

Spielen mit Bauklötzchen

Marion Lätt &
Simon Willi



Themenübersicht

01

Höhenmässig gestaffelte Bauten

- Zonenkonformität
- Vollgeschosszahl
- 8m-Praxis (Terrassenhaus)
- Grenzabstand
- Gebäudelänge und -breite (Korrektiv)
- Grenzabstand bei Attikageschossen

02

Situativ gestaffelte Bauten

- Problematik bei Gebäudelänge und -breite
- Neues Korrektiv
- Anwendungsfall
- Gebäudeabstandsunterschreitung
- Grenzen des Korrektivs

03

Messpunkte

- Vorspringende Gebäudeteile
- Fassadenhöhe
- Fassadenfluchten

04

Überbauungsziffer

- Bauten, welche bloss zum Teil über dem massgebenden Terrain liegen
- Aufteilung auf verschiedene Gebäudetypen

05

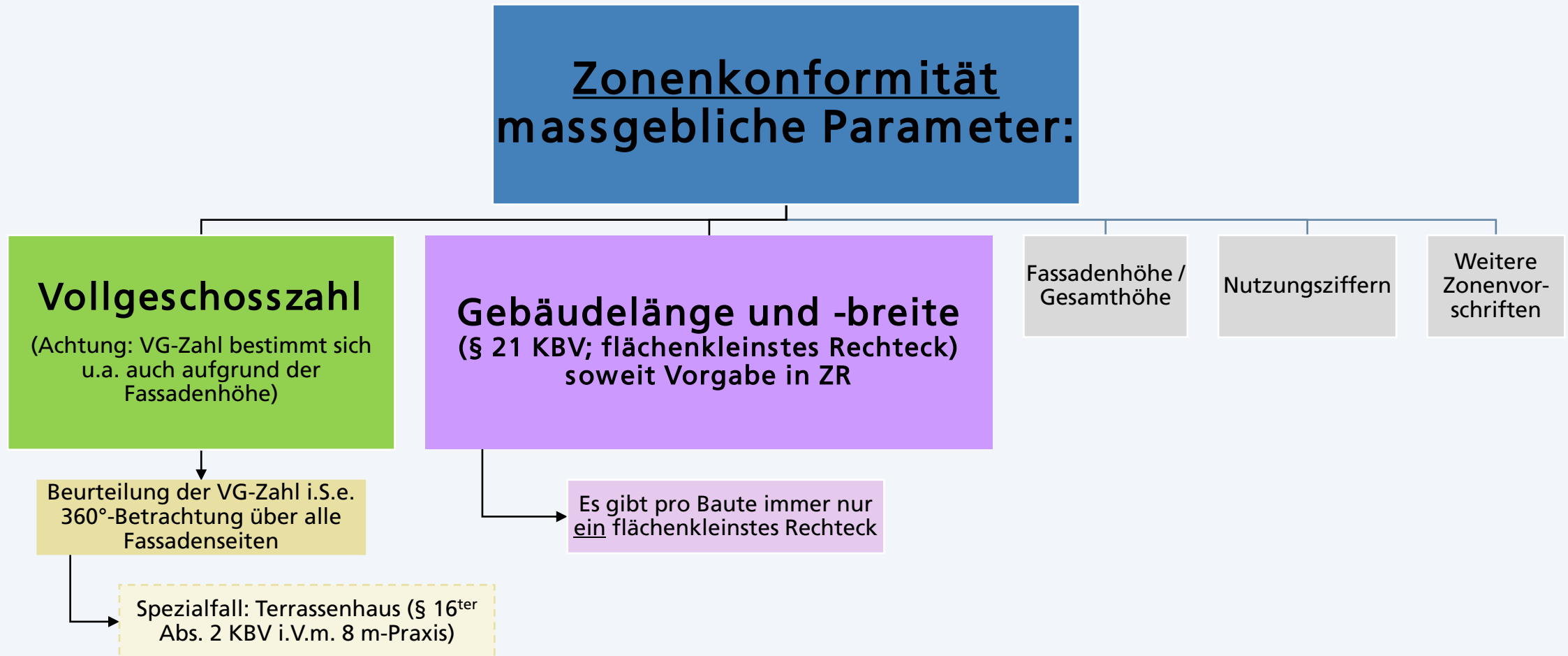
Zum Mitnehmen

- 3 x 8 m
- Es gibt mehrere
- Vorsicht bei der Aufteilung der ÜZ

01 Höhenmässig gestaffelte Bauten



Zonenkonformität



Vollgeschosszahl

Vollgeschosse: Alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse (§ 16^{ter} Abs. 1 KBV)

Achtung: Geschossigkeit kann sich auch aus der Fassadenhöhe ergeben (§ 18 KBV)!



Vollgeschosszahl

§ 16^{ter} Abs. 2 KBV

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.

Staffelung nicht in KBV; BJD: 8 m-Praxis,
Terrassenhaus

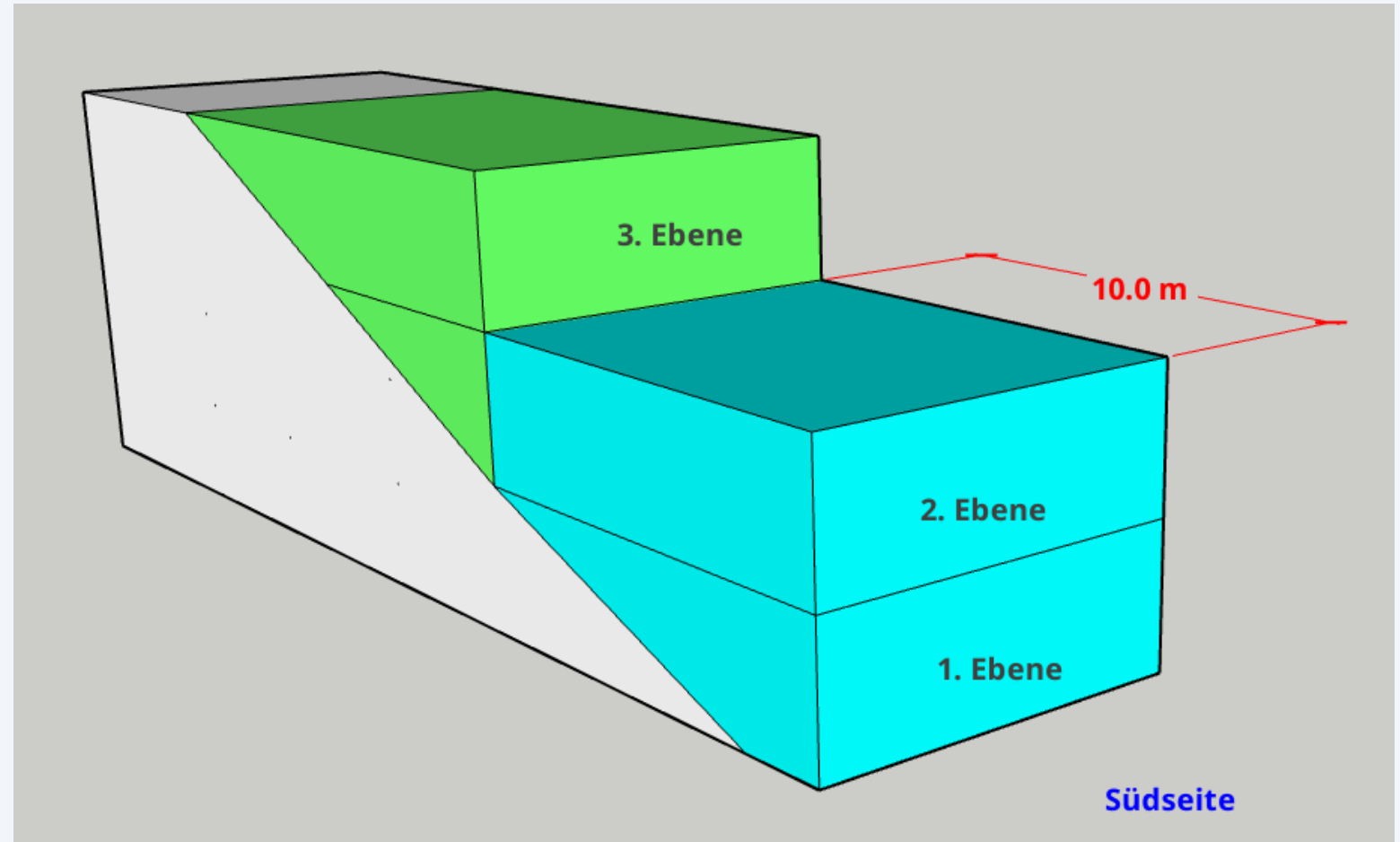


Vollgeschosszahl

Ohne 8 m-Praxis südseitig dreigeschossig (wenn kein Attika)

Separate Gebäudeteile
(§ 16^{ter} Abs. 2 KBV)

Privilegierung optisch abgrenzbarer Gebäudeteile, keine Zonenwidrigkeit wegen ungenügender Anzahl Geschosse

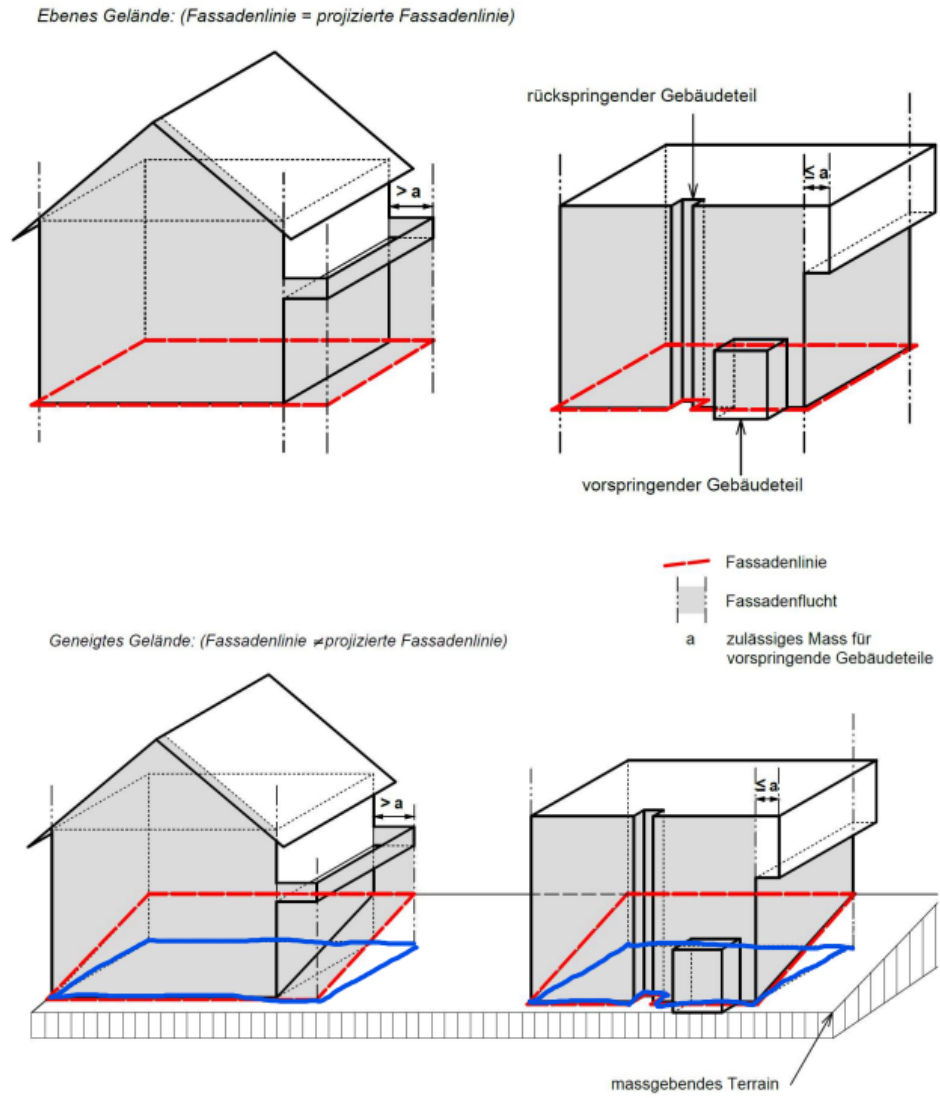


Gebäudelänge und -breite im Rahmen der Zonenkonformität

§ 21 KBV: Flächenkleinstes Rechteck

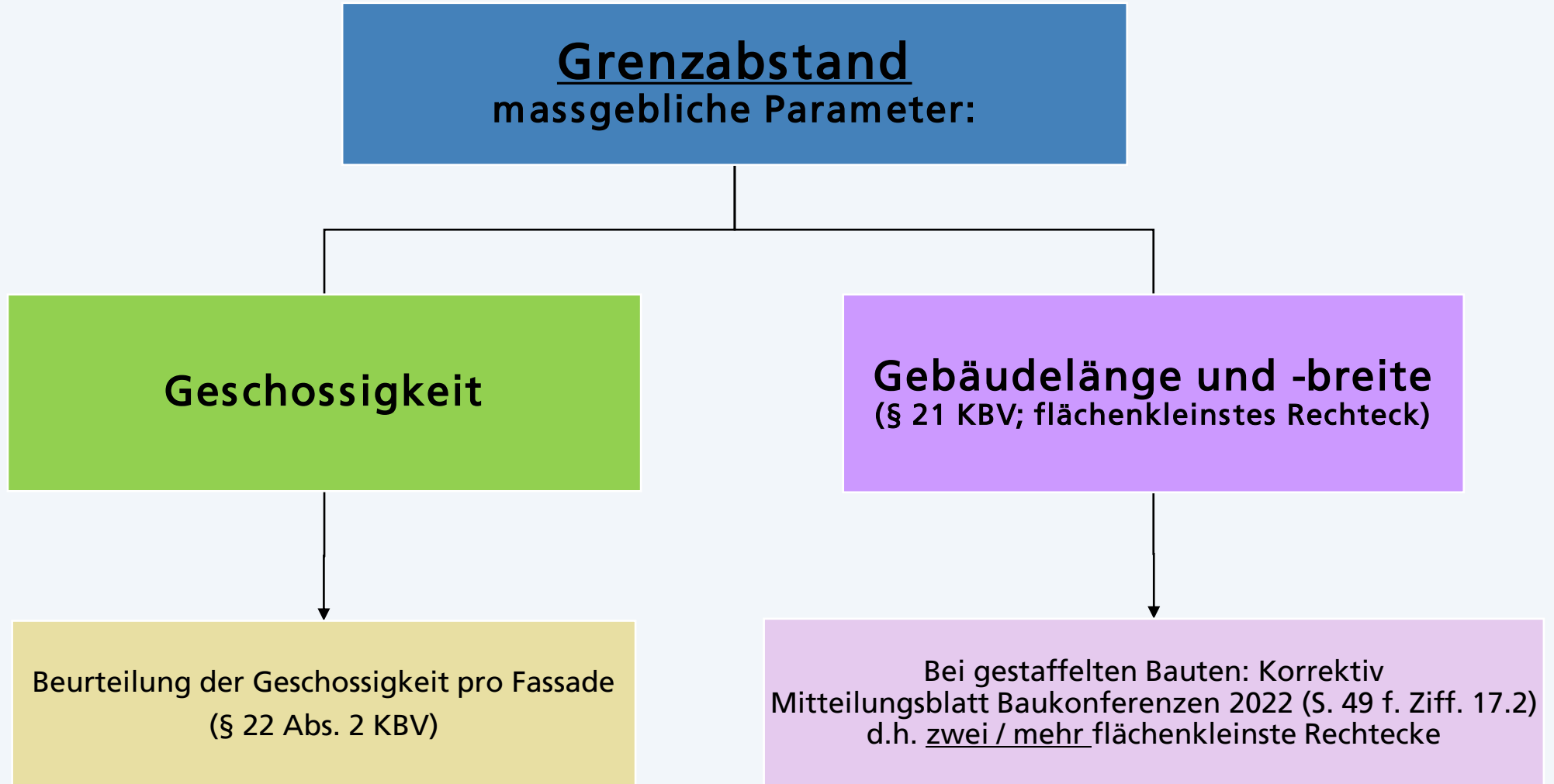
Ein flächenkleinstes Rechteck bestimmt Gebäudelänge und -breite

