

---

# Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

vom 22.09.2005

---

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

Neu: **705.101**

Geändert: –

Aufgehoben: –

---

***Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) und das Interkantonale Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB)***

*beschliesst:*

## I.

### **Art. 1** Grundsatz

<sup>1</sup> Die beteiligten Kantone vereinheitlichen die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht.

<sup>2</sup> Die vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden in den Anhängen aufgeführt.

### **Art. 2** Pflichten der Kantone

<sup>1</sup> Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.

<sup>2</sup> Die Gesetzgebung darf nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.

<sup>3</sup> Die Kantone passen ihre Gesetzgebung innert 3 Jahren nach Beitritt an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

**Art. 3** Interkantonales Organ

<sup>1</sup> Das Interkantonale Organ setzt sich zusammen aus den Mitgliedern der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), deren Kantone an der Vereinbarung beteiligt sind.

<sup>2</sup> Jeder beteiligte Kanton hat eine Stimme.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Die beteiligten Kantone tragen die Kosten des Interkantonalen Organs im Verhältnis ihrer Bevölkerungszahlen.

**Art. 6** Beitritt

<sup>1</sup> 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**

<sup>1</sup> Die Kantone können auf das Ende eines Kalenderjahres austreten. Der Austritt ist sechs Monate im Voraus dem Interkantonalen Organ schriftlich mitzuteilen.

**Art. 8 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald ihr sechs Kantone beigetreten sind.

**A1 Anhang 1: Begriffe und Messweisen**

**A1-1 Terrain**

**Art. A1-1.1 Massgebendes Terrain**

<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

<sup>2</sup> Kann dieser infolgefrüherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

<sup>3</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

**A1-2 Gebäude**

**Art. A1-2.1 Gebäude**

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

**Art. A1-2.2 Kleinbauten**

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

**Art. A1-2.3 Anbauten**

<sup>1</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

**Art. A1-2.4 Unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> 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.

**Art. A1-2.5 Unterniveaubauten**

<sup>1</sup> Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

**A1-3 Gebäudeteile**

**Art. A1-3.1 Fassadenflucht**

<sup>1</sup> 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.

**Art. A1-3.2 Fassadenlinie**

<sup>1</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

**Art. A1-3.3 Projizierte Fassadenlinie**

<sup>1</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

**Art. A1-3.4 Vorspringende Gebäudeteile**

<sup>1</sup> 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.

**Art. A1-3.5 Rückspringende Gebäudeteile**

<sup>1</sup> Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

**A1-4 Längenbegriffe, Längenmasse**

**Art. A1-4.1 Gebäudelänge**

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

**Art. A1-4.2 Gebäudebreite**

<sup>1</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

**A1-5 Höhenbegriffe, Höhenmasse**

**Art. A1-5.1 Gesamthöhe**

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

**Art. A1-5.2 Fassadenhöhe**

<sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

**Art. A1-5.3** Kniestockhöhe

<sup>1</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

**Art. A1-5.4** Lichte Höhe

<sup>1</sup> 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.

**A1-6 Geschosse**

**Art. A1-6.1** Vollgeschosse

<sup>1</sup> 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.

**Art. A1-6.2** Untergeschosse

<sup>1</sup> 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.

**Art. A1-6.3** Dachgeschosse

<sup>1</sup> Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

**Art. A1-6.4** Attikageschosse

<sup>1</sup> 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.

## **A1-7 Abstände und Abstandsbereiche**

### **Art. A1-7.1 Grenzabstand**

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### **Art. A1-7.2 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

### **Art. A1-7.3 Baulinien**

<sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

### **Art. A1-7.4 Baubereich**

<sup>1</sup> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

## **A1-8 Nutzungsziffern**

### **Art. A1-8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche**

<sup>1</sup> 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.

### **Art. A1-8.2 Geschossflächenziffer**

<sup>1</sup> Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- a) Hauptnutzflächen HNF;
- b) Nebennutzflächen NNF;

- c) Verkehrsflächen VF;
- d) Konstruktionsflächen KF;
- e) Funktionsflächen FF.

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

<sup>2</sup> Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen / Anrechenbare Grundstücksfläche

$$GFZ = \Sigma GF / aGSF$$

#### **Art. A1-8.3 Baumassenziffer**

<sup>1</sup> Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

<sup>3</sup> Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain / Anrechenbare Grundstücksfläche

$$BMZ = BVm / aGSF$$

#### **Art. A1-8.4 Überbauungsziffer**

<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = Anrechenbare Gebäudefläche / Anrechenbare Grundstücksfläche

$$ÜZ = aGbF / aGSF$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

#### **Art. A1-8.5 Grünflächenziffer**

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Grünflächenziffer = Anrechenbare Grünfläche / Enbare Grundstücksfläche

GZ = aGrF / aGSF

## **II.**

*Keine Fremdänderungen.*

## **III.**

*Keine Fremdaufhebungen.*

## **IV.**

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

Den 22. September 2005 und den  
26. November 2010.

Beschlossen von der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) am 22.09.2005 und dem Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) am 26.11.2010.