

BOTSCHAFT Nr. 67 15. April 2008
des Staatsrats an den Grossen Rat
zum Gesetzesentwurf über den Beitritt des Kan-
tons Freiburg zur Interkantonalen Vereinbarung
über die Harmonisierung der Baubegriffe

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Gesetzesentwurf über den Beitritt des Kantons Freiburg zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Diese Botschaft ist wie folgt gegliedert:

Übersicht und Zusammenfassung

1. Allgemeines

- 1.1 *Rechtsgrundlagen und Rechtswirksamkeit*
- 1.2 *Föderalistische Vielfalt*
- 1.3 *Nachteile des aktuellen Systems*
- 1.4 *Druck durch Politik und Öffentlichkeit*
- 1.5 *Unternommene Schritte*
- 1.6 *Lösung: IVHB*
- 1.7 *Auftrag*

2. Koordination mit den SIA-Normen

3. Vernehmlassungsergebnis

- 3.1 *Text der Vereinbarung*
- 3.2 *Anhang*

4. IVHB: Nachfolger früherer Konkordate

5. Aufbau der IVHB

6. Umsetzung ins kantonale und kommunale Recht

7. Kommentar zu den einzelnen Artikeln der IVHB

8. Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs

9. Schlussfolgerungen

ÜBERSICHT UND ZUSAMMENFASSUNG

Die Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen entspricht einem breiten Bedürfnis und ist von volkswirtschaftlichem Interesse. Sachliche Gründe für die unterschiedliche Definition von Begriffen, die dieselben Sachverhalte regeln, sind nicht ersichtlich.

Die Bauvorschriften – alle Regeln zum Schutz der öffentlichen Ordnung, der Sicherheit und der Gesundheit bei Bauten und Anlagen – sind Sache der Kantone. Es drängt sich daher auf, die angestrebte Vereinheitlichung der Begriffe in den Kantonen über ein Konkordat zu erreichen. Nur dieses respektiert die geltende Kompetenzabgrenzung Bund–Kantone gemäss föderalistischen Prinzipien und sichert (bei einem Beitritt aller Kantone) die gewünschte Vereinheitlichung in der ganzen Schweiz.

Verschiedene Vorstösse auf Bundesebene verlangen eine Bundesrahmengesetzgebung oder gar ein Bundesbaugesetz. Davon soll indessen Abstand genommen werden, wenn die Kantone selber in dieser Hinsicht aktiv werden und die gewünschte Harmonisierung herbeiführen. Die Arbeiten innerhalb der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) machen deutlich, dass solche interkantonalen Bestrebungen unter den Kantonen eine breite Unterstützung geniessen.

Neben den nötigen strukturellen Regelungen im Haupttext der IVHB werden die Baubegriffe und Messweisen in einem Anhang definiert. Diese sind mit den Arbeiten der Normenvereinigungen abgeglichen. Die Kantone und – innerhalb der Grenzen, die vom kantonalen Recht gesetzt sind, die Gemeinden – sind frei, alle oder nur einen Teil der Begriffe in ihre Gesetzgebung zu übernehmen. Ausgeschlossen sind jedoch eine teilweise Übernahme und der Ersatz der nicht übernommenen Begriffe und Messweisen durch ergänzende kantonale Bestimmungen; denn dies würde den vereinheitlichten Regelungsgegenständen und damit der Zielsetzung (umfassende Harmonisierung) widersprechen. Schliesslich kann das Konkordat – unter der Voraussetzung, dass alle angeschlossenen Kantone einverstanden sind und dass die Vereinbarung den gewünschten Erfolg hat – derart ergänzt werden, dass für weitere Bereiche (zum Beispiel Planungsbegriffe) eine Harmonisierung erfolgt.

Mit der gesamtschweizerisch einheitlichen Definition von Begriffen und Messweisen wird versucht, den bisherigen, in den Kantonen üblichen Regelungen gerecht zu werden. Das Schwergewicht wird dabei auf jene Regelungsinhalte gelegt, die in den Rahmennutzungsplänen (Zonenpläne und Baureglements) zur Anwendung kommen; Gebäudedimensionen (Höhe, Längen) und Abstandsregelungen und deren Differenzierung nach Gebäudetypen sowie das Verhältnis von Gebäudegrössen zu Grundstücksflächen (Nutzungsziffern).

1. ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen und Rechtswirksamkeit

Die Vorschriften, die das Bauen in der Schweiz beeinflussen, sind historisch gewachsen. Die planungs- und baurechtlichen Vorschriften setzen sich wie folgt zusammen:

- Die Vorschriften des Bauwesens der Kantone und Gemeinden zur Wahrung von öffentlichen und schutzwürdigen privaten Interessen bei der Nutzung des Grundeigentums.
- Das Raumplanungsrecht, das mit einer Grundsatzgesetzgebung des Bundes und mit den kantonalen Planungs- und Baugesetzen die geordnete Besiedlung des Raumes und die zweckmässige Nutzung des Bodens regelt.

Was das Bauwesen betrifft, so ist die ausschliessliche Kompetenz in Übereinstimmung mit der Bundesverfassung (Art. 3 und Art. 43 BV) bei den Kantonen belassen worden. In diesem Bereich kann der Bund keine Gesetzgebungskompetenzen für sich ableiten und er hat auch keinen diesbezüglichen Verfassungsauftrag. Zur Schaffung einer Bundesbaugesetzgebung oder gar einer schweizerischen Bauordnung fehlt es dem Bund mit anderen Worten an den verfassungsrechtlichen Kompetenzen.

1.2 Föderalistische Vielfalt

Die Bauvorschriften – alle Regeln zum Schutz der öffentlichen Ordnung, der Sicherheit und der Gesundheit bei Bauten und Anlagen – sind Sache der Kantone.

Die Kantone legen die Abstände, die Gebäudelängen und -höhen, die Nutzungsziffern usw. fest. Oft regeln sie die

Begriffe und Messweisen in einem kantonalen Erlass und überlassen den Gemeinden die Festlegung der konkret anwendbaren Masse. Dies ist beispielsweise im Kanton Freiburg der Fall, wo die Begriffe und Messweisen im kantonalen Gesetz festgelegt sind, sodass die Gemeinden lediglich die anwendbaren Masse bestimmen können. Andere Kantone gehen weiter und überlassen den Gemeinden auch weitgehend die Definition der Begriffe und Messweisen. Dies hat zur Folge, dass im Baurecht nicht überall die gleichen Begriffe verwendet oder identische Begriffe unterschiedlich definiert werden. So werden beispielsweise die Grenzabstände, die Gebäudehöhen, die Gebäudelänge usw. von Gemeinde zu Gemeinde, von Kanton zu Kanton verschieden definiert und gemessen. So wird zum Beispiel die Gebäudehöhe in der Schweiz auf sieben verschiedene Weisen gemessen: vom gewachsenen Terrain, vom Niveaupunkt oder vom tiefer gelegenen Terrain aus, nur Geschosse, bis zum Dach etc.

Es gibt aber keine objektiven Gründe dafür, denselben Sachverhalt unterschiedlich zu regeln und die vielfältigsten Begriffe und Messweisen im Baurecht vorzusehen. Diese Situation hat vielmehr bedeutende Nachteile.

1.3 Nachteile des aktuellen Systems

Diese grosse Vielfalt hat wirtschaftlich gesehen gewichtige 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 keineswegs als gering abgetan werden können. So wurde etwa Folgendes festgestellt:

- Die gesamtschweizerisch tätigen Unternehmungen schätzen den Mehraufwand für die Einarbeitung in die Gesetzgebung (und Praxis) eines anderen Kantons auf 5 bis 10 Prozent des gesamten Planungsaufwands.
- Die unterschiedlichen Baugesetze erschweren die Standardisierung und Industrialisierung des Bauens und der daraus folgende Produktivitätsverlust dürfte 10 bis 15 Prozent der Baukosten betragen.
- Die gesamtschweizerischen Kosten dieser Regelungsvielfalt liegen im Bereich von 2,4 bis 6 Milliarden Franken pro Jahr.

Investoren können sich nur mit grossem Aufwand eine Vorstellung von der Eignung eines Grundstückes für ihre Bedürfnisse machen, wenn jede Gemeinde oder jeder Kanton zum Beispiel 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 wiederum kann sich negativ auf die Dauer des Baubewilligungsverfahrens auswirken.

Die Vielzahl unterschiedlicher Erlasse und Praktiken sowie die Summe der Revisionen kann für die Wirt-

schaftsakteure, die mit der Rechtswirklichkeit in mehreren Kantonen leben müssen, ein generelles Klima der Rechtsunsicherheit schaffen.

1.4 Druck durch Politik und Öffentlichkeit

Kritik an der föderalistischen Ausgestaltung des Baurechts wurde immer wieder vorgebracht. So wurde bereits 1996 die Forderung nach einem Bundesbaurecht erhoben.² Eine weitere Studie aus dem Jahr 2004 relativierte diese Kritik: Von 22% der KMU-Führungskräfte werden unterschiedliche Bauvorschriften als standortpolitisch hinderlich beurteilt. Eine etwa gleich grosse Gruppe von kleinen und mittleren Unternehmen sieht hier allerdings keinen dringenden Handlungsbedarf.³

Politisch wurde dieses Thema auf Bundesebene durch die parlamentarische Initiative von Nationalrat Rolf Hegetschweiler vom 9. Oktober 1998⁴ thematisiert. Mit dieser Initiative verlangte er zwecks Vereinheitlichung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften die Schaffung eines Bundesrahmengesetzes. Eine gegebenenfalls notwendige Bundesverfassungsänderung erachtete er – zusammen mit 41 Mitunterzeichnern – angesichts der Wichtigkeit der Materie als gerechtfertigt. Mit gleicher Stossrichtung, aber etwas offener in Bezug auf die konkrete Form der Umsetzung des Harmonisierungsanliegens, reichte die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) des Nationalrates am 7. September 1999 eine Motion ein.⁵ Damit sollte der Bundesrat beauftragt werden, geeignete Massnahmen zur Vereinheitlichung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften zu treffen. Am 4. Oktober 1999 beschloss der Nationalrat mit 69 gegen 64 Stimmen, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben. 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. Es wurde zum Ausdruck gebracht, dass eine Harmonie in die aktuelle Vielfalt gebracht werden sollte. Den Kantonen sollte dabei aber eine starke Rolle zukommen. Mit seiner Anfrage vom 1. März 2004⁶ erkundigte sich Nationalrat Philipp Müller nach dem Stand der Harmonisierungsbestrebungen. Dieser Anfrage liess Nationalrat Müller eine Parlamentarische Initiative⁷ folgen, mit der er – unter Vorbehalt der Bestrebungen der Kantone nach einer Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen – Vorschriften des Bundes (gesetzliche Massnahmen und soweit erforderlich verfassungsrechtliche Anpassungen) verlangte, um Begriffe und Messweisen in Bau und Nutzungsvorschriften formell zu vereinheitlichen.

Selbst in der Fachpresse und den anderen Medien wurde diese Debatte wiedergegeben.

² Martin Lendi, Greifen wir kühn nach einem Bundesbaugesetz, SBW, 27.09.1996, S. 3.

³ Franz Jaeger, Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Schweiz für KMU mit überdurchschnittlichem Erfolgspotenzial, in: die Volkswirtschaft, 3-2004, S. 49 ff.

⁴ 98.439 – Parlamentarische Initiative «Vereinheitlichung des Baurechts», 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.

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.

Bereits 1997/98¹ hatte die BPUK gestützt auf eine interne Umfrage bei allen Kantonen festgestellt, dass eine interkantonale Harmonisierung der Begriffe und Verfahren im Grundsatz von allen Kantonen gewünscht wird. 20 Kantone sprachen sich für eine formelle Harmonisierung aus, 6 wünschten (lediglich) eine enge Zusammenarbeit (insbesondere bei den Verfahren). Ein Bundesbaugesetz wurde dagegen einhellig abgelehnt.

Unbestritten ist, dass eine solche Harmonisierung weder zu einförmigen Bauten noch zu einer monotonen Architektur führen soll oder darf.² Das Problem liegt in der Vielfalt verschiedenartiger Bestimmungen und Definitionen, nicht aber in deren Inhalte und auch nicht in der Vielfältigkeit der Bauten. Es besteht somit ein ausgewiesenes Bedürfnis nach einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen ist dabei ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung.

1.5 Unternommene Schritte

Zuerst wurden zwei Projekte zur Harmonisierung des Baurechts vorgelegt: eines für die Innerschweiz und eines für das Espace Mittelland. Diese Projekte wurden sistiert, weil einer möglichst gesamtschweizerischen Lösung der Vorzug gegeben werden sollte. Mit der hier vorgestellten Vereinbarung wird das Anliegen aufgenommen.³ Bei den Kantonen und Fachorganisationen stösst das Vorhaben denn auch auf breite Unterstützung. Und eine im ersten Quartal 2003 durchgeführte Konsultation der kantonalen und kommunalen Dienststellen über die technischen Grundlagen liess eine breite Unterstützung erkennen. Auch der Kanton Freiburg bzw. das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat sich im Rahmen der Vernehmlassung zugunsten der IVHB ausgesprochen, gleichzeitig aber auch Vorbehalte zu bestimmten Begriffen und deren Umsetzbarkeit sowie zur Übersetzung angemeldet. Am meisten Bedenken hatte das RPBA in Bezug auf die Anwendbarkeit der Geschossflächenziffer, die die Bodenausnutzungsziffer ablösen soll.