Projizierte Fassadenlinie blau dargestellt



Figur 10 Fassadenflucht und Fassadenlinie

Grenzabstand



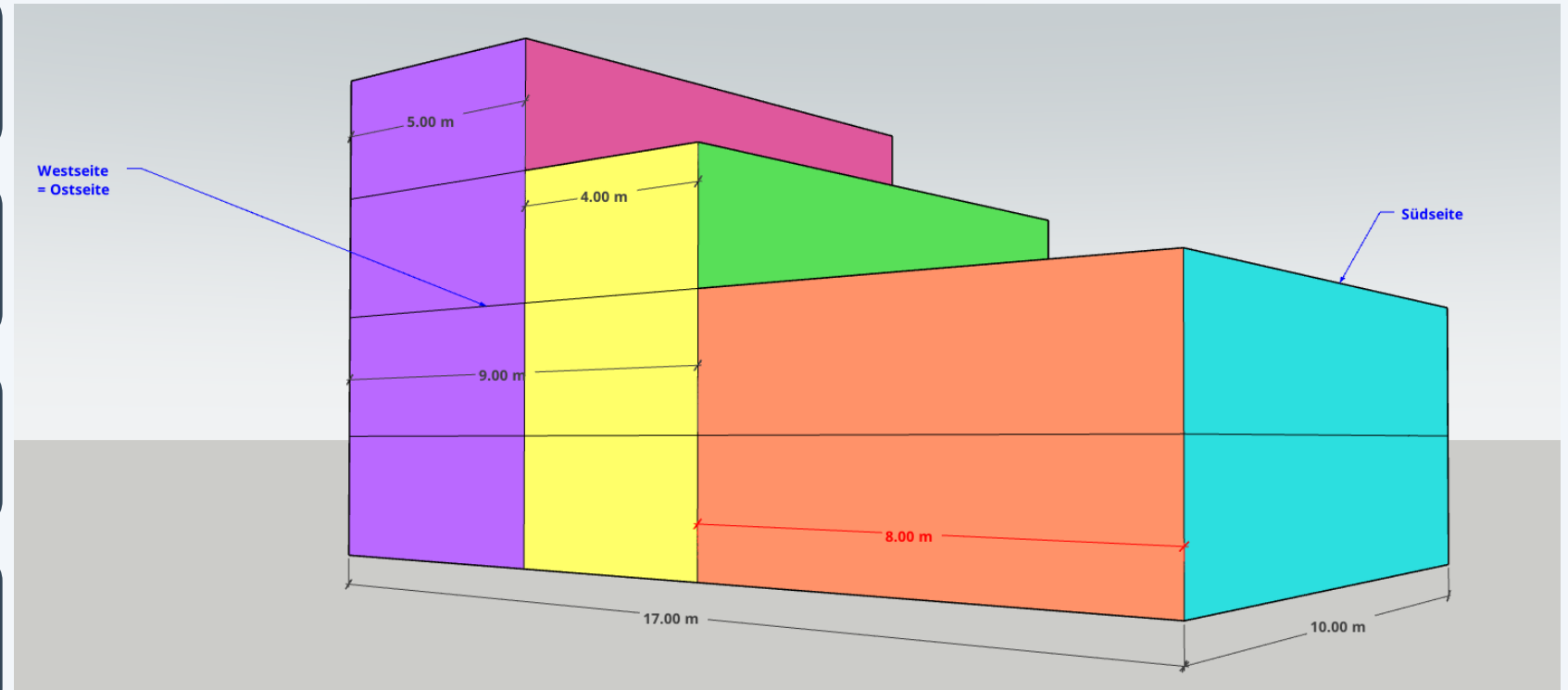
Geschossigkeit

Grenzabstand pro Fassade →
Geschossigkeit pro Fassade

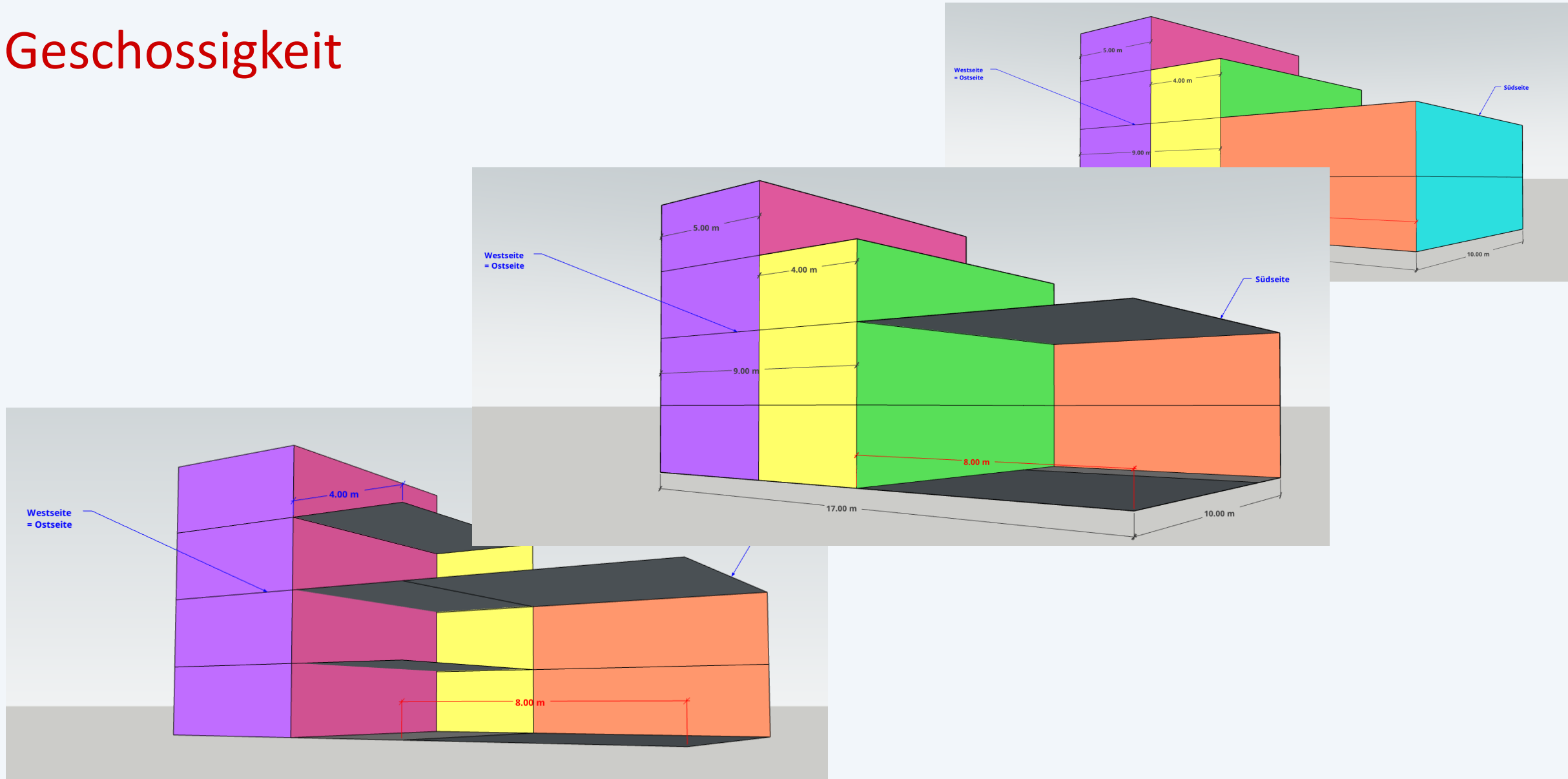
Geschossigkeit lotrecht pro Fassade

Beim Grenzabstand wird jede
Staffelung berücksichtigt

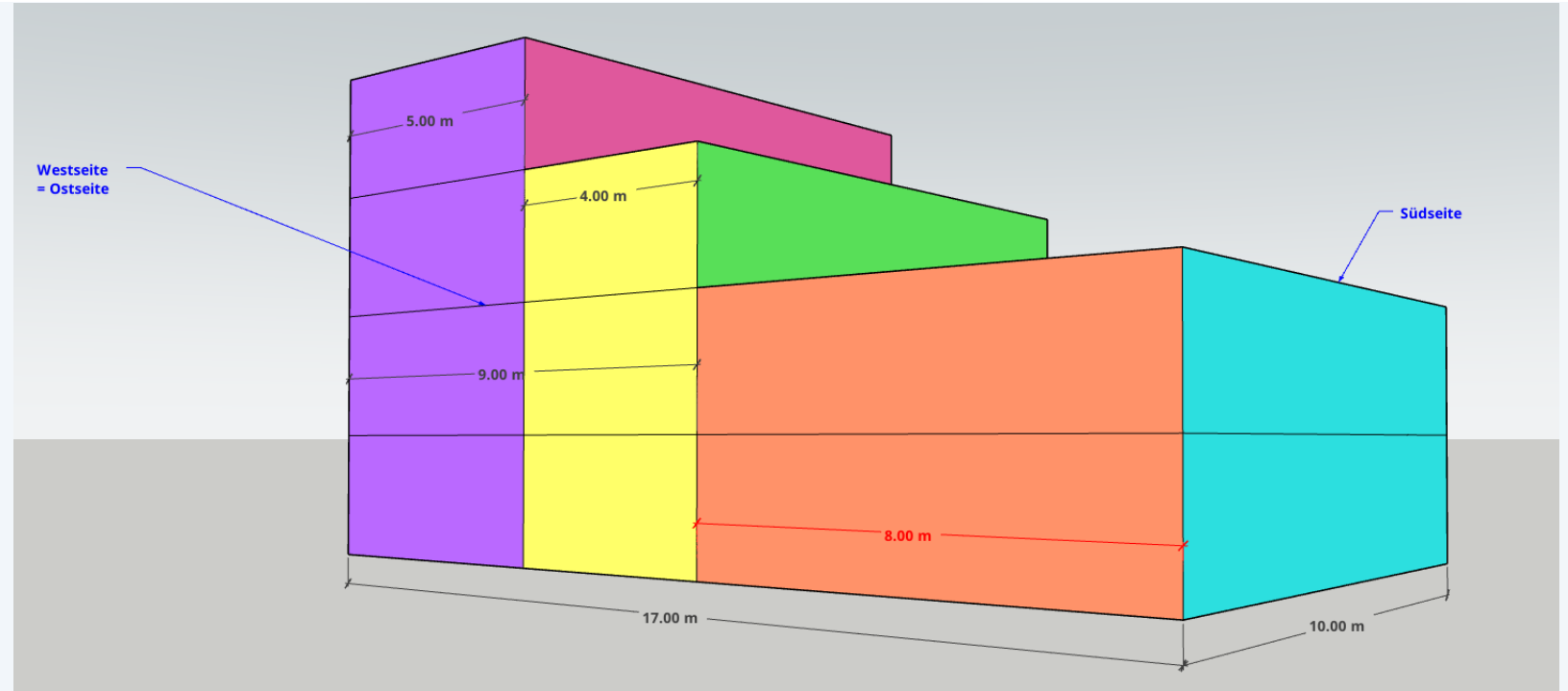
Attikageschosse zählen zur
Geschossigkeit einer Fassade, wenn
Abstand kleiner 2 m



Geschossigkeit



Geschossigkeit

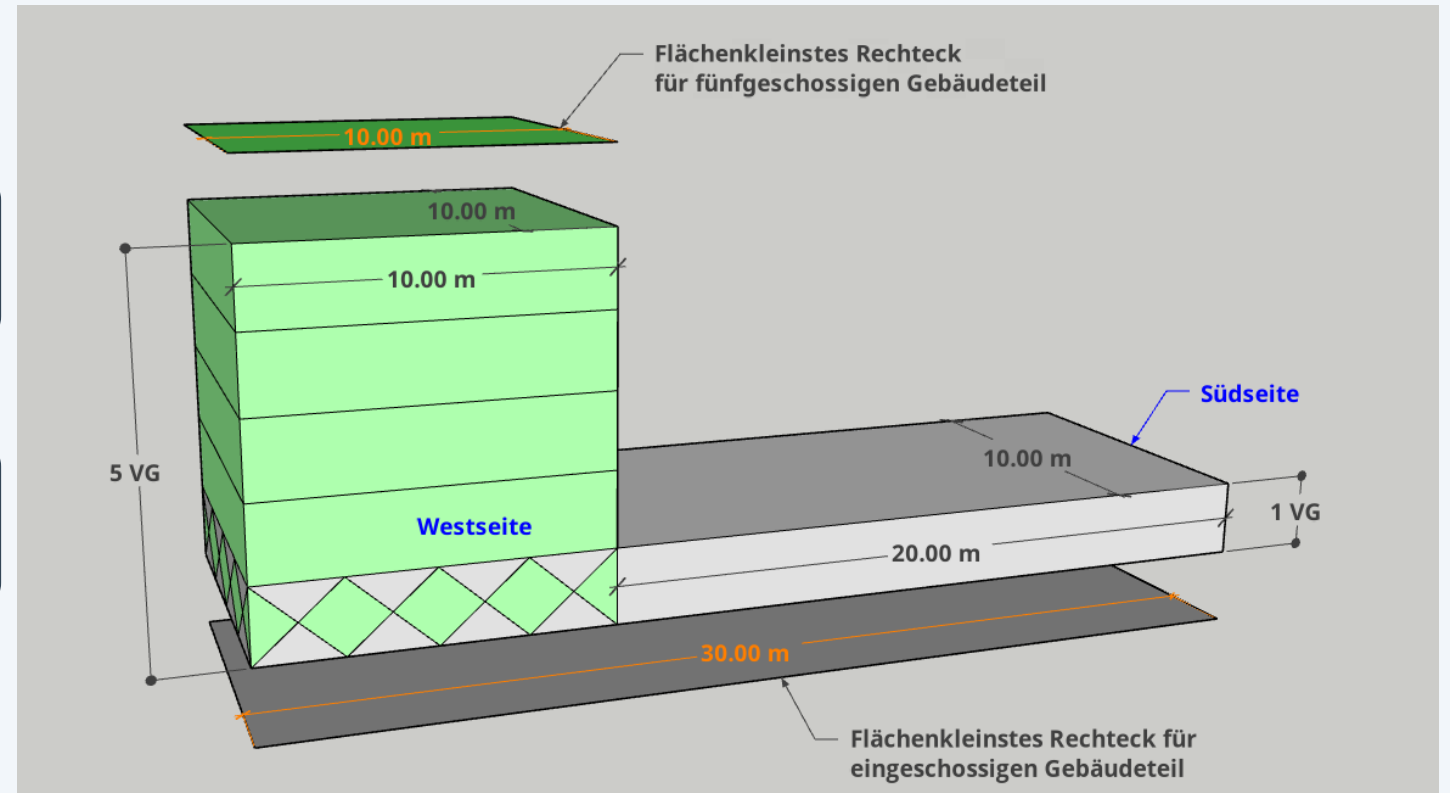


	Betroffener Bereich	Fassadenweise Betrachtung der Geschossigkeit in Bezug auf Grenzabstand (§ 22 Abs. 2 KBV)
Nordseitig:		4-geschossige Fassade
Westseitig / ostseitig:	Violetter Bereich:	4-geschossige Fassade
	Gelber Bereich:	3-geschossige Fassade
	Oranger Bereich:	2-geschossige Fassade
Südseitig:	Pinker Bereich:	4-geschossige Fassade
	Grüner Bereich:	3-geschossige Fassade
	Blauer Bereich:	2-geschossige Fassade

Gebäudelänge und -breite – höhenmässiges Korrektiv

Grundsätzlich nur ein flächenkleinstes Rechteck – stossende Ergebnisse möglich

Höhenmässiges Korrektiv (BK 2022, S. 49):
Zwei flächenkleinste Rechtecke wenn mind.
8 m Versatz



