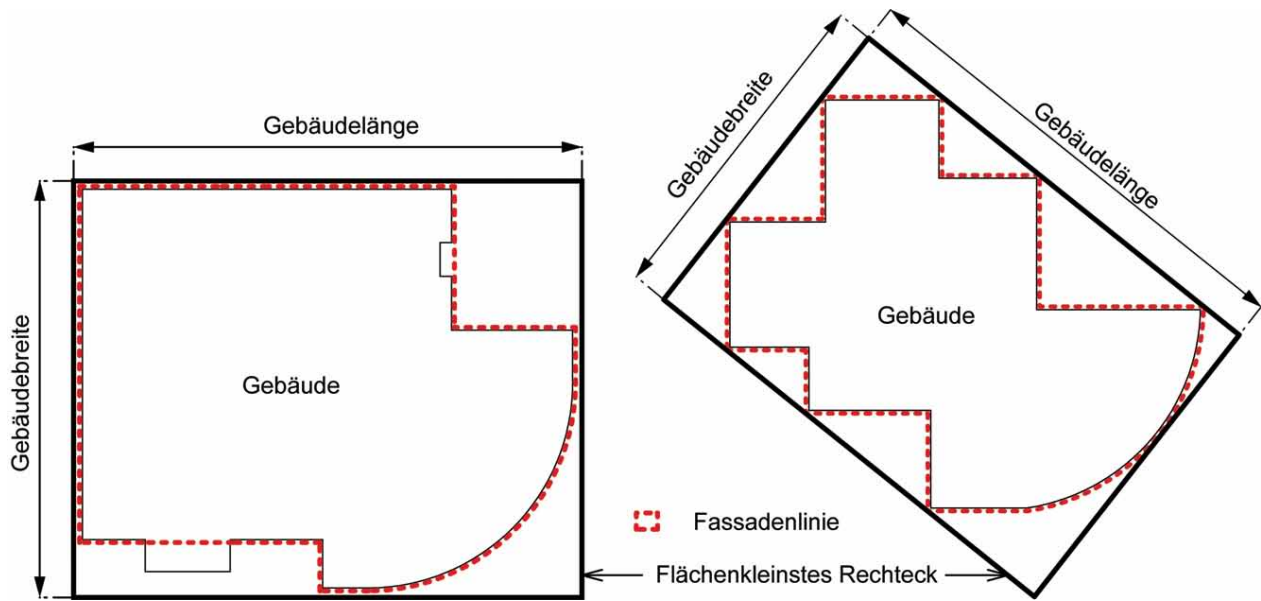


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



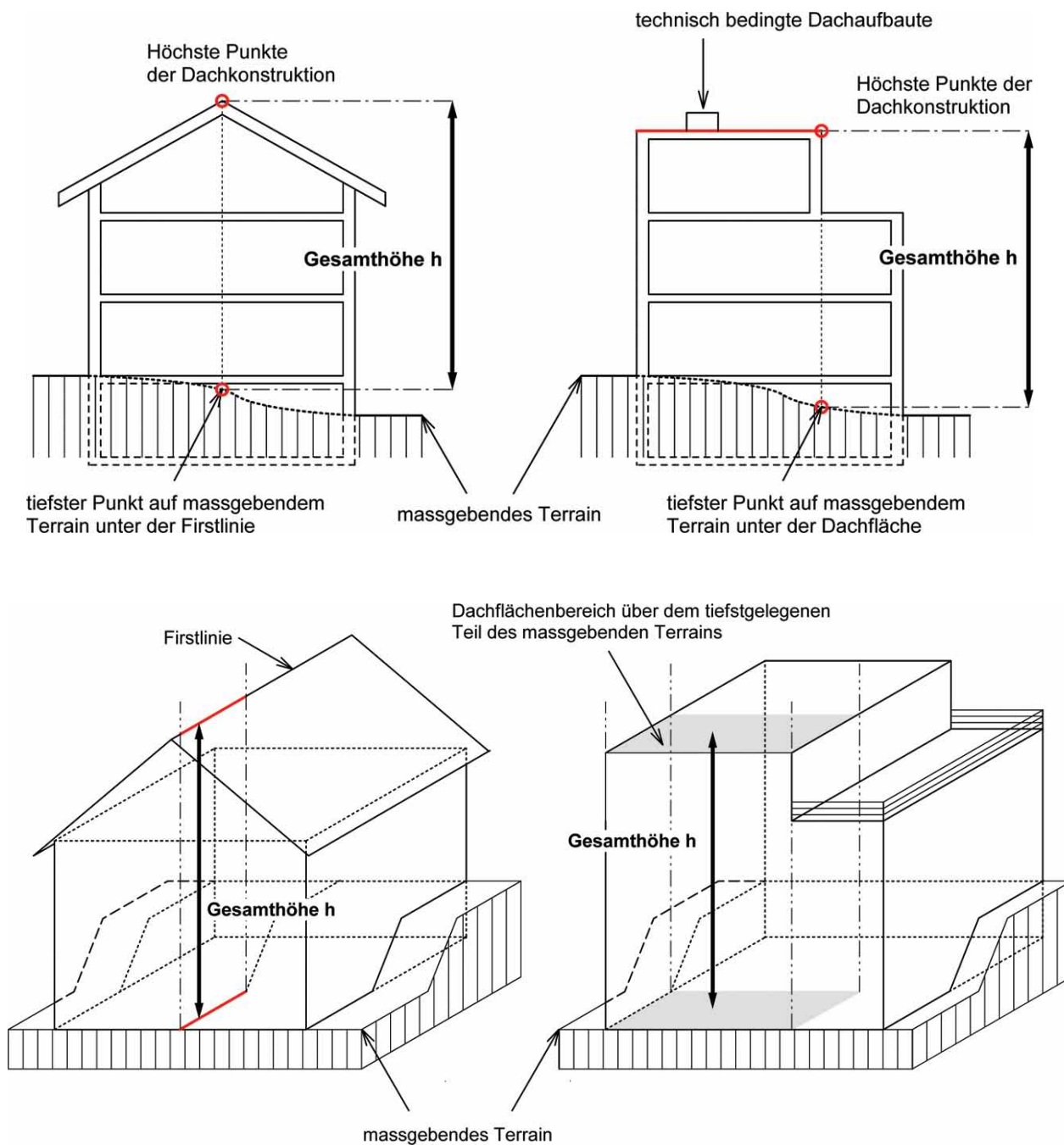
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