1.6 Lösung: IVHB

Artikel 48 BV normiert verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Kantonen. Neben der allgemeinen Anerkennung des Rechts der Kantone, Verträge zu schliessen sowie gemeinsame Organisationen und Einrichtungen zu schaffen, wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, dass die Kantone Aufgaben von gemeinsamem Interesse wahrnehmen können.

Grundsätzlich dürfen die Kantone Vereinbarungen über alle Gegenstände ihres Kompetenzbereiches abschliessen. Das Vertragsrecht der Kantone darf die Kompetenzordnung des Bundes nicht ändern. Da das Baurecht und somit auch die Definition von Begriffen und Messweisen im ausschliesslichen Kompetenzbereich der Kantone liegen, ist das vorgeschlagene Konkordat eindeutig verfassungskonform.⁴

¹ Interne Umfrage der BPUK vom 18.11.1997, gestützt auf den Beschluss ihrer Hauptversammlung vom 13.11.1997 sowie einem Hearing des Bundesamtes für Konjunkturfragen vom 13.11.1997.

² Siehe auch die Antwort des Bundesrates zur Motion NR S. Oberholzer vom 8. März 2004.

³ Gestützt auch auf von der KTI unterstützte Vorarbeiten des «Vereins Normen für die Raumplanung».

⁴ Siehe auch: Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 2001, N 1267 ff.

Im Rahmen der Vorarbeiten zur IVHB wurden auch andere Lösungen geprüft, die vornehmlich auf dem Willen zur gesamtschweizerischen Harmonisierung gründen. Diese Modelle wurden indessen verworfen, weil es ihnen an der genügenden Effizienz fehlen dürfte. Mustergesetze und -verordnungen, Weisungen oder Empfehlungen der BPUK wären zwar wertvolle Hilfsmittel, dürften aber im vorliegenden Falle kaum innert nützlicher Frist zum gewünschten Ergebnis führen. Zudem hätten die Kantone 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 als Folge davon verfehlt.

Die gemachten Überlegungen zeigen, dass nur eine interkantonale Vereinbarung, die die Kantone integral übernehmen können, zum Ziel führt.

1.7 Auftrag

Die Plenarversammlung der BPUK vom 26. Juni 2003 in Bern beschloss, einen Konkordatstext 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 die Notwendigkeit einer Harmonisierung und begrüßten die Arbeitsfortschritte.

Die Hauptversammlung der BPUK vom 22. September 2005 genehmigte den Konkordatstext und beschloss, diesen den Kantonen mit entsprechender Aufforderung zur Unterzeichnung vorzulegen.

2. KOORDINATION MIT DEN SIA-NORMEN

Parallel zu den vorliegenden Arbeiten bereitet der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) die Norm 423 («Gebäudedimensionen und Abstände») vor, die aber eine umfassendere Zielsetzung hat und auch Begriffe und Messweisen harmonisieren will, die keinen Einfluss auf das vorliegende Konkordat haben. Es wurden regelmässig Sitzungen mit Vertretern des SIA abgehalten und die Inhalte miteinander abgeglichen. Vorrang hat wegen des Gesetzescharakters allein das vorliegende Konkordat. Wichtig ist die gegenseitige Abstimmung. Diese ist sichergestellt.

Die SIA-Norm 423 darf somit keine Definitionen enthalten, die denjenigen des Konkordats widersprechen. Es können dort die Begriffe und Messweisen des Konkordates wiederholt werden, um (und nur dafür) der Norm einen gesamtheitlichen Anwendungsnutzen zu geben.

3. VERNEHMLASSUNGSERGEBNIS

3.1 Text der Vereinbarung

Ohne detailliert auf die Stellungnahmen einzugehen kann doch festgehalten werden, dass das Bestreben einer Harmonisierung von den Kantonen und den betroffenen Fachverbänden mit Genugtuung aufgenommen wurde. Die grosse Mehrheit der Adressaten kann sich auf der Grundlage der Version, die in die Vernehmlassung gegeben wurde, einen Beitritt zur Vereinbarung vorstellen.

len. Einzig der Kanton Wallis lehnt die Harmonisierung grundsätzlich ab.

3.2 Anhang

Bei der Überarbeitung des Anhangs konnte den Stellungnahmen, von denen einige äusserst detailliert ausgefallen sind und die zum Teil auch konkrete Vorschläge enthielten, weitgehend Rechnung getragen werden. Dabei wurden drei Grundsätze angewandt:

- Vereinfachungen erfolgen insoweit als dadurch die Erreichung des Regelungs- bzw. Harmonisierungsziels nicht gefährdet wird.
- Die materiellen Bestimmungen werden den Kantonen zur individuellen Regelung überlassen.
- Es wird darauf verzichtet, Regelungsvarianten vorzulegen. Den Kantonen (und in der Folge den Gemeinden) bleibt freigestellt, nur Teile der harmonisierten Regelungsgegenstände zu übernehmen. Die nicht angewendeten Regelungen dürfen allerdings nicht durch eigene Begriffe und Messweisen ersetzt werden (siehe Art. 2 Abs. 2 IVHB).

Die Vorschläge, die eine grundsätzliche Neuausrichtung des Konkordates zur Folge gehabt hätten, wurden nicht berücksichtigt, auch wenn sehr interessante Ansatzpunkte vorgebracht wurden (wie zum Beispiel die Festlegung von normierten Planungs- und Bau-Modulen); denn insbesondere die Auswirkungen auf die Kantone hätten grundsätzlich neu beurteilt werden müssen. Die grosse Mehrheit der Vernehmlasser und im Speziellen die Kantone aber begrüßten den vorgelegten Text und wünschten eine schnelle Umsetzung. Aus demselben Grund konnte der Vorschlag, es sollen Mindest- und Maximalmasse angeboten werden, bzw. es soll die Möglichkeit gegeben werden, zwischen Varianten von Definitionen auszuwählen, nicht berücksichtigt werden.

Damit übernimmt der Anhang im Grundsatz die Vernehmlassungsvorlage. Der Anhang wurde aber gestrafft und zahlreiche Begriffe sind auf der Grundlage der gemachten Vorschläge überarbeitet worden. Im Übrigen erfordern zahlreiche Bestimmungen ergänzende Regelungen materieller Natur, insbesondere die Werte der zulässigen Masse. Diese sind von den Kantonen zu bestimmen. So können die Kantone beispielsweise im Rahmen von Massnahmen zur rationellen Energienutzung die festgelegten Werte um das Mass der zusätzlichen Wärmedämmung erhöhen (siehe auch Punkt 6).

Begriffe und Messweisen, die Auswirkungen auf Zonenbestimmungen haben, dürfen erst im Rahmen einer Nutzungsplanänderung Rechtskraft erhalten. Dies gilt hingegen nicht für die Geschossflächenziffer, die unmittelbar mit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) des Kantons Freiburg anwendbar wird; dieses Gesetz sieht nämlich eine Konkordanztabelle für die Geschossflächenziffern vor, die in den Gemeindebaureglementen festgelegt sind. Die Gemeinden können die Ziffern daraufhin im Rahmen einer Anpassung ihres Ortsplans (OP) an das neue Gesetz überprüfen. Die Kantone werden somit auch die Umsetzung in der Nutzungsplanung zu regeln haben.

4. IVHB: NACHFOLGER FRÜHERER KONKORDATE

Das vorgelegte Konkordat stützt sich auf die positiven Erfahrungen im Bereich der Bauprodukte (IVTH)¹ und indirekt auch des öffentlichen Beschaffungswesens (IVöB)². Diese beiden Konkordate weisen starke volkswirtschaftliche Komponenten auf und haben ihre Grundlage denn auch in volkswirtschaftlichen Überlegungen.

Einen ersten Beitrag zur Vereinheitlichung der Vorschriften im Bauwesen leistete die auf den 1. Januar 2001 in Kraft getretene Gesetzgebung über die Bauprodukte³ und besonders die Interkantonale Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH). Diese ist seit dem 4. Februar 2003 in Kraft. Es sind ihr inzwischen alle Kantone beigetreten.

Gestützt auf die IVTH war es möglich, die Brandschutzvorschriften in Gebäuden⁴ in der ganzen Schweiz zu vereinheitlichen und diesbezüglich die Anforderungen an Bauwerke zu vereinheitlichen. Dieses Beispiel zeigt: Mit Hilfe eines Konkordats ist es möglich, schnell eine von allen getragene überregionale bzw. gesamtschweizerische Harmonisierung in einem kantonalen Kompetenzbereich zu finden.

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. Die IVHB fügt sich darum in den neuen Ansatz gemäss neuer Aufgabenverteilung zwischen dem Bund und den Kantonen ein und wird zukunftsweisende Auswirkungen haben.

5. AUFBAU DER IVHB

Die IVHB besteht aus zwei Teilen:

- Der eigentliche Vereinbarungstext, der sich auf die Definition der Aufgaben, Kompetenzen und der Organisation beschränkt.
- Der Anhang, der die Baubegriffe und Messweisen umschreibt und integrierender Bestandteil der IVHB ist. Damit besteht die Möglichkeit der Ausweitung der IVHB auf weitere Bereiche des öffentlichen Baurechts. Hierzu ist aber der ausdrückliche politische Wille aller beteiligten Kantone erforderlich, die im Rahmen des zuständigen Interkantonalen Organs auch funktionell zusammengeschlossen sind. Indessen müssen gemäss den im Rahmen der Vorarbeiten gewonnenen Erkenntnissen zuerst Erfahrungen mit der konkreten Vereinheitlichung der formellen Baubegriffe und Messweisen gemacht werden. Wenn diese positiv sein sollten, ist eine Ausweitung der Rechtsharmonisierung möglich und denkbar.

¹ www.bpuk.ch.

² www.bpuk.ch.

³ SR 933.0.

⁴ Brandschutznorm und 18 Brandschutzrichtlinien vom 26.03./08.04.2003. www.bsvonline.vkf.ch.

6. UMSETZUNG INS KANTONALE UND KOMMUNALE RECHT

Die im Anhang zur IVHB aufgeführten Begriffsdefinitionen und Messweisen müssen ins kantonale Recht überführt werden, damit das Konkordat anwendbar wird. Die Kantone haben hierzu bis 2012 Zeit.

Die Übertragung der Baubegriffe und Messweisen ins kantonale Recht 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.

Allerdings müssen die Begriffe und Messweisen gemäss Anhang der IVHB nur insoweit in die kantonale Gesetzgebung übernommen werden, als der Regelungsgegenstand im Kanton zur Anwendung kommt oder kommen soll.

Im Fall vom Kanton Freiburg wurde die IVHB in den Gesetzesentwurf für das neue RPBG integriert. So sieht Artikel 119 Abs. 2 des Gesetzesentwurfs Folgendes vor: *«Definitionen und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe sind anwendbar, sofern sich kantonale oder kommunale Vorschriften solchen Begriffen bedienen. Der Staatsrat kann weitere Begriffe definieren, sofern sie nicht Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung sind.»*

Der Gesetzesentwurf enthält also einen allgemeinen Verweis auf die IVHB. Er verweist ausdrücklich auf die Definitionen der verschiedenen Nutzungsziffern – namentlich auf die Geschossflächenziffer, die die Ausnützungsziffer ersetzt. Für die Umsetzung des neuen Begriffs ins Gemeinderecht, sieht der Gesetzesentwurf in seinem Anhang eine Konkordanztafel für die Ziffern vor, die im Gemeindebaureglement festgelegt sind. Das heisst, diese neuen Geschossflächenziffern sind unmittelbar mit Inkrafttreten des revidierten kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes anwendbar. Die Gemeinden können die Ziffern in der Folge im Rahmen einer Anpassung ihres OP an das neue Gesetz überprüfen. Damit wird verhindert, dass während der Übergangszeit eine doppelte Ordnung in Kraft ist. Die Einführung der Geschossflächenziffer hat ebenfalls verschiedene Auswirkungen auf andere Gemeindereglemente. Deshalb besagt Artikel 179 Abs. 2 des Gesetzesentwurfs: *«Innert drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes haben die Gemeinden gemäss den in Artikel 10 Abs. 1 Bst. f und 148 des Gesetzes über die Gemeinden vorgesehenen Verfahren ihre Reglemente über die Ableitung und Reinigung von Abwasser, über die Wasserversorgung und über die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft am Ausbau und an der Instandsetzung von Strassen und Nebenanlagen, soweit sie sich auf die Bodennutzungsdichte beziehen, anzupassen. Bis zum Inkrafttreten der Änderungen bleiben diese Vorschriften über die Bodennutzungsdichte anwendbar.»* Dem ist anzufügen, dass das materielle Recht im Zusammenhang mit den Begriffen, die in der IVHB definiert sind, bei der Ausarbeitung des Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG) analysiert werden sollen.