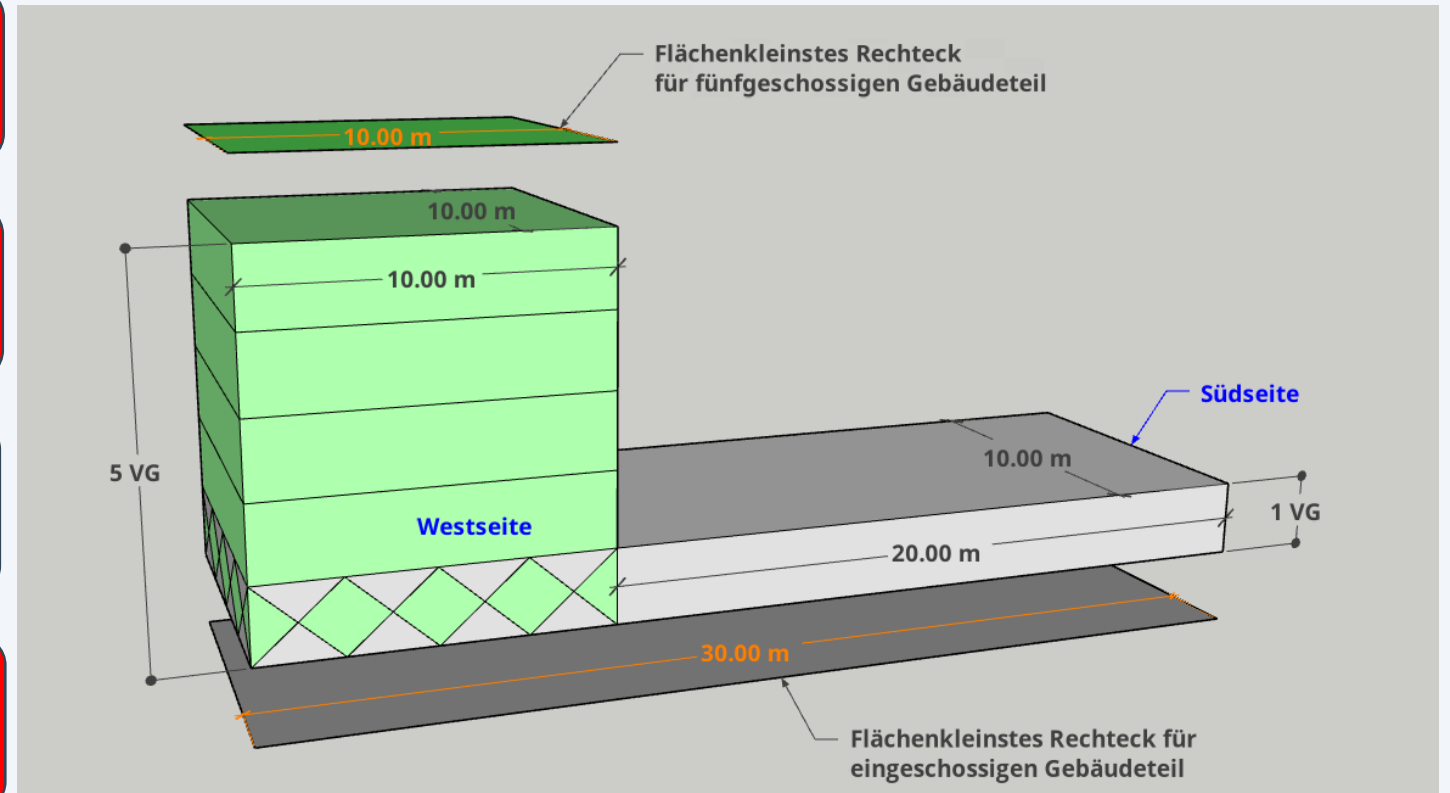
Gebäudelänge und -breite – höhenmässiges Korrektiv

Ein flächenkleinstes Rechteck über den höhergeschossigen Teil

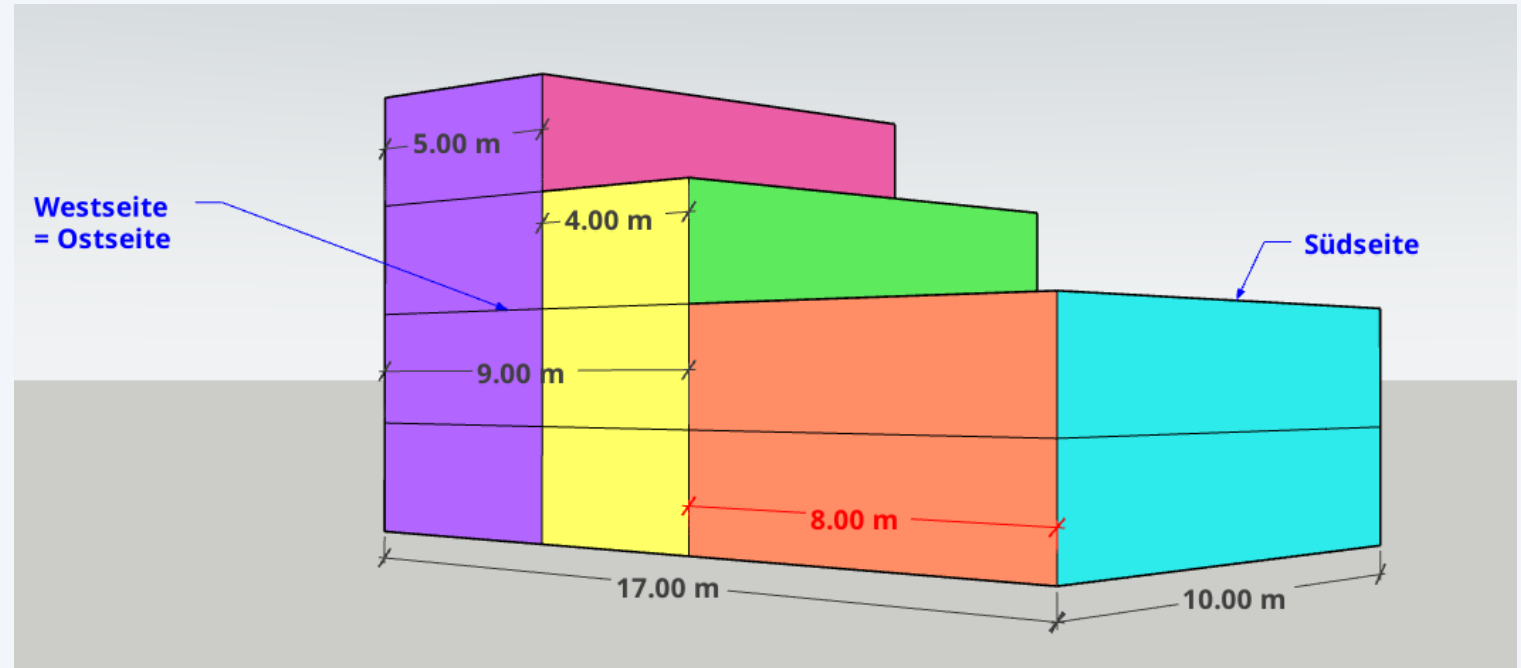
Ein flächenkleinstes Rechteck über den gesamten tiefergeschossigen Gebäudeteil

Korrektur des flächenkleinsten Rechtecks des höhergeschossigen Teils

Keine künstliche Verkürzung des eingeschossigen Teils

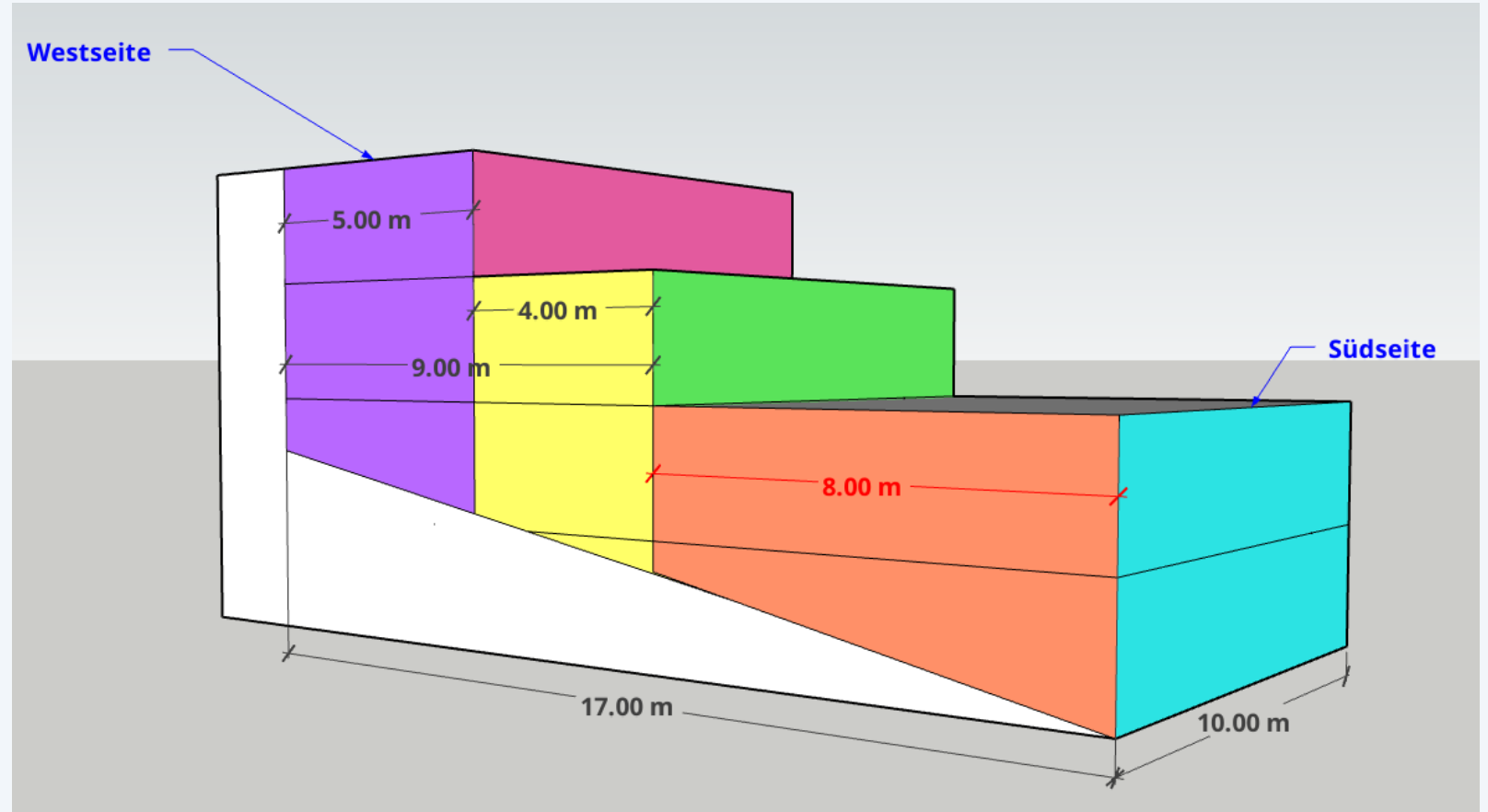


Ergebnis in der Ebene



	Betroffener Bereich	Geschossigkeit in Bezug auf den Grenzabstand	Gebäudelänge / -breite	Grenzabstand gem. Tabelle
Nordseitig:		4-geschossige Fassade	Breite: 10.00 m	5.50 m
Westseitig / ostseitig:	Violetter Bereich:	4-geschossige Fassade	Länge: 9.00 m	5.50 m
	Gelber Bereich:	3-geschossige Fassade	(nicht 17.00 m, da Korrektiv greift)	4.00 m
	Oranger Bereich:	2-geschossige Fassade	Länge: 17.00 m (Korrektiv greift nicht)	3.75 m
Südseitig:	Pinker Bereich:	4-geschossige Fassade	Breite: 10:00 m	5.50 m
	Grüner Bereich:	3-geschossige Fassade		4.00 m
	Blauer Bereich:	2-geschossig Fassade		3.00 m

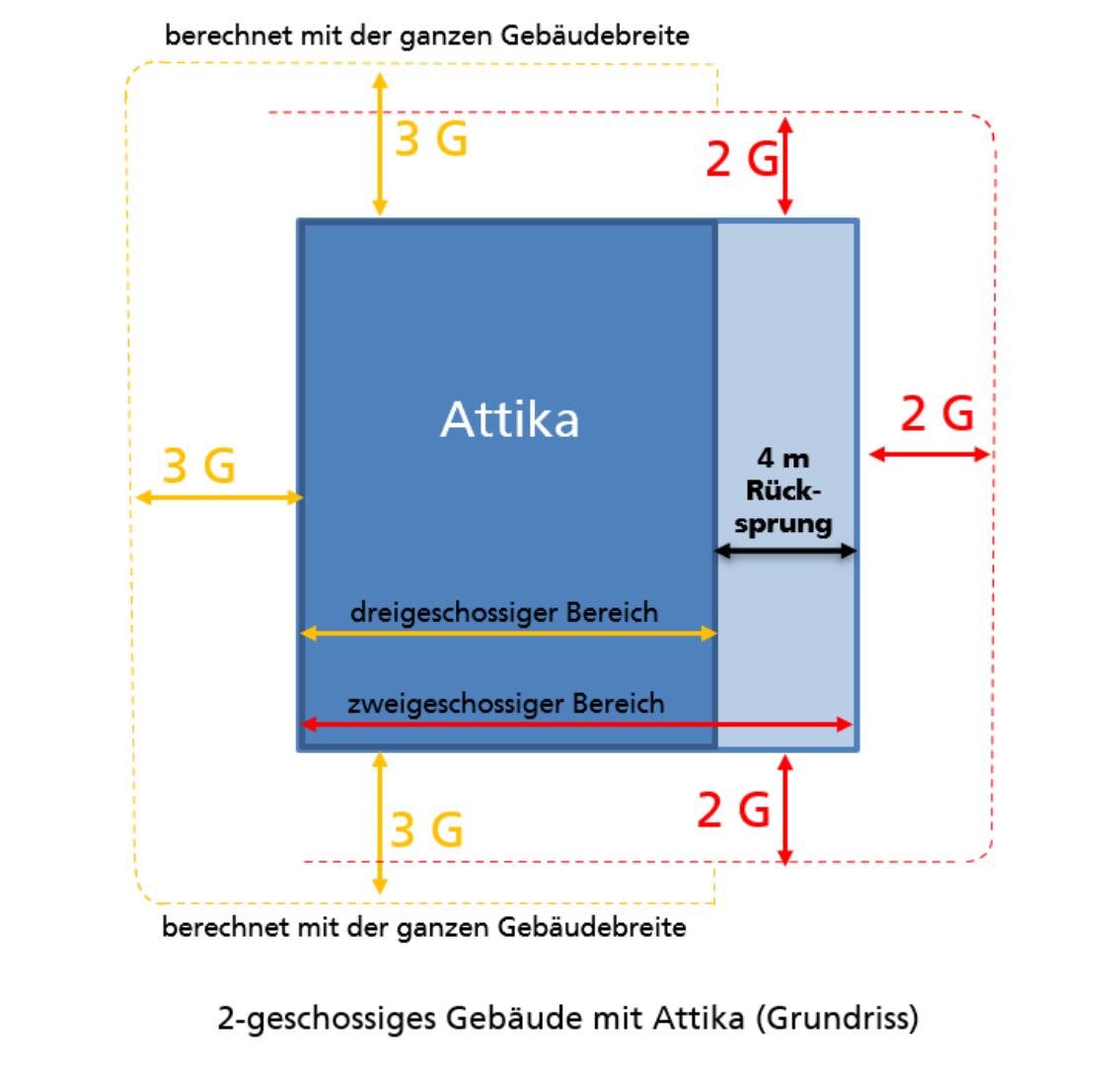
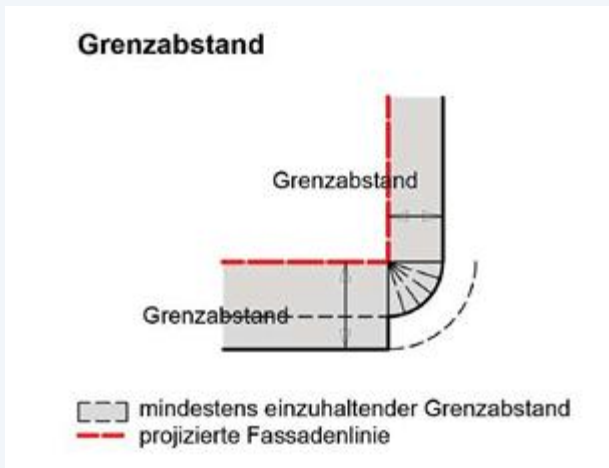
Ergebnis in Hanglage



