



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

Die Auswirkungen auf das kantonale und kommunale Recht im Überblick

Stand: 09.12.2011

A. Gesamtübersicht

Begriffe	Regelung bisher in:	Definition neu in:	Das müssen die Gemeinden neu regeln:	Das können die Gemeinden neu regeln:
1. Terrain				
1.1 Massgebendes Terrain	§ 5 ABV (gewachsener Boden)	§ 5 VE-ABV	-	-
2. Gebäude				
2.1 Gebäude	§ 2 ABV (Gebäude)	§ 2 VE-ABV	-	-
2.2 Kleinbauten	§ 273 PBG (besondere Gebäude)	§ 2 a VE-ABV	-	Die Gemeinden können zusätzliche Regelungen erlassen (vgl. § 49 VE-PBG).
2.3 Anbauten	§ 273 PBG (besondere Gebäude)	§ 2 a VE-ABV	-	Die Gemeinden können zusätzliche Regelungen erlassen (vgl. § 49 VE-PBG).
2.4 Unterirdische Bauten	§§ 262 und 269 PBG (unterirdische Gebäude und Gebäudeteile)	§ 2 b VE-ABV	-	-
2.5 Unterniveaubauten	§ 269 PBG (oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen)	§ 2 c VE-ABV	-	-
3. Gebäudeteile				
3.1 Fassadenflucht	§ 24 ABV	§ 6 VE-ABV	-	-
3.2 Fassadenlinie	-	§ 6 a VE-ABV	-	-
3.3 Projizierte Fassadenlinie	-	§ 6 b VE-ABV	-	-
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	§ 24 ABV (vorspringende Fassadenteile)	§ 6 VE-ABV	-	-
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	§ 6 VE-ABV	-	-
4. Längenbegriffe, Längenmasse				
4.1 Gebäudelänge	§ 28 ABV (Gebäudelänge)	§ 28 VE-ABV	-	Neu kann die Gebäudelänge für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten gebiets- und zonenwei-

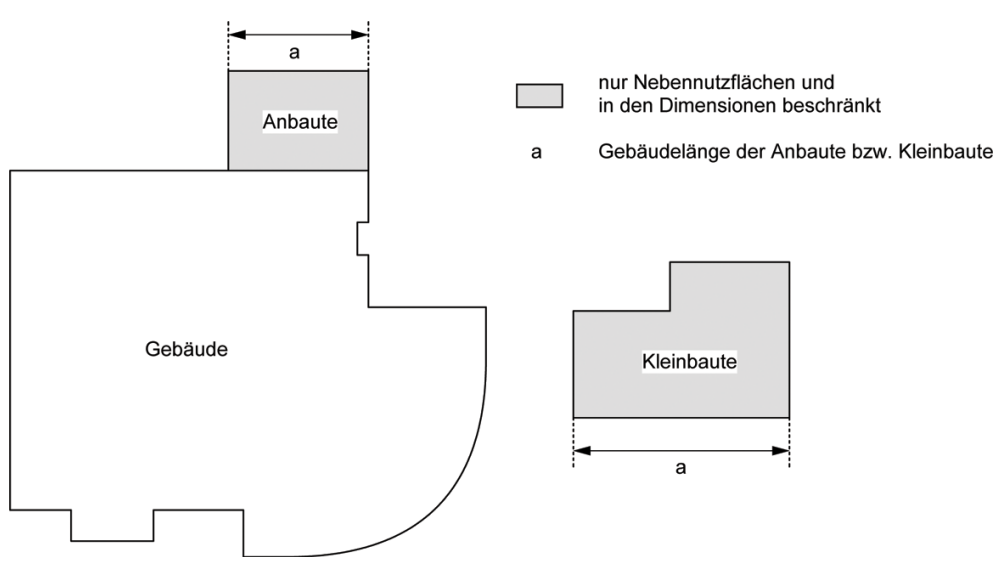
4.2	Gebäudebreite	§ 28 ABV (Gebäudebreite)	§ 28 VE-ABV	-	se unterschiedlich geregelt werden (vgl. § 49 VE-PBG). Neu kann die Gebäudebreite für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten gebiets- und zonenweise unterschiedlich geregelt werden (vgl. § 49 VE-PBG).
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse					
5.1	Gesamthöhe	§§ 49 und 273 (grösste Höhe)	§ 2 c VE-ABV	-	-
5.2	Fassadenhöhe	§ 280 PBG (Gebäudehöhe)	§ 280 VE-PBG	-	- - Mass der Rückversetzung der Brüstung bei Flachdachbauten. - Unterschiedliche Regelung für trauf- und giebelseitigen Fassaden. - Unterscheidung zwischen berg- und talseitigen Fassaden.
5.3	Kniestockhöhe	§ 275 PBG (Kniestockhöhe)	§ 7 b VE-ABV	-	-
5.4	Lichte Höhe	§ 304 PBG (Lichte Mindesthöhe)	§ 7 c VE-ABV	-	-
6. Geschosse					
6.1	Vollgeschosse	§ 275 PBG (Vollgeschosse)	§ 275 VE-PBG	-	-
6.2	Untergeschosse	§ 275 PBG (Untergeschosse)	§ 275 VE-PBG	-	Zulässiges Mass für das Übertreten der Fassadenlinie (zonen- oder gebietsweise).
6.3	Dachgeschosse	§ 275 PBG (Dachgeschosse)	§ 275 VE-PBG	-	Massliche Regelung von Dachaufbauten (vgl. § 49 VE-PBG).
6.4	Attikageschosse	-	§ 275 VE-PBG	-	- - Anzahl der erforderlichen Rückversetzungen. - Erforderliches Mass der Rückversetzung (zonen- oder gebietsweise). - Massliche Regelung von Dachaufbauten (vgl. § 49 VE-PBG).
7. Abstände und Abstandsbereiche					
7.1	Grenzabstand	§ 260 PBG (Grenzabstand)	§ 260 VE-PBG	-	Neu kann der Grenzabstand für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten gebiets- und zonenweise unterschiedlich geregelt werden (vgl. § 49 VE-PBG).
7.2	Gebäudeabstand	§ 260 PBG (Gebäudeabstand)	§ 260 VE-PBG	-	-
7.3	Baulinien	§ 96 PBG (Baulinien)	§ 96 VE-PBG	-	-
7.4	Baubereich	-	§ 7 VE-ABV	-	-
8. Nutzungsziffern					
8.1	Anrechenbare Grundstücksfläche	§ 259 PBG (massgebliche Grundfläche)	§ 259 VE-PBG	-	-
8.2	Geschossflächenziffer	§§ 254 und 255 PBG (Ausnutzungsziffer)			
8.3	Baumassenziffer	§§ 254 und 258 PBG (Baumassenziffer)	§ 258 VE-PBG	-	Neu kann die Baumassenziffer für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten gebiets- und zonenweise unterschiedlich geregelt werden (vgl. § 49 VE-PBG).
8.4	Überbauungsziffer	§§ 254 und 256 PBG (Überbauungsziffer)	§ 256 VE-PBG	-	Neu kann die Überbauungsziffer für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten gebiets- und zonenweise unterschiedlich geregelt werden (vgl. § 49 VE-PBG).
8.5	Grünflächenziffer	-	§ 257 a VE-PBG	-	Die Gemeinden können neu eine Grünflächenziffer einführen.

B. Die Änderungen im Einzelnen

1.1 Massgebendes Terrain	
IVHB konformer Text	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.
Skizze	-
Regelung bisher in:	§ 5 ABV (Gewachsener Boden)
Definition neu in:	§ 5 VE-ABV
Änderung	Im Vergleich zur geltenden Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurück liegen. Neu kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

2.1 Gebäude	
IVHB konformer Text	Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
Skizzen	<p>Skizze 1: Gebäude, Anbauten und Kleinbauten</p>
Regelung bisher in:	§ 2 ABV
Definition neu in:	§ 2 VE-ABV
Änderung	Die neue Definition ist praktisch identisch mit der bestehenden. Dass Gebäude ortsfest sein

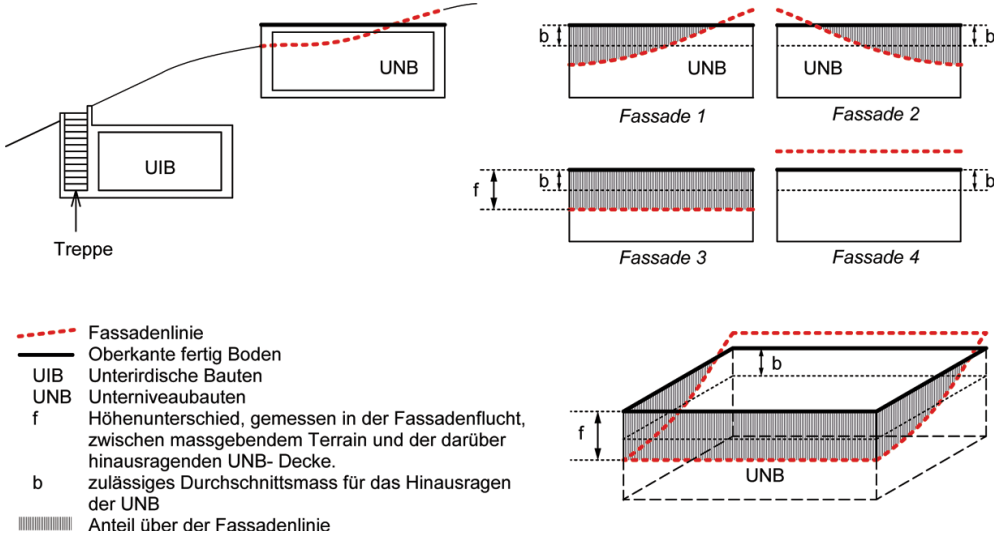
	müssen, gilt schon heute (vgl. § 1 lit. a ABV in Verbindung mit § 2 ABV). Die Frage, wann die Ortsbezogenheit zu bejahen ist, ergibt sich aus der Rechtsprechung. Die IVHB verzichtet auf die Unterscheidung von Haupt- und Nebengebäuden. Auch Anbauten und Kleinbauten (bisherige Bezeichnung im PBG: «Besondere Gebäude») sind Gebäude.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