Zu Ziffer 4: LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

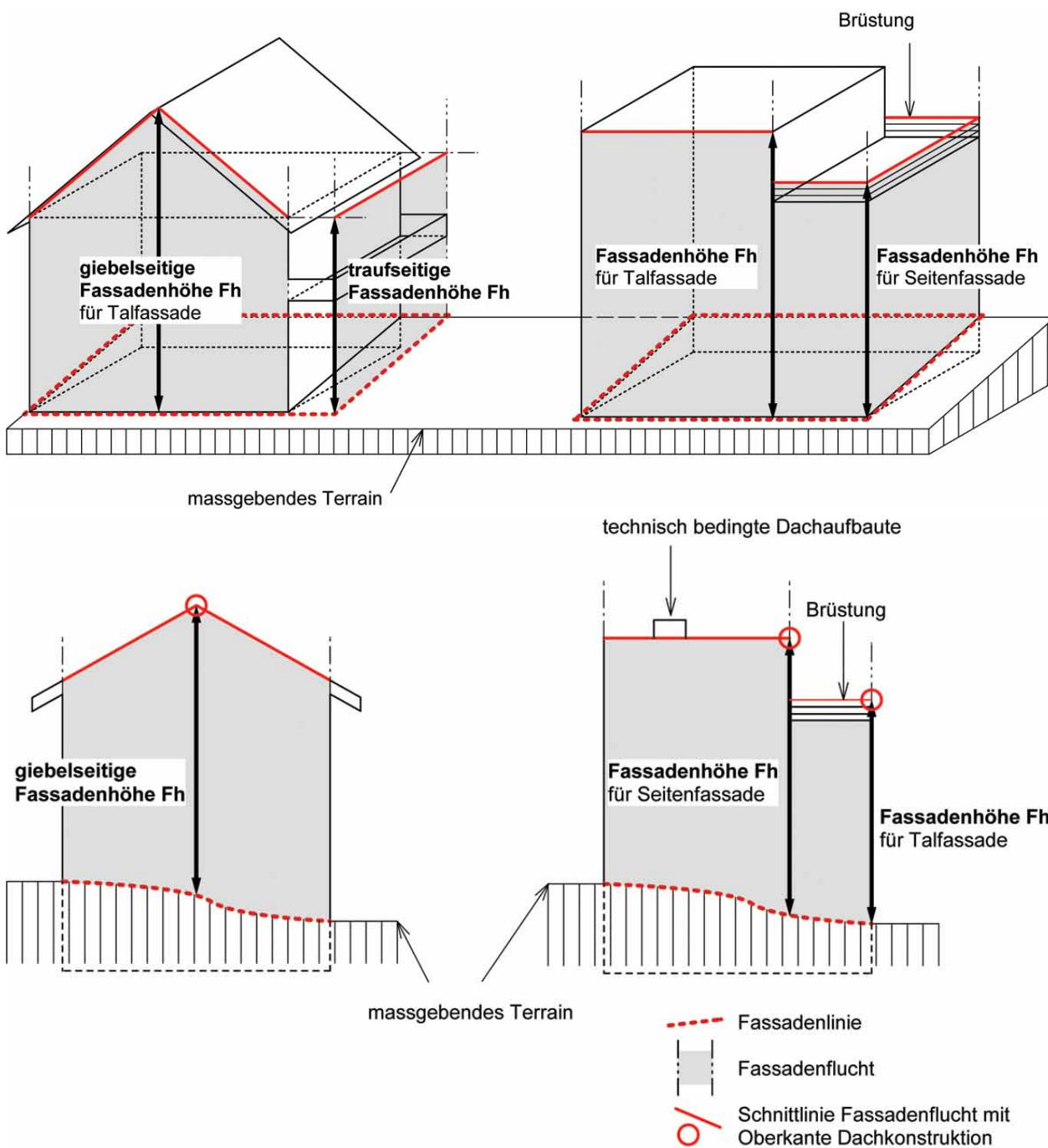


Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

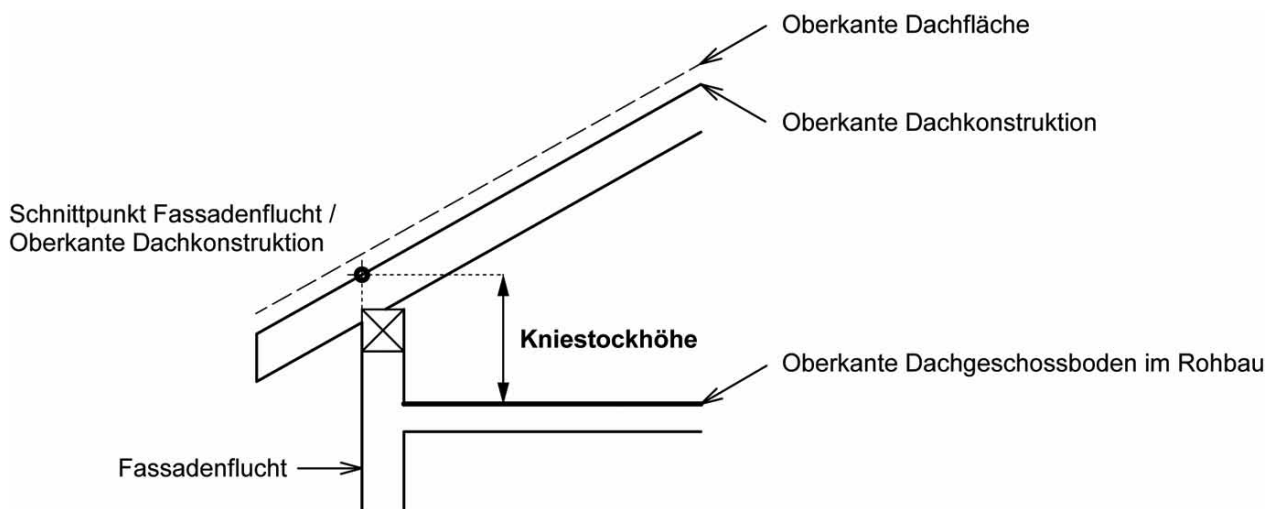
Zu Ziffer 5: HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE



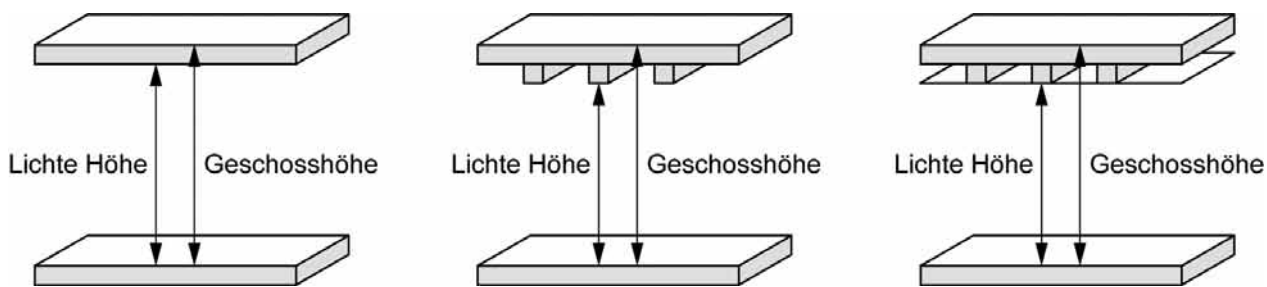
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe

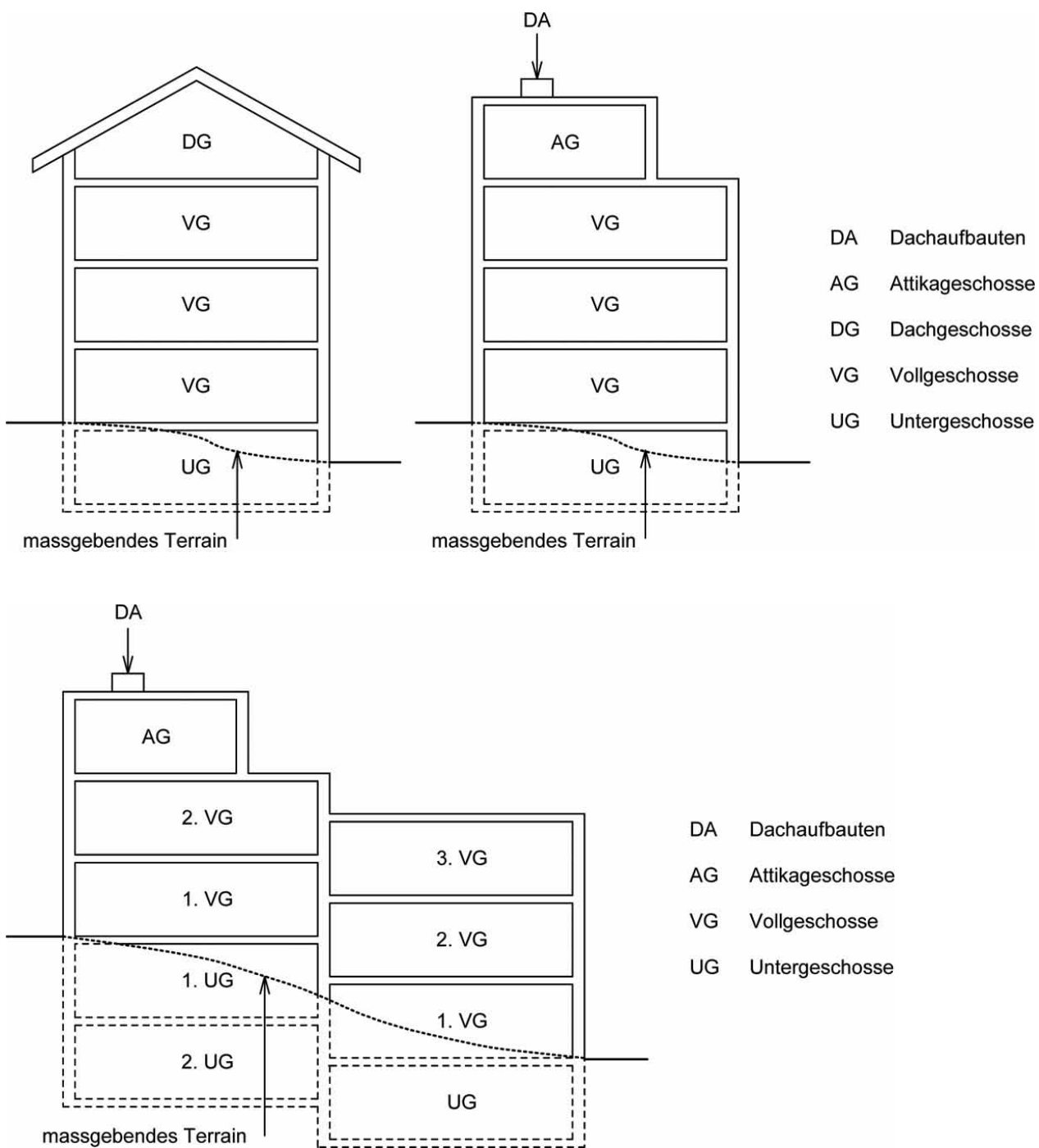


Figur 5.3 Kniestockhöhe



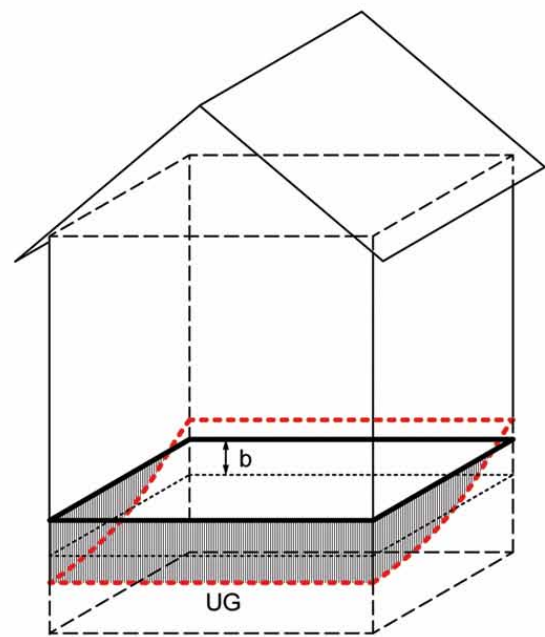
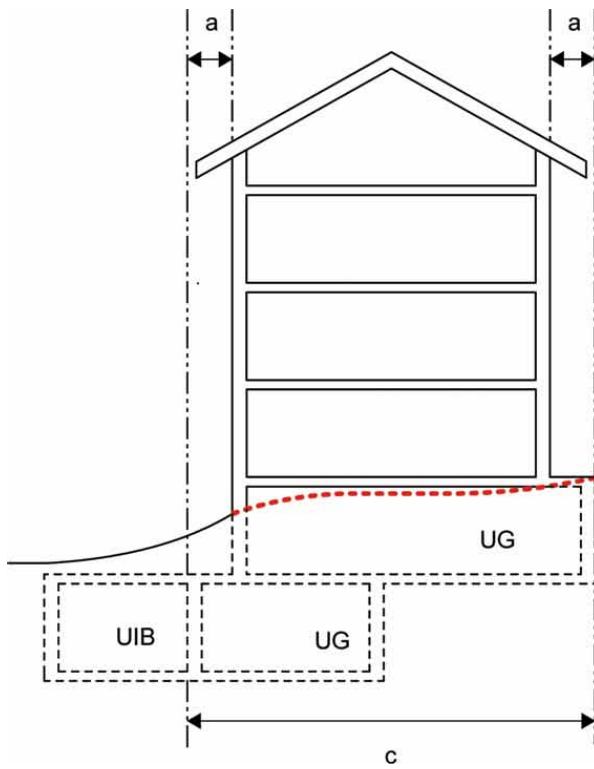
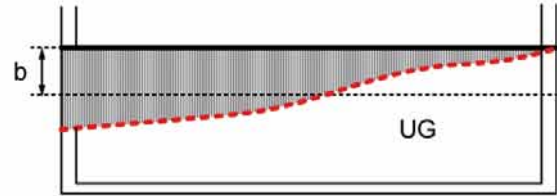
Figur 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: GESCHOSSE