	Betroffener Bereich	Geschossigkeit in Bezug auf den Grenzabstand	Gebäudelänge / -breite	Grenzabstand gem. Tabelle
Westseitig / ostseitig:	Violetter Bereich:	3-geschossige Fassade (statt viergeschossig in der Ebene)	Länge: 9.00 m (nicht 17.00 m, da Korrektiv greift)	4.00 m
	Gelber Bereich:	2-geschossige Fassade (statt dreigeschossig in der Ebene)	Länge: 17.00 m (Korrektiv greift nicht)	3.75 m
	Oranger Bereich:	2-geschossige Fassade	Länge: 17.00 m (Korrektiv greift nicht)	3.75 m

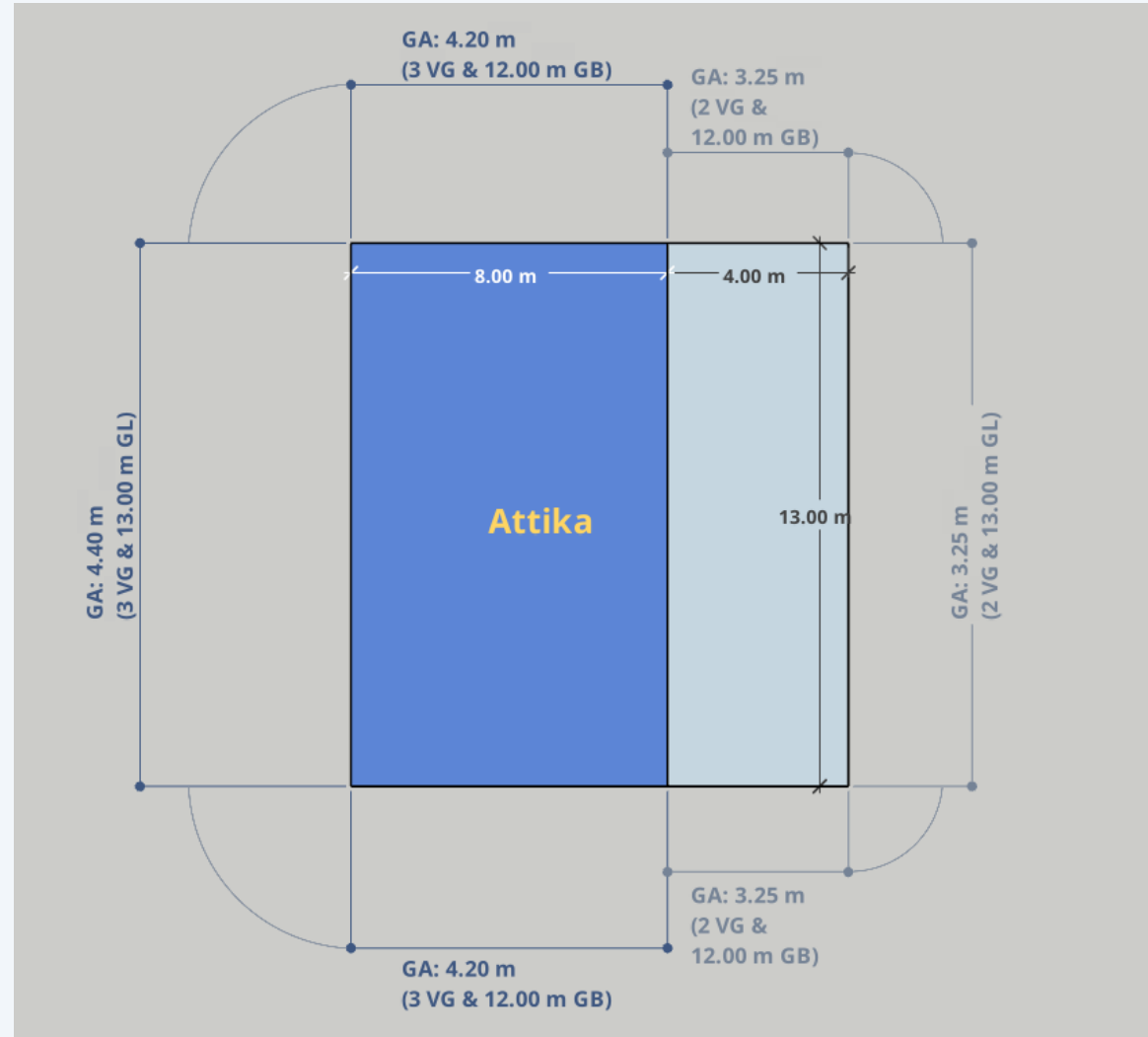
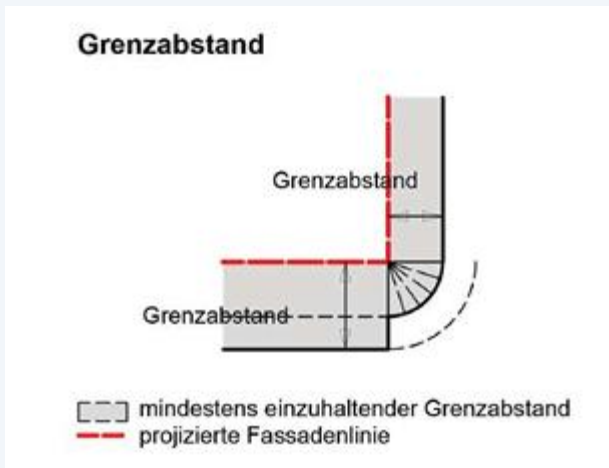
Grenzabstandswolke beim Attika

Ecke: kleinerer Grenzabstand
Übergang 2G zu 3G: ohne Zirkel



Grenzabstandswolke beim Attika

Ecke: kleinerer Grenzabstand
Übergang 2G zu 3G: ohne Zirkel

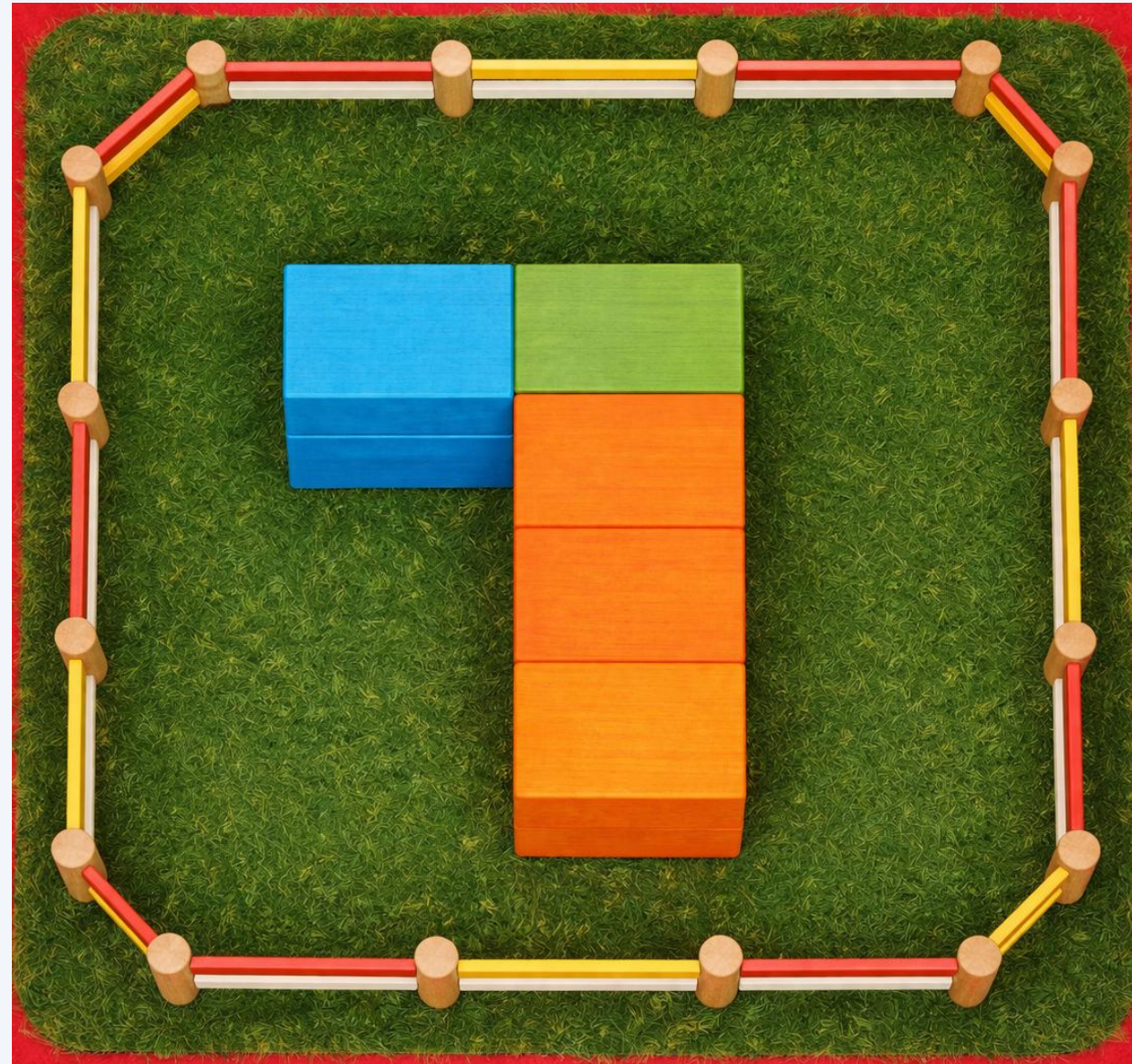


02

Situativ gestaffelte Bauten



Das Dilemma



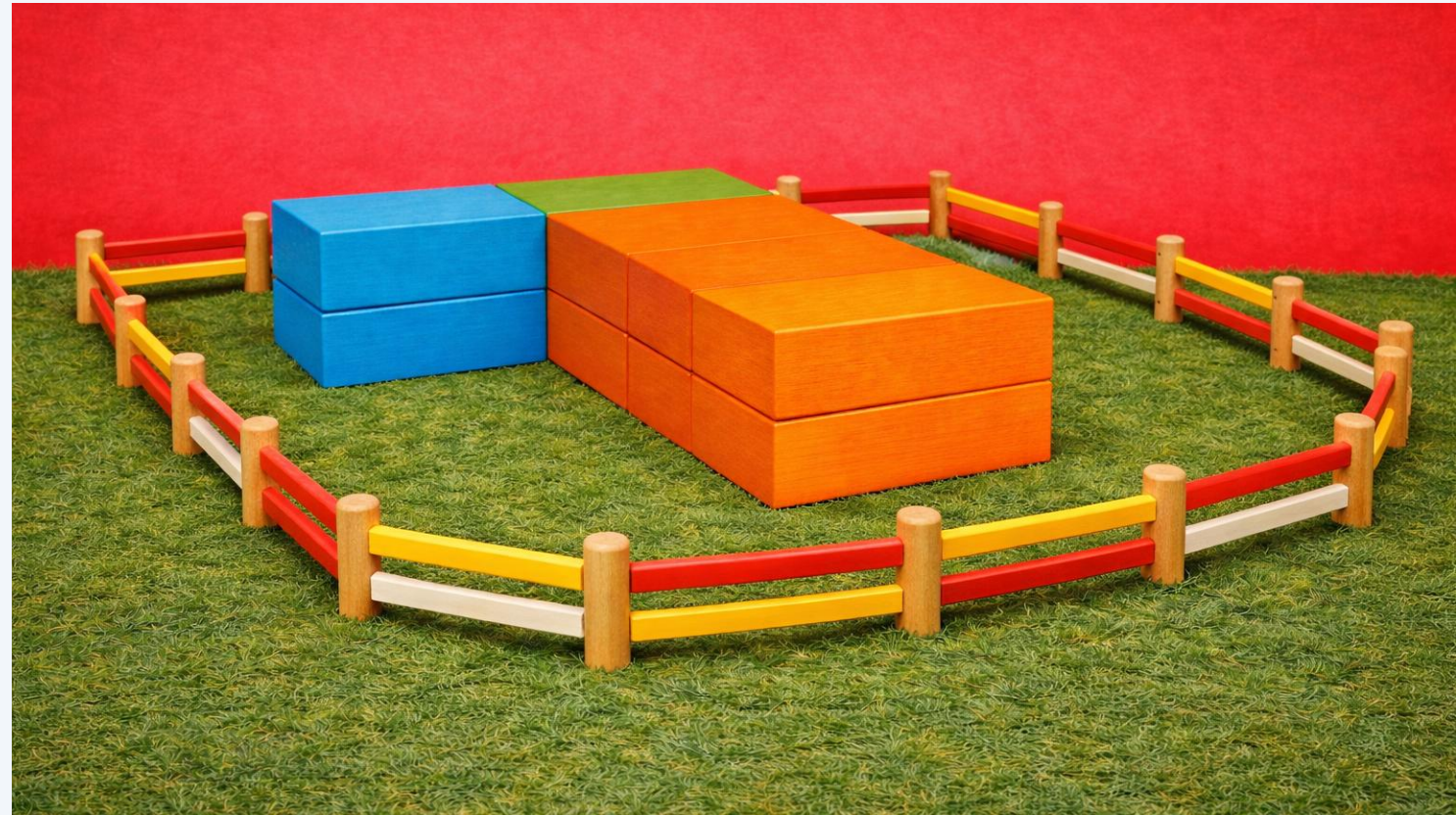
Der Ausweg

Neues Korrektiv bzw. Anwendung des höhenmässigen Korrektivs in der Situation

Gebäude oder Gebäudeteile, welche von der zu beurteilenden Fassade mind. 8 m entfernt sind, bleiben unbeachtlich

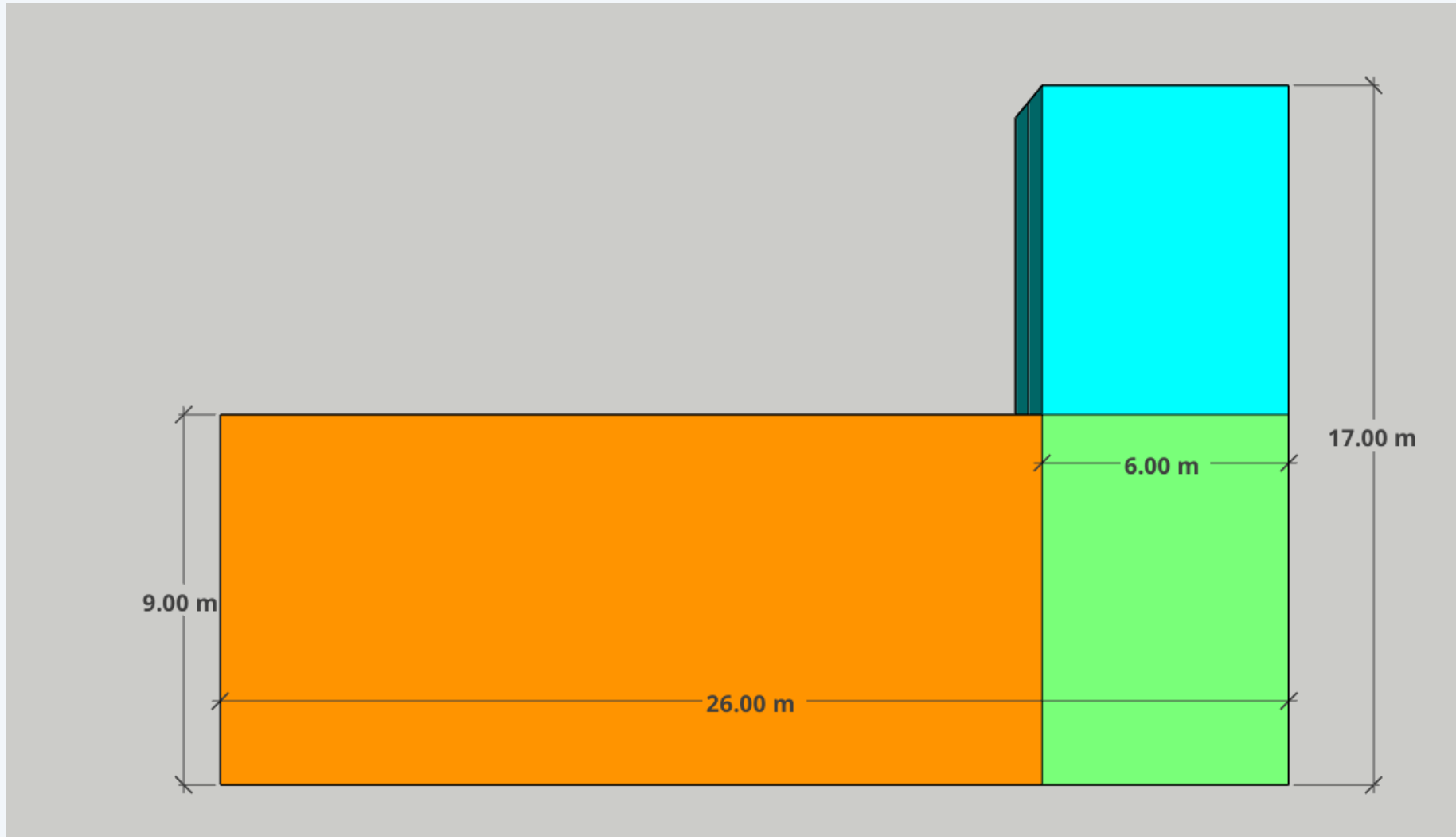
Je nach Seitenbetrachtung mehrere(!) und verschiedene(!) flächenkleinste Rechtecke