2.2 Kleinbauten	
2.3 Anbauten	
IVHB konformer Text	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
Skizzen	 <p>Skizze 2: Gebäude, Anbauten und Kleinbauten</p>
Regelung bisher in:	Kleinbauten und Anbauten werden heute sinngemäss als «Besondere Gebäude» in § 273 PBG geregelt.
Definition neu in:	§ 2 a VE-ABV
Änderung	Kleinbauten sind <i>freistehende</i> «Besondere Gebäude». Anbauten sind mit einem anderen Gebäude <i>zusammengebaute</i> «Besondere Gebäude».
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten können die Gemeinden neu die Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Abstände, Baumassenziffern, Überbauungsziffern und Baubereiche gebiets- und zonenweise unterschiedlich festlegen (vgl. § 49 VE-PBG).

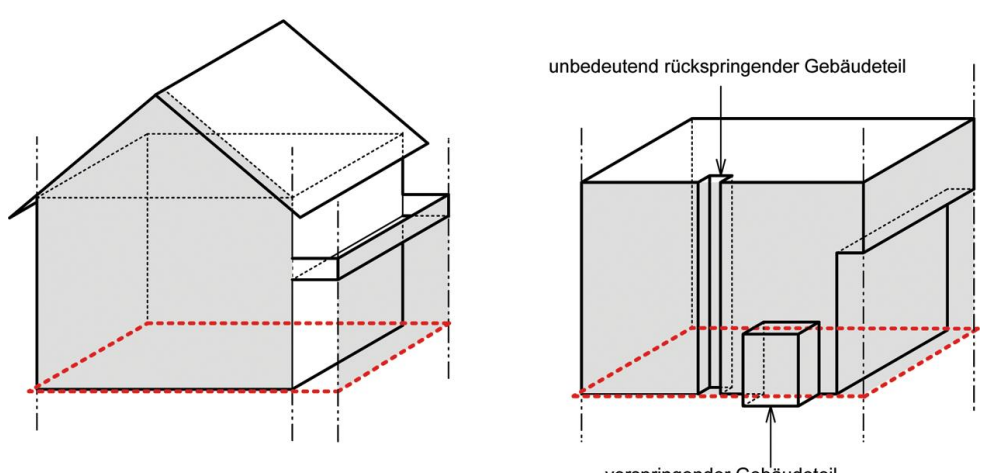
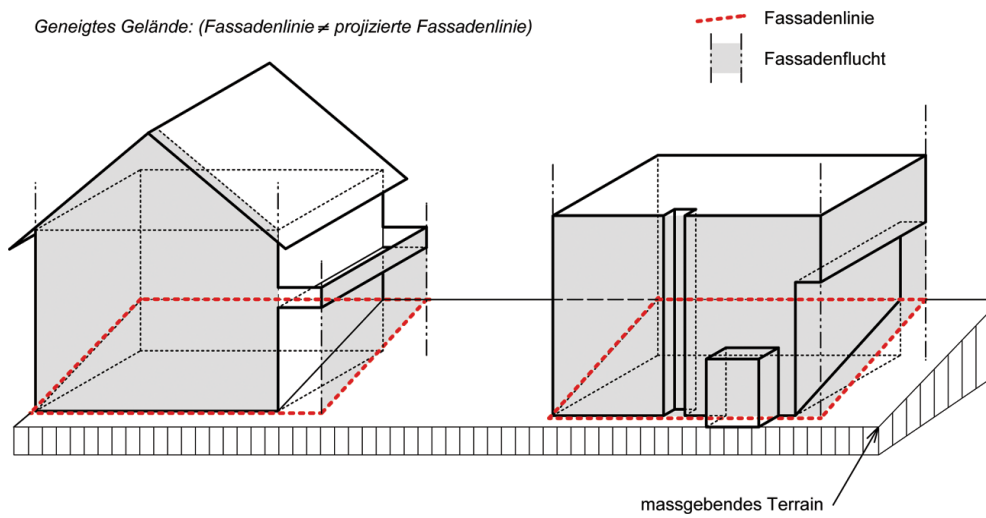
2.4 Unterirdische Bauten

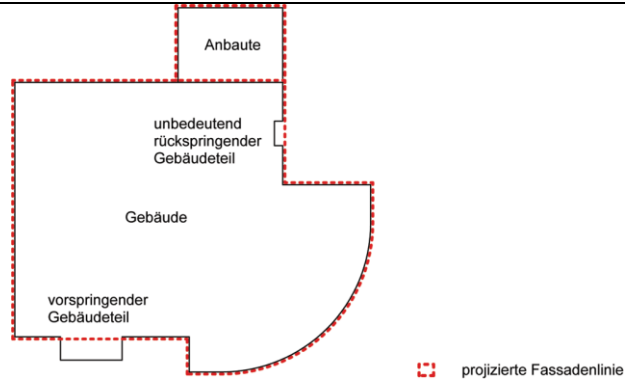
IVHB konformer Text	Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.
Skizzen	<p> - - - - Fassadenlinie Oberkante fertig Boden UIB Unterirdische Bauten UNB Unterniveaubauten f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke. b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen der UNB Anteil über der Fassadenlinie </p> <p>Skizze 4: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten</p> <p>Skizze 5: Abgrenzung Untergeschosse / Unterirdische Bauten</p>
Regelung bisher in:	Unterirdische Bauten werden heute sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» in § 262 Abs. 3 PBG bzw. als «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» in § 269 PBG geregelt. Das PBG enthält jedoch keine Definition dieser Begriffe.
Definition neu in:	§ 2 b VE-ABV
Änderung	Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten <i>unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain</i> liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber den heute verwendeten Begriffen (vgl. § 269 PBG). Gemäss geltender Regelung ist eine Baute bzw. ein Gebäude oder ein Teil davon unterirdisch, wenn es sich <i>unter dem gewachsenen Boden</i> befindet. Abgrabungen machen ein unterirdisches Gebäude gemäss geltendem Recht nicht zu einem oberirdischen.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-

Das können die Gemeinden neu regeln:	-
---	---

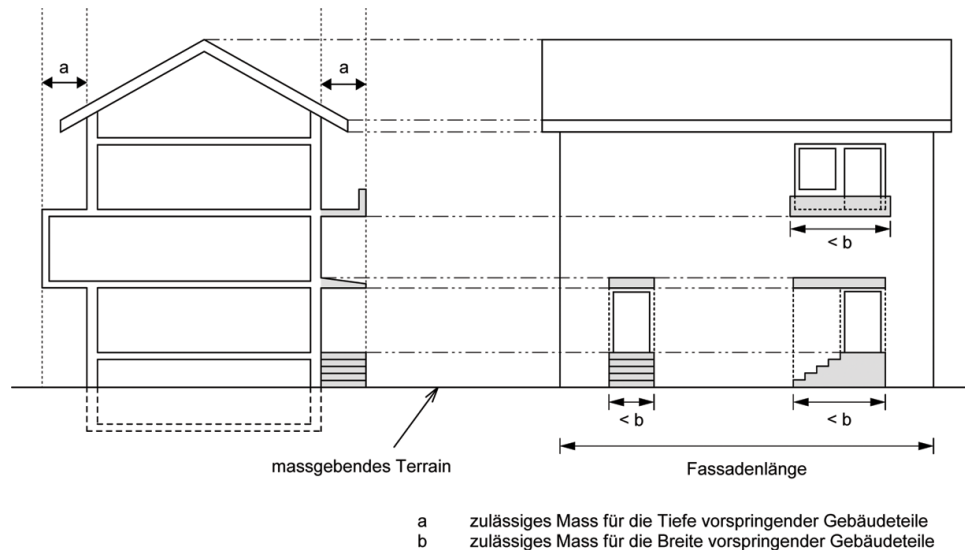
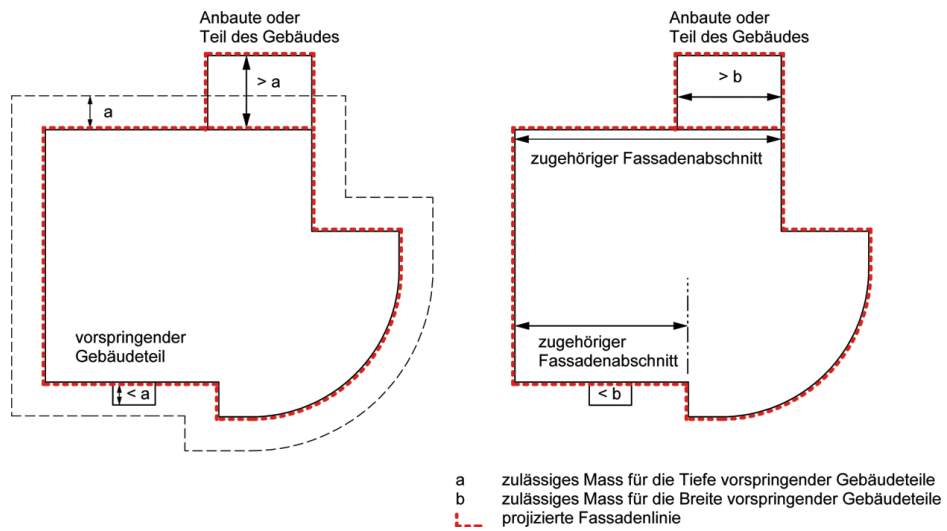
2.5 Unterniveaubauten	
IVHB konformer Text	Unterniveaubauten sind Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende, bzw. das tiefer gelegte Terrain, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0,5 m überragen.
Skizzen	 <p>Skizze 6: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten</p>
Regelung bisher in:	Unterniveaubauten werden heute sinngemäss als «oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» in § 269 PBG geregelt.
Definition neu in:	§ 2 c VE-ABV
Änderung	Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, <i>unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain</i> liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem heute verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss geltender Regelung ist ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es <i>den gewachsenen Boden</i> um nicht mehr als einen halben Meter überragt. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen sind gemäss geltender Regelung ohne weiteres zulässig.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