Überall dort, wo in den Begriffsdefinitionen auf das zulässige oder festgelegte Mass Bezug genommen wird, bleibt die Autonomie der Kantone erhalten. Sofern ein Kanton die in einer Begriffsdefinition vorgesehene An-

rechenbarkeit nicht will, könnte dieses Ziel durch eine entsprechende Bezeichnung des anrechenbaren Anteils erreicht werden. Bei der Definition der Baumassenziffer wird zum Beispiel erwähnt, dass mehr als zur Hälfte offene Gebäudeteile anteilmässig angerechnet werden sollen. Hier könnte der kantonale Gesetzgeber festlegen, dass dieser Anteil Null ist.

Zahlreiche Begriffe und Messweisen dürften sodann erst wirksam werden, wenn die Nutzungsplanung angepasst worden ist. Dies gilt insbesondere für jene Fälle, bei denen sie den Charakter der Zone bestimmen und somit Regelungsinhalte von Zonenbestimmungen betreffen (z.B. Gebäudelängen, Abstände und Höhen). Für die Geschossflächenziffer hingegen sieht der Entwurf zum RPBG wie bereits erwähnt Übergangsbestimmungen vor.

Allfällige Konflikte mit den Anliegen der rationellen Energienutzung können ohne Weiteres durch die Erhöhung der massgebenden Werte gelöst werden. Es gibt Beispiele, wo diesem Dilemma Rechnung getragen wird, indem man mit fiktiven Aussenwandstärken von 25 cm rechnet, auch wenn die effektive Wandstärke höher ist. In diesem Zusammenhang sieht Artikel 130 Abs. 2 des Entwurfs zum RPBG Folgendes vor: *«Der Staatsrat legt unter Berücksichtigung einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens die Mindest- und Höchstwerte für die jeweiligen Zonen fest. Zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise kann er besondere Werte vorsehen.»* Die Lösung kann also bei der Festlegung der Masse gefunden werden. Bei Massnahmen zur rationellen Energienutzung kann der einzelne Kanton die massgebenden Werte um das Mass der zusätzlichen Wärmedämmung erhöhen. Er kann diesbezüglich auch Grenzwerte verringern. Das Konkordat hat sich hierzu nicht zu äussern, weil die Festlegung der Masse nicht dessen Gegenstand ist. Der einzelne Kanton ist diesbezüglich frei.

Mit Ausnahme der Begriffe und der Messweisen, die durch das kantonale Recht definiert werden, behalten die Gemeinden ihre Autonomie im Bereich der Bauvorschriften. Es wird ihnen nach wie vor möglich sein, besondere, an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Regelungen vorzusehen. Es wird ihnen aber nicht möglich sein, für Begriffe, die bereits auf übergeordneter Ebene definiert sind, abweichende Definitionen zu bestimmen.

7. KOMMENTAR ZU DEN EINZELNEN ARTIKELN DER IVHB

Der eigentliche Konkordatstext (Kompetenzen und Organisation) besteht aus 8 kurzen Artikeln, nämlich den Kompetenz begründenden und organisatorischen Bestimmungen. Die rechtstechnischen Definitionen für die Baubegriffe und Messweisen werden separat formuliert. So besteht das Konkordat aus einem Grundlagenteil einerseits und einem Anhang andererseits.

Titel

Der Titel wurde allgemein gefasst. In erster Linie geht es um die Baubegriffe. Dabei werden unter dem Obertitel «Baubegriffe» auch Planungsbegriffe 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

Der Zweckartikel (= Grundsatz) 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 in Bezug auf die Vereinheitlichung von Planungsbegriffen, 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 Längebegriff ist also nur dann klar definiert, wenn auch gesagt wird, wie die Länge gemessen wird.

Die einzelnen Begriffe sind im Anhang definiert.

Art. 2 Pflichten der Kantone

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 die 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 indessen 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, insbesondere jenen, die der IVHB rasch beitreten, ohne weiteres erlauben, ihre eigene Gesetzgebung zeitgerecht anzupassen. Für den Fall eines Beitritts kurz vor Ablauf dieser Frist räumt die IVHB dem Interkantonalen Organ zudem 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. In unserem Kanton lässt Artikel 175 Abs. 1 des Gesetzesentwurfs den Gemeinden 5 Jahre Zeit, um ihren OP an das revidierte Gesetz – und damit auch an die IVHB – anzupassen.

Ebenso verursacht der Konkordatsbeitritt, bzw. die daraus entstehende Verpflichtung (Art. 2 IVHB) keine be-

sonderen Kosten, die nicht auch bei einer Gesetzesrevision anfallen würden (ausser marginale Kosten gemäss Art. 5 IVHB).

In der Vernehmlassung wurden nur von vereinzelten Kantonen besondere Probleme für die Umsetzung erwähnt. Demgegenüber signalisierten mehrere Kantone, dass sie vielmehr bereits vor Inkrafttreten des Konkordates (sollte es zu Verzögerungen kommen) im Rahmen ihrer bereits in Arbeit stehenden Gesetzesrevision die neuen Begriffe und Messweisen übernehmen wollen. Diese Kantone drängen daher auf schnelle Eröffnung des Beitrittsverfahrens. Der Kanton Freiburg hat die IVHB bei der Revision des RPBG berücksichtigt. Das heisst, sollte das Konkordat erst mit Verspätung in Kraft treten, so würden die neuen Begriffe und Messweisen in Freiburg ab Inkrafttreten des neuen RPBG angewandt.

Art. 3 Interkantonales Organ

Artikel 3 statuiert das Interkantonale Organ, das für den Vollzug des Konkordates verantwortlich ist (siehe Art. 4 IVHB). Dieses setzt sich aus je einem Mitglied der Kantonsregierungen der an der Vereinbarung beteiligten Kantone zusammen. Die Mitglieder der BPUK (soweit deren Kantone der IVHB beigetreten sind) bilden das Interkantonale Organ. Die BPUK ist als schweizerische 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 IVöB¹ sowie der IVTH² bewährt.

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

Art. 4 Zuständigkeiten des Interkantonalen Organs

Das Interkantonale Organ ist Entscheidungs- und Verwaltungsorgan des Konkordats. 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, armasuisse) oder in der internen Normierungsarbeit ebenfalls Baubegriffe definieren will. Eine enge Verbindung zwischen dem Interkantonalen Organ und den Bundesstellen ist daher im Interesse der Harmonisierung. Das

¹ Siehe Fussnote 16.

² Siehe Fussnote 15.

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 rechtlichtechnische 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. Dadurch, dass das Interkantonale Organ mit der Überwachung der Anwendung betraut ist und es Erläuterungen und Stellungnahmen zu bestimmten Sachverhalten veröffentlichen kann, ist das Organ in der Lage, die Grundlage für eine einheitliche Rechtsprechung zu schaffen und einen Austausch darüber zu fördern.

Artikel 4 gibt dem Interkantonalen Organ schliesslich die Kompetenz, seine Tätigkeit selber zu regeln und hierfür 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

Diese Bestimmung entspricht den entsprechenden Regelungen der IVöB, der 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 usw. müssten von den beigetretenen Kantonen ausdrücklich beschlossen und dann eben auch finanziert werden.

Art. 6 Beitritt

Diese Regelung entspricht bewährter Praxis. Damit wird bis zum Inkrafttreten 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

Ein Konkordat ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Art. 18 BV); wie bei jedem Vertrag muss daher auch hier eine Austrittsmöglichkeit gegeben sein. Eine angemessene Frist ist sechs Monate.

Art. 8 Inkrafttreten

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. Würde eine grössere Zahl von Beitritten verlangt, müssten noch viele Jahre zugewartet werden, bis das Konkordat Gesetzeskraft erhielte. Zudem zeigt die Erfahrung, dass einzelne Kantone zuerst das Tätigwerden anderer abwarten.

Gemäss dem Bundesgesetz vom 18. Juni 2004 über die Sammlung des Bundesrechts und das Bundesblatt (Publikationsgesetz, PublG)¹ werden interkantonale Vereinbarungen weder in der Amtlichen noch in der Systematischen Sammlung des Bundesrechtes publiziert. Damit tritt das Konkordat in Kraft, sobald 6 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.

Bis jetzt ist einzig der Kanton Graubünden der IVHB beigetreten. Der Kanton Zürich wollte den Beitritt im Rahmen der Totalrevision seiner kantonalen Gesetzgebung vollziehen. Da die Totalrevision jedoch aufgegeben wurde, dürfte der Beitritt im Rahmen der Arbeiten zur Teilrevision neu geprüft werden. Der Beitritt der Kantone der Zentralschweiz ist auf gutem Weg.

8. ERLÄUTERUNGEN DER EINZELNEN DEFINITIONEN DES ANHANGS

Die Kommentare zu den Begriffen und Messweisen aus dem Anhang der IVHB sind der vorliegenden Botschaft beigelegt (Anhang A). Dieser Anhang enthält zudem Skizzen, die der Illustration der Begriffe und Messweisen dienen.

Auch die Definitionen aus der SIA-Norm 416 sind der Botschaft beigelegt (Anhang B).

¹ SR 170.512.

9. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Der Staatsrat befürwortet eine Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Baubereich. Zum einen wird dadurch die interkantonale Koordination und Zusammenarbeit in diesem Bereich gestärkt. Zum andern kann davon ausgegangen werden, dass mit der Harmonisierung die Baukosten deutlich gesenkt werden können und dass die Investoren, Grundeigentümer und Mieter mittel- oder langfristig finanziell von dieser Liberalisierung werden profitieren können. Und schliesslich erhalten externe Investoren und Bauunternehmen einfacher Zugang zum Binnenmarkt. Die Harmonisierung wird also zu mehr

Wettbewerb führen. Abschliessend ersuchen wir Sie, den Gesetzesentwurf über den Beitritt zur IVHB anzunehmen.

Anhänge:

- Begriffe und Messweisen und Kommentar (Anhang A)
- Definitionen aus der Norm SIA 416 (Anhang B)

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 Feststellungsentscheid; 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.

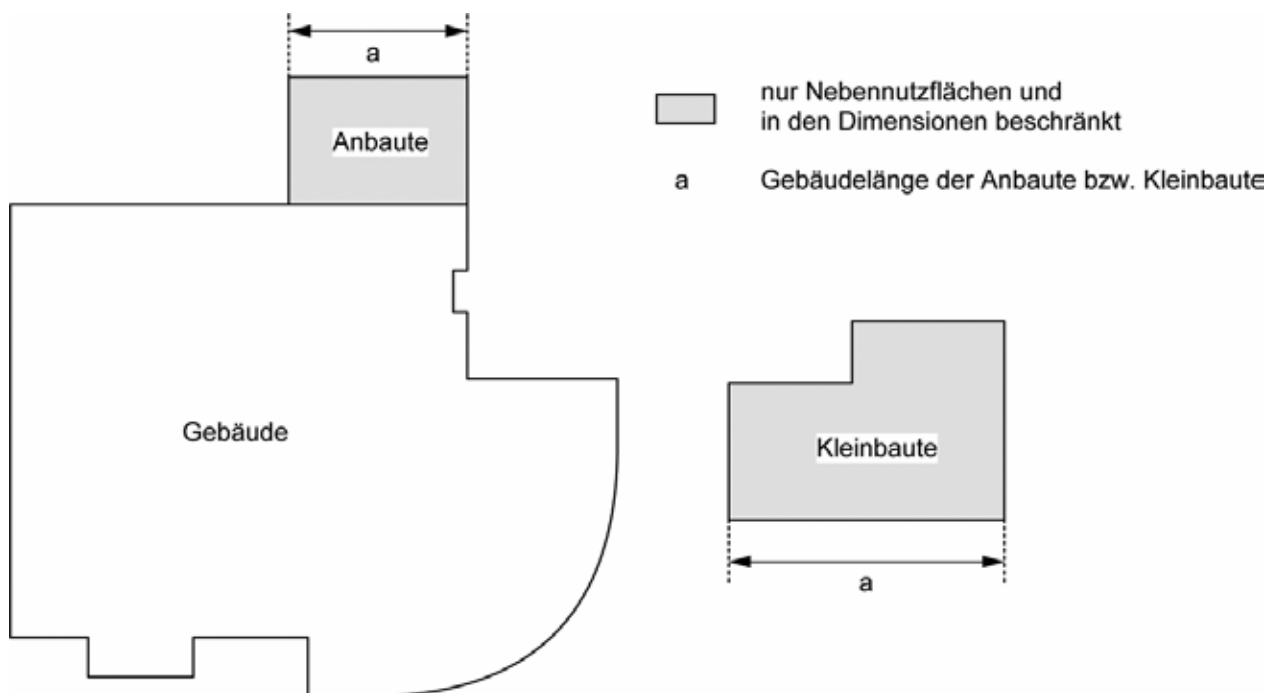
Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten.