Die hinterliegende Fassade ihrerseits hat auch einen Grenzabstand einzuhalten

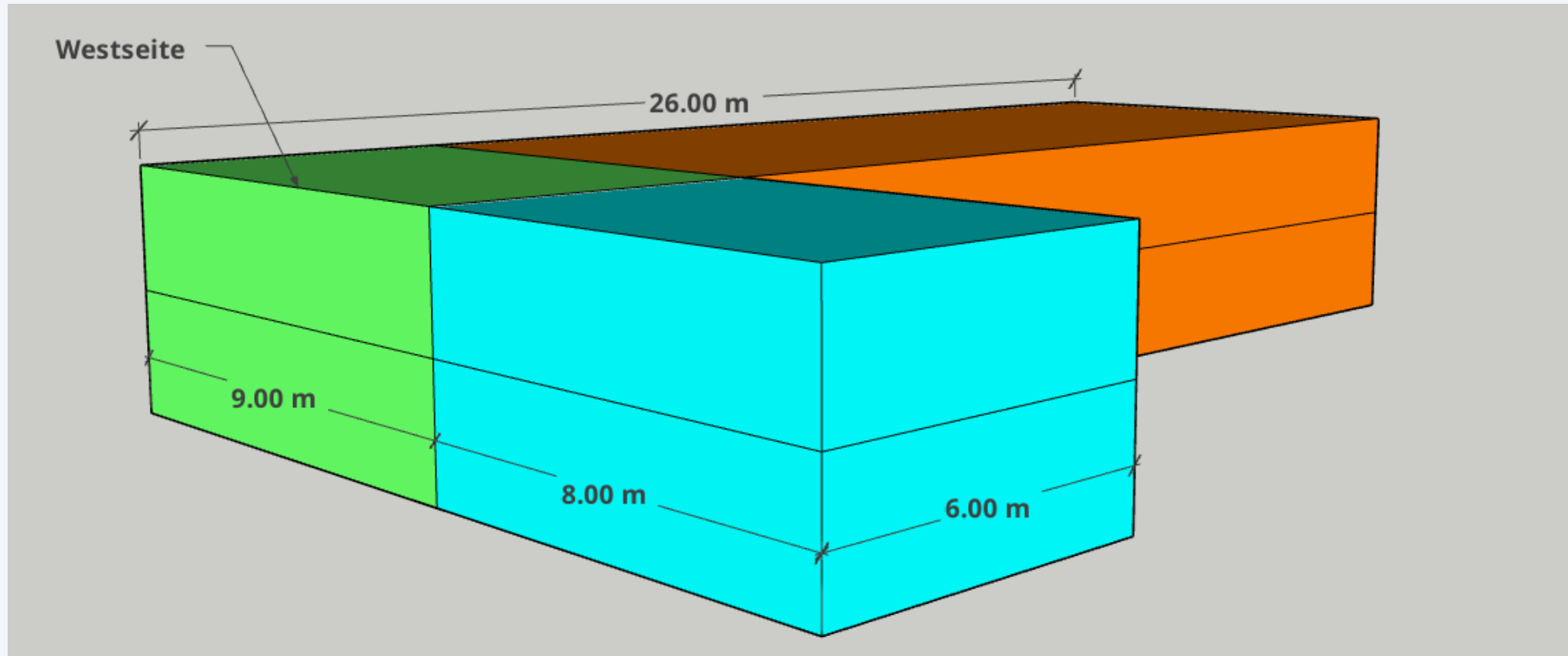


**«Gebäude oder Gebäudeteile,
welche von der zu beurteilenden
Fassade mindestens acht Meter
entfernt sind, bleiben für die
Beurteilung des Grenzabstandes
unbeachtlich.»**

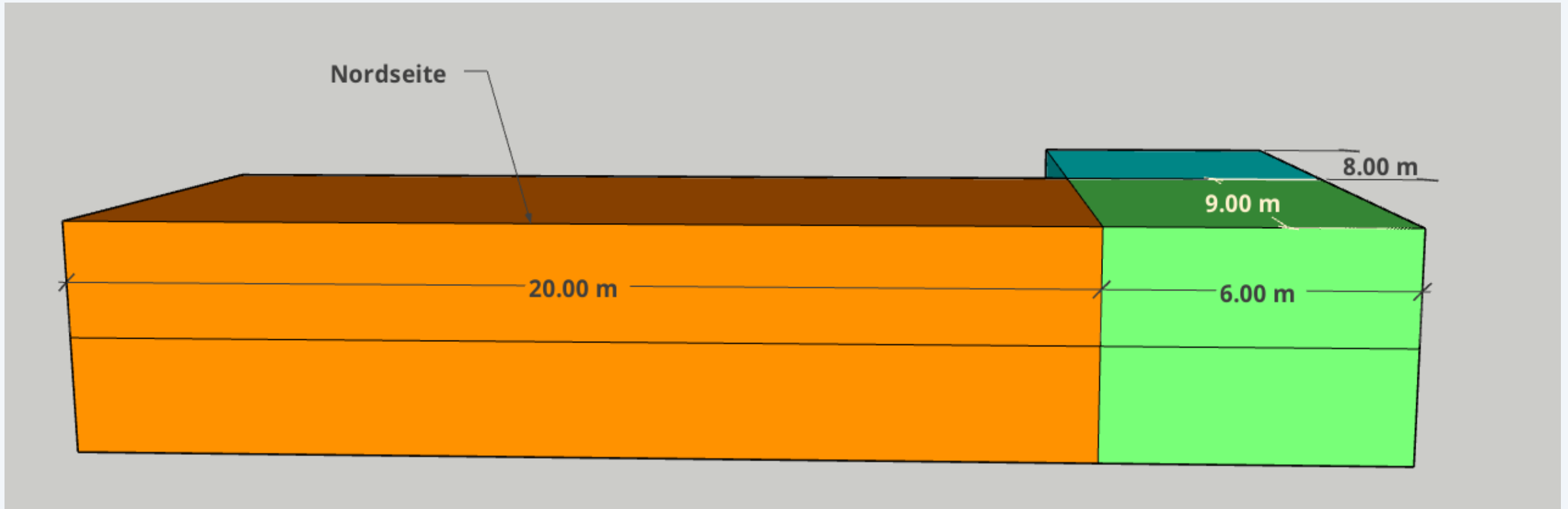
Der Anwendungsfall



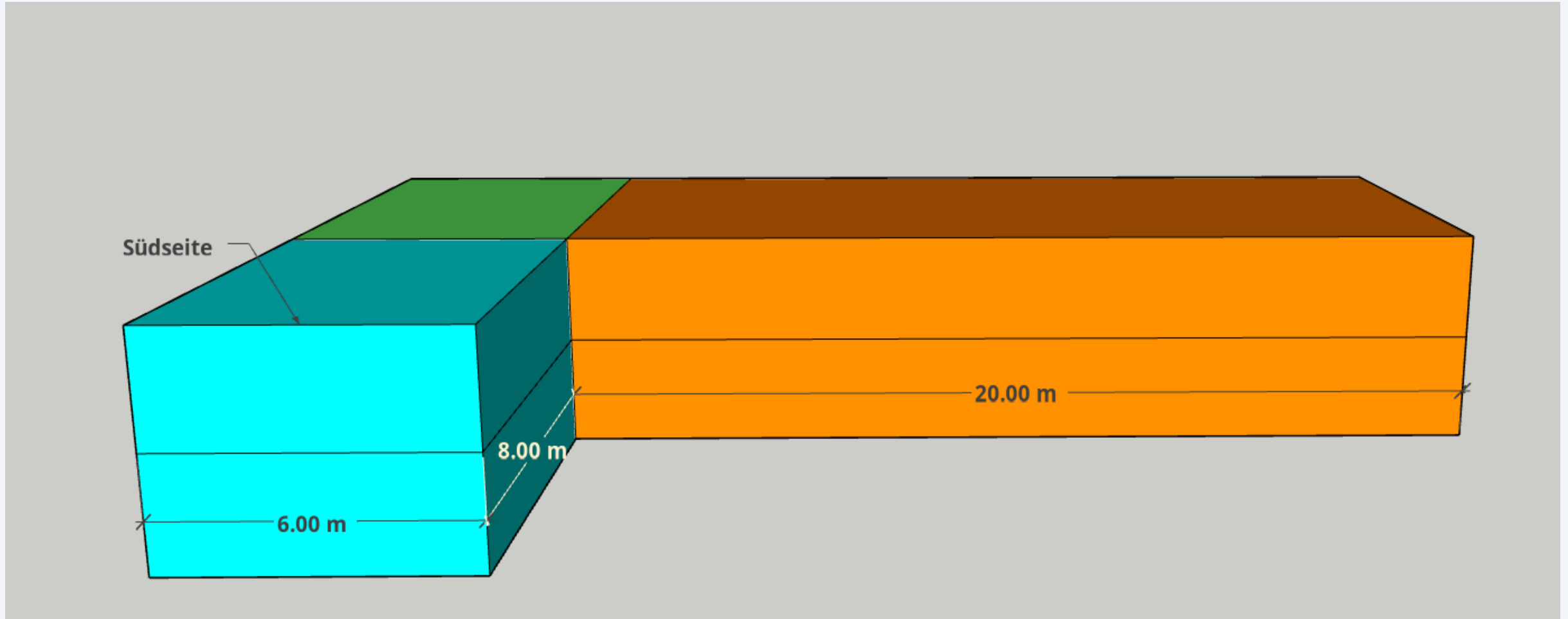
Der Anwendungsfall



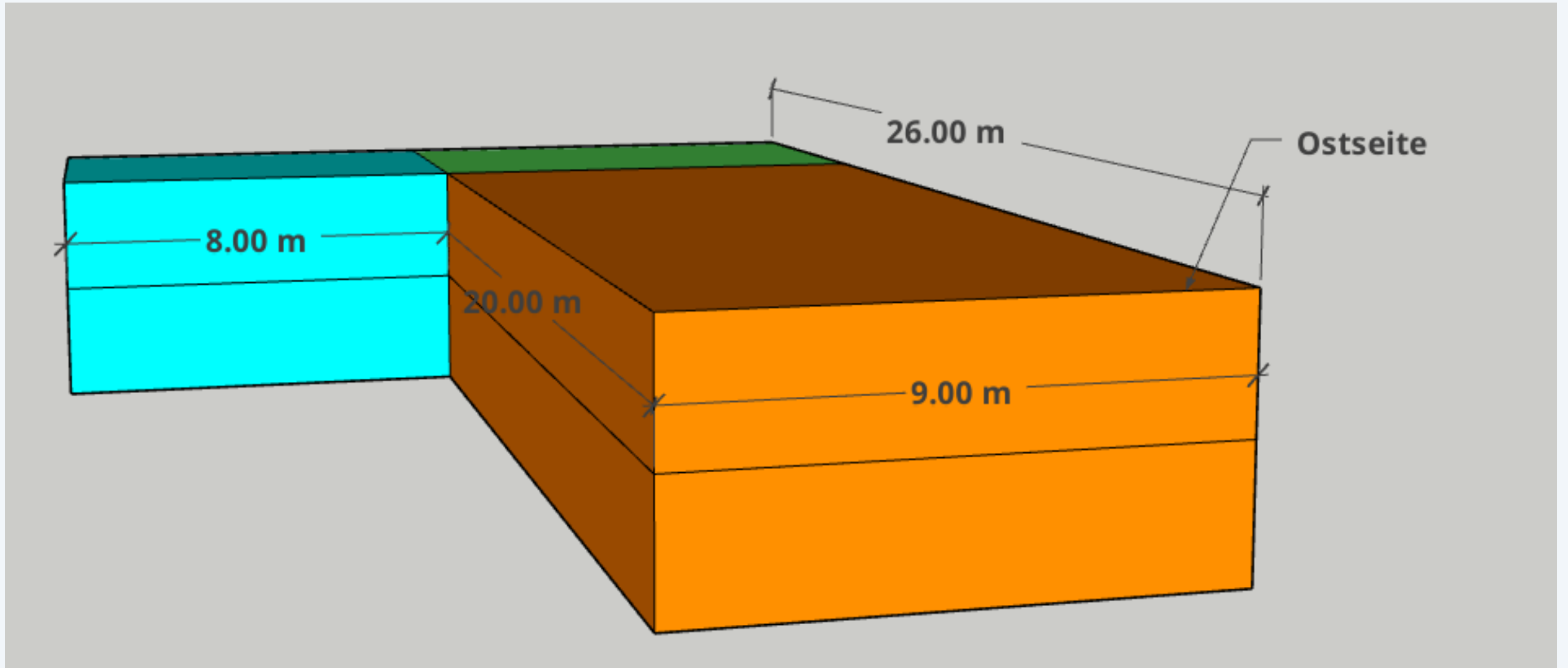
Der Anwendungsfall



Der Anwendungsfall



Der Anwendungsfall



Der Anwendungsfall

Das Korrektiv kommt ebenfalls zur Anwendung, wenn die Gebäude nicht zusammengebaut sind



Gebäudeabstandsunterschreitungen



Gebäudeabstandsunterschreitung:
Ein flächenkleinstes Rechteck

Gestaltungspläne: Bis zu $1/3$
Unterschreitung des Gebäudeabstandes
(Bulletin BJD 1/2023)

Bei Unterschreitung ebenfalls ein
flächenkleinstes Rechteck

Diese Regeln gelten weiterhin und werden
vom Korrektiv fallweise durchbrochen

Grenzen des Korrektivs



03 Messpunkte

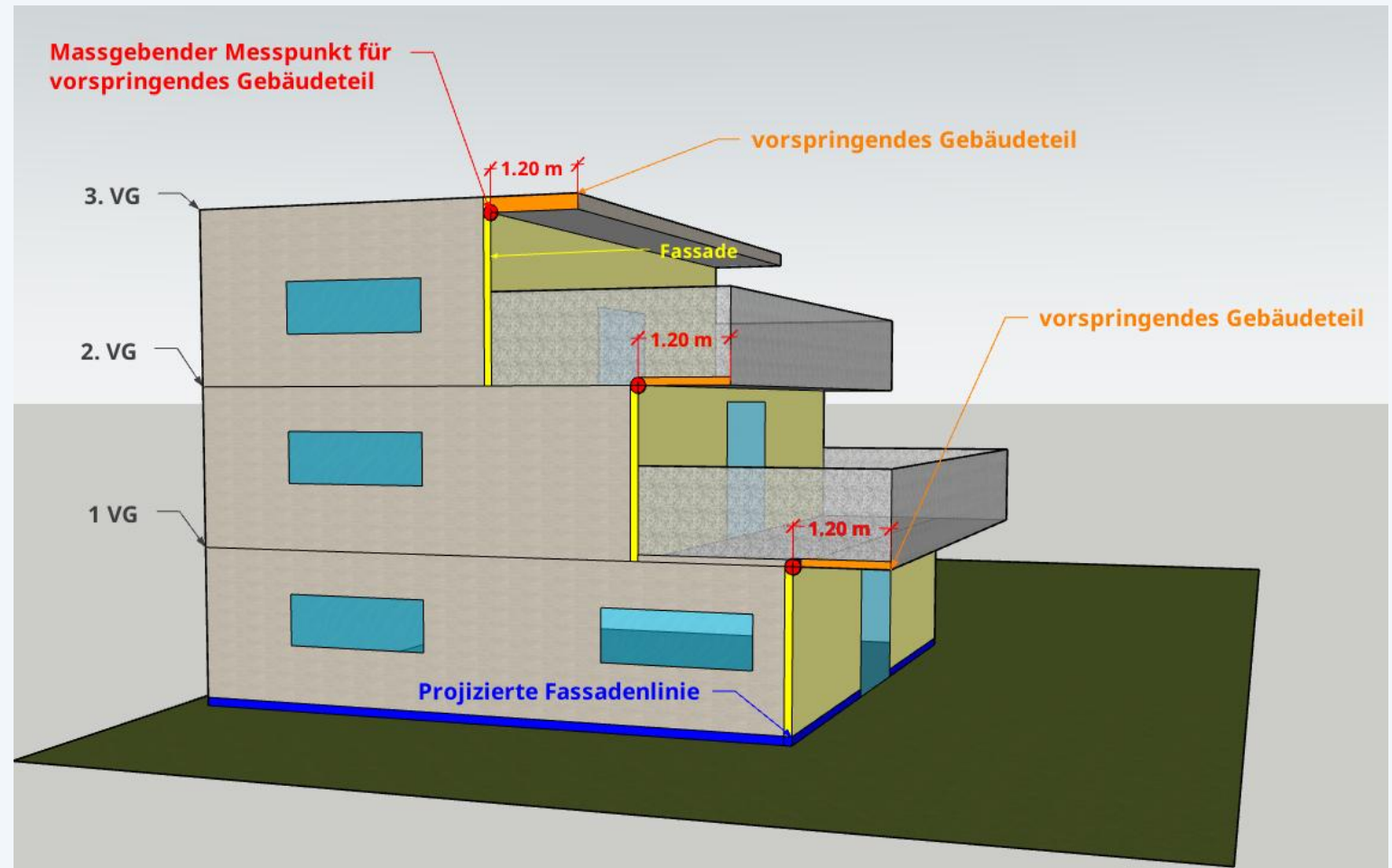


Vorspringende Gebäudeteile

Ausladung vorspringender Gebäudeteile wird ab dem effektiven Vorsprung gemessen

Der Grenzabstand wird ab der jeweiligen Fassade gemessen

Mehrere Fassaden bzw. Fassadenfluchten – Fassadenlinien – projizierte Fassadenlinien

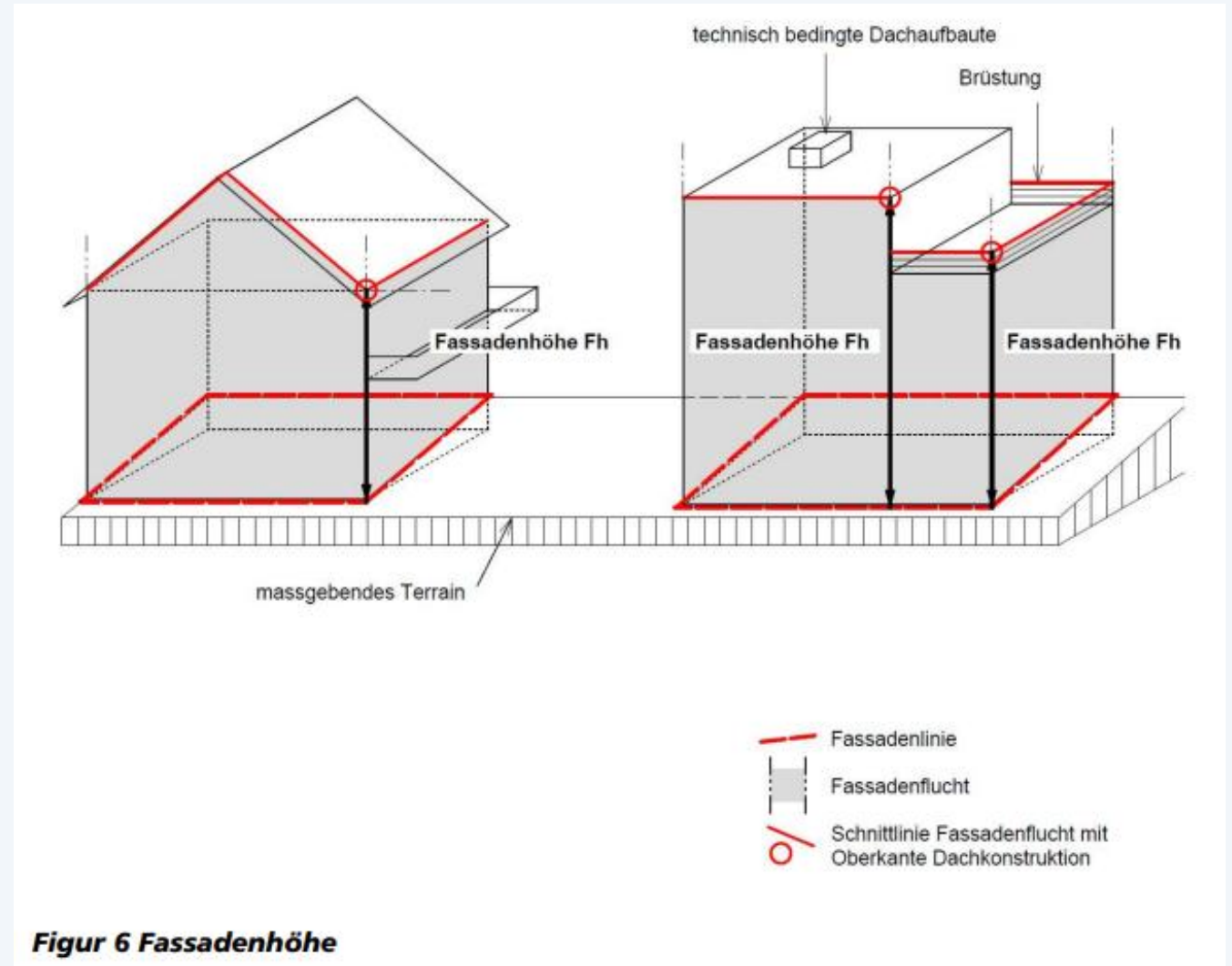


Fassadenhöhe

Fassadenhöhe: Grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie

Brüstungen werden hinzugerechnet, wenn sie nicht um mindestens 2 m zurückversetzt sind

Beim Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe 1,50 m höher



Mehrere Fassadenfluchten

Fassadenflucht: Mantelfläche aus lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain

Oftmals nicht bloss eine einzige Fassadenflucht entlang der äusseren Begrenzung des Baukörpers

Springt die Fassadenflucht nach vorne, wird die Fassadenhöhe sowohl an der ursprünglichen als auch an der neuen Fassadenflucht gemessen

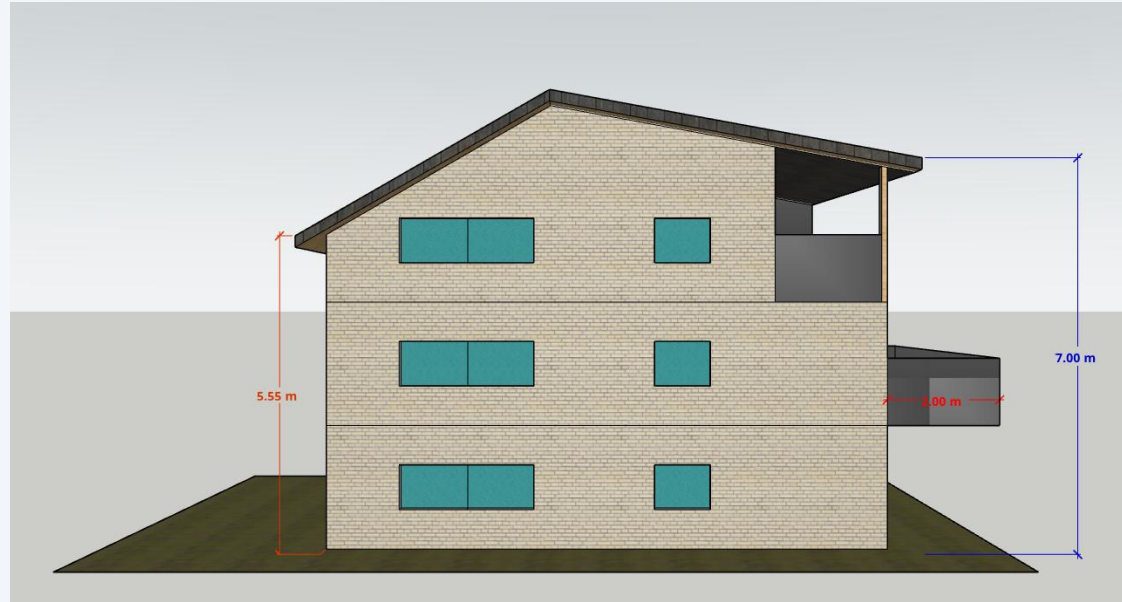
Bei Staffelungen und «springenden» Fassadenfluchten wird die Fassadenhöhe an mehreren Fassadenfluchten gemessen



Mehrere Fassadenfluchten

Würde die Fassadenhöhe nur an der äussersten Fassadenflucht gemessen, liessen sich Umgehungen leicht konstruieren

Etwa: Viergeschossiges Gebäude mit eingeschossigem «Ring»



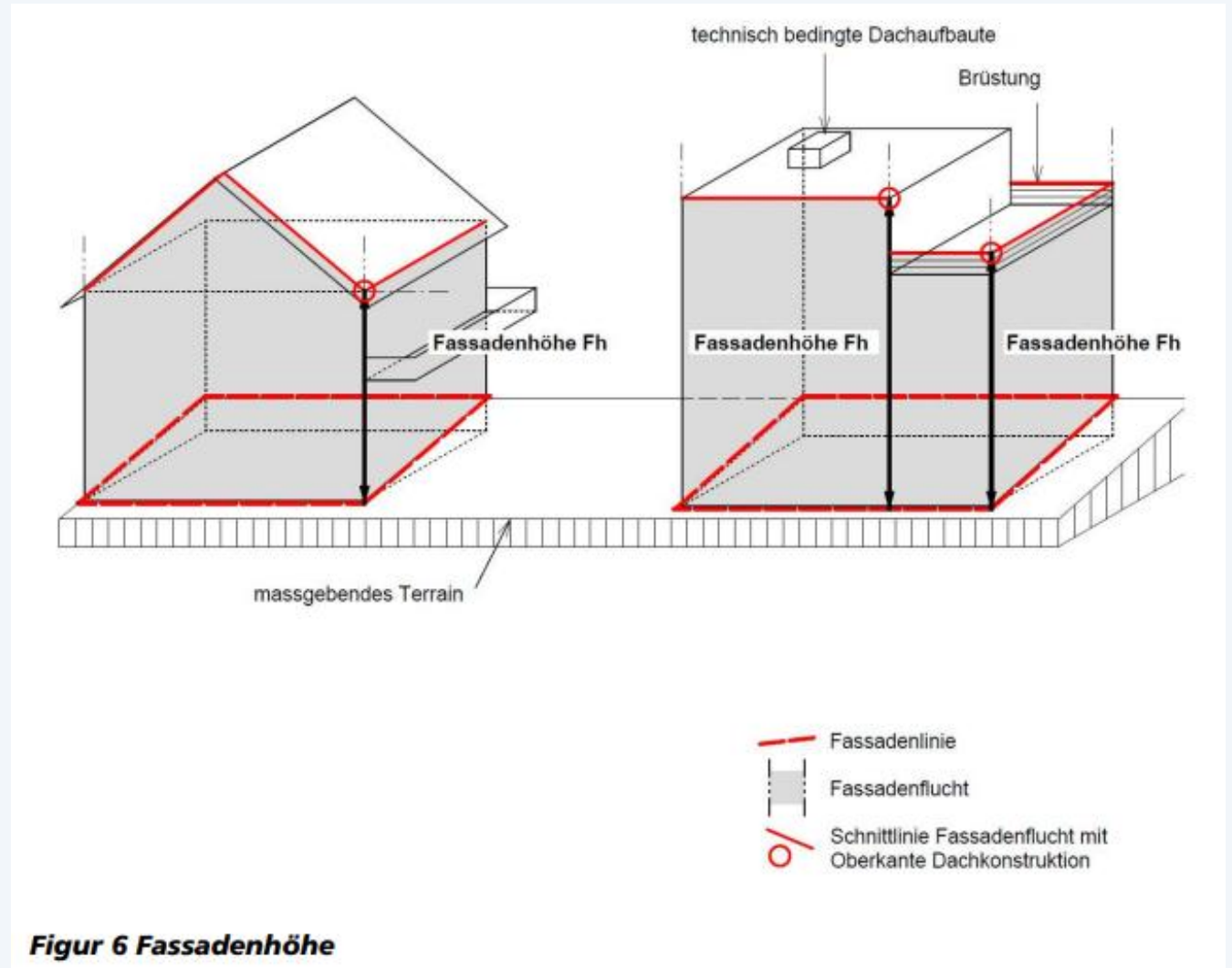
Giebelfelder

Giebelfelder stellen einen Spezialfall dar

Giebelseitig wird die Fassadenhöhe wie bis anhin aussen an der Fassade gemessen

Entgegen Figur 6 im Anhang I der KBV

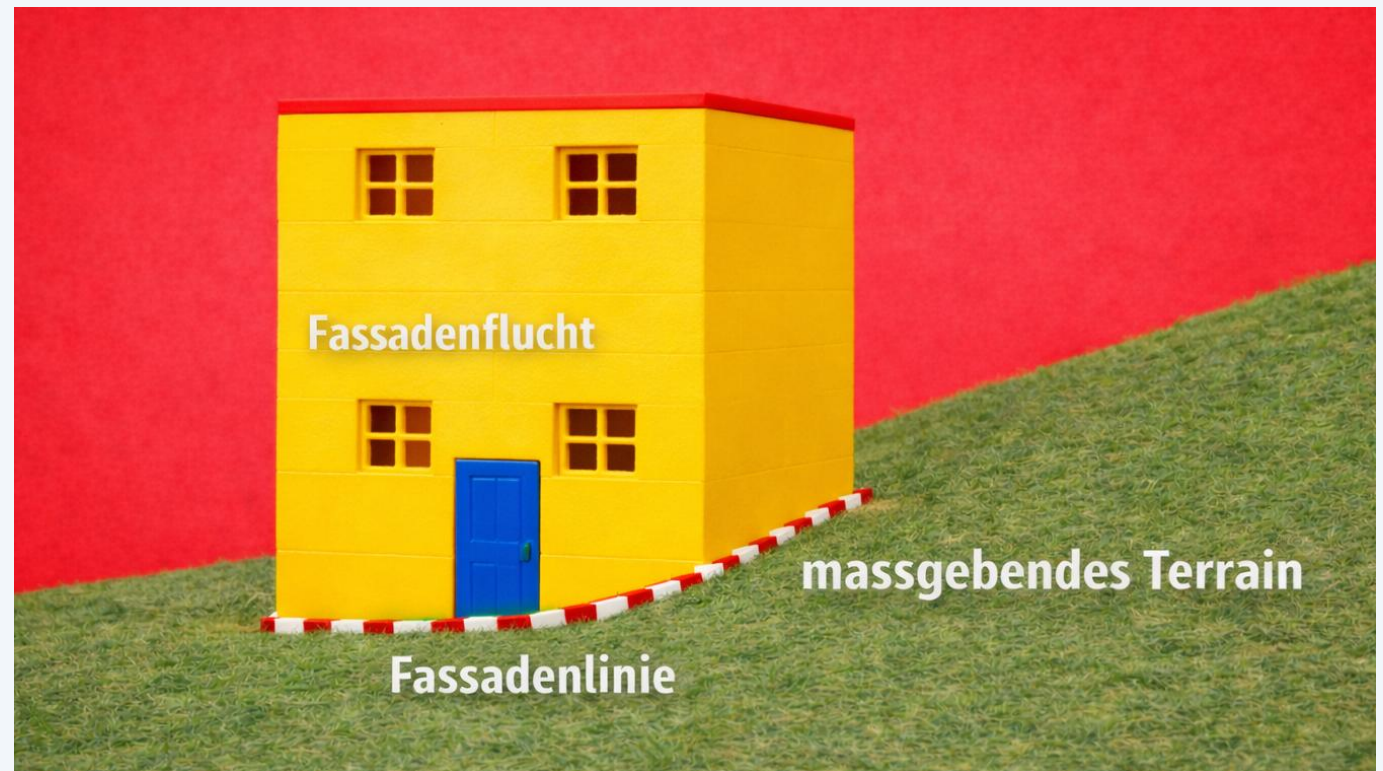
Springt das Dach mehr als 1,2 m vor, wird die Fassadenhöhe zusätzlich auch dort gemessen



Messpunkt Fassaden- und Gesamthöhe bei Flachdächern

Fassadenhöhe: grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie

Unterer Messpunkt: Schnittpunkt Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain (ohne tiefergelegtes Terrain) = Fassadenlinie



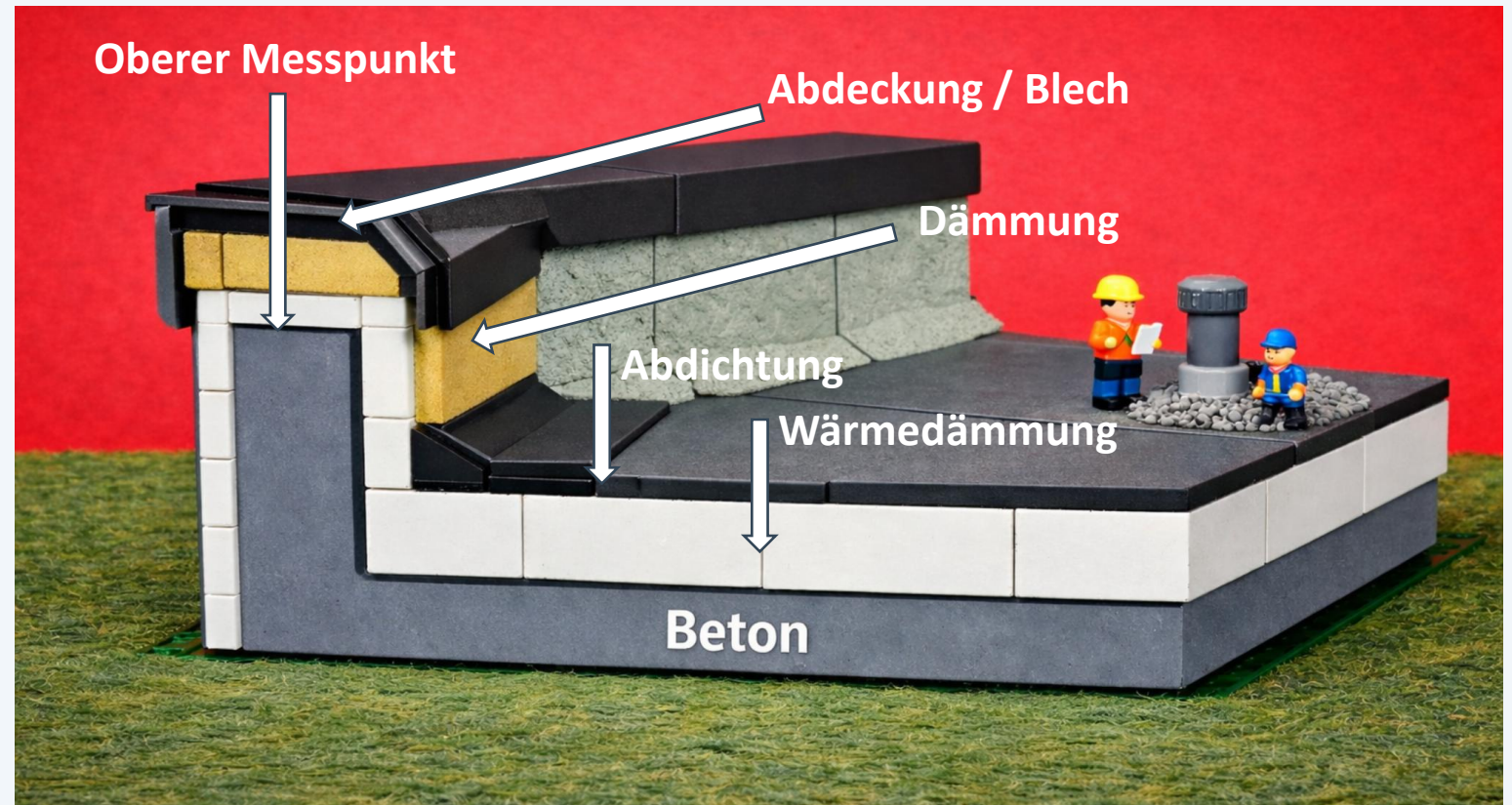
Messpunkt Fassaden- und Gesamthöhe bei Flachdächern

Oberer Messpunkt: Oberkante der Dachkonstruktion (Dachtragwerk) ohne Isolation und Abschluss

Beim Flachdach somit inkl. der Aufbordnung (mangels Zurückversetzung auch, wenn man von technisch bedingter Dachaufbaute ausginge)

Ohne Dachabdichtung und Dachrandabdeckung

Dies gilt auch für die Gesamthöhe, wenn sie an der Fassade gemessen wird



04 Überbauungsziffer



Bloss teilweise über dem massgebenden Terrain

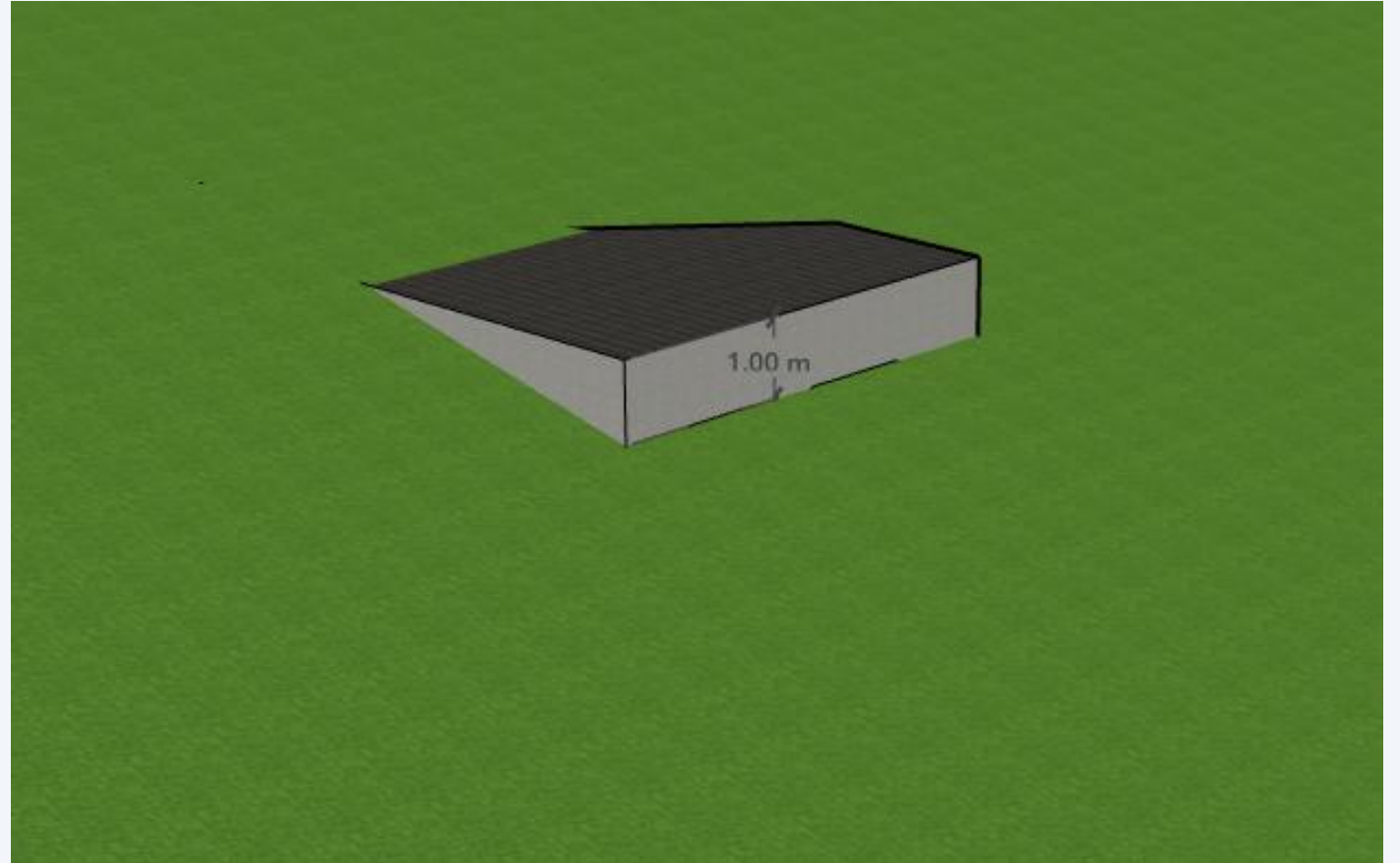
ÜZ: Verhältnis der anrechenbaren
Gebäudefläche zur anrechenbaren
Grundstückfläche

Anrechenbare Gebäudefläche:
die Fläche innerhalb der projizierten
Fassadenlinie

Fassadenlinie:
Schnittlinie von Fassadenflucht und
massgebendem Terrain

Projizierte Fassadenlinie:
Projektion der Fassadenlinie auf der Ebene
der amtlichen Vermessung

Nur die Teile, die aus dem massgebenden
Terrain herausragen, sind ÜZ-relevant (sog.
Fussabdruck)



Bloss teilweise über dem massgebenden Terrain

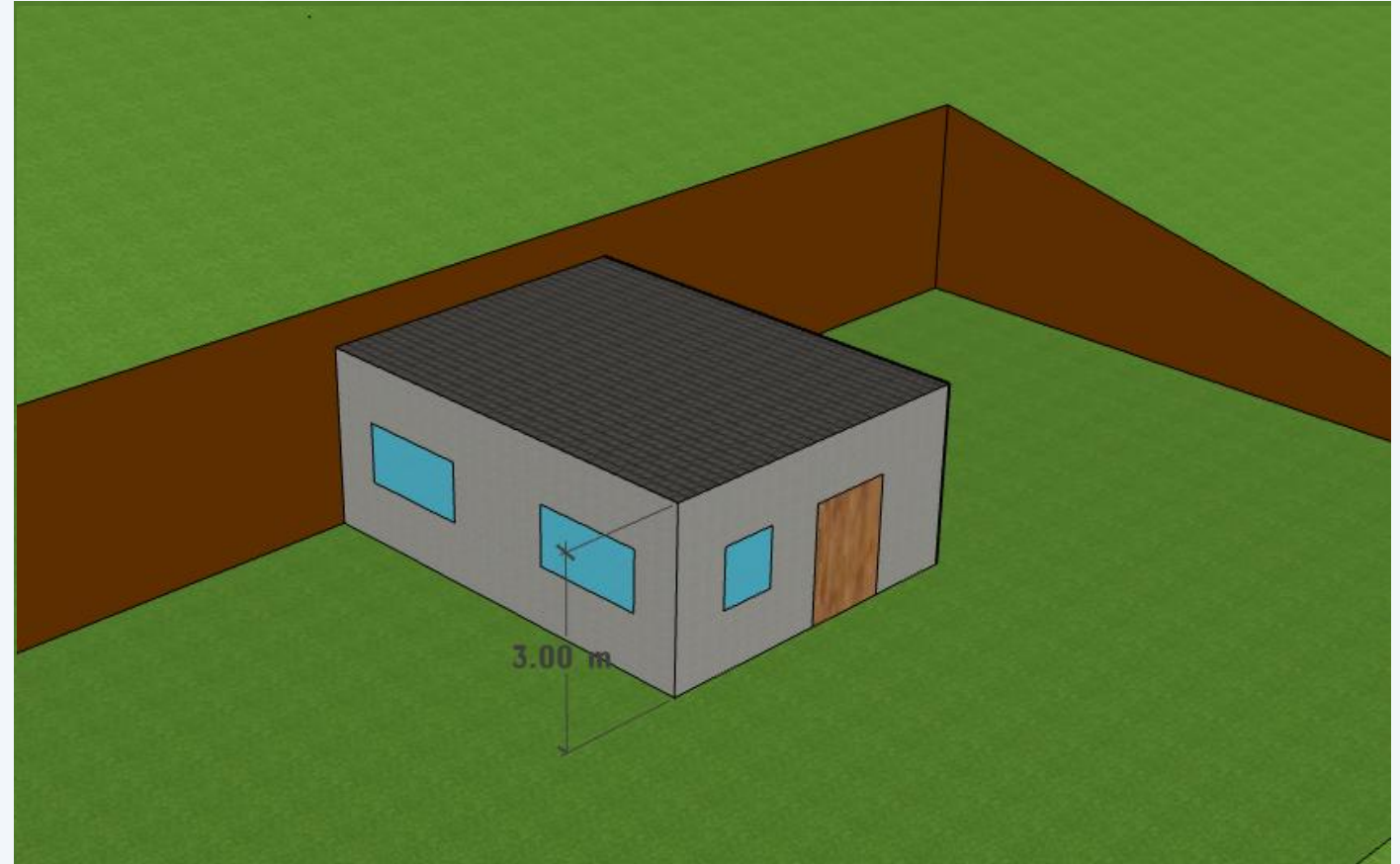
Was gilt, wenn das Terrain tiefergelegt wird?

Anrechenbare Gebäudefläche = Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie

Bei Unterniveaubauten wird das tieferliegende Terrain berücksichtigt (vgl. § 21^{bis} KBV)

Erläuterungen zur IVHB halten fest, dass «das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterniveaubauten» zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen

Sachgerecht, bei der eingeschossigen Baute ebenfalls das tiefergelegte Terrain zu berücksichtigen



Aufteilung auf verschiedene Gebäudetypen

Bei der Wahl der Überbauungsziffer bestehen gute Gründe, diese genügend gross anzusetzen, um nicht bereits überbaute Grundstücke in den Besitzstand fallen zu lassen.

Möglichkeit grösserer Hauptbauten

Versuche, die Überbauungsziffer auf verschiedene Gebäudetypen aufzuteilen und etwa für «untergeordnete Bauten» einen ÜZ-Bonus vorzusehen.



Aufteilung auf verschiedene Gebäudetypen

Die Überbauungsziffer soll in jeder Gemeinde dasselbe bedeuten

Gilt auch für Kategorien von Bauten, die kantonal definiert und zulässig sind (RRB 2022/1660 vom 7. November 2022)

Ausnahme: Unterniveaubauten



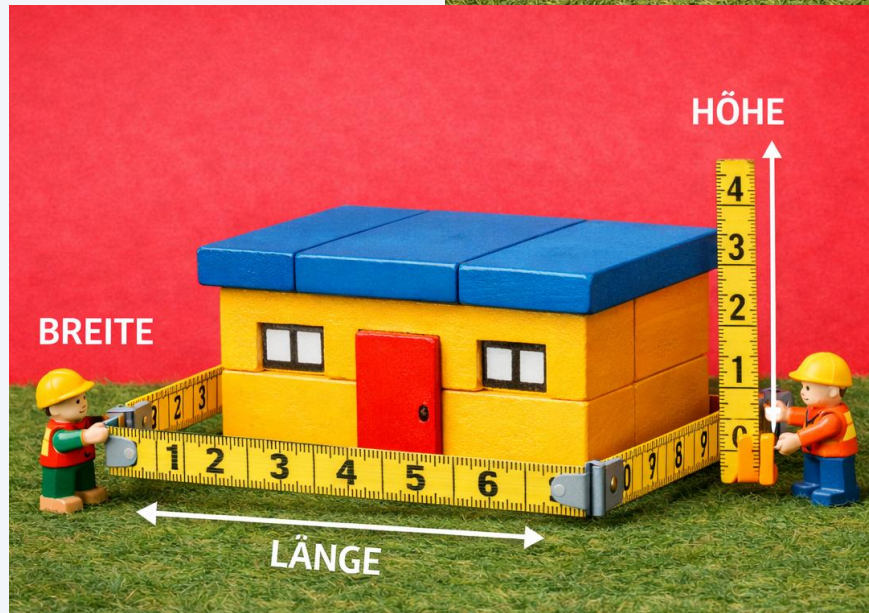
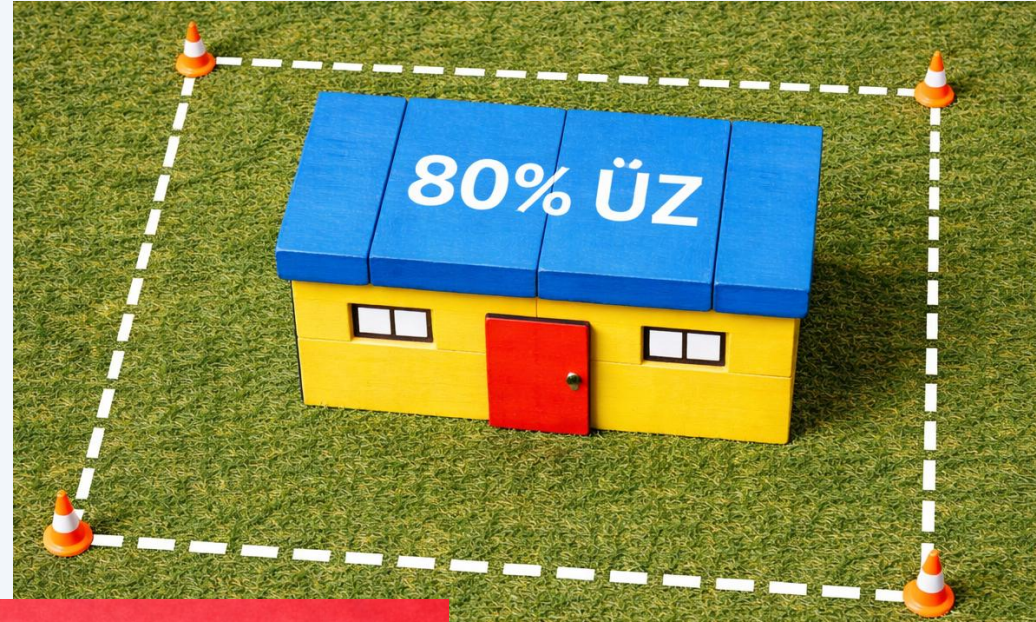
Aufteilung auf verschiedene Gebäudetypen

VWBES.2024.130 vom 2. September 2025: «Es ist somit nicht mit der IVHB vereinbar, wenn überbaute Flächen anhand unterschiedlicher Gebäudetypen weiter unterteilt werden, mit dem Ziel, die ÜZ dadurch – einzig für diese weiteren Unterkategorien von Gebäuden – zu erweitern bzw. anders festzusetzen. Der Begriff der anrechenbaren Gebäudefläche wird dadurch verwässert und die direkte Vergleichbarkeit (Vereinheitlichung) ist nicht mehr gegeben»



«Die Überbauungsziffer kann – mit Ausnahme der Unterniveaubauten – nicht aufgeteilt werden.»

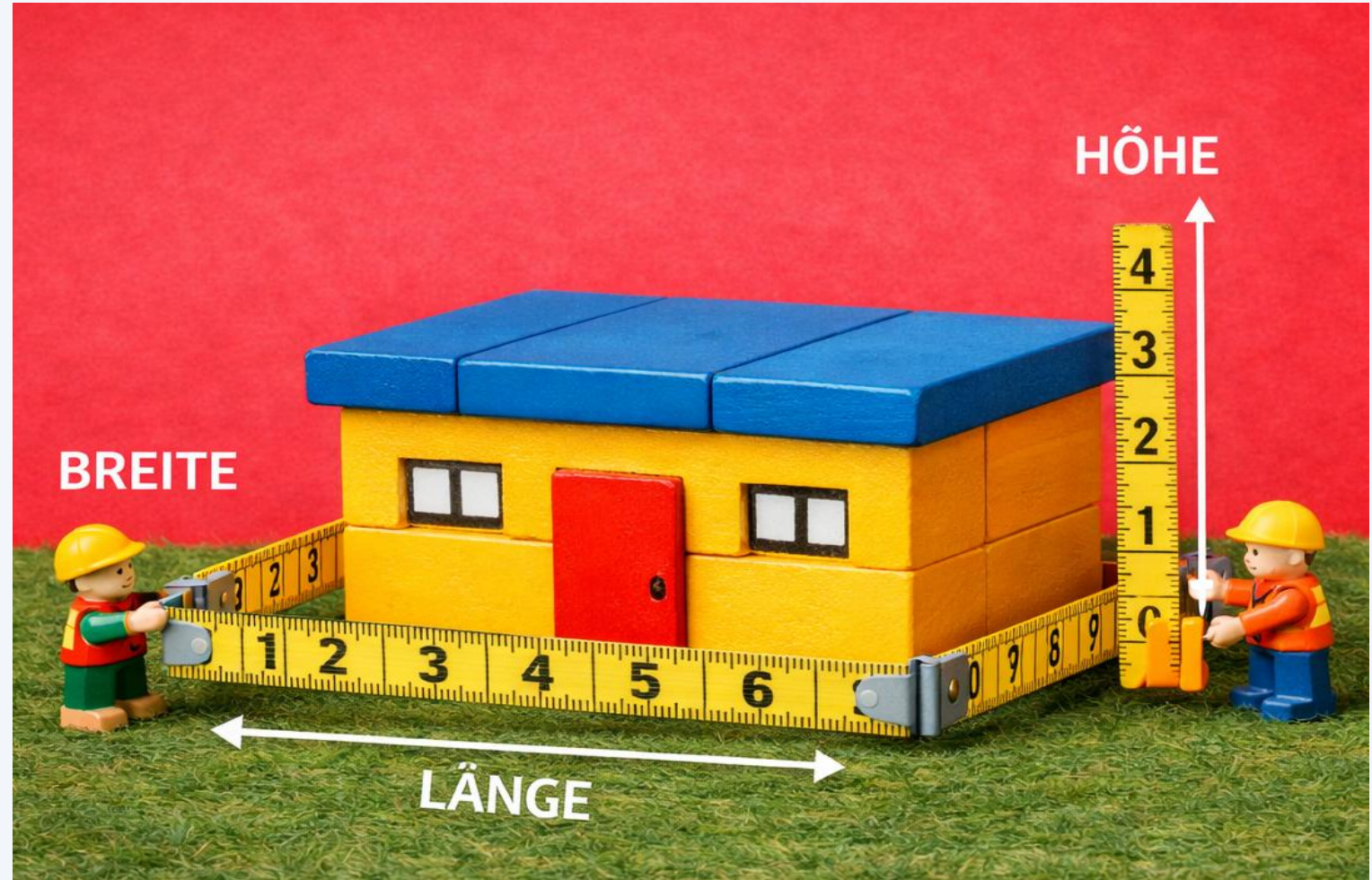
Lösungsansätze



Lösungsansätze

Festhalten von
Maximalmassen

Maximalgrößen unabhängig
von Parzellengröße



Lösungsansätze

Festlegen eines Anteils der ÜZ als Maximum für eine Baute

Keine Unterteilung der ÜZ, alle Bauten sind anrechenbar

Mit der Hauptbaute verbundene Nebenbauten



Lösungsansätze

Begrenzung des Volumens
einer Baute

Baumassenziffer

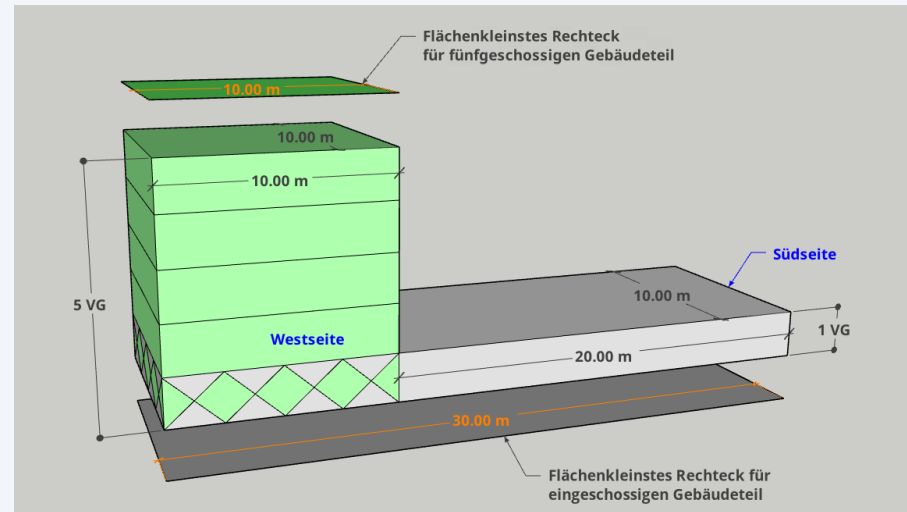
Ausdehnung wäre zusätzlich
zu begrenzen



05 Zum Mitnehmen

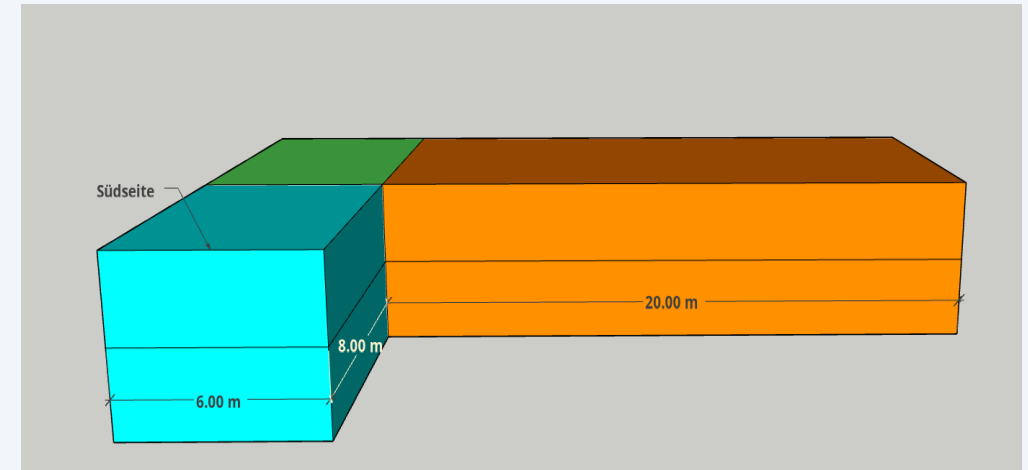


3 x 8 m



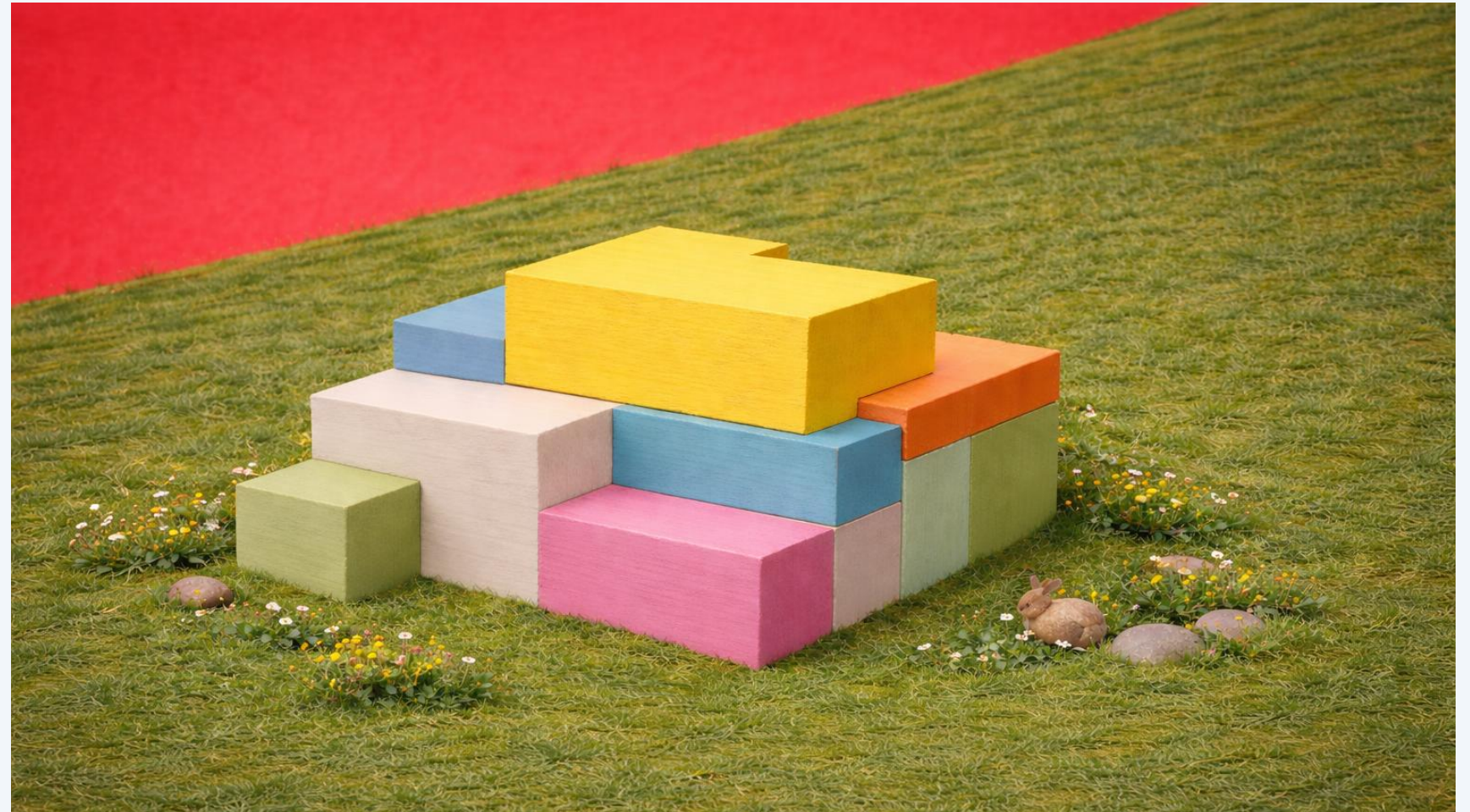
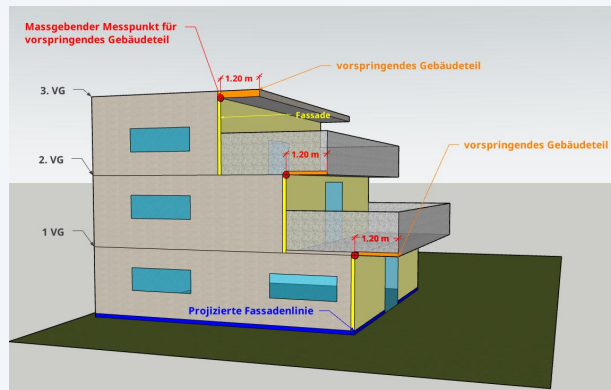
Höhenmässiges Korrektiv

8m-Praxis (Terrassenhaus)



Situatives Korrektiv

Mehrere Fassadenfluchten



Vorsicht bei Aufteilungen der ÜZ



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Marion Lätt &
Simon Willi