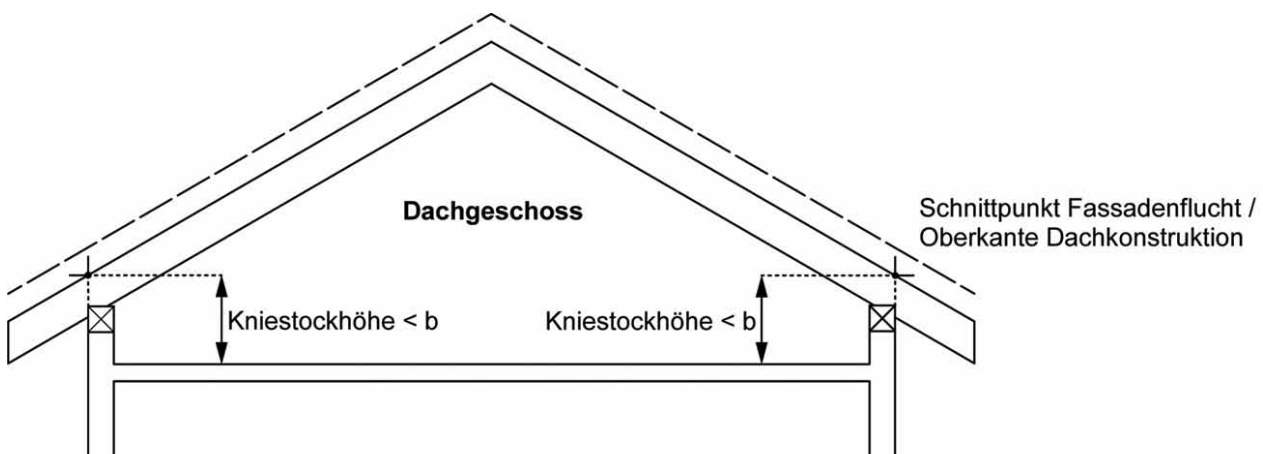


Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

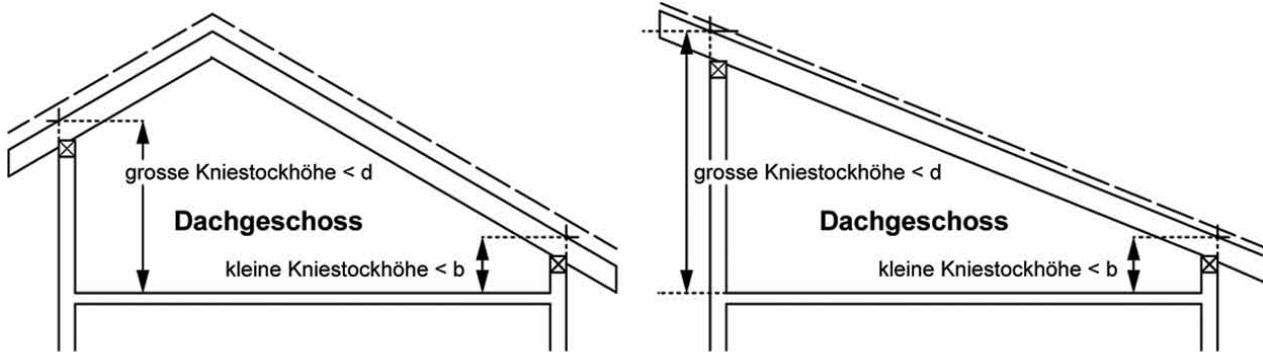
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Herausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

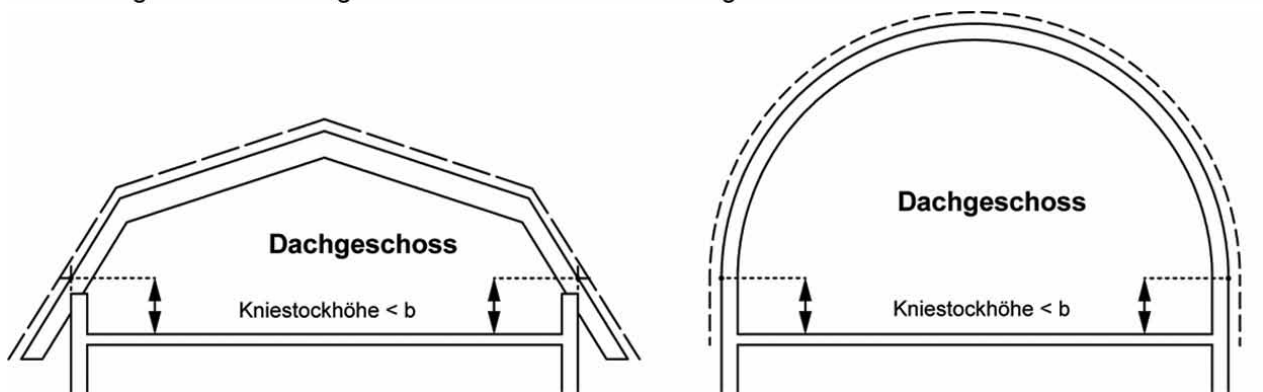


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



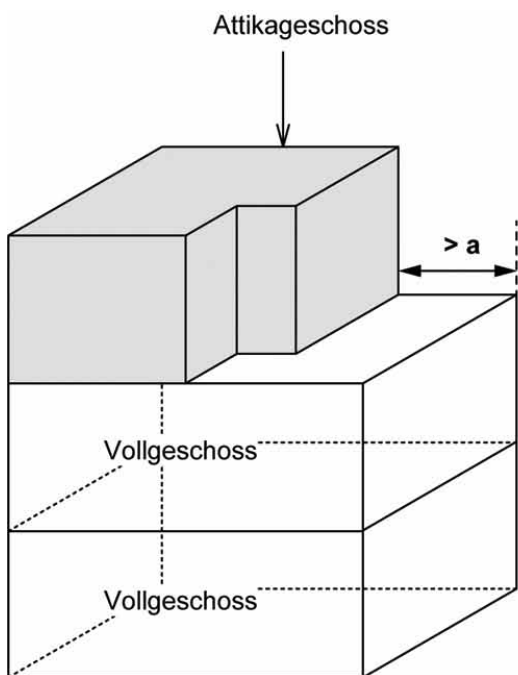
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

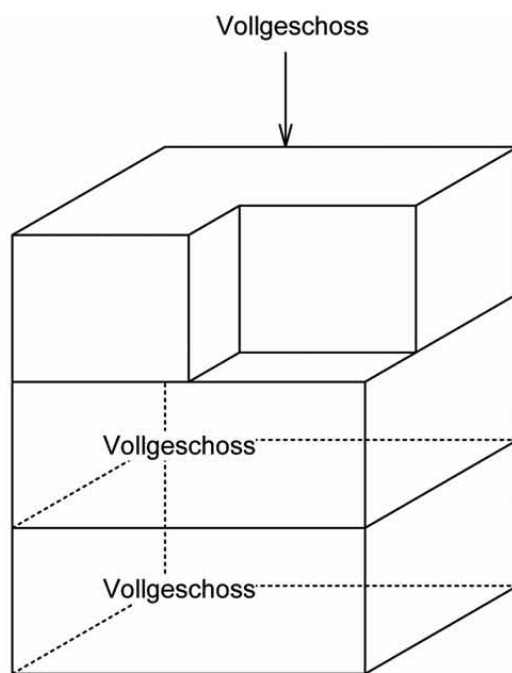
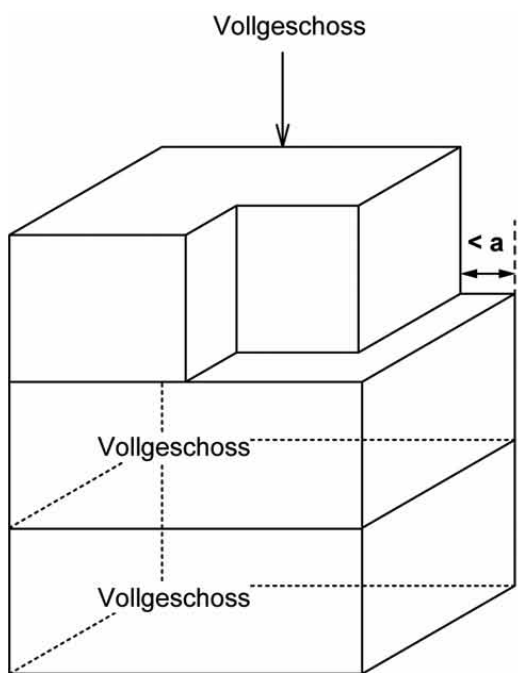