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.

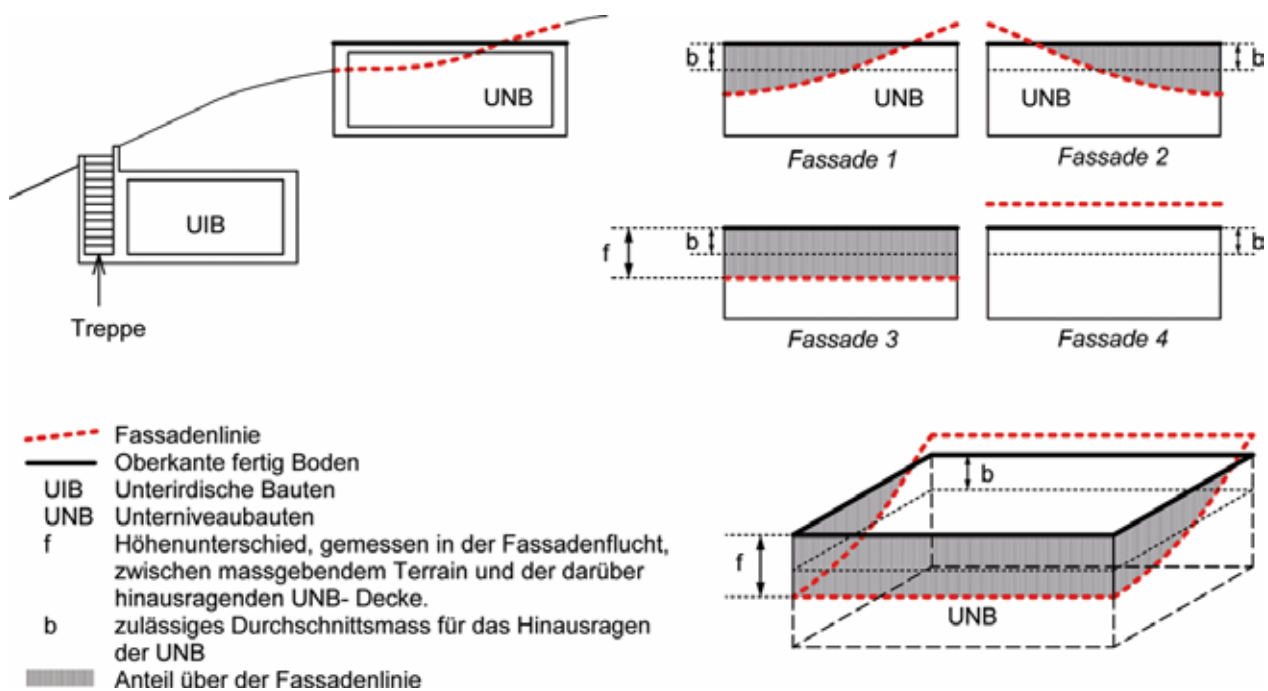
2.5 Unterniveaubauten

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.

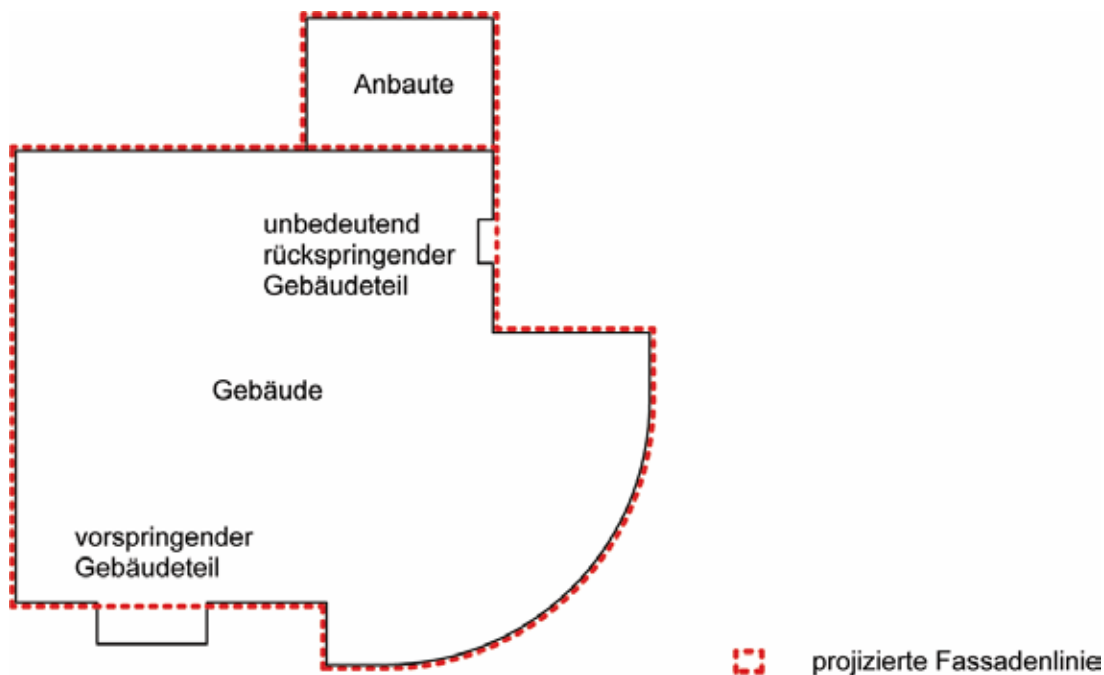
Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.

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

3.3 Projizierte Fassadenlinie

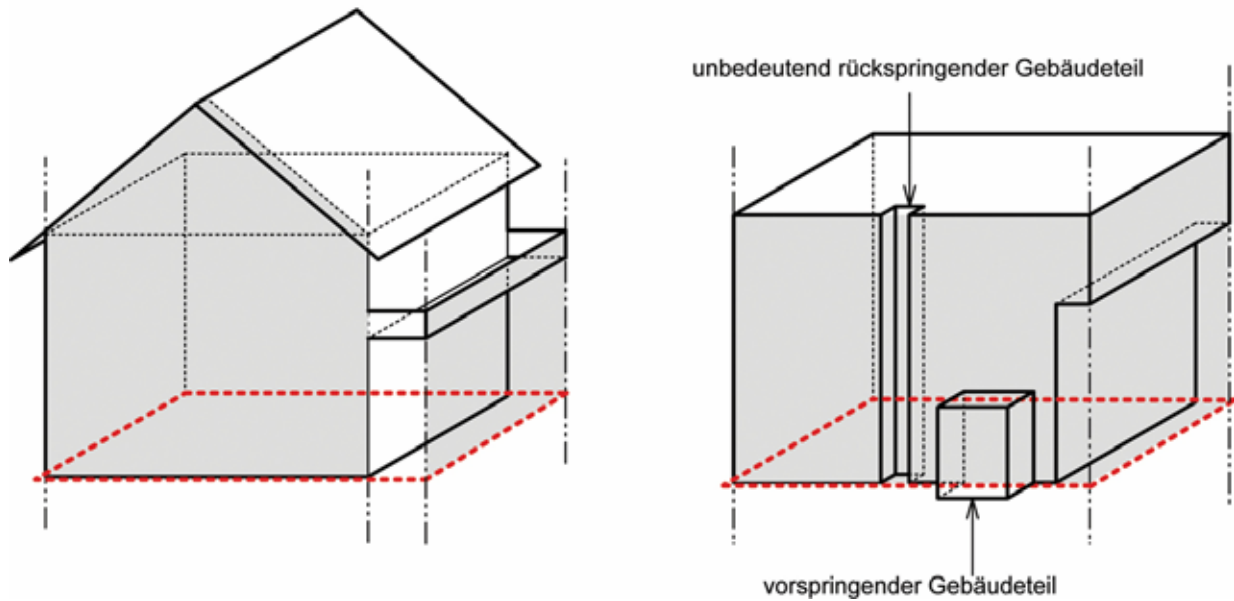
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

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

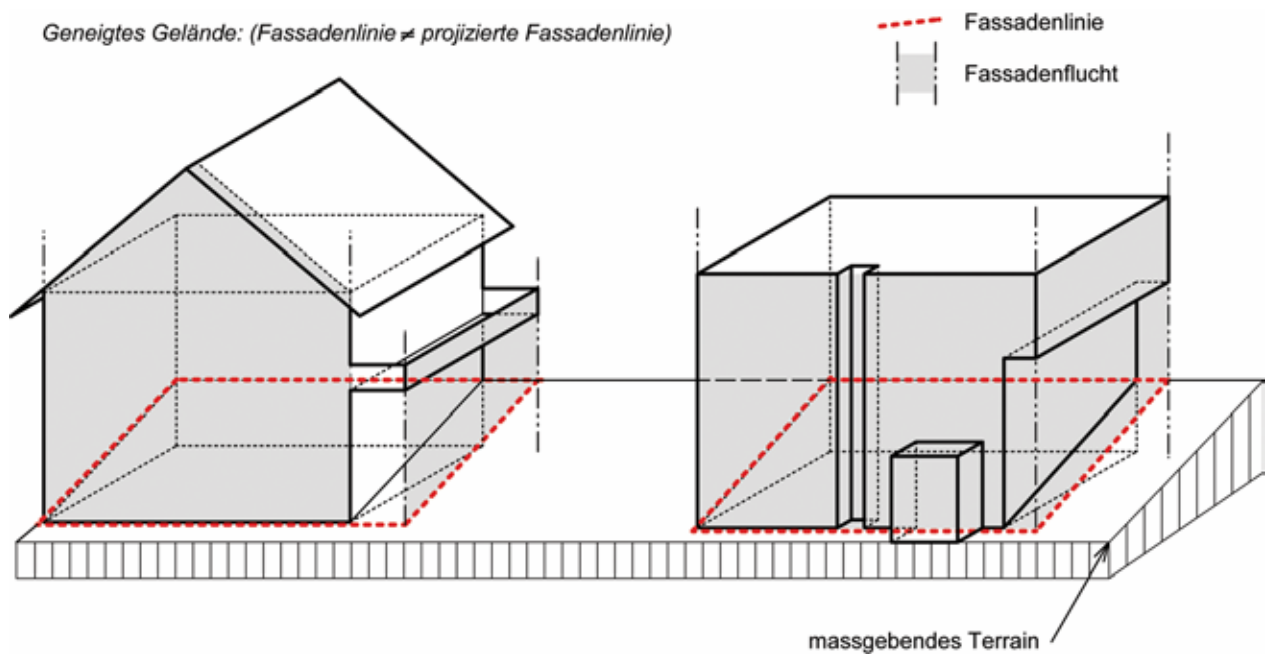


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



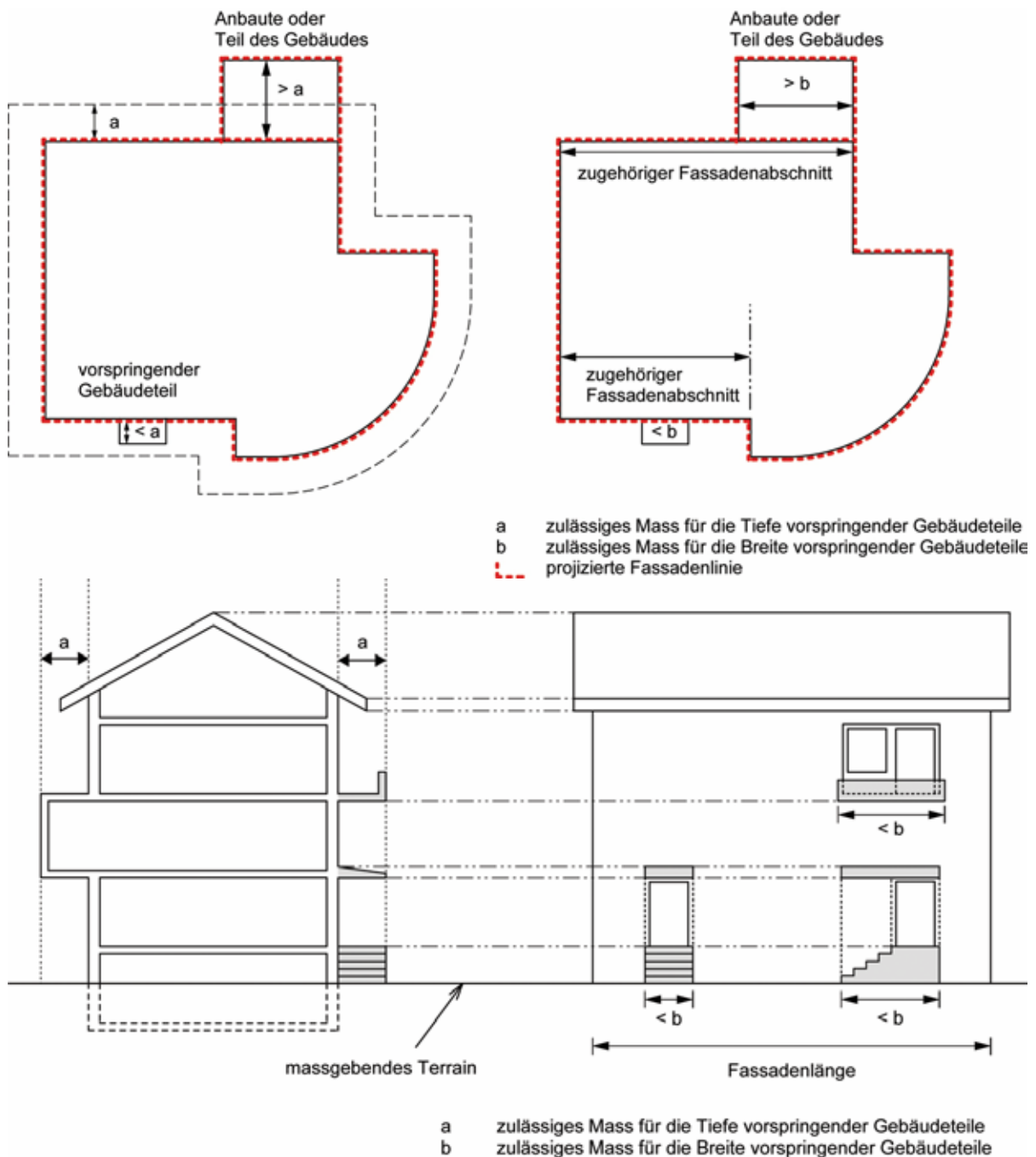
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

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).



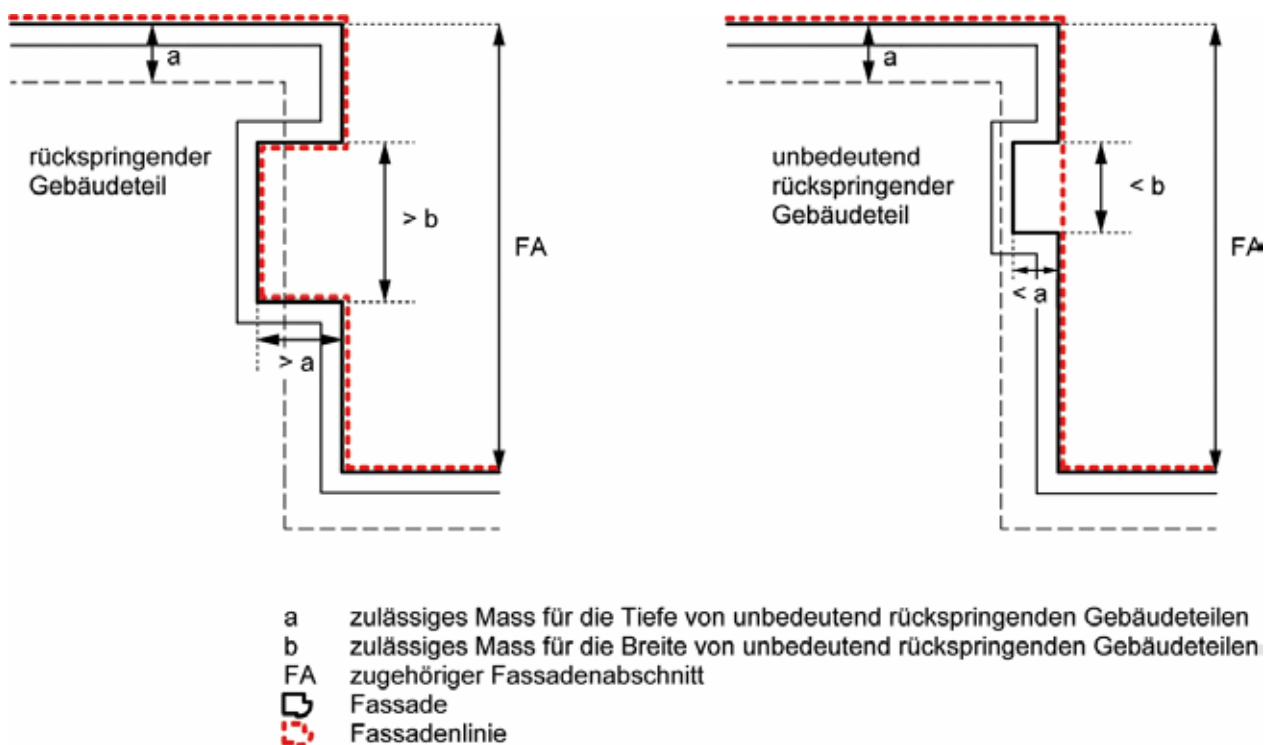
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

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

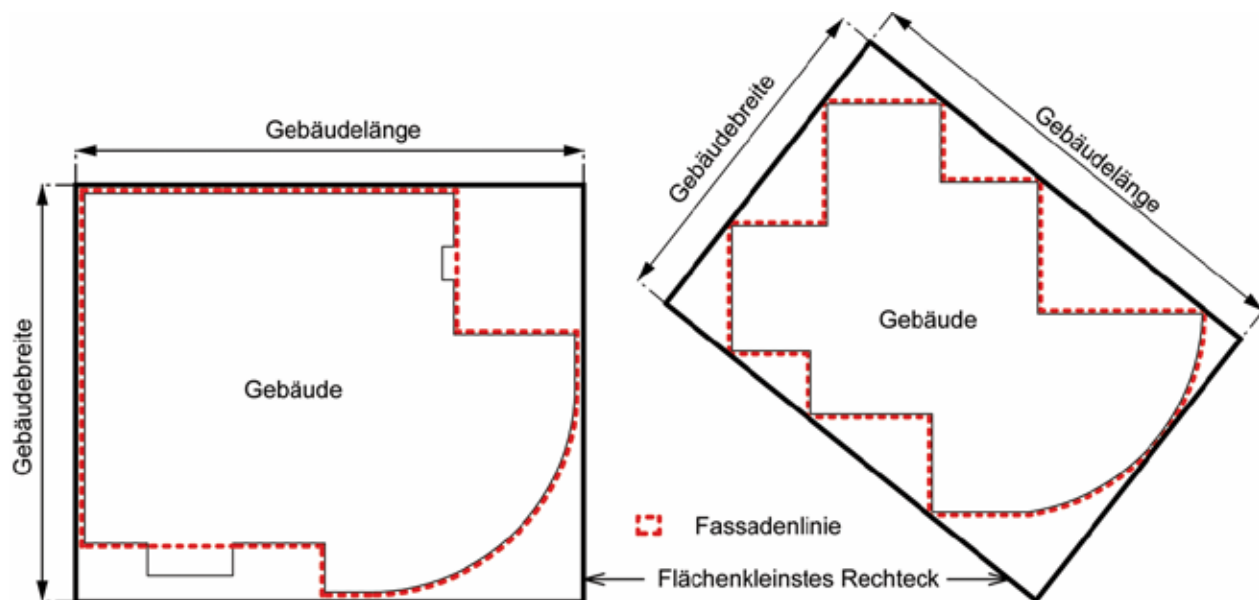
4.1 Gebäudelänge

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

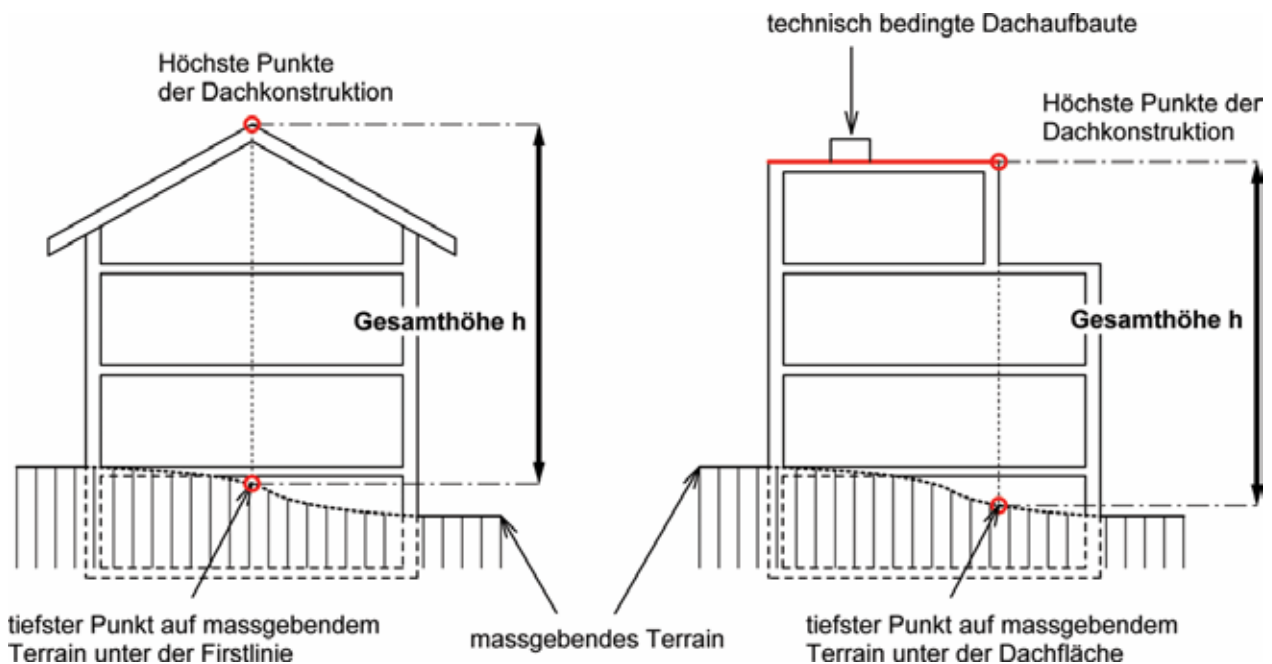
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

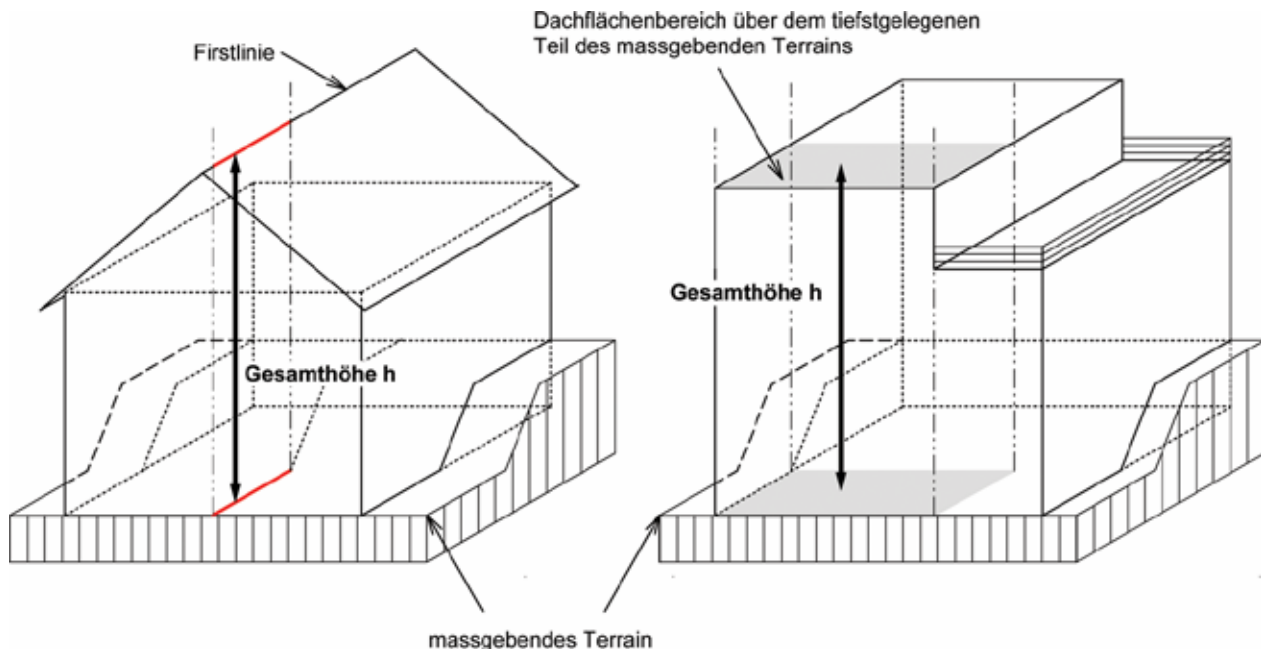
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

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

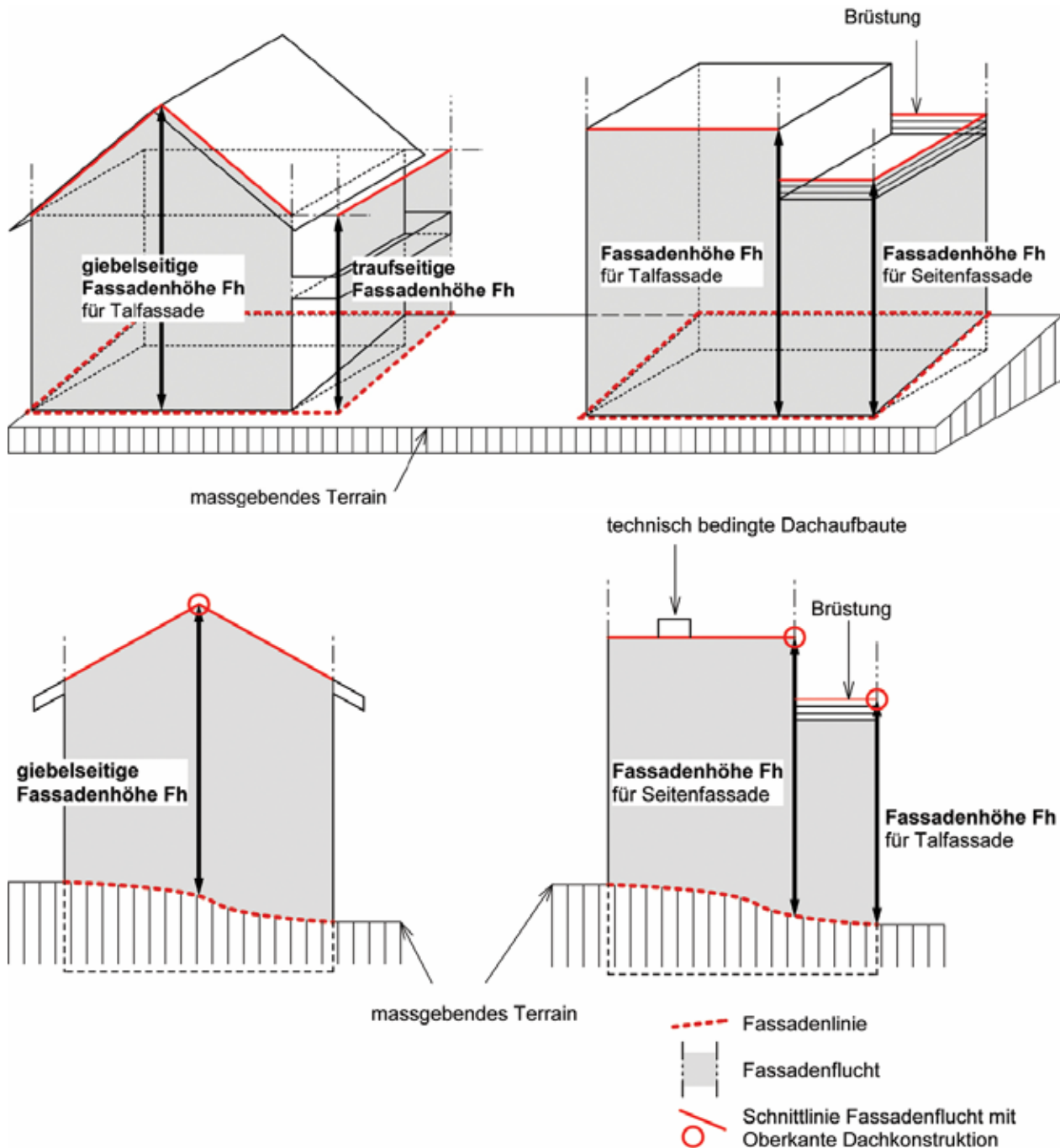
5.2 Fassadenhöhe

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**

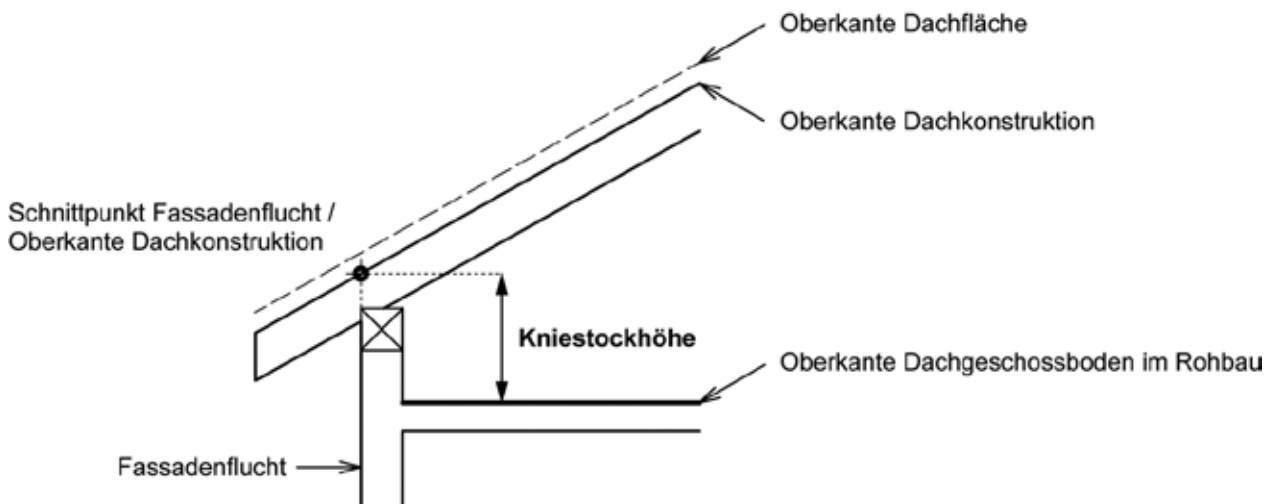
Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.

Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonrendächern) 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.



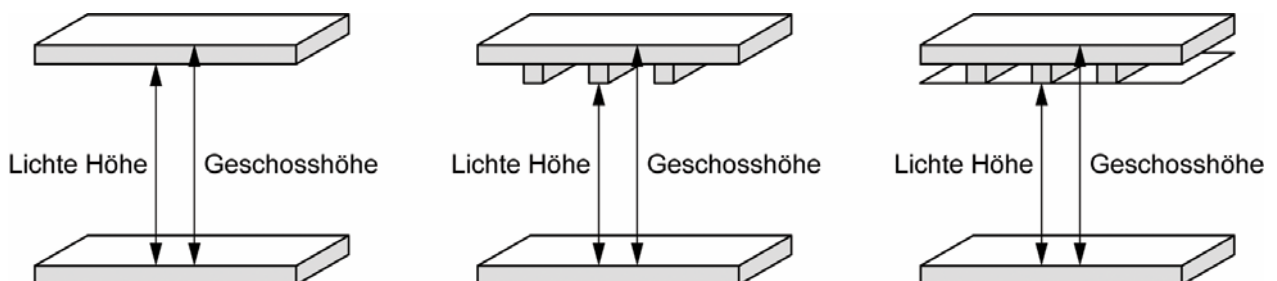
Figur 5.3 Kniestockhöhe

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 wohnhygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen.

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



Figur 5.4 Lichte Höhe

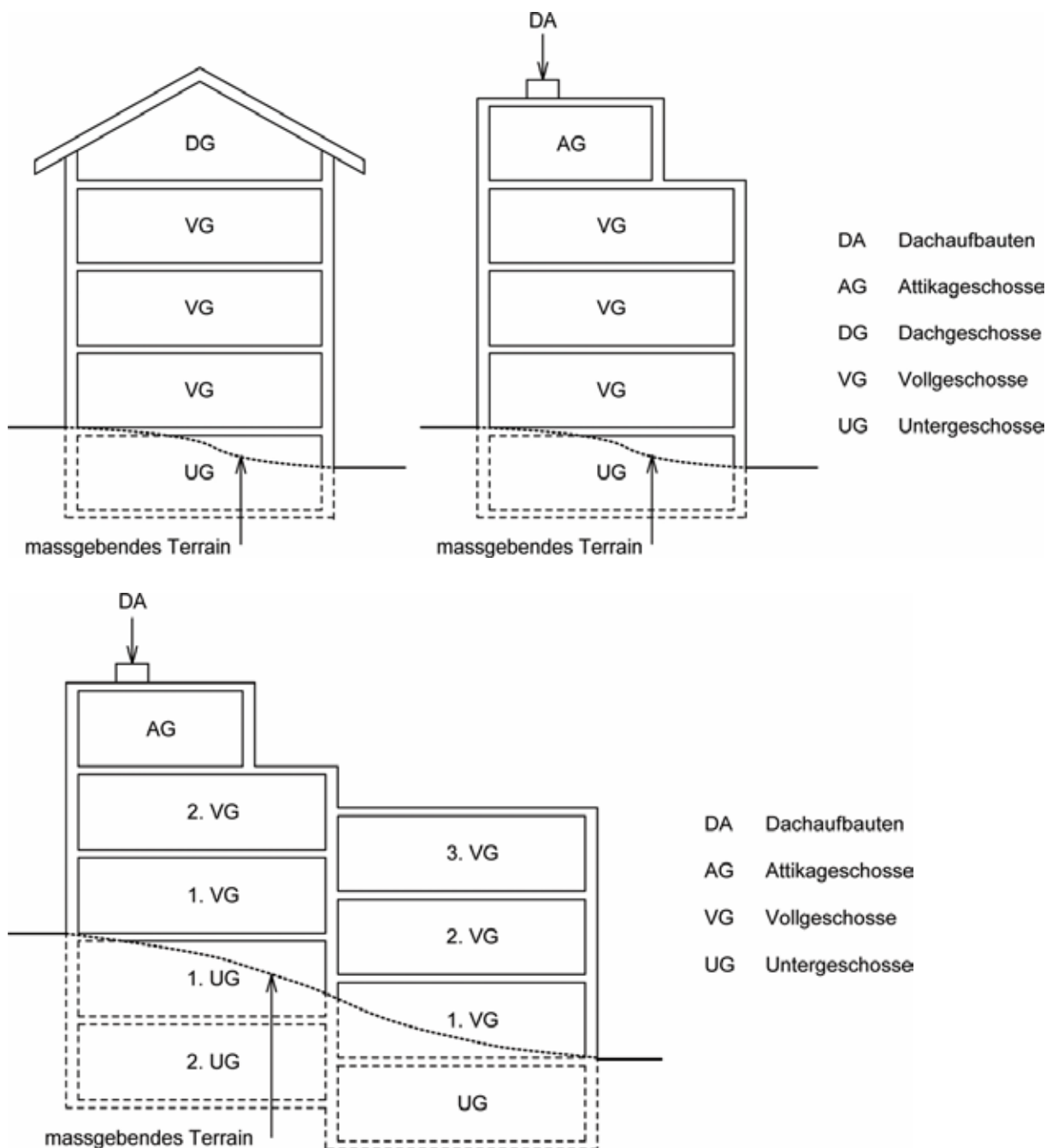
6. GESCHOSSE

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.



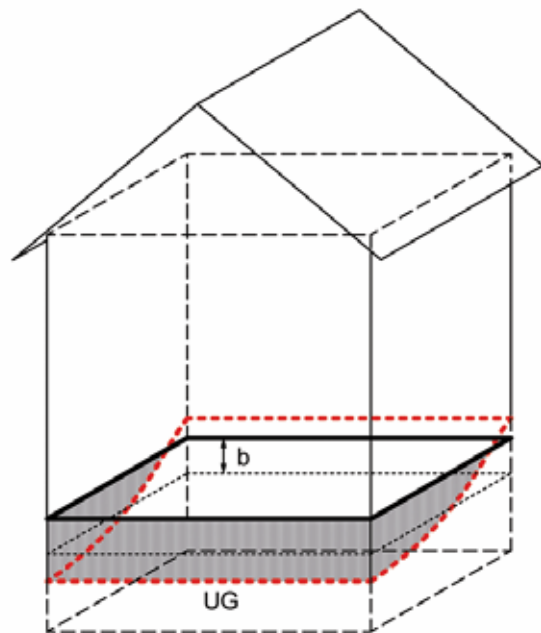
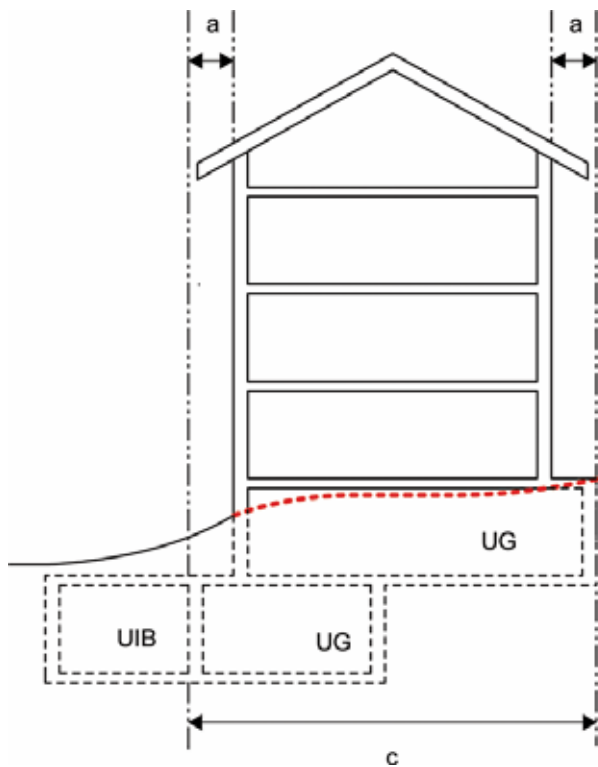
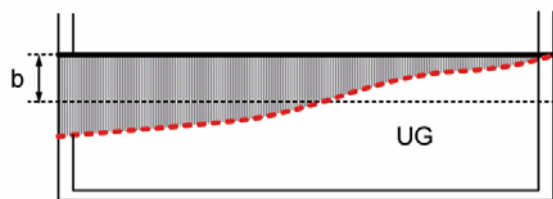
Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

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



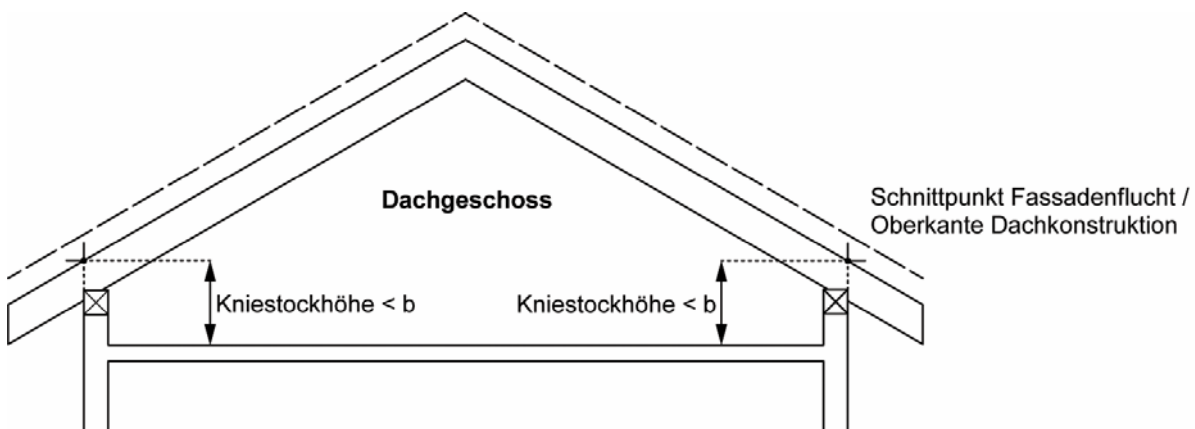
Figur 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

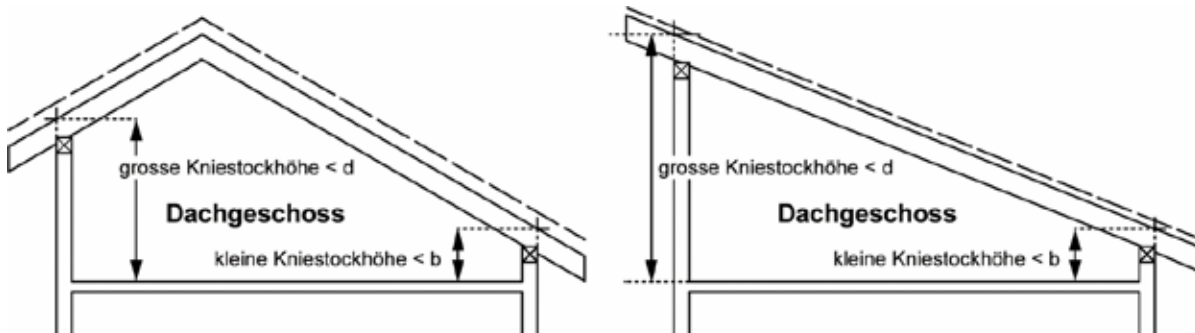
Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

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.

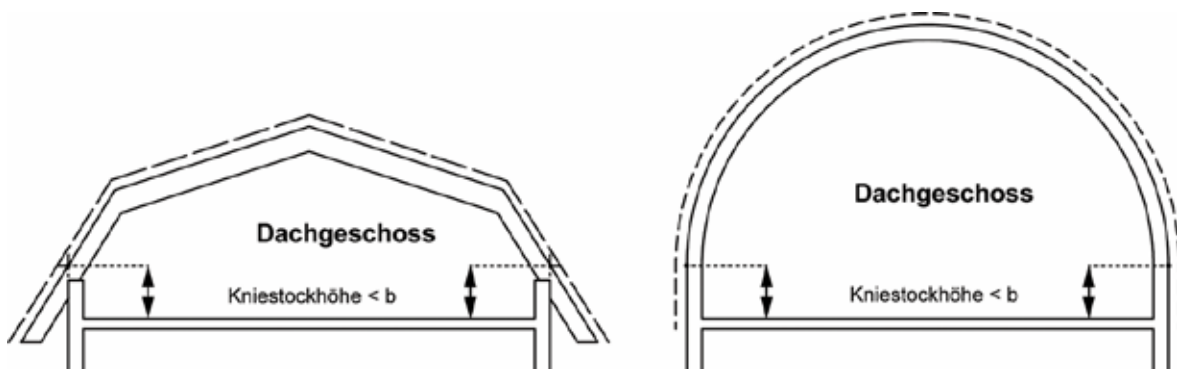


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



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

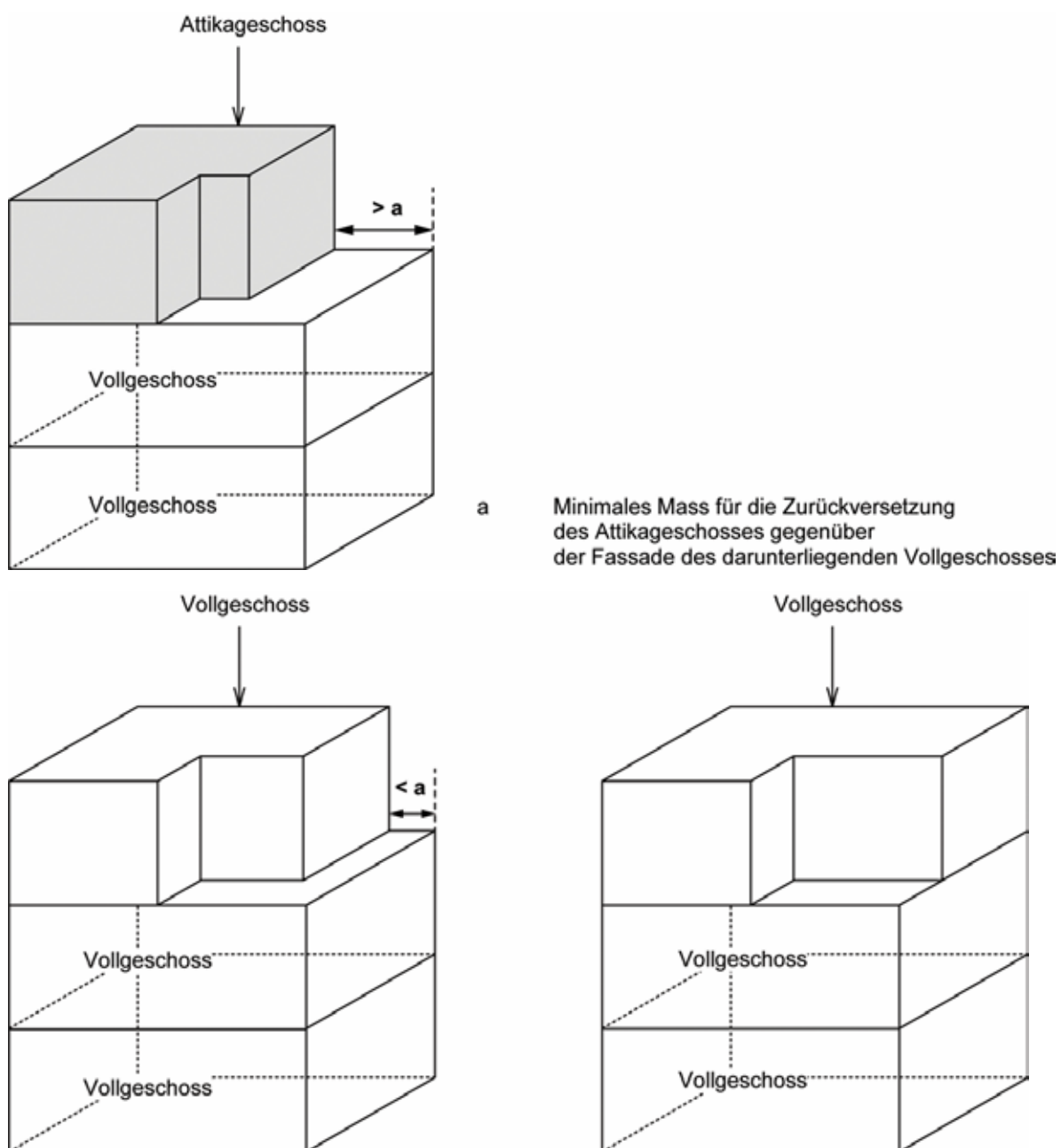
Figur 6.3 Dachgeschosse

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.

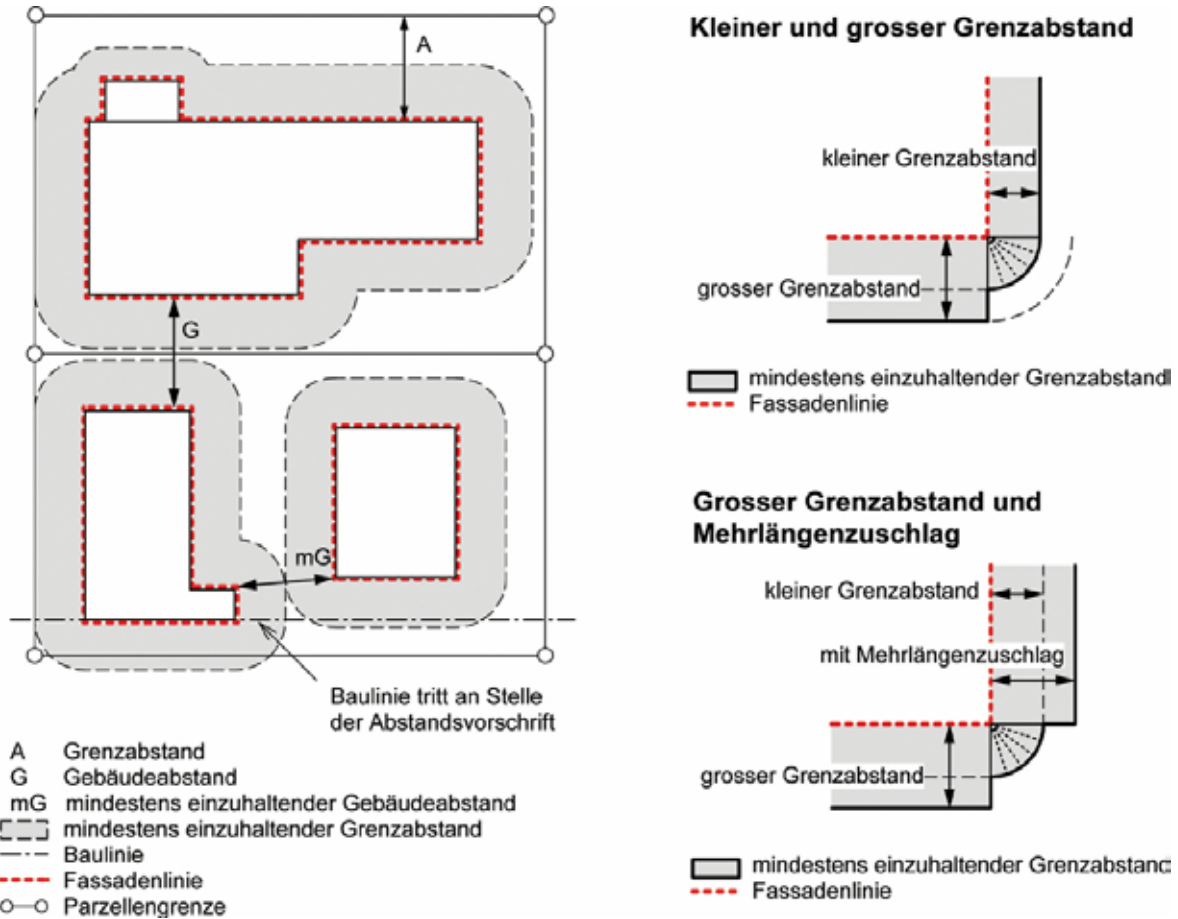
7.3 Baulinien

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.

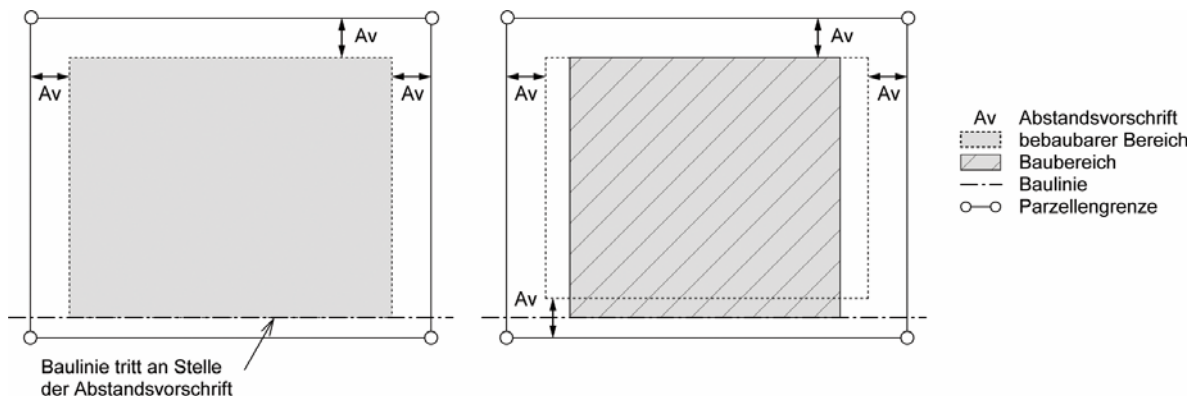


Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

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.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

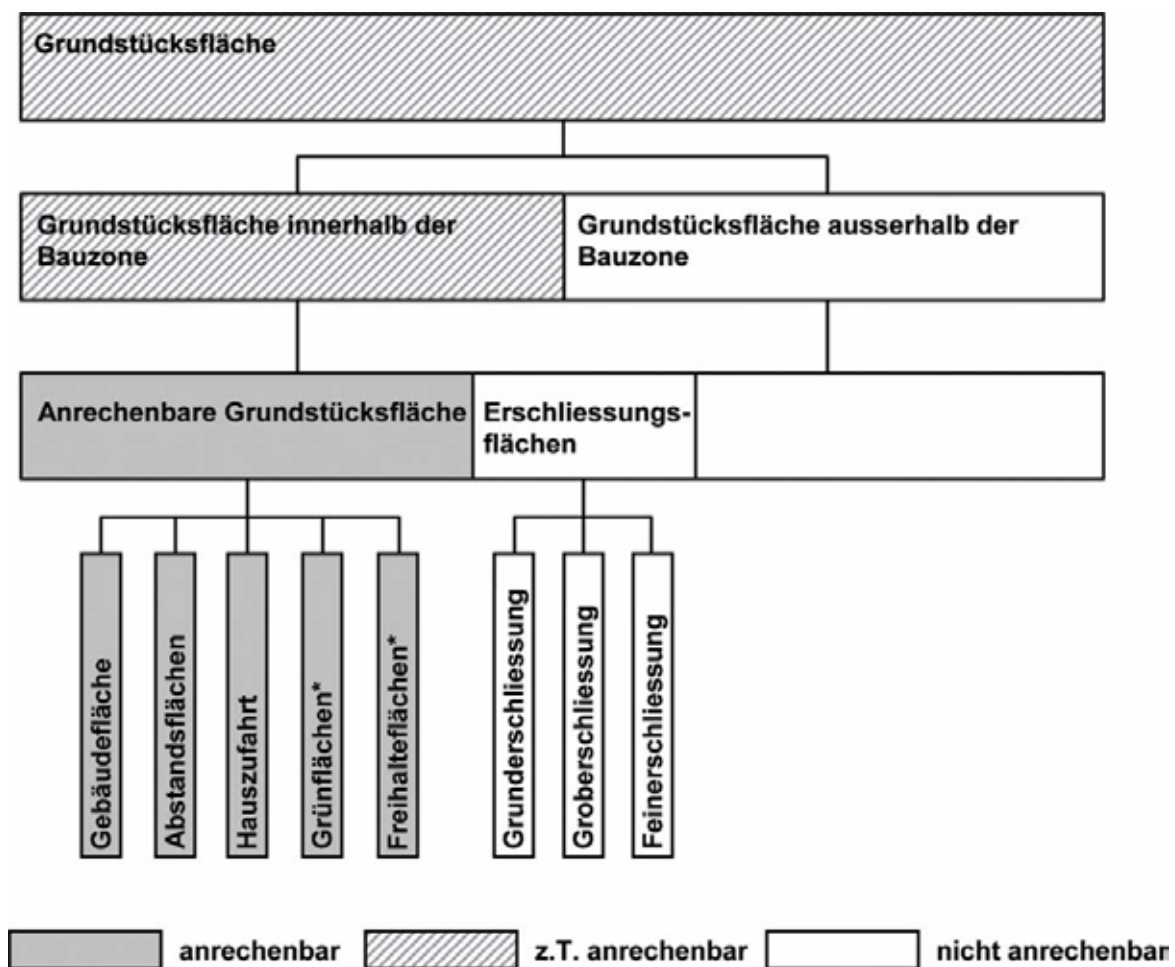
8. NUTZUNGSZIFFERN

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-

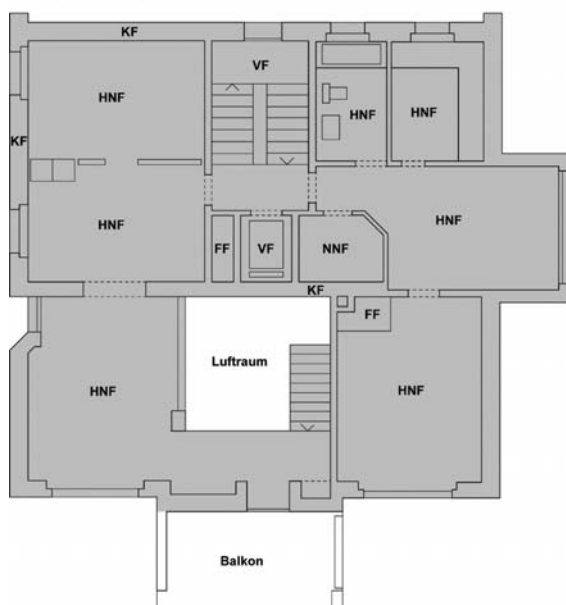
$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

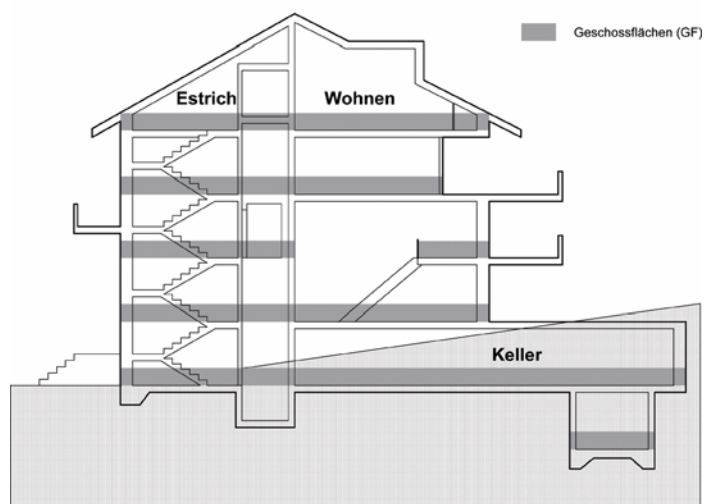
Die Geschossflächenziffer ersetzt die Ausnützungsziffer.

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.

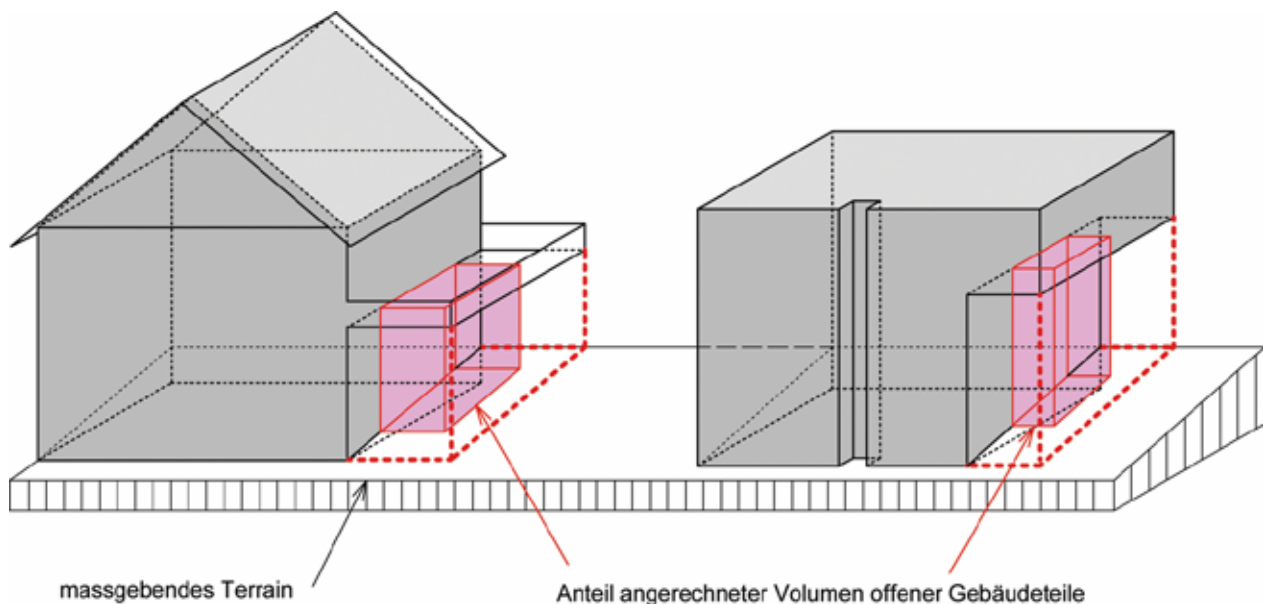
Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

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.

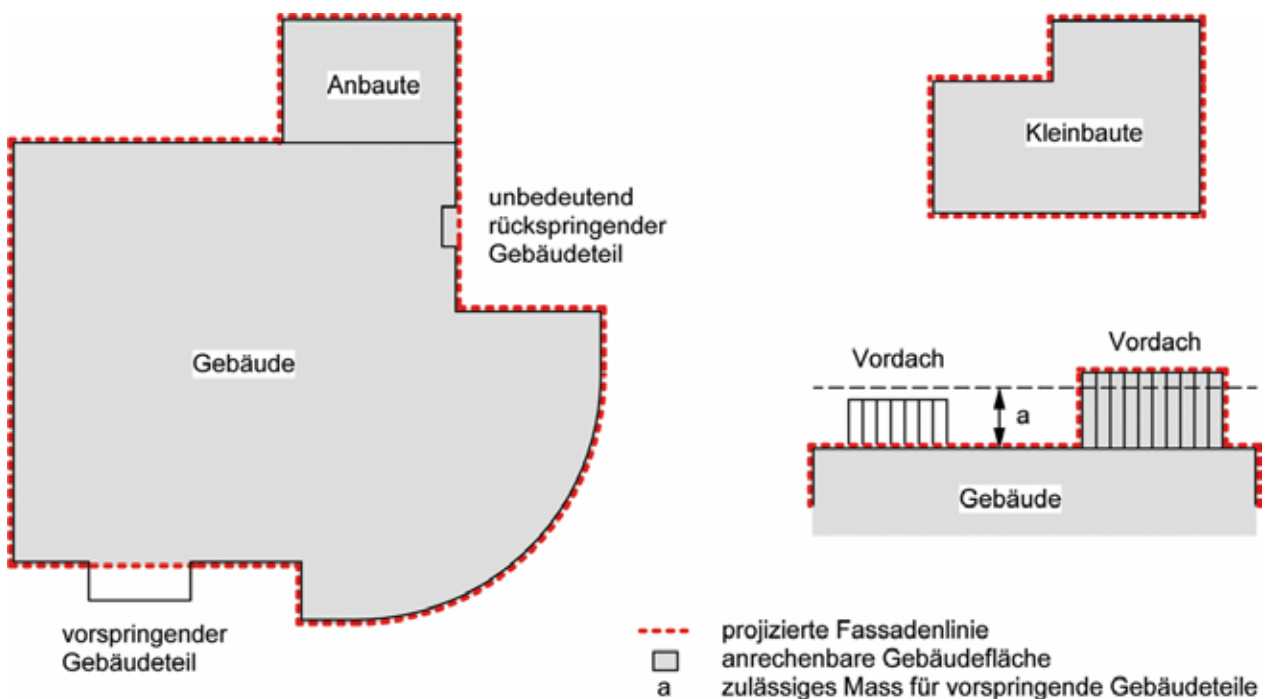
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

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.

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

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

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.