3.1 Fassadenflucht
3.2 Fassadenlinie
3.3 Projizierte Fassadenlinie
3.4 Vorspringende Gebäudeteile
3.5 Rückspringende Gebäudeteile

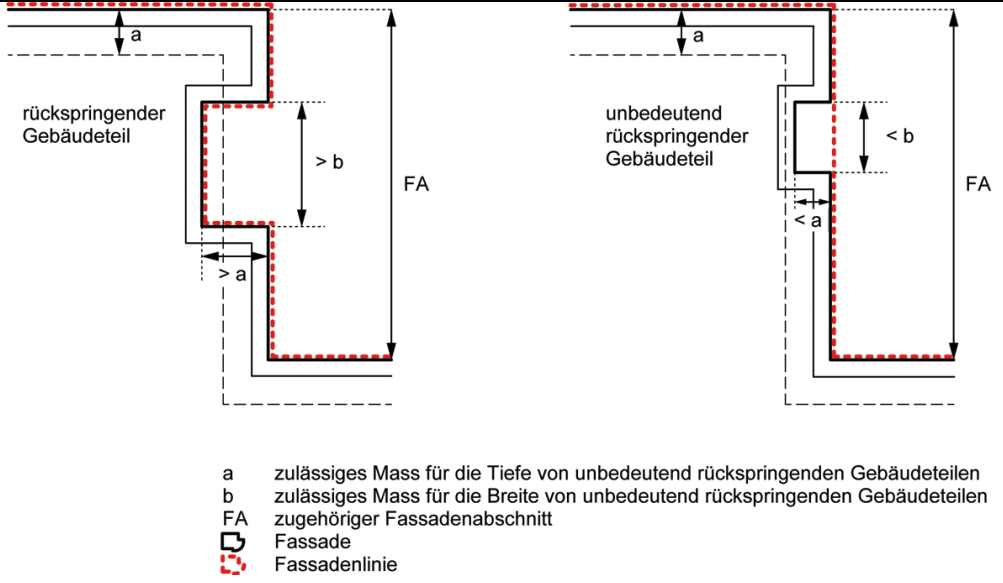
<p>IVHB konformer Text</p>	<p>Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.</p> <p>Gebäudeteile, welche höchstens 2,0 m über die Fassadenflucht hinausragen und, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Gebäudeteile, welche höchstens um 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.</p> <p>Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.</p>
<p>Skizzen</p>	<p><i>Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)</i></p>  <p><i>Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)</i></p>  <p>Skizze 7: Fassadenflucht und Fassadenlinie</p>



Skizze 8: Projizierte Fassadenlinie



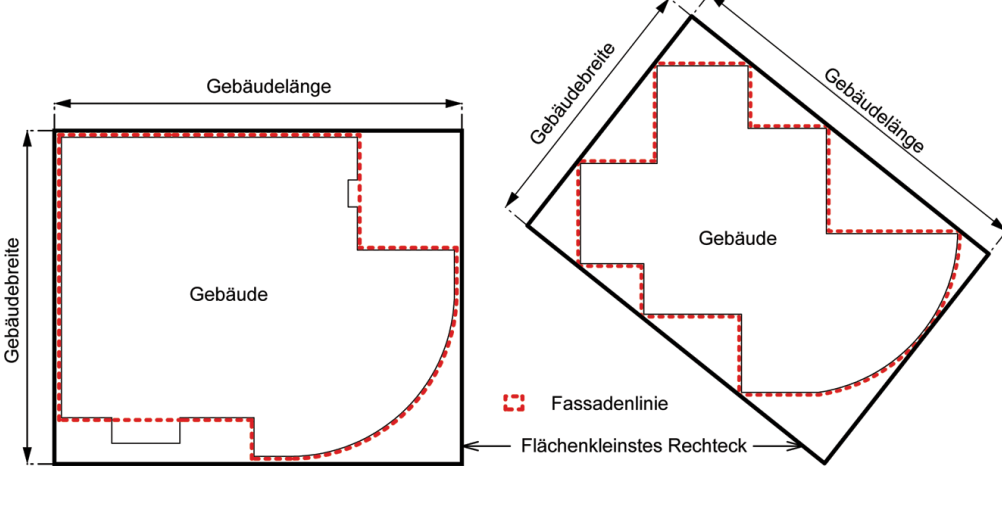
Skizze 9: Vorspringende Gebäudeteile

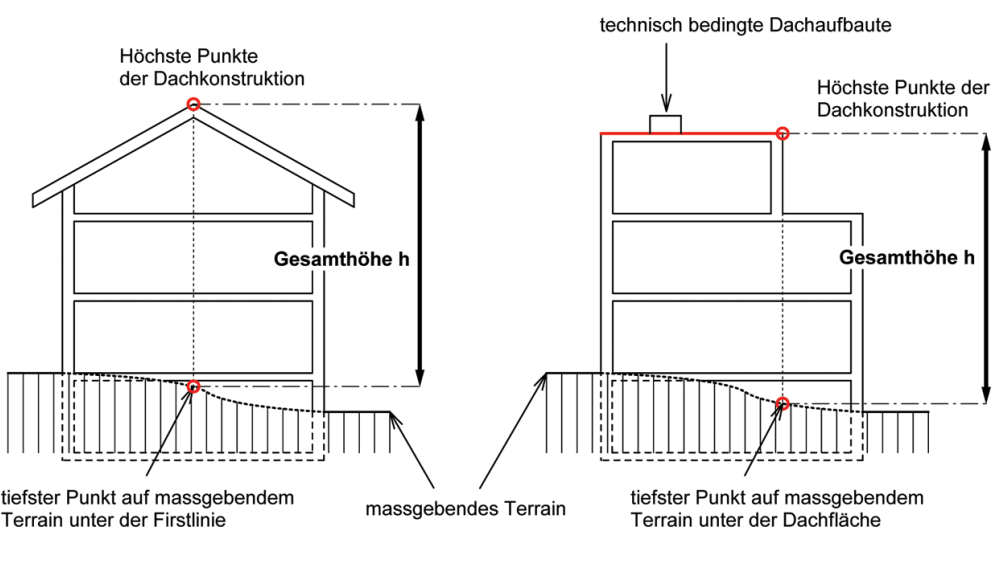
	 <p>a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen FA zugehöriger Fassadenabschnitt — Fassade - - - Fassadenlinie</p> <p>Skizze 10: Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile</p>
<p>Regelung bisher in:</p>	<p>Die Begriffe Fassadenflucht und vorspringende Gebäudeteile werden heute sinngemäss in § 24 ABV geregelt. Ausserdem werden im geltenden PBG die Begriffe «einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge» (§§ 100 Abs. 1 und 256 PBG), «einzelne Vorsprünge» (§ 260 Abs. 3 PBG) sowie «einzelne Rücksprünge» (§ 280 Abs. 1 PBG) verwendet.</p> <p>Die Begriffe Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie kommen im geltenden PBG nicht vor. Schon heute ist allerdings eine projizierte Fassadenlinie für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Gebäudelänge und -breite sowie der Überbauungsziffer massgeblich.</p>
<p>Definition neu in:</p>	<p>§§ 6, 6 a und 6 b VE-ABV</p>
<p>Änderung</p>	<p>Bezüglich der masslichen Begrenzung vorspringender Gebäudeteile orientiert sich die neue Bestimmung in § 6 VE-ABV an der Regelung in § 260 Abs. 3 PBG. Im Gegensatz zur geltenden Regelung umfasst der Begriff vorspringende Gebäudeteile jedoch auch eigentliche Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser und Wintergärten). Neu sind daher gemäss § 260 Abs. 4 VE-PBG auch solche Fassadenausbuchtungen im Rahmen der masslichen Begrenzung von § 6 VE-ABV abstandsprivilegiert.</p>
<p>Das müssen die Gemeinden neu regeln:</p>	<p>-</p>
<p>Das können die Gemeinden neu regeln:</p>	<p>-</p>

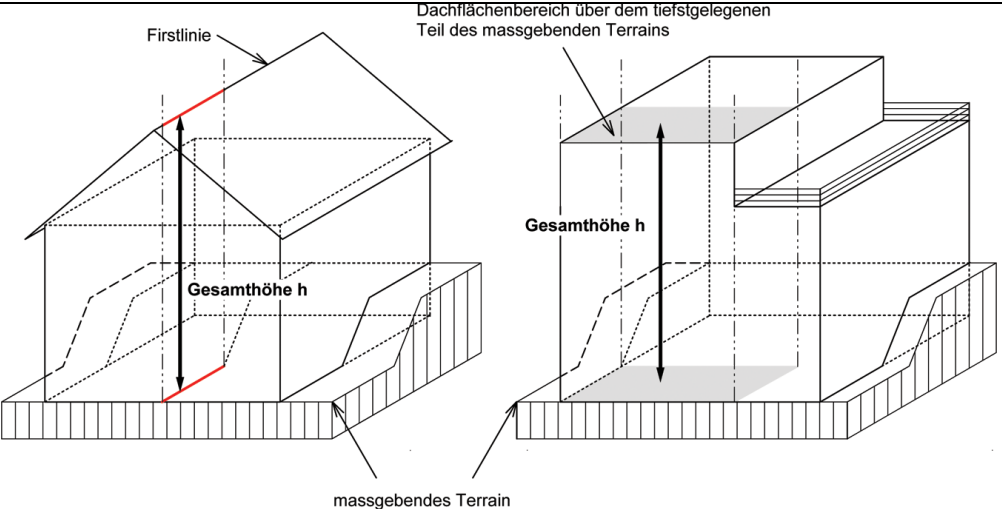
4.1 Gebäudelänge

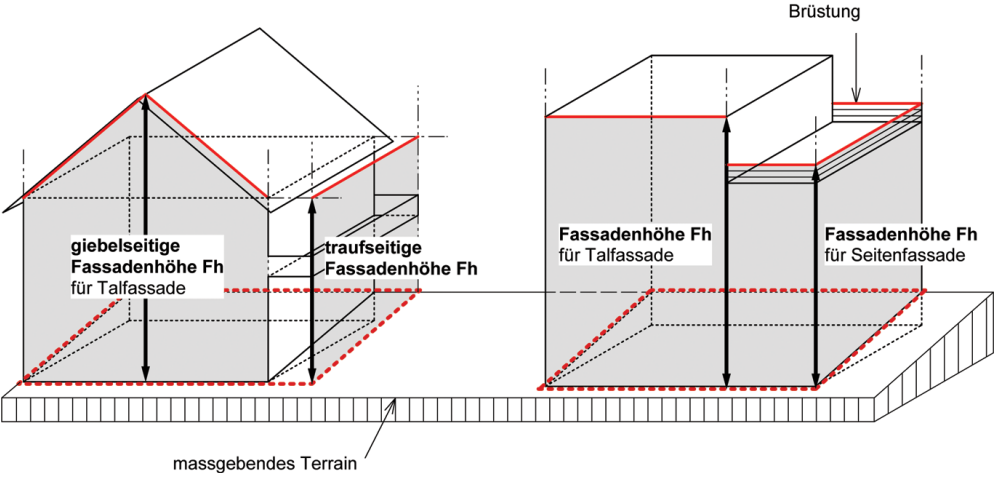
4.2 Gebäudebreite

<p>IVHB konformer Text</p>	<p>Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p> <p>Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.</p>
<p>Skizzen</p>	

	 <p>Skizze 11: Gebäudelänge und Gebäudebreite</p>
Regelung bisher in:	§ 28 ABV
Definition neu in:	§ 28 VE-ABV
Änderung	-
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten können die Gemeinden neu die <i>Gebäudelängen</i> , <i>Gebäudebreiten</i> , Abstände, Baumassenziffern, Überbauungsziffern und Baubereiche gebiets- und zonenweise unterschiedlich festlegen (vgl. § 49 VE-PBG).

5.1 Gesamthöhe	
IVHB konformer Text	Die Gesamthöhe ist der grösste lotrecht gemessene Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und dem darunter liegenden, massgebenden Terrain.
Skizzen	

	 <p>Skizze 12: Gesamthöhe</p>
Regelung bisher in:	Im Sinne der Gesamthöhe wird im geltenden PBG der Begriff «grösste Höhe» verwendet (vgl. §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG). Das PBG enthält jedoch keine Definition dieses Begriffs.
Definition neu in:	§ 2 c VE-ABV
Änderung	Die «grösste Höhe» gemäss geltendem Recht ist inhaltlich vergleichbar mit dem neuen Begriff der Gesamthöhe. Die Messweise unterscheidet sich leicht. Die «grösste Höhe» entspricht der Summe der Gebäudehöhe und der Firsthöhe. Demgegenüber entspricht die Gesamthöhe dem grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und dem darunter liegenden massgebenden Terrain.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

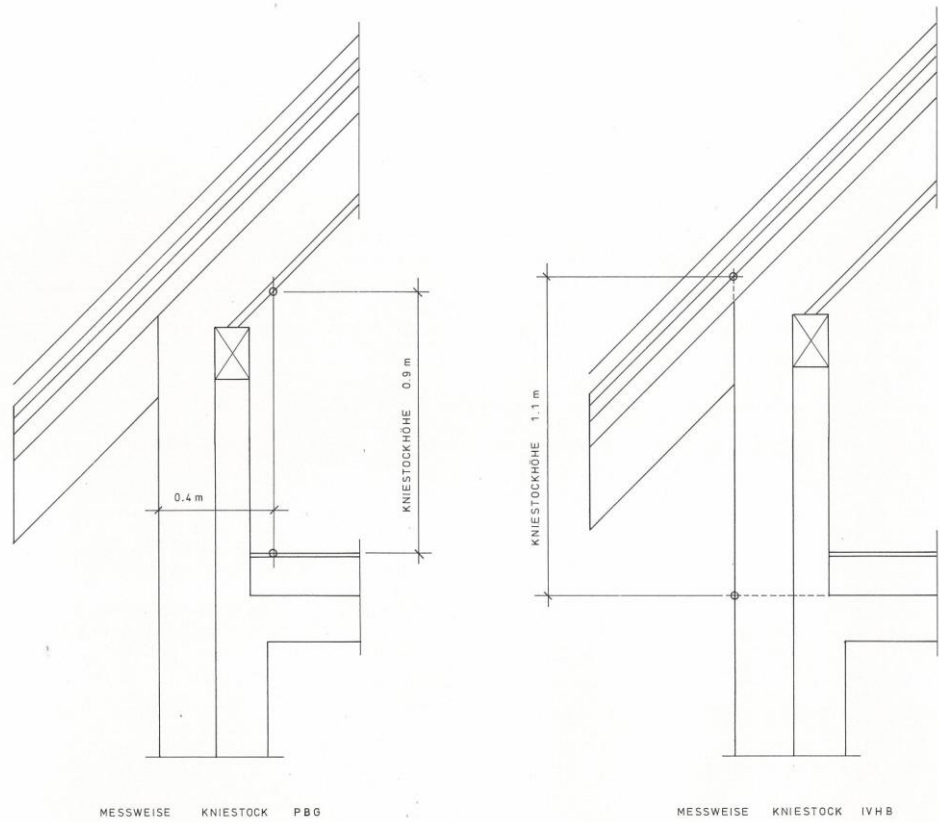
5.2 Fassadenhöhe	
IVHB konformer Text	Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
Skizzen	

	<p>Skizze 13: Fassadenhöhe</p>
Regelung bisher in:	§ 280 Abs. 1 PBG (Gebäudehöhe)
Definition neu in:	§ 280 Abs. 1 VE-PBG
Änderung	Der Begriff entspricht weitgehend der Definition der Gebäudehöhe im geltenden PBG. Neu ist nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgeblich.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Bezüglich Flachdachbauten können die Gemeinden regeln, um welches Mass die Brüstung gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein muss, dass der Dachrand für die Berechnung der Fassadenhöhe massgeblich wird. Ausserdem können die Gemeinden die Fassadenhöhen für trauf- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festlegen.

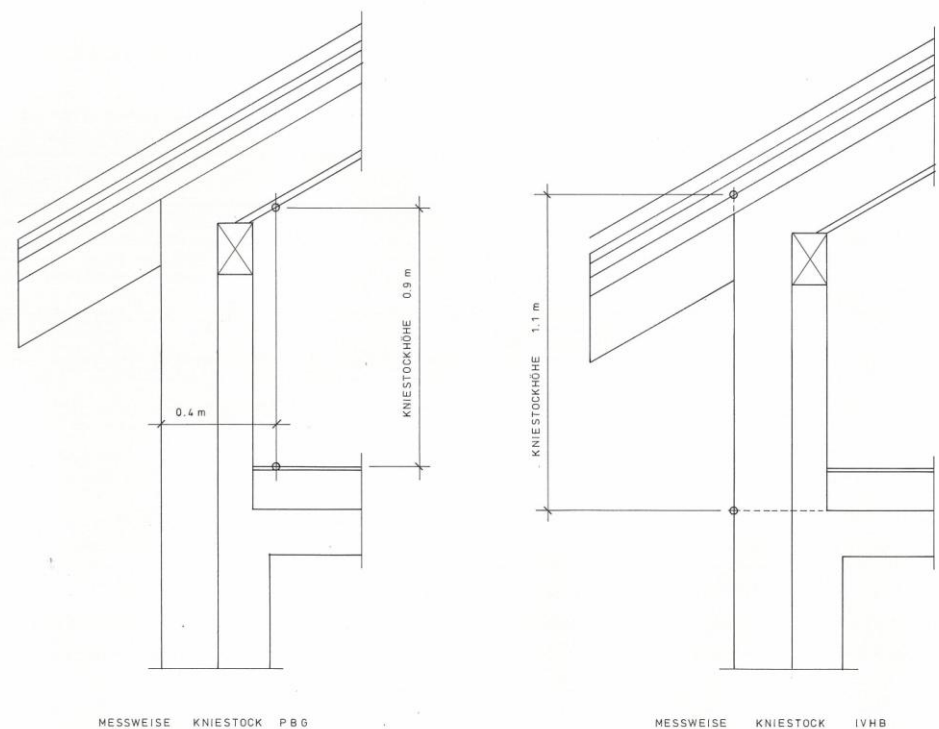
5.3 Kniestockhöhe

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

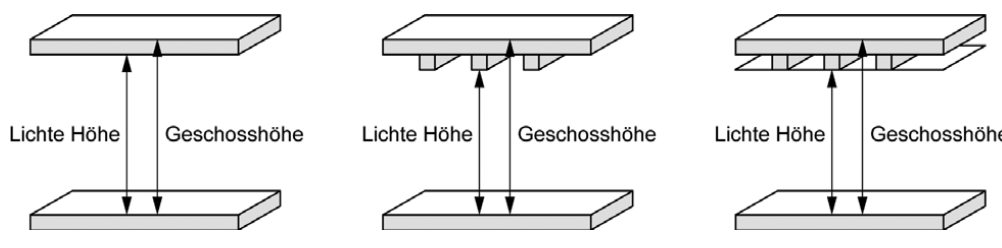
Skizze 14: Kniestockhöhe



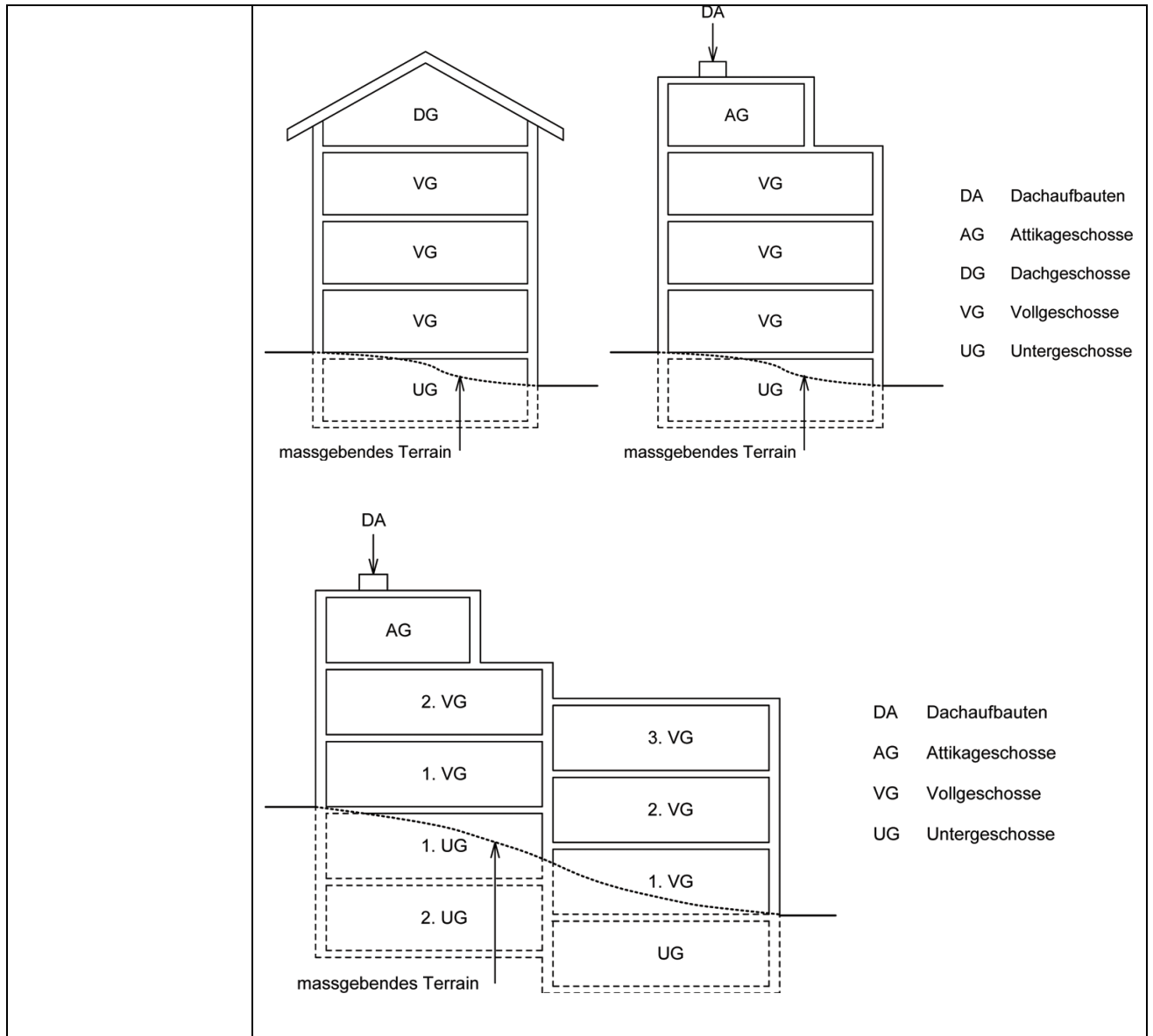
Skizze 15: Vergleich Kniestockhöhe PB6 / Kniestockhöhe IVHB (Dachneigung 45°)



	Skizze 16: Vergleich Kniestockhöhe PBG / Kniestockhöhe IVHB (Dachneigung 30°)
Regelung bisher in:	§ 275 Abs. 1 PBG
Definition neu in:	§ 7 b VE-ABV
Änderung	Die Kniestockhöhe wird heute 0,4 m hinter der Fassade vom fertigen Dachgeschossboden bis Unterkant Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen. Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Unter Annahme einer Kniestockhöhe von 1,1 m bzw. eines Bodenaufbaus von 15 cm ändert sich die lichte Raumhöhe im Vergleich mit der aktuellen Regelung nur unwesentlich (vgl. Skizzen 14 und 15).
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

5.4 Lichte Höhe	
IVHB konformer Text	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.
Skizzen	 <p style="text-align: center;">Skizze 17: Lichte Höhe</p>
Regelung bisher in:	Im Sinne der lichten Höhe wird im geltenden PBG der Begriff «lichte Mindesthöhe» verwendet (§ 304 PBG). Das PBG enthält jedoch keine Definition dieses Begriffs.
Definition neu in:	§ 7 c VE-ABV
Änderung	-
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

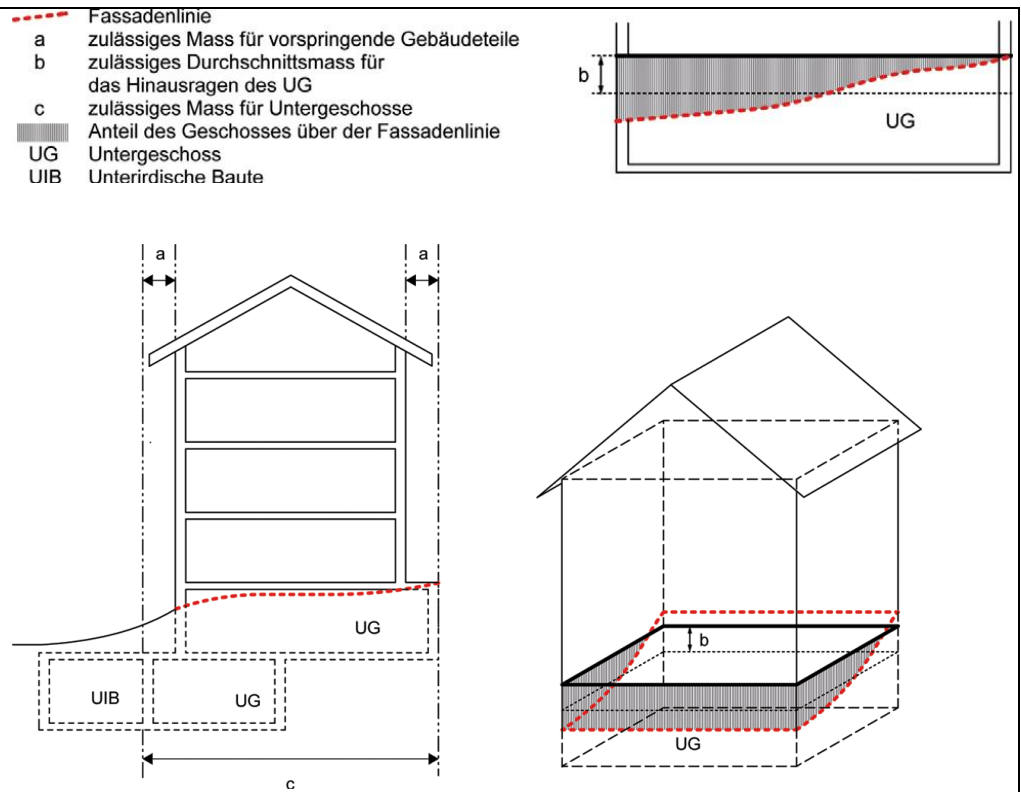
6.1 Vollgeschosse	
IVHB konformer Text	Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
Skizzen	



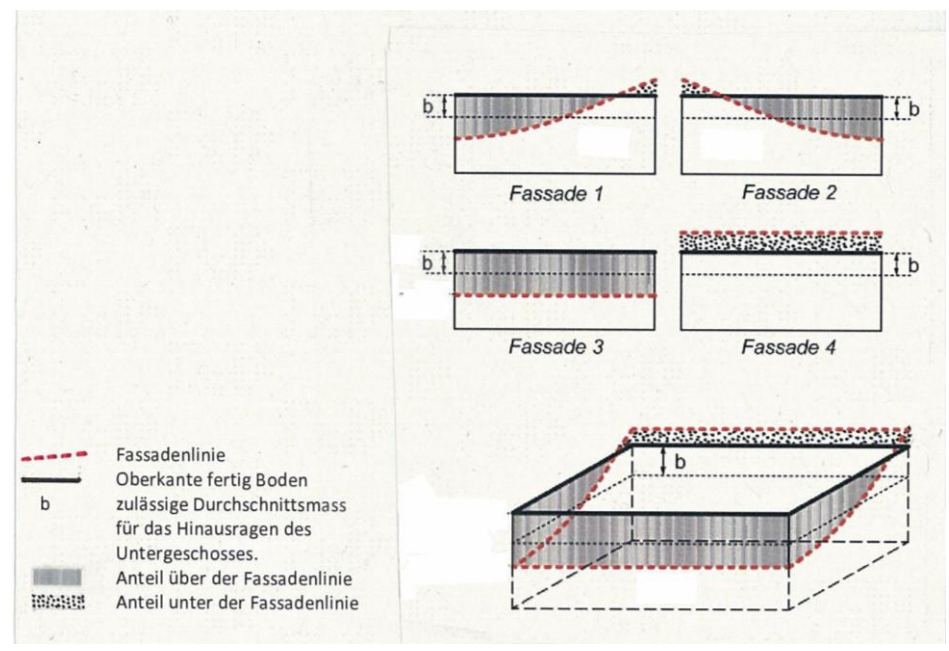
Skizze 18: Geschosse und Geschoszahl

Regelung bisher in:	§ 275 Abs. 1 PBG
Definition neu in:	§ 275 Abs. 1 VE-PBG
Änderung	-
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

6.2 Untergeschosse	
IVHB konformer Text	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.
Skizzen	



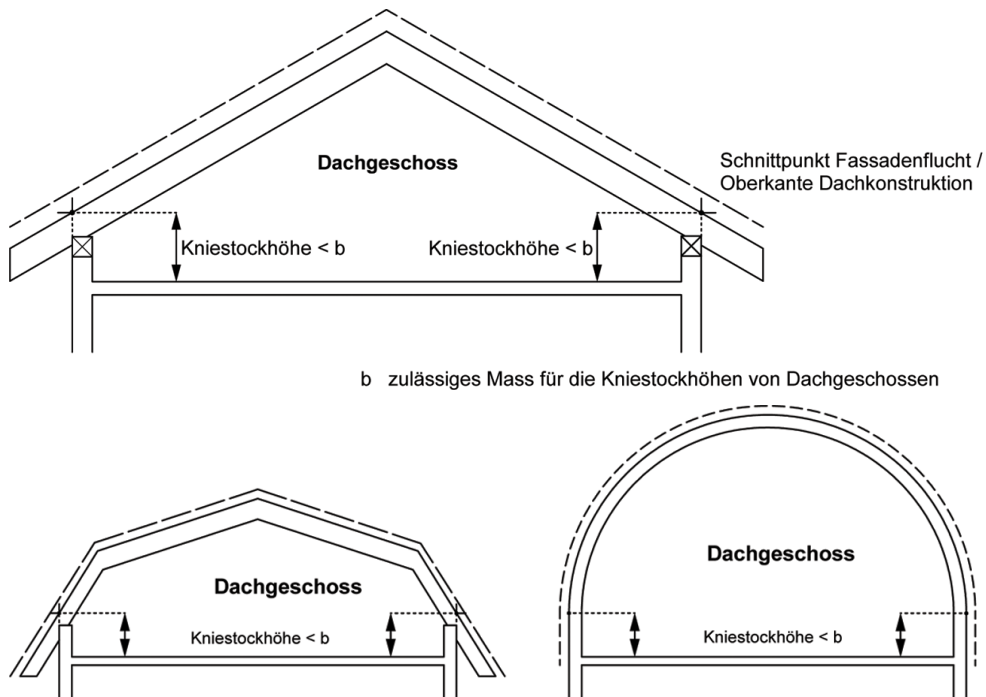
Skizze 19: Untergeschosse



Skizze 20: Untergeschosse: Für die Berechnung von b massgebliche Flächenanteile

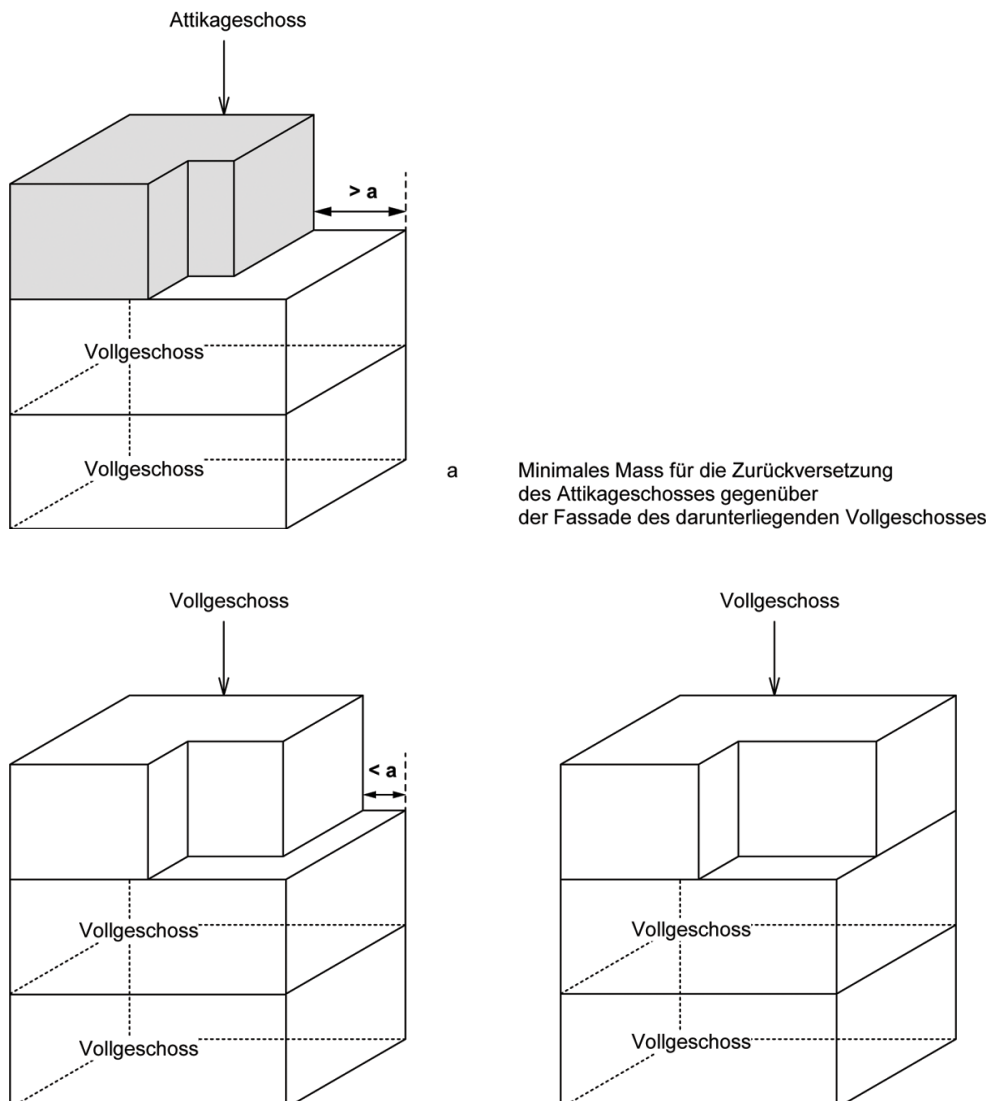
Regelung bisher in:	§ 275 Abs. 3 PBG
Definition neu in:	§ 275 Abs. 3 VE-PBG
Änderung	Je nach Festlegung des zulässigen Masses für das Übertagen der Fassade werden Untergeschosse zukünftig tiefer liegen als gemäss geltender Regelung. Untergeschosse können, in Analogie zu den vorspringenden Gebäudeteilen, höchstens bis

	zum zulässigen Mass (2 m) über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	Die Gemeinden müssen das zulässige Mass für das Übertreten der Fassadenlinie durch Untergeschosse gebiets- oder zonenweise festlegen.
Das können die Gemeinden neu regeln:	-
Hinweise	Aufgrund der neuen Definition der Untergeschosse sollten die Gemeinden prüfen, ob die gemäss BZO jeweils zulässige Anzahl der Vollgeschosse noch zweckmässig ist oder angepasst werden muss.
Formel	Das zulässige Mass b wird wie folgt berechnet: $\frac{\text{Flächenanteil über der Fassadenlinie} - \text{Flächenanteil unter der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie}} \geq b$

6.3 Dachgeschosse	
IVHB konformer Text	Dachgeschosse sind Geschosse, mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1,1 m. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,5 m betragen.
Skizzen	 <p style="text-align: center;">Skizze 21: Dachgeschosse</p>
Regelung bisher in:	§ 275 Abs. 2 PBG
Definition neu in:	§ 275 Abs. 2 VE-PBG
Änderung	Die aktuelle Praxis, wonach z.B. (Mansarden-)Walm- und Tonnendächer unterhalb einer bestimmten Dachprofilinie (im Winkel von 45° ab Schnittpunkt Dachfläche - Fassade) liegen müssen, ist nicht IVHB-konform. Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der

	Kniestockhöhe) zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften verbieten (vgl. § 49 VE-PBG).
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Die Gemeinden können die Abmessungen von Dachaufbauten näher regeln (vgl. § 49 VE-PBG).

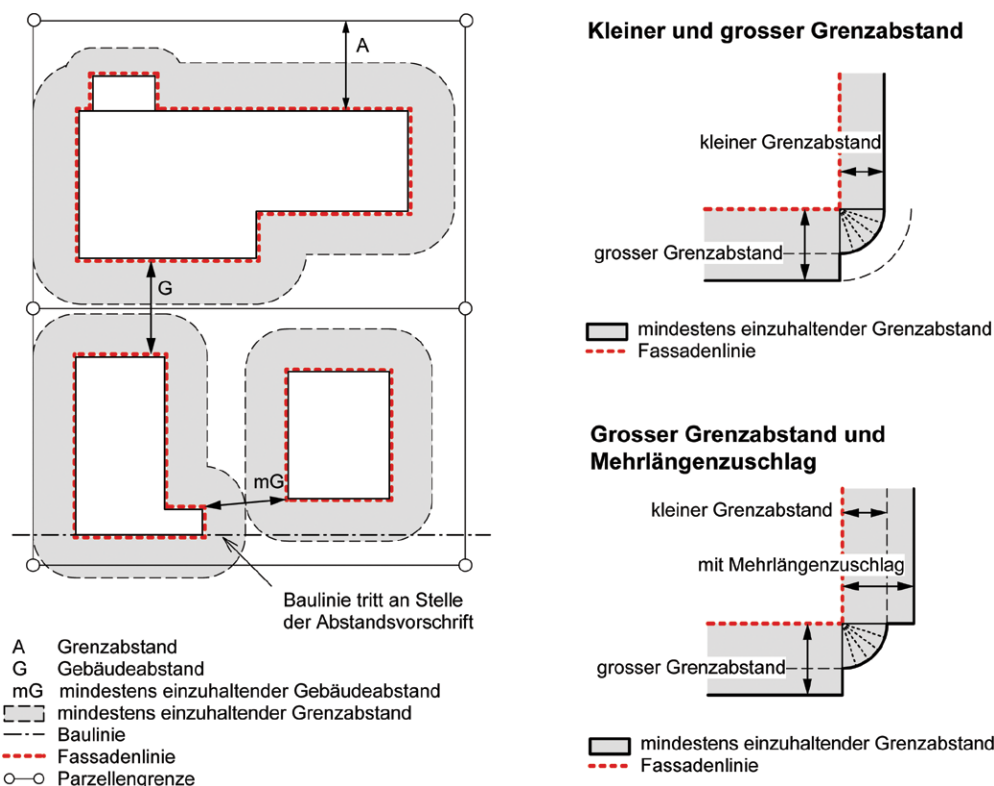
6.4 Attikageschosse

IVHB konformer Text	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.
Skizzen	 <p style="text-align: center;">Attikageschoss</p> <p style="text-align: center;">> a</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p style="text-align: center;">a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p style="text-align: center;">< a</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p style="text-align: center;">Vollgeschoss</p> <p>Skizze 22: Attikageschosse</p>
Regelung bisher in:	-
Definition neu in:	§ 275 Abs. 4 VE-PBG
Änderung	Übernahme des neuen Begriffs ins PBG.

	Die aktuelle Praxis, wonach Attikageschosse unterhalb einer bestimmten Dachprofilinie (im Winkel von 45° ab Schnittpunkt Dachfläche - Fassade) liegen müssen, ist nicht IVHB-konform.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Die Gemeinden können die Anzahl der Rückversetzungen (mindestens eine) und auch das Mass der Rückversetzungen gebiets- oder zonenweise festlegen. Die Gemeinden können die Abmessungen von Dachaufbauten näher regeln (vgl. § 49 VE-PBG).

7.1 Grenzabstand

7.2 Gebäudeabstand

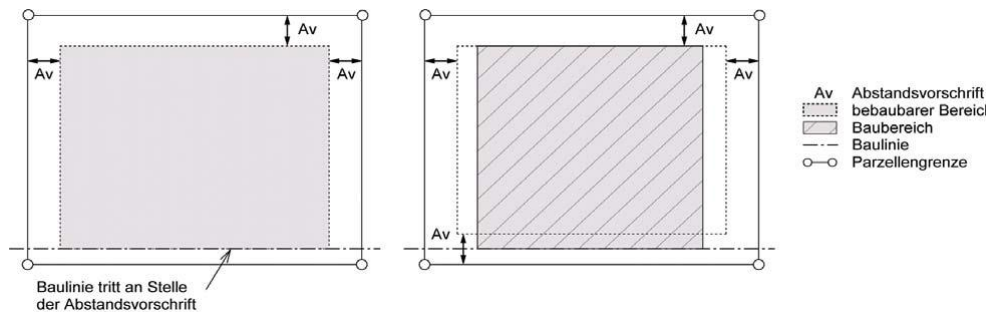
IVHB konformer Text	Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
Skizzen	 <p>Kleiner und grosser Grenzabstand</p> <p>kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie</p> <p>Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag</p> <p>kleiner Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag grosser Grenzabstand</p> <p>mindestens einzuhaltender Grenzabstand Fassadenlinie</p> <p>A Grenzabstand G Gebäudeabstand mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand mindestens einzuhaltender Grenzabstand Baulinie Fassadenlinie Parzellengrenze</p> <p>Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift</p> <p>Skizze 23: Abstände und Abstandsbereiche</p>
Regelung bisher in:	§ 260 Abs. 1 PBG
Definition neu in:	§ 260 Abs. 1 und 2 VE-PBG
Änderung	-
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Ge-	Für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten können die Gemeinden neu die

meinden neu regeln:	Gebäudelängen, Gebäudebreiten, <i>Abstände</i> , Baumassenziffern, Überbauungsziffern und Baubereiche gebiets- und zonenweise unterschiedlich festlegen (vgl. § 49 VE-PBG).
---------------------	---

7.3 Baulinien

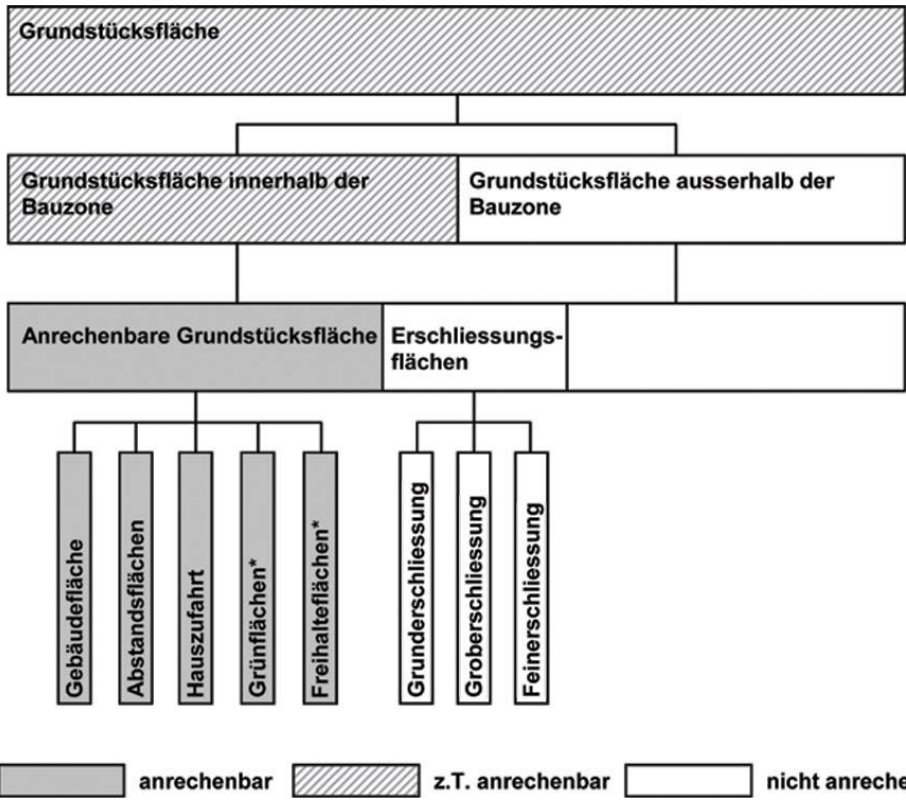
IVHB konformer Text	Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.
Skizzen	-
Regelung bisher in:	§ 96 Abs. 1 PBG
Definition neu in:	§ 96 Abs. 1 VE-PBG
Änderung	-
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-

7.4 Baubereich

IVHB konformer Text	Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.
Skizzen	 <p>Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift</p> <p>Skizze 24: Bebaubarer Bereich und Baubereich</p>
Regelung bisher in:	Der Begriff Baubereich kommt im geltenden PBG nicht vor.
Definition neu in:	§ 7 VE-ABV
Änderung	Übernahme des neuen Begriffs ins PBG.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten können die Gemeinden neu die Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Abstände, Baumassenziffern, Überbauungsziffern und <i>Baubereiche</i> gebiets- und zonenweise unterschiedlich festlegen (vgl. § 49 VE-PBG).

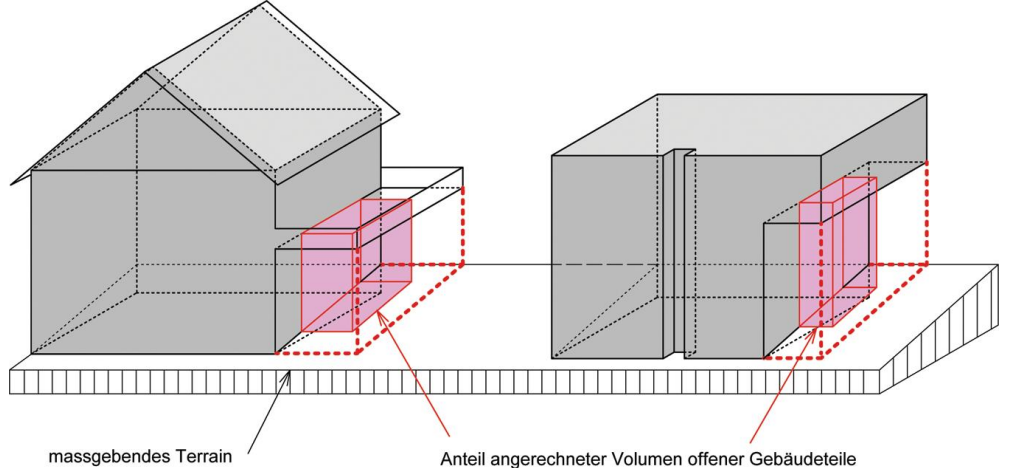
8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB konformer Text	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 Feiner-
---------------------	---

	schliessung.
Skizzen	 <p>Skizze 25: Anrechenbare Grundstücksfläche</p>
Regelung bisher in:	§ 259 Abs. 1 PBG (massgebliche Grundfläche)
Definition neu in:	§ 259 Abs. 1 und 2 VE-PBG
Änderung	<p>Waldabstandsflächen werden an die aGSF angerechnet, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen.</p> <p>Offene Gewässer die in der Bauzone liegen werden ebenfalls an die aGSF angerechnet.</p>
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	-
Hinweise	Da Waldabstandsflächen und Gewässer (sofern sie in der Bauzone liegen) neu vollumfänglich anrechenbar sind, kann sich die zulässige Ausnützung mit Einführung der IVHB-Definition bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen. In solchen Fällen sind die Nutzungsziffern zu überprüfen.

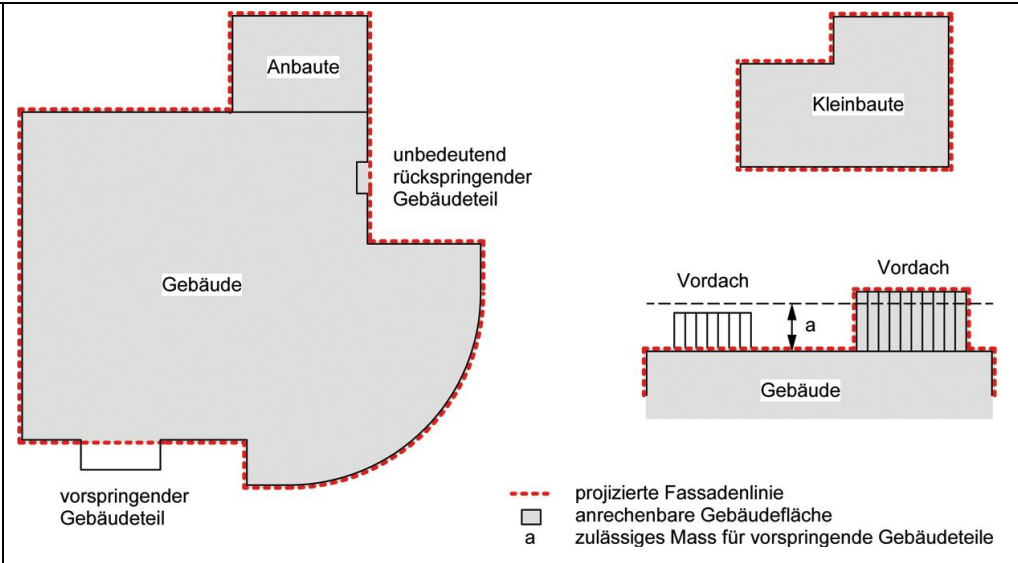
8.3 Baumassenziffer

IVHB konformer Text	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 Wand-Abschlüsse umgrenzt sind, werden zu einem Drittel angerechnet.
Skizzen	

	 <p>massgebendes Terrain</p> <p>Anteil angerechneter Volumen offener Gebäudeteile</p> <p>Skizze 26: Baumassenziffer</p>
Regelung bisher in:	§§ 254 Abs. 1 und 258 Abs. 1 PBG
Definition neu in:	§ 258 Abs. 1-3 VE-PBG
Änderung	Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fallen nicht mehr generell ausser Ansatz (es gelten die Regeln für offene Gebäudeteile).
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten können die Gemeinden neu die Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Abstände, <i>Baumassenziffern</i> , Überbauungsziffern und Baubereiche gebiets- und zonenweise unterschiedlich festlegen (vgl. § 49 VE-PBG).
Formel	$\frac{\text{Bauvolumen über dem massgebenden Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \text{Baumassenziffer}$

8.4 Überbauungsziffer

IVHB konformer Text	Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.
Skizzen	

	 <p>Skizze 27: Anrechenbare Gebäudefläche</p> <p>--- projizierte Fassadenlinie □ anrechenbare Gebäudefläche a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile</p>
Regelung bisher in:	§§ 256 Abs. 1 und 2 PBG
Definition neu in:	§ 256 VE-PBG
Änderung	<p>Bezüglich vorspringender Gebäudeteile ergibt sich insofern eine Änderung, als nicht mehr zwischen oberirdischen (Bedeutung hier: frei auskragend) geschlossenen Vorsprüngen (bis Tiefe 1,5 m [Laubengänge und Erker nur bis 1/3 der Fassade]) und oberirdischen offenen Vorsprüngen (bis Tiefe 2 m) unterschieden wird. Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Gebäudeausbuchtungen die nicht frei auskragend sind) fallen generell ausser Ansatz.</p> <p>Neu sind auch Unterniveaubauten anzurechnen (gemäss Praxis zu § 256 Abs. 1 PBG ist dies heute nicht der Fall).</p>
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Gemeinden neu regeln:	Für verschiedene Typen von Kleinbauten und Anbauten können die Gemeinden neu die Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Abstände, Baumassenziffern, <i>Überbauungsziffern</i> und Baubereiche gebiets- und zonenweise unterschiedlich festlegen (vgl. § 49 VE-PBG).
Formel	$\frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \text{Überbauungsziffer}$

8.5 Grünflächenziffer

IVHB konformer Text	Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.
Skizzen	-
Regelung bisher in:	-
Definition neu in:	§ 257 a VE-PBG
Änderung	Übernahme des neuen Begriffs ins PBG.
Das müssen die Gemeinden neu regeln:	-
Das können die Ge-	Die Gemeinden können neu eine Grünflächenziffer einführen.

meinden neu regeln:	
Formel	$\frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} = \text{Grünflächenziffer}$