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

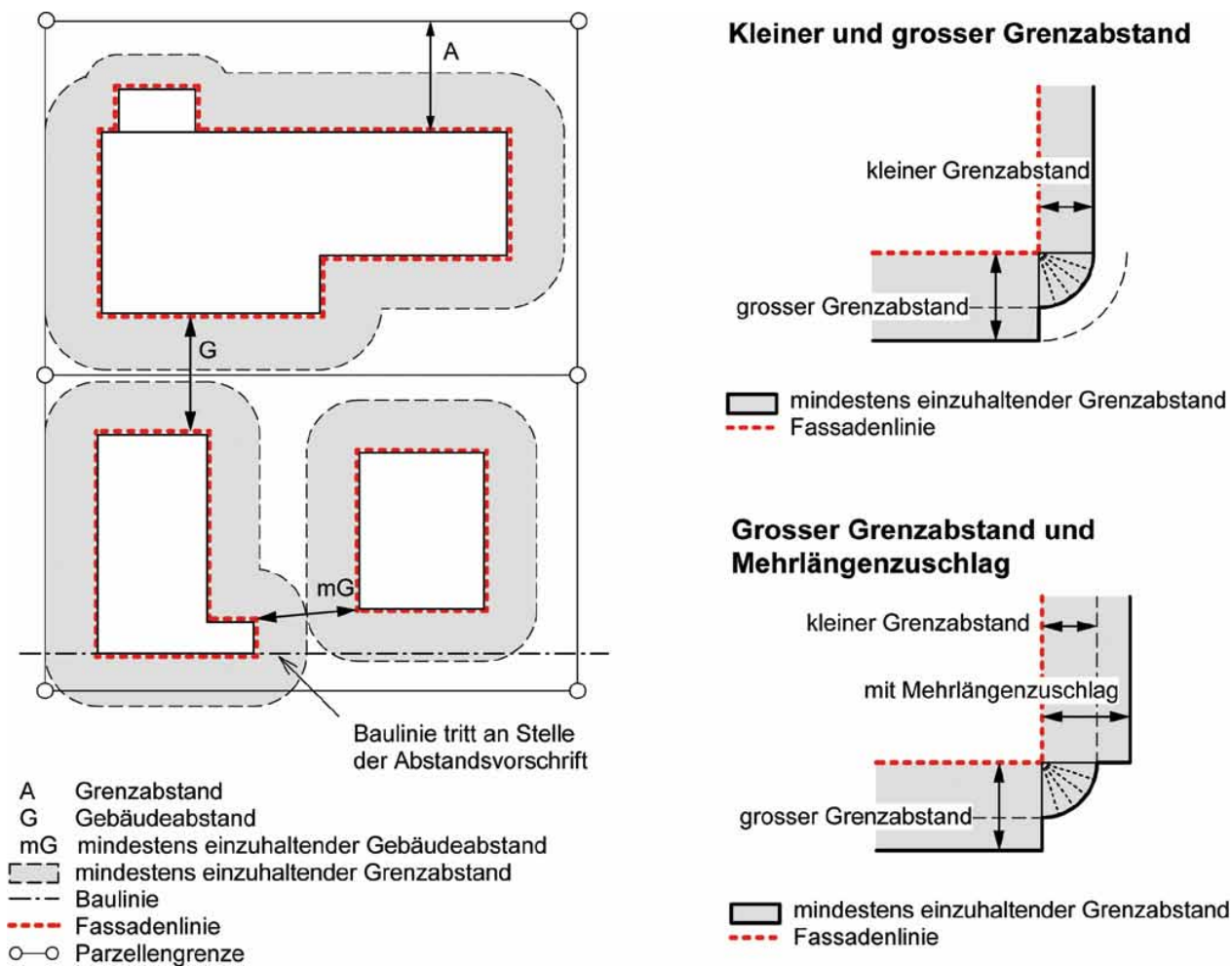


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

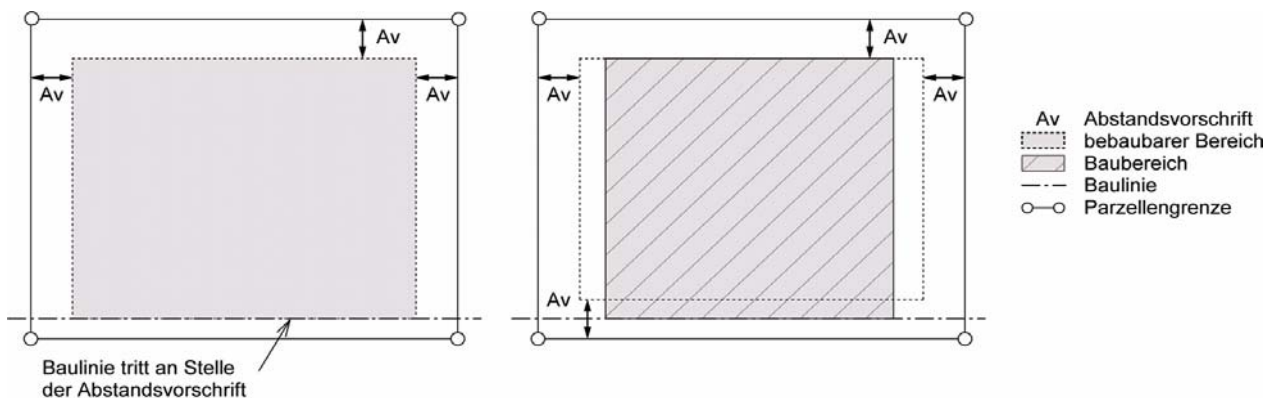


Figur 6.4 Attikageschosse

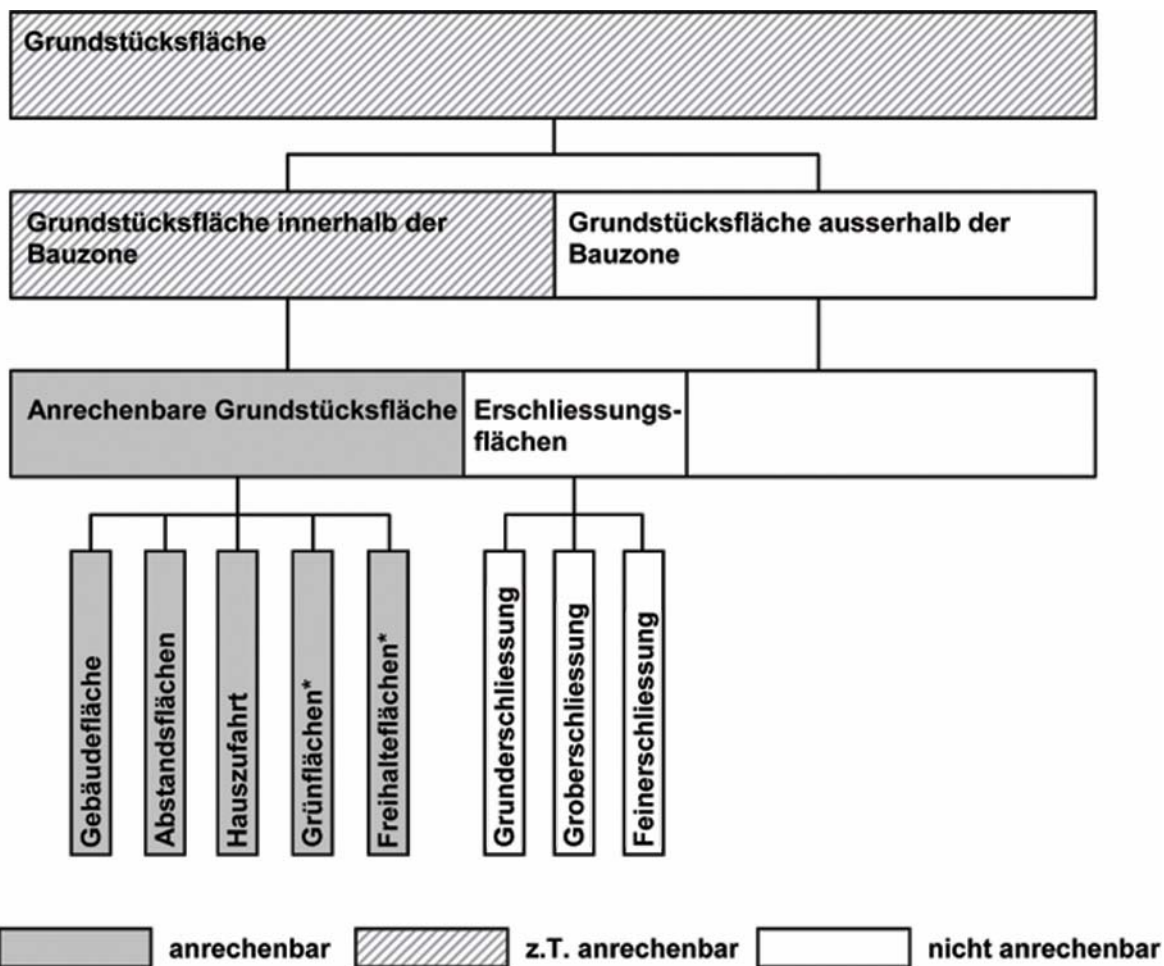
Zu Ziffer 7: ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE



Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche



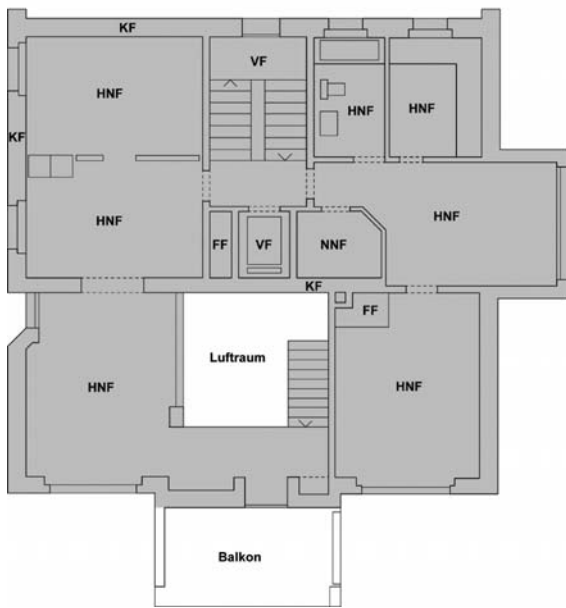
Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich
 Zu Ziffer 8: NUTZUNGSZIFFERN



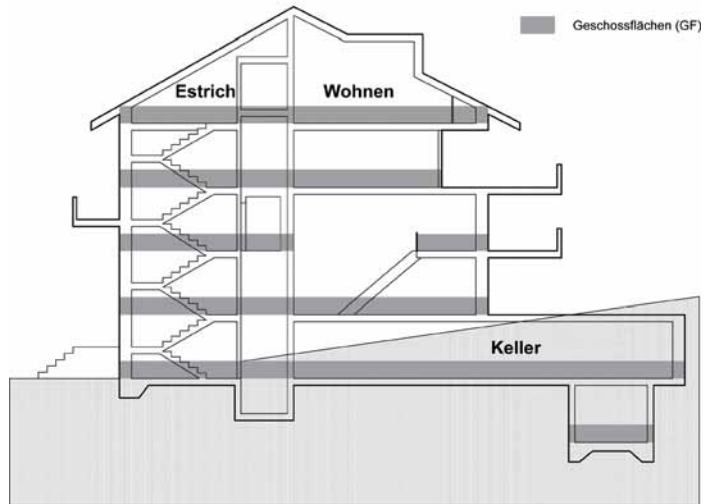
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

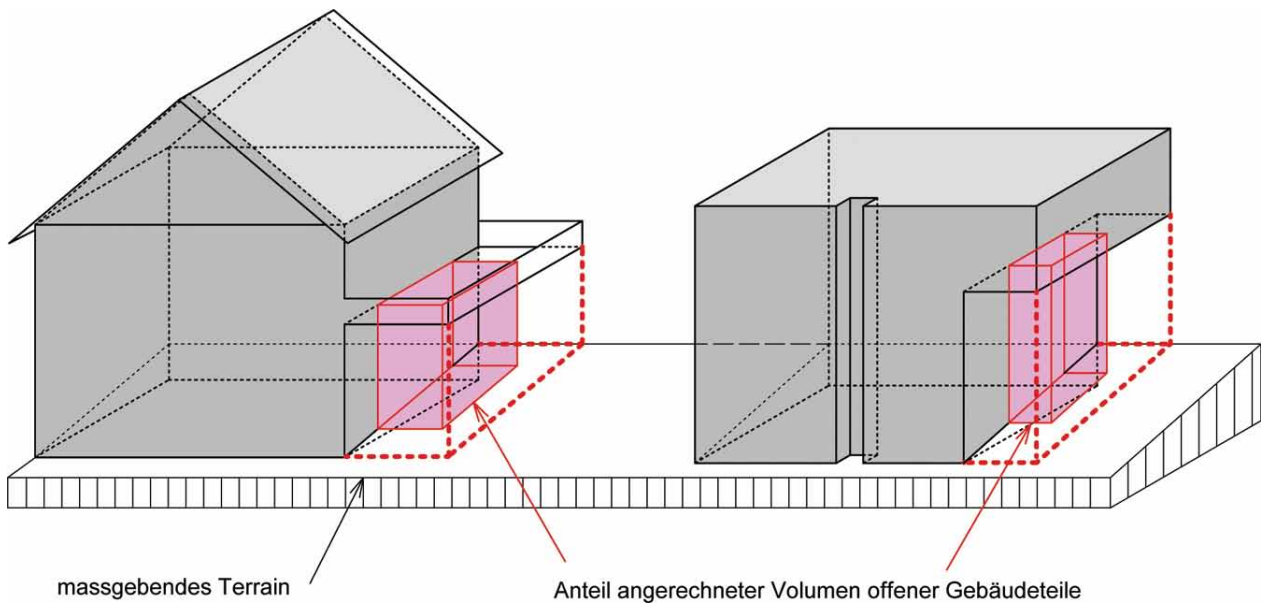
Grundriss 1. Obergeschoss:



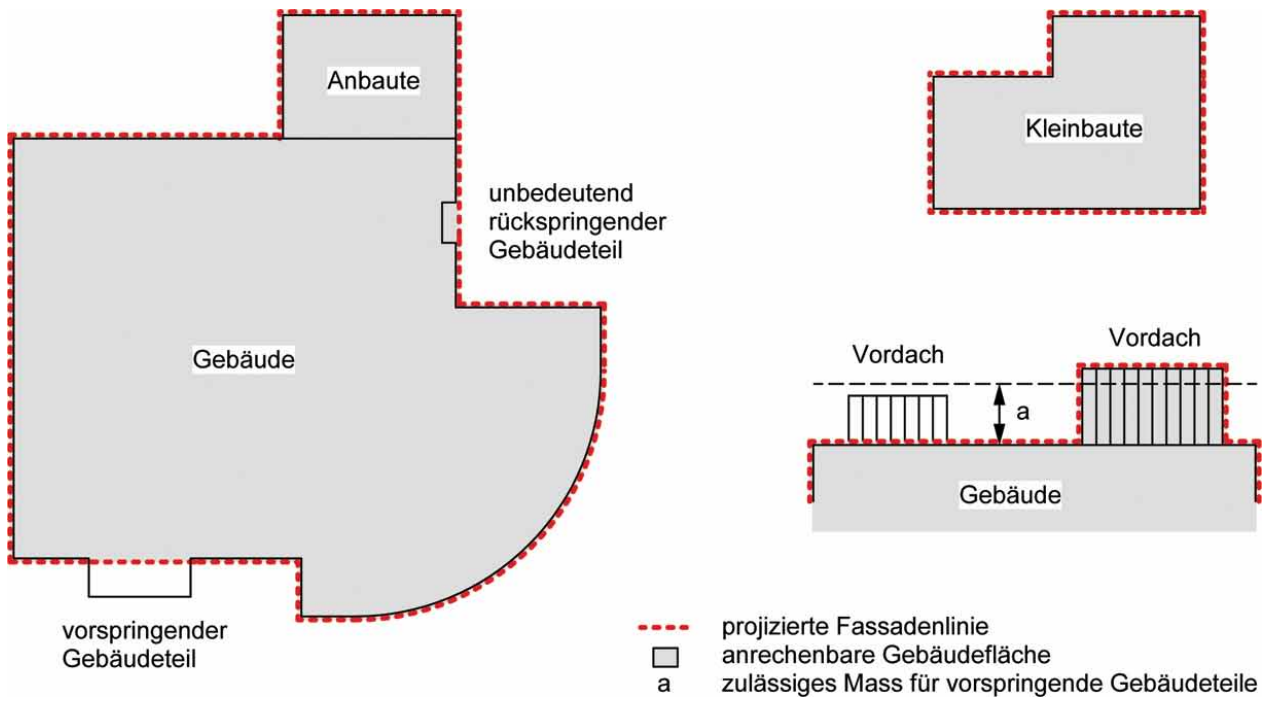
Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



Figur 8.3 Baumassenziffer



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche