



## **Botschaft des Regierungsrats zum Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmoni- sierung der Baubegriffe (IVHB)**

1. Mai 2012

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats  
*Landammann: Niklaus Bleiker*  
*Landschreiber: Dr. Stefan Hossli*

<b>I.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.	<b>Hinderliche föderalistische Vielfalt der Baubegriffe</b> .....	<b>4</b>
2.	<b>Vermeidbare volkswirtschaftliche Kosten</b> .....	<b>4</b>
3.	<b>Rechtsunsicherheit</b> .....	<b>5</b>
4.	<b>Politische Bestrebungen zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen</b> ..	<b>5</b>
4.1	Kantone wünschen Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen .....	5
4.2	Konkordat ermöglicht Harmonisierung .....	5
4.3	Vorstösse im Kanton Obwalden .....	6
5.	<b>Auftrag, Projektorganisation, durchlaufene Projektschritte</b> .....	<b>6</b>
5.1	Auftrag .....	6
5.2	Projektorganisation .....	6
5.3	Durchlaufene Projektschritte .....	7
<b>II.</b>	<b>Struktur und Inhalt des Konkordats IVHB</b> .....	<b>7</b>
6.	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>7</b>
7.	<b>Struktur</b> .....	<b>8</b>
8.	<b>Inhalt</b> .....	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b>Konsequenzen eines Beitritts zur IVHB für das kantonale und kommunale Recht</b> .....	<b>13</b>
9.	<b>Überblick</b> .....	<b>13</b>
10.	<b>Planungsrechtliche Begriffe</b> .....	<b>13</b>
10.1	Grundlagen .....	13
10.2	Anrechenbare Grundstückfläche (IVHB Anhang 1, Ziff. 8.1).....	13
10.3	Dichteziffern .....	14
10.4	Flächenanteilsziffern .....	14
10.5	Auswirkungen der neuen Nutzungsziffern .....	15
10.6	Baulinie (IVHB Anhang 1, Ziff. 7.3).....	15
10.7	Baubereich (IVHB Anhang 1, Ziff. 7.4) .....	15
10.8	Fazit planungsrechtliche Begriffe .....	16
11.	<b>Baurechtliche Begriffe</b> .....	<b>16</b>
11.1	Grundlagen .....	16
11.2	Harmonisierte Begriffe .....	16
11.3	Neudefinition bestehender Begriffe .....	18
11.4	Hilfsbegriffe .....	19
12.	<b>Schlussfazit</b> .....	<b>20</b>
<b>IV.</b>	<b>Entscheid über den Beitritt zur IVHB und Umsetzung</b> .....	<b>20</b>
13.	<b>Beitritt zur IVHB</b> .....	<b>20</b>
14.	<b>Umsetzung ins kantonale Recht</b> .....	<b>20</b>
15.	<b>Umsetzung ins kommunale Recht</b> .....	<b>21</b>

### Zusammenfassung

*Dass die Kantone unterschiedliche Baubegriffe verwenden und gleiche Begriffe abweichend definieren, beispielsweise die Höhe eines Gebäudes unterschiedlich messen, macht aus rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten keinen Sinn. Die Begriffsvielfalt führt zu Schwierigkeiten und kompliziert das Bauen unnötig.*

*Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) will dieser Begriffsvielfalt und den voneinander abweichenden Definitionen ein Ende setzen: Sie enthält 30 Begriffe und Messweisen und definiert diese schweizweit einheitlich. Davon profitieren insbesondere die Bauherrschaften und die Bauwirtschaft: Mehraufwendungen für Anpassungen von Baueingaben können gesenkt und die Bewilligungsverfahren beschleunigt werden. Seit November 2011 ist die Vereinbarung, der bisher acht Kantone beigetreten sind, in Kraft.*

*Ganz im Sinne der Vorwärtsstrategie sieht der Regierungsrat im Beitritt zur IVHB einen Beitrag zur Stärkung der Standortattraktivität des Kantons Obwalden. Gleichzeitig setzt der Beitritt zur IVHB die von Kantonsrat Klaus Wallimann, Alpnach, am 25. Juni 2010 eingereichte und vom Kantonsrat am 28. Oktober 2010 überwiesene Motion „Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen“ um.*

*Der Regierungsrat hat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beauftragt, das Beitrittsverfahren zur IVHB einzuleiten. Die Gemeinden sind im Herbst 2011 über Gegenstand und Auswirkungen der IVHB orientiert worden und konnten sich anschliessend im Rahmen einer Anhörung zur Vorlage äussern. Die mit dem Beitritt verfolgte Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen wird von allen Anhörungsteilnehmenden begrüsst. Durchgehend sprechen sich die Einwohnergemeinden für einen Beitritt zur IVHB aus.*

*Im Anschluss an den Beitritt des Kantons Obwalden zur IVHB erfolgt die entsprechende Anpassung des kantonalen und kommunalen Baurechts. Zuerst werden die in der IVHB definierten Begriffe und Messweisen ins kantonale Recht überführt. Die hierfür nötigen Schritte werden, insbesondere zusammen mit den Gemeinden, geplant und abgewickelt. Auf kommunaler Ebene müssen die Gemeinden dann ihre Bau- und Zonenordnungen entsprechend dem geänderten kantonalen Recht anpassen.*

## **I. Ausgangslage**

### **1. Hinderliche föderalistische Vielfalt der Baubegriffe**

Zur Regelung des Bau- und Planungsrechts sind heute in der Schweiz rund 140 000 Gesetzes-, Verordnungs- und Reglementsbestimmungen in Kraft. Diese Regelungsvielfalt ist Ausfluss unseres föderalistisch geprägten Systems.

Die Regelung des Baupolizeirechts – alle Vorschriften zum Schutze der öffentlichen Ordnung, der Sicherheit und der Gesundheit bei Bauten und Anlagen – ist Sache der Kantone. Zum Baupolizeirecht gehören insbesondere die Baubegriffe und die Messweisen.

Die Kantone legen Baubegriffe und Messweisen für die Grenzabstände, die Gebäudeabstände, die Gebäudelängen, die Gebäudehöhen oder die Nutzungsziffern fest. Dies hat zur Folge, dass im Schweizerischen Baurecht nicht überall die gleichen Begriffe verwendet oder identische Begriffe unterschiedlich umschrieben und gemessen werden. So werden beispielsweise die Grenzabstände, die Gebäudehöhen oder auch die Gebäudelängen teilweise von Gemeinde zu Gemeinde, insbesondere aber von Kanton zu Kanton, verschieden definiert und gemessen. Die Gebäudehöhe – um nur ein Beispiel zu nennen – wird in der Schweiz auf sieben verschiedene Weisen gemessen, vom gewachsenen Terrain, vom Niveaupunkt oder vom tiefer gelegenen Terrain usw..

Sachliche Gründe für die bunte Vielfalt von Begriffen und Messweisen sind nicht ersichtlich. Die Regelungsvielfalt, im Besonderen in den einzelnen Kantonen, ist im Gegenteil mit erheblichen Nachteilen und Rechtsunsicherheiten verbunden. Es sollten wenigstens innerhalb des Kantons einheitliche Regelungen geschaffen werden.

Von der Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen zu unterscheiden sind die Inhalte, d.h. die konkreten Masszahlen für Höhen, Längen, Ausnutzungsziffern usw.. Sie werden von den Gemeinden in ihren Nutzungsplänen und Baureglementen unterschiedlich festgelegt, um so auf die Bauweise lokal Einfluss zu nehmen. Diese Vielfalt der Inhalte ist angesichts der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten erwünscht und problemlos.

### **2. Vermeidbare volkswirtschaftliche Kosten**

Aus volkswirtschaftlicher Sicht bringt die unterschiedliche Regelung der gleichen Begriffe nur Nachteile. Eine von der Kommission für Technologie und Innovation des Bundes (KTI) in Auftrag gegebene Studie zeigt auf, dass die negativen Konsequenzen der Unterschiede bei der Regelung von Begriffen und Messweisen markant sind:

Investorinnen und Investoren können sich nur mit Aufwand eine Vorstellung von der Eignung eines Grundstücks für ihre Bedürfnisse machen, wenn jede Gemeinde oder jeder Kanton zum Beispiel die Gebäudehöhe anders berechnet oder die Bauabstände anders regelt. Die Projektierenden und die Bauunternehmen müssen sich immer wieder neu in die Eigenheiten des kantonalen und kommunalen Baurechts einarbeiten. Dieser Zustand kann Ursache für Unsicherheiten und Fehler bei der Baueingabe und deren Behandlung sein. Dadurch wird der Aufwand für die Bauherren, Planer und Behörden deutlich grösser. Für Bauwillige schliesslich ist die Regelungsvielfalt eine besondere Erschwernis, denn sie treffen die daraus resultierenden Nachteile (Kosten, zeitliche Verzögerungen, Unsicherheiten usw.) besonders hart.

### **3. Rechtsunsicherheit**

Die Zersplitterung des Baurechts unter den Kantonen und ständige Rechtsänderungen auf Kantons- und Gemeindeebene erschweren die Anwendung. Die Vielzahl unterschiedlicher Erlasse und Praktiken sowie die Summe der Revisionen können für die Wirtschaftsakteure, insbesondere für die Bauherrschaften, die Architekten, die Planer und die Investoren, welche mit der Rechtswirklichkeit in mehreren Kantonen leben müssen, ein generelles Klima der Rechtsunsicherheit schaffen.

Gleiche oder ähnliche Rechtsfragen müssen heute in jedem Kanton – obwohl die Begriffe ähnlich, aber eben nicht ganz gleich sind – einzeln geklärt und durch die Verwaltungsgerichte entschieden werden. Dies führt zu einer Erschwerung und Verlängerung der Baubewilligungsverfahren.

### **4. Politische Bestrebungen zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen**

#### **4.1 Kantone wünschen Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen**

Kritik an der föderalistischen Ausgestaltung des Baurechts setzte schon in den 1990er-Jahren ein. Verschiedene parlamentarische Initiativen forderten eine Harmonisierung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, insbesondere auch der Baubegriffe und der Messweisen.

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK) stellte gestützt auf eine interne Umfrage bereits im Jahr 1997/98 fest, dass eine interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe und Verfahren im Grundsatz von allen Kantonen gewünscht, ein Bundesbaugesetz indes einhellig abgelehnt wird.

#### **4.2 Konkordat ermöglicht Harmonisierung**

Gemäss Bundesverfassung sind die Kantone für die Belange des Baurechts zuständig. Um gemeinsame Interessen wahrzunehmen, haben sie die Möglichkeit, Verträge (Konkordate) zu schliessen sowie gemeinsame Organisationen und Einrichtungen zu schaffen. Die Vorbereitungsarbeiten zur IVHB haben gezeigt, dass ein Konkordat den effektivsten Weg darstellt, um das angestrebte Ziel – die gesamtschweizerische Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen – zu erreichen. Mit dieser Lösung kann zudem abgewendet werden, dass der Bund in diesem Bereich gesetzgeberisch tätig wird, was die Einflussnahme der Kantone im Bereich Baupolizeirecht wohl empfindlich schmälern würde.

Die Plenarversammlung der BPUK vom 26. Juni 2003 in Bern beschloss, einen Konkordatstext auszuarbeiten. Anlässlich der Hauptversammlung vom 22. September 2005 wurde dieser verabschiedet.

Parallel zur Ausarbeitung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) schuf der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) die Norm 423 „Gebäudedimensionen und Abstände“. Diese hat eine umfassendere Zielsetzung und will auch Begriffe und Messweisen harmonisieren, welche nicht Gesetzesbedeutung haben. Mit der entsprechenden Arbeitsgruppe des SIA wurden laufend Koordinationsgespräche geführt und die Inhalte miteinander abgeglichen. Vorrang hat wegen seines Gesetzescharakters aber allein das vorliegende Konkordat. Wichtig für die Praxis ist die gegenseitige Abstimmung der IVHB mit der SIA-Norm. Diese ist sichergestellt.

Die IVHB kam per 26. November 2010 zustande. Der Kanton Obwalden hat vor Inkrafttreten des Konkordats bewusst keinen Beitrittsantrag hinterlegt. Bis heute sind folgende Kantone dem Konkordat beigetreten: Aargau, Baselland, Bern, Freiburg, Graubünden, Thurgau, Neuenburg,

Schaffhausen und Uri. Geplant sind gemäss Angaben der BPUK vom 15. Dezember 2011 die Beitritte der Kantone Genf, Luzern, Nidwalden, Solothurn, Tessin und Waadt.

#### **4.3 Vorstösse im Kanton Obwalden**

Am 25. Juni 2010 reichten Kantonsrat Klaus Wallimann und Mitunterzeichnende eine Motion betreffend Harmonisierung der Baubegriffe ein (Nr. 52.10.04). Darin wird der Regierungsrat aufgefordert, Bericht und Antrag über einen IVHB-Beitritt zu stellen und die Überführung in die kantonale Gesetzgebung aufzuzeigen. In seiner Stellungnahme zur Motion hält der Regierungsrat fest, dass er eine Harmonisierung der Baubegriffe als sinnvoll und nötig erachtet. Die Motion ist am 28. Oktober 2010 vom Kantonsrat mit 43 zu 0 Stimmen überwiesen worden. Damit ist der Regierungsrat aufgefordert, den Auftrag innert zwei Jahren zu erfüllen.

Bereits vor Einreichung der Motion sah das Gesetzgebungsprogramm des Kantons vor, dass im Jahr 2013 eine Teilrevision der kantonalen Baugesetzgebung an die Hand genommen werden und in diesem Zusammenhang auch der Beitritt des Kantons zur IVHB geprüft werden soll.

### **5. Auftrag, Projektorganisation, durchlaufene Projektschritte**

#### **5.1 Auftrag**

Für einen der geplanten Teilrevision Baugesetzgebung vorgezogenen Beitritt zur IVHB und dafür, die hierzu nötigen Arbeiten umgehend an die Hand zu nehmen, sprechen insbesondere:

- die Tatsache, dass das Konkordat zwischenzeitlich (am 26. November 2010) zustande gekommen ist;
- die Erfüllung des vom Parlament im Oktober 2010 erteilten Auftrags (vgl. vorangehende Ziff. 4.3);
- dass etliche weitere Kantone den Beitritt vorbereiten, darunter auch Zentralschweizer Kantone;
- dass ein Zustandekommen des Beitritts ein klares Signal setzt, dass alle Beteiligten eine Vereinheitlichung zugunsten einer gemeinsamen Lösung, welche allen Vorteile bringt, begrüssen und mittragen.

Dem entsprechend erteilte der Regierungsrat mit Beschluss vom 20. Juni 2011 dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement den Projektauftrag zur Vorbereitung des Beitritts des Kantons Obwalden zur IVHB.

Im Anschluss an den Beitritt des Kantons Obwalden zur IVHB erfolgt die entsprechende Anpassung des kantonalen und kommunalen Baurechts. Zuerst werden die in der IVHB definierten Begriffe und Messweisen ins kantonale Recht überführt. Die hierfür nötigen Schritte werden insbesondere zusammen mit den Gemeinden geplant und abgewickelt. Auf kommunaler Ebene müssen die Gemeinden dann ihre Bau- und Zonenordnungen entsprechend dem geänderten kantonalen Recht anpassen (vgl. dazu detailliert Ziff. VI.).

#### **5.2 Projektorganisation**

Das Projekt ist fachlich und organisatorisch im Bau- und Raumentwicklungsdepartement angesiedelt. Die Projektsteuerung obliegt dem Vorsteher des Bau- und Raumentwicklungsdepartements.

### **5.3 Durchlaufene Projektschritte**

#### *5.3.1 Vorarbeiten und Information der Gemeinden*

Die gemäss Projektauftrag vorgesehene Analyse der geltenden kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung hinsichtlich Änderungsbedarf bei einem Beitritt zur IVHB wurde von der Projektgruppe vorgenommen.

Anlässlich einer Informationsveranstaltung vom 8. September 2011 wurden die Gemeinden als wichtigste Partner über die Bestrebungen zum Beitritt zur IVHB vorab informiert. An der Informationsveranstaltung sprach auch Regierungsrat Christoph Neuhaus, Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektor des Kantons Bern und Präsident des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB). Im Anschluss daran fand eine Diskussionsrunde statt.

#### *5.3.2 Anhörung der Gemeinden*

Im Sinne der Gewährung der demokratischen Mitsprache wurde ein Anhörungsverfahren bei den Einwohnergemeinden durchgeführt. Mit Beschluss vom 8. November 2011 verabschiedete der Regierungsrat den von der Projektgruppe erarbeiteten erläuternden Bericht zur Anhörung bei den Einwohnergemeinden bis Ende März 2012.

Innerhalb der Anhörungsfrist liessen sich alle sieben Gemeinden vernehmen. Die mit dem Beitritt verfolgte Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen wird von allen Anhörungsteilnehmenden begrüsst. Durchgehend sprechen sich die Einwohnergemeinden für einen Beitritt zur IVHB aus.

Mit einer Ausnahme schliessen sich alle Einwohnergemeinden dem vorgesehenen Zeitplan an, der einen Beitritt im Sommer 2012 vorsieht. Nach Ansicht der Einwohnergemeinde Engelberg sollte der Beitritt zur IVHB erst nach Vorliegen einer auf die IVHB angepassten Fassung der kantonalen Baugesetzgebung erfolgen.

Verschiedene Einwohnergemeinden betonen, ihnen sei in der anzupassenden kantonalen Baugesetzgebung eine genügend lange Übergangsfrist einzuräumen, um die notwendigen Anpassungen zur Umsetzung der IVHB in den kommunalen Bau- und Zonenreglementen vorzunehmen.

#### *5.3.3 Verabschiedung der Vorlage an den Kantonsrat*

Mit Beschluss vom 1. Mai 2012 verabschiedete der Regierungsrat die Vorlage an den Kantonsrat.

## **II. Struktur und Inhalt des Konkordats IVHB**

### **6. Vorbemerkung**

In den nachfolgenden Berichtsziffern 8. und 9. werden Inhalt und Struktur des Konkordats erläutert. Weder betreffend die Struktur noch zum Inhalt der IVHB können von Seiten eines beitretenden Kantons Änderungen vorgeschlagen werden. Dem Konkordat kann nur als Ganzes beigetreten werden.

## 7. Struktur

Die IVHB gliedert sich in zwei Teile:

- Text der Interkantonalen Vereinbarung: Der eigentliche Vereinbarungstext beschränkt sich auf die Kompetenzabgrenzung sowie organisatorische und grundsätzliche Fragen bezüglich Regelung der Umsetzung und Überwachung (vgl. Ziff. 8).
- zwei Anhänge: Die Baubegriffe und Messweisen werden in zwei Anhängen umschrieben, die einen integrierenden Bestandteil der IVHB bilden. Damit besteht die Möglichkeit des Ausbaus der IVHB auf weitere Bereiche des Baupolizeirechts. Hierzu ist aber der ausdrückliche politische Wille aller beteiligten Kantone erforderlich, die im Rahmen des zuständigen Interkantonalen Organs auch funktionell zusammengeschlossen sind (vgl. Ziff. 10 und 11).

## 8. Inhalt

Der engere Konkordatstext (Kompetenzen und Organisation) besteht aus acht kurzen Artikeln, nämlich den kompetenzbegründenden und organisatorischen Bestimmungen (Stand 26. November 2010). Die rechtstechnischen Definitionen für die Baubegriffe und Messweisen werden separat formuliert. Daraus ergibt sich eine Zweiteilung in einen Grundlagenteil und in einen Anhangteil.

### **Titel:**

#### ***Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)***

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

### **Art. 1 Grundsatz:**

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

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

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 Konkordats ermöglichen oder zumindest nicht verhindern (auch wenn heute nur die Baubegriffe im engeren Sinne vereinheitlicht werden). Eine Erweiterung der IVHB, zum Beispiel mit 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 werden in Anhängen definiert. Diese Anhänge sind integrierender Bestandteil des Konkordats. Dazu gehören somit auch die Skizzen.

**Art. 2 Pflichten der Kantone:**

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

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

**<sup>3</sup>Die Kantone passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 an. Kantone, welche nach 2010 beitreten, passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2015 an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.**

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

Der Konkordatstext will nicht in das Gesetzgebungssystem der Kantone eingreifen, sondern „lediglich“ sicherstellen, dass die Begriffe und Messweisen gleich verstanden werden. Wenn sich das Harmonisierungsziel auch auf diese Weise erreichen lässt, können die Kantone 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 werden. Ihre Geltung erlangen sie erst, wenn sie auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung ins kantonale Recht überführt wurden. Dazu räumt das Konkordat den Kantonen eine Frist bis spätestens zum Jahre 2012 ein. Kantone, welche nach 2010 beitreten, passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2015 an. 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). Der Kanton Obwalden beschliesst über den Beitritt zur IVHB im Jahr 2012. Dem entsprechend wird ihm für die Umsetzung ins kantonale Recht eine Frist bis Ende 2015 gewährt. Diese Frist sollte unter der Voraussetzung, dass die Umsetzung der IVHB ins kantonale Baugesetz andern, nicht dringlichen Anpassungen der kantonalen Baugesetzgebung vorgezogen wird, ausreichen. Die Vereinbarung einer längeren Umsetzungsfrist ist dem entsprechend nicht vorgesehen.

Die Kantone haben ferner im Rahmen der Umsetzung ins kantonale Recht gegenüber den Gemeinden eine Frist festzulegen, innert derer die Nutzungspläne (Zonenpläne und Baureglemente) überprüft und allenfalls angepasst werden müssen. Sie regeln ferner, ob und allenfalls welche Sondernutzungspläne dieser Überprüfungs- und Anpassungspflicht unterstellt werden. Der Beitritt zum Konkordat löst somit nicht eine Welle von Nutzungsplananpassungen aus. Oder umgekehrt formuliert: Erst wenn die Nutzungspläne überprüft und angepasst werden müssen, was in der Regel in einem Rhythmus von zehn Jahren zu erfolgen hat, hat diese Überprüfung infolge des Beitritts zum Konkordat soweit umfassend zu erfolgen, als die Regelungsinhalte des Anhangs zur IVHB betroffen sind. Dann wird sich in vielen Fällen erweisen, dass die neuen Definitionen und Messweisen zur Anpassung der einzelnen Nutzungsziffern und Mindest- bzw. Höchstmasse (Gebäuelänge, Höhenmasse, Mindestabstände) führen.

Nach einem Beitritt und der Umsetzung ins kantonale Recht entsprechen bestehende Gebäude den altrechtlichen Bestimmungen, während bei den neuen Bauten die Baubegriffe und Messweisen gemäss Konkordat zur Anwendung kommen. Diese Tatsache ist keineswegs problema-

tisch, sondern wäre auch die Folge bei einer kantonalen Gesetzesrevision. Ebenso verursacht der Konkordatsbeitritt, bzw. die daraus entstehende Verpflichtung (Art. 2 IVHB) keine besonderen Kosten, welche nicht auch bei einer Gesetzesrevision anfallen würden (ausser marginale Kosten gemäss Art. 5 IVHB).

In der Vernehmlassung wurden nur von vereinzelt Kantonen besondere Probleme für die Umsetzung erwähnt. Demgegenüber signalisierten mehrere Kantone, dass sie vielmehr bereits vor Inkrafttreten des Konkordats (sollte sich dies verzögern) im Rahmen ihrer bereits in Arbeit stehenden Gesetzesrevision die neuen Begriffe und Messweisen übernehmen wollen.

### **Art. 3 Interkantonales Organ:**

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

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

**<sup>3</sup>Das Interkantonale Organ ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der beteiligten Kantone vertreten ist. Für Beschlüsse ist eine Dreiviertelmehrheit erforderlich. Änderungen der Vereinbarung bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Kantone.**

Artikel 3 statuiert das Interkantonale Organ, das für den Vollzug des Konkordats verantwortlich ist (vgl. dazu auch Art. 4 IVHB). Dieses setzt sich aus je einem Mitglied der Kantonsregierungen der an der Vereinbarung beteiligten Kantone zusammen. Sinnvollerweise stützt sich das Interkantonale Organ auf die BPUK ab, weshalb festgehalten wird, dass die Mitglieder der BPUK (soweit deren Kantone der IVHB beigetreten sind) das Interkantonale Organ bilden. Die BPUK ist als Fachdirektoren-Konferenz bereits heute für das gesamte Bauwesen zuständig. Demnach ist die organisatorische Zusammenlegung folgerichtig. Die betreffenden Kantone werden in der Regel durch den Vorsteher des kantonalen Baudepartements oder der kantonalen Baudirektion (Regierungsmitglied) vertreten.

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

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

### **Art. 4 Zuständigkeit des Interkantonalen Organs:**

**<sup>1</sup>Das Interkantonale Organ vollzieht die Vereinbarung, indem es:**

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

**<sup>2</sup>Es ist überdies zuständig für:**

- a. die Änderungen der Vereinbarung;**
- b. die Erstreckung der Frist für die Anpassung der Gesetzgebung;**
- c. die Erarbeitung und Publikation von Erläuterungen;**
- d. den Erlass einer Geschäftsordnung.**

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 Konkordats 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 Interkantonales Organ – Bundesstellen ist daher im Interesse der Harmonisierung angezeigt. Das Interkantonale Organ steht dem Bund und den betroffenen Organisationen zudem als Kontaktstelle zur Verfügung. Diese können sich damit an eine einzige Instanz wenden und müssen nicht 26 Kantone kontaktieren.

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

Eine Besonderheit regelt Buchstabe b von Absatz 2. Dieser Bestimmung zufolge kann das Interkantonale Organ einem beitretenden Kanton die Frist für die Umsetzung des Konkordats in die kantonale Gesetzgebung erstrecken. Dies kann vor allem dann nötig werden, wenn die Anpassung der kantonalen Gesetzgebung bis Ende 2015 in der verbleibenden Zeit realistischere Weise nicht möglich ist. Eine spezielle, dem jeweiligen Einzelfall Rechnung tragende Regelung muss zudem für jene Kantone gefunden werden, die der IVHB erst nach 2015 beitreten.

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

Artikel 4 gibt dem Interkantonalen Organ schliesslich die Kompetenz, seine Tätigkeit selber zu regeln und 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 Konkordats auch der Geschäftsstelle einer bestehenden interkantonalen Instanz übertragen werden, zum Beispiel der Geschäftsstelle einer Fachdirektoren-Konferenz wie der BPUK.

**Art. 5 Finanzierung:**

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

Diese Bestimmung entspricht den entsprechenden Regelungen der IVöB, der 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:**

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

Diese Regelung entspricht bewährter Praxis. Damit wird bis zum Inkrafttreten eine zuständige und kompetente Einreichstelle bezeichnet. Nach dem Beitritt des sechsten Kantons zur IVHB wurde am 26. November 2010 das Interkantonale Organ gebildet. Es ist massgebende Adresse für die Entgegennahme der Beitrittserklärungen weiterer Kantone.

**Art. 7 Austritt:**

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

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

**Art. 8 Inkrafttreten:**

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

Es ist zweckmässig, dass die IVHB so schnell als möglich wirksam wird. Deshalb soll sie bereits in Kraft treten, wenn ihr sechs Kantone beigetreten sind. Dies war am 26. November 2010 der Fall. Ziel ist der Beitritt aller Kantone. Diese können sich aber – nicht zuletzt wegen der verschiedenen kantonalen Beitrittsverfahren – schrittweise anschliessen. Dieser Weg hat sich bereits bei anderen interkantonalen Verträgen bewährt. Der Anschluss von sechs Kantonen ermöglicht ein baldiges Wirksamwerden bei einer angemessenen Zahl von Kantonen. Die Voraussetzung einer grösseren Zahl von Beitritten würde erfahrungsgemäss bedeuten, dass das Konkordat noch lange nicht Gesetzeskraft erhielte. Eine kleinere Zahl würde der Zielsetzung, dass ein angemessener Teil der schweizerischen Kantone die Harmonisierung unterstützen sollte, widersprechen. Zudem zeigt die Erfahrung, dass einzelne Kantone zuerst das Tätigwerden anderer abwarten.

Gemäss dem Bundesgesetz vom 18. Juni 2004 über die Sammlung des Bundesrechts und das Bundesblatt (Publikationsgesetz, PublG, SR 170.512) werden interkantonale Vereinbarungen weder in der Amtlichen noch in der Systematischen Sammlung des Bundesrechts publiziert. Damit tritt das Konkordat in Kraft, sobald sechs Beitrittserklärungen bei der BPUK eingetroffen sind. Weitere Beitritte sind rechtsgültig ab Datum des Eingangs der Beitrittserklärung beim

Interkantonalen Organ. Vorbehalten bleibt die Meldepflicht beim Bund gemäss Art. 48 Abs. 3 BV. Diese Meldung erfolgt durch das Interkantonale Organ.

### **III. Konsequenzen eines Beitritts zur IVHB für das kantonale und kommunale Recht**

#### **9. Überblick**

Die in den beiden Anhängen zur IVHB aufgeführten Begriffsdefinitionen und Messweisen bedürfen einer Überführung ins kantonale (und kommunale) Recht. Die IVHB führt für verschiedene zentrale Begriffe des geltenden Bau- und Planungsrechts neue Definitionen ein. Teilweise entsprechen Begriffe und Definitionen in der IVHB denjenigen des geltenden Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG, GDB 710.1).

Die Definitionen und Messweisen gemäss den Anhängen der IVHB müssen aber nur insoweit in die kantonale Gesetzgebung übernommen werden, als der Regelungsgegenstand im Kanton zur Anwendung kommt. Begriffe und Messweisen, die nicht übernommen werden, dürfen hingegen nicht durch neue eigene Begriffe ersetzt werden.

Im nachfolgenden Teil wird in Ziff. 10 zuerst auf die planungsrechtlichen Begriffe eingegangen. Anschliessend ist Ziff. 11 den baurechtlichen Begriffen gewidmet.

#### **10. Planungsrechtliche Begriffe**

##### **10.1 Grundlagen**

Die IVHB stellt als Instrumentarium im planungsrechtlichen Bereich der Nutzungsziffern zwei Dichteziffern (Geschossflächenziffer und Baumassenziffer) und zwei Flächenanteilsziffern (Überbauungsziffer und Grünflächenziffer) zur Verfügung. Für die Berechnung sämtlicher Nutzungsziffern wird auf die gemäss IVHB definierte anrechenbare Grundstückfläche abgestellt. Weitere planungsrechtliche Begriffe sind die Baulinie und der Baubereich.

Gemäss der heute in Art. 15 BauG festgelegten Regelung können die Gemeinden im Kanton Obwalden zwischen zwei verschiedenen Dichteziffern (Ausnutzungsziffer, Geschossflächenziffer) und einer Flächenanteilsziffer (Überbauungsziffer) wählen. Sie können aber auch gänzlich auf eine Nutzungsziffer verzichten.

Heute ergibt sich bei den Gemeinden folgende Ausgangslage:

- Sarnen: Geschossflächenziffer
- Kerns: keine Nutzungsziffer
- Sachseln: Ausnutzungsziffer
- Alpnach: Überbauungsziffer
- Giswil: Ausnutzungsziffer
- Lungern: Ausnutzungsziffer
- Engelberg: keine Nutzungsziffer

##### **10.2 Anrechenbare Grundstückfläche (IVHB Anhang 1, Ziff. 8.1)**

Massgebend für die anrechenbare Grundstückfläche nach IVHB ist das ganze in der Bauzone liegende Grundstück samt Hauszufahrten, aber ohne Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nicht zur anrechenbaren Grundstückfläche nach IVHB zählen grundsätzlich ebenfalls Wald und Gewässer, wie dies bspw. im Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Giswil bereits heute explizit geregelt ist. Die Grund- und die Groberschliessung zählen bereits heute nach

Art. 15 Abs. 5 BauG nicht zur anrechenbaren Grundstückfläche, während die Feinerschliessung gemäss Gesetzestext noch dazu gehört. In der Praxis wird aber bereits heute die Feinerschliessung vielfach nicht mehr zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt. Die anrechenbare Hauszufahrt erschliesst ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe.

### 10.3 Dichteziffern

#### 10.3.1 Geschossflächenziffer (IVHB Anhang 1, Ziff. 8.2)

Die Geschossflächenziffer gemäss IVHB ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche.

Bei der Geschossflächenziffer nach IVHB werden sämtliche Geschossflächen nach SIA 416 angerechnet (Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen, Funktionsflächen). Nicht angerechnet werden Geschossflächen bis zu einer vom Kanton zu definierenden Maximalhöhe (unverbindlicher Vorschlag IVHB: 1,50 m). Die im geltenden BauG in Art. 15 Abs. 3 definierte Geschossflächenziffer geht dagegen nur vom Verhältnis der gesamten anrechenbaren oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche aus.

Mit dem Beitritt zur IVHB kann die Definition der Geschossflächenziffer gemäss IVHB ins kantonale Baurecht überführt werden. Die neue Definition umfasst auch sämtliche unterirdischen Geschossflächen und erstreckt sich deshalb bei einem gleich grossen Gebäudevolumen über mehr Geschossflächen als gemäss dem geltenden Recht in Art. 15 Abs. 3 BauG. Deshalb ist eine Erhöhung des Ausmasses der Geschossflächenziffer im kommunalen Baureglement sinnvoll und notwendig.

#### 10.3.2 Baumassenziffer (IVHB Anhang 1, Ziff. 8.3)

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstückfläche.

Die Baumassenziffer wird als Mass für die oberirdische Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen und maximal erlaubten Bauvolumen. Sie soll insbesondere in der Gewerbezone und/oder in der Industriezone die dreidimensionale Erscheinung in ihrem Ausmass beschreiben und steuern, weil in diesen Zonen wegen sehr hohen Räumen oft nicht die gleichen Geschossflächen entstehen wie in anderen Zonen bei vergleichbaren Bauvolumen.

Das BauG kennt diese Nutzungsziffer nicht. Im Rahmen der Umsetzung der IVHB ins kantonale Recht wird zu prüfen sein, ob der Begriff aufgenommen werden soll.

### 10.4 Flächenanteilsziffern

#### 10.4.1 Überbauungsziffer (IVHB Anhang 1, Ziff. 8.4)

Die Überbauungsziffer gemäss IVHB ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstückfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Auch das BauG sieht im Art. 15 Abs. 4 die Überbauungsziffer vor und geht dabei von der überbauten Fläche aus, welche sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden ergibt. Die Definitionen von BauG und IVHB weichen nur geringfügig voneinander ab.

Die Gemeinde Alpnach hat die Überbauungsziffer in Art. 4 ihres Bau- und Zonenreglements geregelt. Die Aufnahme dieses Begriffs ist bei der Umsetzung der IVHB ins kantonale Recht zu prüfen.

#### 10.4.2 Grünflächenziffer (IVHB Anhang 1, Ziff. 8.5)

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis zwischen anrechenbarer Grünfläche und anrechenbarer Grundstückfläche.

Diese Flächenanteilsziffer sichert einen fixen Anteil an Grünflächen. Aus gestalterischer Sicht kann die Übernahme der Grünflächenziffer in das kantonale Baurecht durchaus zweckmässig sein, die alleinige Anwendung ohne Kombination mit der Geschossflächen- oder Baumassenziffer erscheint aber kaum sinnvoll. Die Grünflächenziffer wird derzeit von keiner Gemeinde verwendet. Im Rahmen der Umsetzung der IVHB ins kantonale Recht wird zu prüfen sein, ob der Begriff aufgenommen werden soll oder nicht.

#### 10.5 Auswirkungen der neuen Nutzungsziffern

Alle neuen Definitionen der Nutzungsziffern gemäss IVHB sind abschliessende Festlegungen, die keine Ausnahmeregelungen bzw. keine nicht anrechenbaren Gebäudeteile oder -flächen zulassen. Demgegenüber enthalten alle kommunalen Bestimmungen über die Ausnutzung gemäss Art. 15 BauG in den einzelnen Baureglementen der Obwaldner Gemeinden unterschiedlich formulierte Ausnahmeregelungen für Bauten und Anlagen, die bei den verschiedenen Nutzungsziffern „nicht angerechnet werden“ (Sarnen, Sachseln, Giswil und Lungern) oder „ausser Betracht fallen“ (Alpnach).

Weil die Gemeinden auch weiterhin in ihren Bau- und Zonenreglementen frei festlegen werden, welches Ausmass der Nutzungsziffer in den verschiedenen Zonen gelten soll, können sie in ihren kommunalen Reglementen auf den Wegfall der Ausnahmeregelungen entsprechend reagieren. Es ist auch möglich, für bestimmte (gemischte) Zonen die Nutzungsziffer aufzuteilen und beispielsweise eine Nutzungsziffer für Wohnnutzungen und eine andere für Arbeitsnutzungen festzulegen. Damit können die Gemeinden ihre kommunale Nutzungsplanung optimal den örtlichen Gegebenheiten und heutigen Ausmassen anpassen.

Weil die gesetzlichen Regelungen in den Baureglementen der Obwaldner Gemeinden mit zwei unterschiedlichen Dichteziffern, einer Flächenanteilsziffer und dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer heterogen ausgestaltet sind, ist die Vereinheitlichung der Nutzungsziffern gemäss IVHB sinnvoll und wünschenswert. Dabei gilt es zu beachten, dass die IVHB den Begriff der Ausnutzungsziffer nicht verwendet und dass gleichzeitig die heutigen Regelungen für die Ausnutzungsziffer inhaltlich im Grundsatz kaum von den Bestimmungen für die Geschossflächenziffer abweichen. Deshalb kann die Überführung der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer ohne erhebliche Komplikationen vollzogen werden.

#### 10.6 Baulinie (IVHB Anhang 1, Ziff. 7.3)

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

Baulinien gemäss IVHB verfolgen denselben Zweck wie die gesetzlichen Regelungen in Art. 23 BauG. Der neue Baulinienbegriff kann analog zu den später zu behandelnden Abstandsvorschriften ins kantonale Baurecht integriert werden.

#### 10.7 Baubereich (IVHB Anhang 1, Ziff. 7.4)

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

Die Festlegung von Baubereichen ist bereits heute in einem Nutzungsplanverfahren, dem Quartierplanverfahren gemäss Art. 18 BauG, möglich. Die IVHB hält die bestehende Regelung explizit fest. Die Baubereiche dienen weiterhin der Umsetzung gestalterischer und städtebaulicher

Anliegen. Die Einführung des Begriffs würde keine Neuerungen mit sich bringen und in erster Linie einer klaren Regelung dienen.

## **10.8 Fazit planungsrechtliche Begriffe**

Bei den planungsrechtlichen Begriffen ist in erster Linie der Wegfall der Ausnahmeregelungen bei den Nutzungsziffern von Bedeutung. Diese Veränderung kann aber durch entsprechende Anpassungen der Ausmasse bei den Nutzungsziffern kompensiert werden.

Mit der neuen Geschossflächenziffer könnte für den Kanton Obwalden eine einheitliche Dichteziffer vorgesehen werden, welche auf die Bedürfnisse des Kantons Obwalden bzw. die unterschiedlichen Anliegen der kommunalen Nutzungsplanungen zugeschnitten werden kann. Zur zusätzlichen oder alternativen Regelung der Bebauungsdichte können die in der IVHB vorgesehene Baumassenziffer, die Überbauungs- oder die Grünflächenziffer eingeführt werden.

Für die Begriffe Baulinie und Baubereich sind in der IVHB Definitionen vorgegeben, welche keine wesentlichen Neuerungen bringen.

## **11. Baurechtliche Begriffe**

### **11.1 Grundlagen**

In der IVHB werden verschiedene Begriffe des geltenden BauG harmonisiert oder durch ähnliche Begriffe ersetzt. Beispielsweise sind der Begriff der Hauptbaute sowie die Unterscheidung zwischen Klein- und Kleinstbauten in der IVHB nicht mehr vorgesehen. Die Begriffe Niveaupunkt und gewachsenes Terrain entfallen und werden durch anderslautende Definitionen ersetzt. Auch die Firsthöhe sowie die Gebäudehöhe finden in der Formulierung des BauG keinen Eingang in die IVHB. Sie werden unter einem Begriff zusammengefasst.

Demgegenüber baut das System der IVHB auf verschiedenen neuen, der harmonisierten Anwendung dienenden Begriffen auf. Dazu zählen das massgebende Terrain und die Unterniveaubaute. Wichtige Hilfsbegriffe zur Bestimmung der Baumasse sind die Fassadenflucht, die Fassadenlinie, die projizierte Fassadenlinie sowie vorspringende und rückspringende Gebäudeteile. Nachfolgend wird auf die Auswirkungen der Einführung harmonisierter Begriffe der IVHB eingegangen (Ziff. 11.2). Anschliessend werden die Auswirkungen der Neudefinition bestehender Baubegriffe thematisiert (Ziff. 11.3).

### **11.2 Harmonisierte Begriffe**

In erster Linie von Bedeutung sind die Definitionen für das massgebende Terrain und für die Gesamthöhe.

#### *11.2.1 Massgebendes Terrain (IVHB Anhang 1, Ziff. 1.1)*

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Auf den Begriff des gewachsenen bzw. tiefer gelegten Terrains soll künftig verzichtet werden. Die Regelung im Kanton Obwalden hat sich zwar bewährt, steht aber dem Systemwechsel nicht entgegen. Der natürliche Terrainverlauf im Sinne der IVHB kann in unklaren Fällen auch mittels Feststellungsentscheid festgelegt werden. Dabei wird auf das umgebende Terrain abzustellen sein. In der zukünftigen Anwendungspraxis wird zu entscheiden sein, ob ein aufgeschüttetes Terrain nach Ablauf von zehn Jahren als natürlicher Terrainverlauf eingestuft wird, wie dies

heute im Kanton Obwalden Praxis ist, oder ob auch nach mehr als zehn Jahren das ursprünglich gewachsene Terrain als natürlicher Terrainverlauf gilt.

Wichtig ist auch, dass mit der neuen Begriffsdefinition den Behörden ein grösserer Spielraum zukommt. In begründeten Einzelfällen kann das massgebende Terrain abweichend vom natürlichen Terrainverlauf angenommen werden, um beispielsweise die Gesamthöhe speziellen Verhältnissen anpassen zu können (z.B. Hochwasserschutz, Grundwassergefährdung).

#### *11.2.2 Gesamthöhe und Fassadenhöhe (IVHB Anhang 1, Ziff. 5.1 und 5.2)*

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

Ist kein einzelner Punkt der Höchste, so ist bei Giebeldächern die Firstlinie, bei Flachdächern der höchste Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Terrain entscheidend.

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

Das kantonale BauG kennt im Art. 45 die Begriffe Gebäude-, First- und Fassadenhöhe. Dabei gilt für die Gebäude- und die Firsthöhe der Niveaupunkt, für die Fassadenhöhe die ausgemittelte Terrainhöhe der entsprechenden Fassade als unterer Messpunkt. Beide Messungen gehen also von einem Mittelwert aus. Die einzelnen Gemeinden sehen in ihren Baureglementen unterschiedliche Kombinationen der im BauG geregelten Höhenmasse vor.

Der Niveaupunkt bzw. der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses und die ausgemittelte Terrainhöhe einer Fassade haben für die Berechnung der Gesamt- und der Fassadenhöhe gemäss IVHB keine Bedeutung mehr. Vielmehr gilt sowohl für die Gesamt- wie auch für die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem oberen und dem unteren Messpunkt. Mit diesen Messungen werden also Extremwerte ermittelt. Weil die IVHB aber neben der Gesamthöhe weiterhin auch die Fassadenhöhe als anwendbare Messmethode vorsieht, kann die reglementarisch erwünschte Höhe der Gebäude wie bis anhin individuell auf die verschiedenen Nutzungszonen zugeschnitten werden. Zudem sieht auch die IVHB vor, dass bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt wird.

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Berücksichtigung von Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen. Die Fassadenhöhe nimmt Bezug auf die Fassadenflucht (mit vorspringenden und unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen), auf das massgebende Terrain, auf die Fassadenlinie sowie auf die Oberkante der Dachkonstruktion. Die Fassadenhöhe wird somit neu definiert. Die Fassadenhöhe kann insbesondere in Hanglagen zur Höhenbeschränkung eines Gebäudes im Gelände beitragen. Es können trauf- und giebelseitig sowie berg- und talseitig verschiedene Fassadenhöhen definiert werden, womit ein grosser Gestaltungsfreiraum entsteht. Wie bis anhin wird die Fassadenhöhe zur Bestimmung eines allfälligen Mehrhöhenzuschlags bei der Bemessung des Grenzabstands verwendet.

#### *11.2.3 Fazit harmonisierte Begriffe*

Die harmonisierten Begriffe der IVHB beinhalten zwar ein anderes System, sie können jedoch an die Verhältnisse des Kantons Obwalden angepasst werden. Die neuen Begriffe sind einer exakten Berechnungsweise dienlich, lassen aber Spielraum, um planerischen und erschliessungstechnischen Interessen gerecht zu werden.

### 11.3 Neuedefinition bestehender Begriffe

#### 11.3.1 Gebäudebegriffe (IVHB Anhang 1, Ziff. 2.1 bis 2.5)

Die IVHB unterscheidet nicht mehr zwischen Klein- und Kleinstbauten und nennt den Begriff Hauptbaute nicht explizit. Sie definiert hingegen die Begriffe Gebäude sowie An- und Kleinbauten neu. Die IVHB stellt überdies die Begriffe unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zur Verfügung.

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Mit dieser Definition wird eine Abgrenzung zu anderen Bauten und Anlagen und zu nicht ortsfesten Bauten und Anlagen hergestellt.

An- und Kleinbauten dürfen nach IVHB nur Nebennutzflächen aufweisen. Die IVHB verweist hierzu implizit auf die SIA Norm 416 (Nebennutzflächen). Während Anbauten mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind, sind Kleinbauten gemäss IVHB freistehend (vgl. die Nebengebäude gemäss Art. 36 Abs. 3 BauG). Der Kanton Obwalden kann die maximalen Dimensionen der An- und Kleinbauten vorgeben, womit der bisherigen Regelung weitgehend entsprochen werden kann. Kleinstbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 4 BauG sind zwar nicht mehr vorgesehen, die Masse für bewilligungsfreie Kleinbauten können aber eigenständig definiert werden. Die unterirdischen Bauten nach IVHB liegen vollständig unter dem Terrain, während die unterirdischen Bauten nach Art. 41 Abs. 2 BauG in der Terminologie der IVHB Unterniveaubauten darstellen. Eine Übernahme des Begriffs unterirdische Bauten nach IVHB in die kantonale Gesetzgebung würde es ermöglichen, für gänzlich unter dem Terrain gelegene Bauten separate Abstandsvorschriften einzuführen.

#### 11.3.2 Grenzabstand (IVHB Anhang 1, Ziff. 7.1)

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

Der Grenzabstand nach IVHB baut auf dem neuen Begriff der projizierten Fassadenlinie auf. Das System der IVHB ist inhaltlich aber identisch mit der Regelung im geltenden BauG. Das Mass (Tiefe und Breite) für den Umfang eines unbedeutend rückspringenden oder vorspringenden Gebäudeteils ist im kantonalen Recht zu definieren. Diese Definition kann gegenüber dem geltenden Recht insbesondere zu kleinen Änderungen bei den Grenzabstandsbestimmungen für vorspringende Gebäudeteile führen.

#### 11.3.3 Gebäudeabstand (IVHB Anhang 1, Ziff. 7.2)

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

Die IVHB geht von der kürzesten Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien aus. Die Definition, dass der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände entspricht, bleibt dem kantonalen Recht vorbehalten.

#### 11.3.4 Geschosse

Die Unterscheidung in Vollgeschosse einerseits sowie Unter-, Dach- und Attikageschosse andererseits wird grundsätzlich beibehalten. Die Berechnung der Geschosshöhe wird nicht explizit geregelt, auch eine Regelung bei überhohen Räumen fehlt. Die Geschosshöhe wurde offenbar fälschlicherweise in der deutschen Fassung der IVHB vorgesehen und soll nun wieder wegfallen (Beschluss des Interkantonalen Organs vom 29. Juni 2011).

#### 11.3.5 Untergeschosse (IVHB Anhang 1, Ziff. 6.2)

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.

Die Definition verzichtet auf den Begriff der Aussenflächen, wie dies in Art. 45 Abs. 7 BauG der Fall ist. Eine Fassadenabwicklung ist aber weiterhin notwendig. Mit dem zu definierenden Mass des Hinausragens besteht für das kantonale Recht ein Handlungsspielraum.

#### 11.3.6 Dachgeschosse (IVHB Anhang 1, Ziff. 6.3)

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

Mit der Definition des Dachgeschosses geht die Einführung der Kniestockhöhe einher. Die bisherige Regelung im Art. 45 Abs. 6 BauG wird aufgegeben (maximal 60 Prozent der untenliegenden Vollgeschossfläche über einer lichten Raumhöhe von 2,4 m). Die IVHB empfiehlt eine Kniestockhöhe von 0,50 bis 1,00 m, die im kantonalen Recht festzulegen ist. Durch die niedrige Höhe des Kniestockes wird die vollumfängliche Nutzung des Dachgeschosses gegenüber dem Vollgeschoss auf einfache Art eingeschränkt. Zusätzlich können die Geschossflächenziffer und die Gesamt- oder Fassadenhöhe die Nutzung des Dachgeschosses beschränken.

#### 11.3.7 Attikageschosse (IVHB Anhang 1, Ziff. 6.4)

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.

Da die Rückversetzung des Attikageschosses gemäss IVHB nur auf einer Seite erfolgen muss, kann die neue Regelung massgebende optische Konsequenzen haben. Gemäss den Erläuterungen der IVHB kann aber auf kantonaler oder kommunaler Stufe – wie es heute bereits in verschiedenen Gemeinden praktiziert wird – auch eine mehrseitige Rückversetzung verlangt werden.

#### 11.3.8 Fazit der Neudefinition von bestehenden Begriffen

Insgesamt bringen die neuen Definitionen bekannter Begriffe keine massgebenden Neuerungen. Die Ausgestaltung der Regelungen bleibt den Kantonen und den Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vorbehalten, womit der bisherigen Regelung in weiten Teilen entsprochen werden kann. Wo die neue Definition evtl. eine Verschärfung mit sich bringt, kann mit der Erhöhung der zulässigen Masszahl reagiert werden.

### 11.4 Hilfsbegriffe

Als Hilfsbegriffe für die planungs- und baurechtlichen Begriffe definiert die IVHB die Fassadenflucht, die Fassadenlinie, die projizierte Fassadenlinie sowie die vor- und rückspringenden Gebäudeteile.

#### 11.4.1 Fassadenflucht (IVHB Anhang 1, Ziff. 3.1)

Die Fassadenflucht dient zur Ermittlung der Fassadenlinie sowie für die Definition des Attikageschosses. Unbedeutend rückspringende und vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Die Bestimmung der Fassadenflucht bestimmt die Berechnung der Rückversetzung von Attikageschossen. Zudem dient sie für die Berechnung der Fassaden- und Kniestockhöhe. Die Definition der Fassadenflucht beinhaltet für sich allein keine massgebenden Neuerungen.

#### 11.4.2 Fassadenlinie (IVHB Anhang 1, Ziff. 3.2)

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie wird bei der Bestimmung der Fassadenhöhe, der Definition des Untergeschosses und der Berechnung der Überbauungsziffer benötigt.

#### 11.4.3 Projizierte Fassadenlinie (IVHB Anhang 1, Ziff. 3.3)

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Diese Hilfsgrösse ist für die Ermittlung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) massgebend. Zudem dient sie der Berechnung von Gebäudelänge und Gebäudebreite.

#### 11.4.4 Vor- und rückspringende Gebäudeteile (IVHB Anhang 1, Ziff. 3.4 und 3.5)

Bei diesen Bestimmungen sind in erster Linie diejenigen vorspringenden Gebäudeteile von Bedeutung, welche bei der Berechnung der Fassadenflucht bzw. der Grenz- und Gebäudeabstände zu berücksichtigen sind. Das kantonale Recht kann dabei festlegen, ab welcher Tiefe und Breite bzw. ab welchem Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts diese Gebäudeteile – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – bei der Festlegung der Fassadenlinie berücksichtigt werden müssen. Die neuen Bestimmungen nach IVHB regeln die Ausmasse dieser Gebäudeteile umfassender als Art. 41 Abs. 1 BauG, ohne aber inhaltlich Verschärfungen einzuführen, weil die Festlegung der zulässigen Ausmasse für unbedeutende vor- und rückspringende Gebäudeteile im kantonalen Recht bestimmt wird.

## 12. Schlussfazit

Die IVHB enthält insgesamt 30 harmonisierte bzw. neu definierte planungs- sowie baurechtliche Begriffe, wovon sich viele materiell nicht wesentlich von den im Kanton Obwalden bereits angewandten Begriffen unterscheiden. Bei der Festlegung der Masszahlen und teilweise auch bei der detaillierten Ausgestaltung der Begriffe bleibt dem Kanton und den Einwohnergemeinden ein grosser Handlungsspielraum. Auch müssen nicht alle Begriffe der IVHB in das kantonale bzw. kommunale Baurecht übernommen werden. So kann eine auf den Kanton Obwalden zugeschnittene Umsetzung der IVHB erreicht werden. Von der Vereinheitlichung profitieren unter anderem die Wirtschaftsakteure (Bauherrschaft, Architekten, Planer, Investoren).

## IV. Entscheid über den Beitritt zur IVHB und Umsetzung

### 13. Beitritt zur IVHB

Der Beschluss des Kantonsrats über den Beitritt zur IVHB untersteht weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Referendum (Art. 70 Ziff. 13 der Kantonsverfassung [KV, GDB 101]).

### 14. Umsetzung ins kantonale Recht

Nach erfolgtem Beitritt des Kantons zur IVHB sind die Begriffsdefinitionen der IVHB in das kantonale Recht zu überführen.

Es ist vorgesehen, die Arbeiten zur Umsetzung ins kantonale Recht unmittelbar nach dem erfolgten Beitritt, d.h. voraussichtlich im Herbst 2012, aufzunehmen. Im Rahmen dieser Teilrevision der Baugesetzgebung werden die durch den Konkordatsbeitritt betroffenen Begriffe angepasst und somit möglichst rasch Rechtssicherheit geschaffen.

Die Baugesetzrevision unterliegt nach Art. 59 Abs. 1 Bst. a KV dem fakultativen Referendum.

## 15. Umsetzung ins kommunale Recht

Die ins kantonale Baugesetz übernommenen Begriffe der IVHB werden auch entsprechende Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenreglemente erfordern. Die laufenden Ortsplanungsrevisionsverfahren können jedoch nach geltendem Recht weitergeführt werden. Allerdings sind dabei Änderungen zu vermeiden, die später zu Unvereinbarkeiten mit der IVHB führen können. Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement wird daher bereits im Rahmen der Vorprüfung der laufenden Ortsplanungsrevisionen eine Beurteilung hinsichtlich IVHB-Konformität vornehmen und es wird den Gemeinden gegebenenfalls entsprechende Empfehlungen abgeben. Die Frist für die Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenreglemente an das revidierte Baugesetz wird im Rahmen der entsprechenden Baugesetzrevision bestimmt werden. Die Gemeinden werden in diesen Prozess einbezogen.

Beilagen:

- Beschlussantrag
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) [Erlasstext inklusive Anhänge 1 und 2]

Weitere Informationen:

- Webseite der BPUK: [www.bupk.ch](http://www.bupk.ch) → Konkordate → Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB

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

vom ...

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden,  
gestützt auf Artikel 70 Ziffer 13 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968<sup>1</sup>,

*beschliesst:*

1. Der Kanton Obwalden tritt der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005<sup>2</sup> bei.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die Vereinbarung gegebenenfalls zu kündigen.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Sarnen, ...

Im Namen des Kantonsrats  
Der Ratspräsident:  
Die Ratssekretärin:

<sup>1</sup> GDB 101

<sup>2</sup> GDB .....

## Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)<sup>1</sup>

vom 22. September 2005 (Stand am 26. November 2010)

---

### Art. 1 Grundsatz

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

### Art. 2 Pflichten der Kantone

- <sup>1</sup> Die Kantone übernehmen mit ihrem Beitritt vereinbarte Baubegriffe und Messweisen im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Zuständigkeit.
- <sup>2</sup> Die Gesetzgebung darf nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprechen.
- <sup>3</sup> Die Kantone passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2012 an. Kantone, welche nach 2010 beitreten, passen ihre Gesetzgebung bis Ende 2015 an und bestimmen die Fristen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.<sup>2</sup>

### Art. 3 Interkantonales Organ

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

### Art. 4 Zuständigkeiten des Interkantonalen Organs

- <sup>1</sup> Das Interkantonale Organ vollzieht die Vereinbarung, indem es:
  - a. deren Anwendung regelt und die Durchführung durch die Kantone kontrolliert;

---

<sup>1</sup> In Kraft seit 26. November 2010

<sup>2</sup> Art. 2 Abs. 3 Fassung vom 26. November 2010

- b. seine Tätigkeit mit dem Bund, den Kantonen und den Normenorganisationen koordiniert, um unterschiedliche Baubegriffe und Messweisen im Planungs- und Baurecht von Bund, Kantonen und Gemeinden zu vermeiden;
- c. Kontaktstelle für Bund, Gemeinden, Normen-, Fach- und Berufsorganisationen ist.

<sup>2</sup> Es ist überdies zuständig für:

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

#### **Art. 5** Finanzierung

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

#### **Art. 6** Beitritt

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

#### **Art. 7** Austritt

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

#### **Art. 8** Inkrafttreten

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

Anhang 1: Begriffe und Messweisen

Anhang 2: Skizzen

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

## **Begriffe und Messweisen**

### **1. Terrain**

#### **1.1 Massgebendes Terrain**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

### **2. Gebäude**

#### **2.1 Gebäude**

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

#### **2.2 Kleinbauten**

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

#### **2.3 Anbauten**

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

#### **2.4 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

#### **2.5 Unterniveaubauten**

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

### **3. Gebäudeteile**

#### **3.1 Fassadenflucht**

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

#### **3.2 Fassadenlinie**

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### **3.3 Projizierte Fassadenlinie**

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

#### **3.4 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

#### **3.5 Rückspringende Gebäudeteile**

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

### **4. Längenbegriffe, Längenmasse**

#### **4.1 Gebäudelänge**

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

#### **4.2 Gebäudebreite**

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

## **5. Höhenbegriffe, Höhenmasse**

### **5.1 Gesamthöhe**

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

### **5.2 Fassadenhöhe**

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

### **5.3 Kniestockhöhe**

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

### **5.4 Lichte Höhe**

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

## **6. Geschosse**

### **6.1 Vollgeschosse**

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

### **6.2 Untergeschosse**

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

### **6.3 Dachgeschosse**

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

### **6.4 Attikageschosse**

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

## **7. Abstände und Abstandsbereiche**

### **7.1 Grenzabstand**

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

### **7.2 Gebäudeabstand**

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

### **7.3 Baulinien**

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

### **7.4 Baubereich**

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

## 8. Nutzungsziffern

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

### 8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

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

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

### 8.3 Baumassenziffer

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

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

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

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

#### 8.4 Überbauungsziffer

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

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

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

#### 8.5 Grünflächenziffer

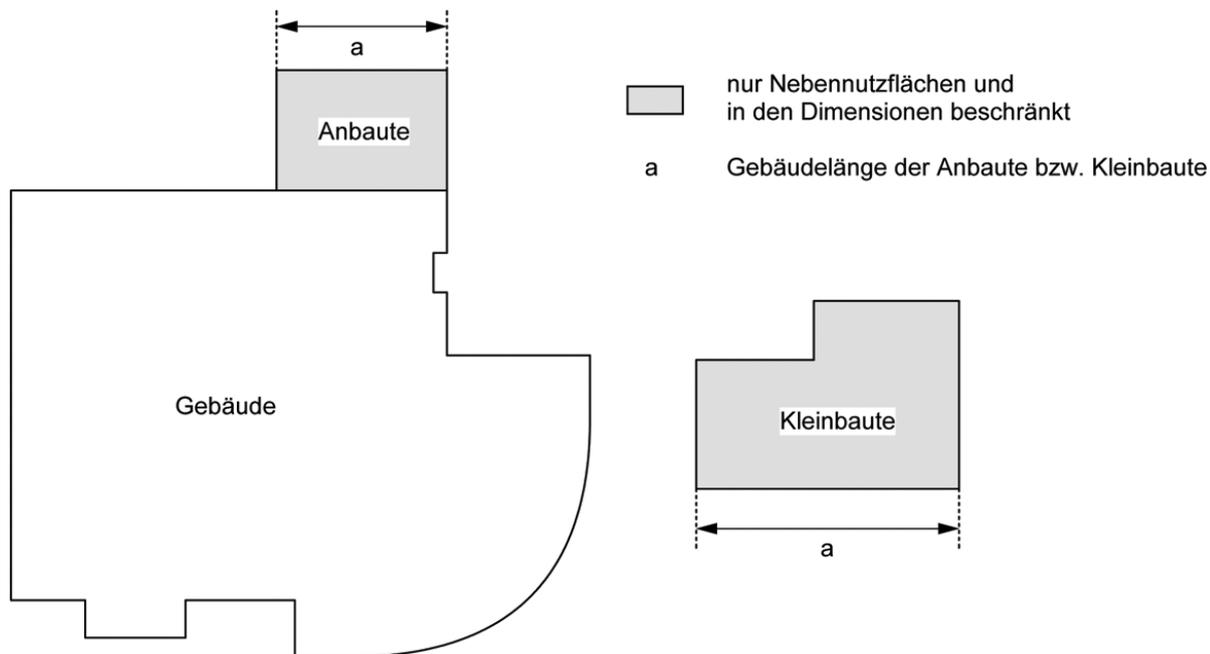
Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

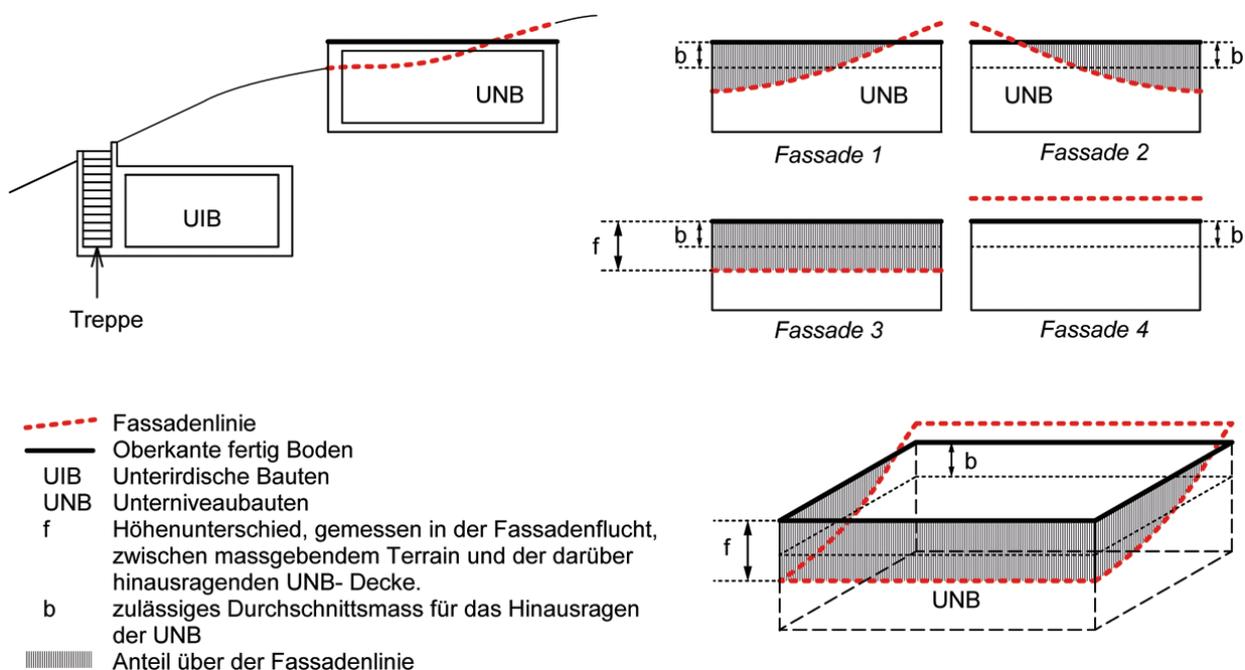
$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$

## Skizzen

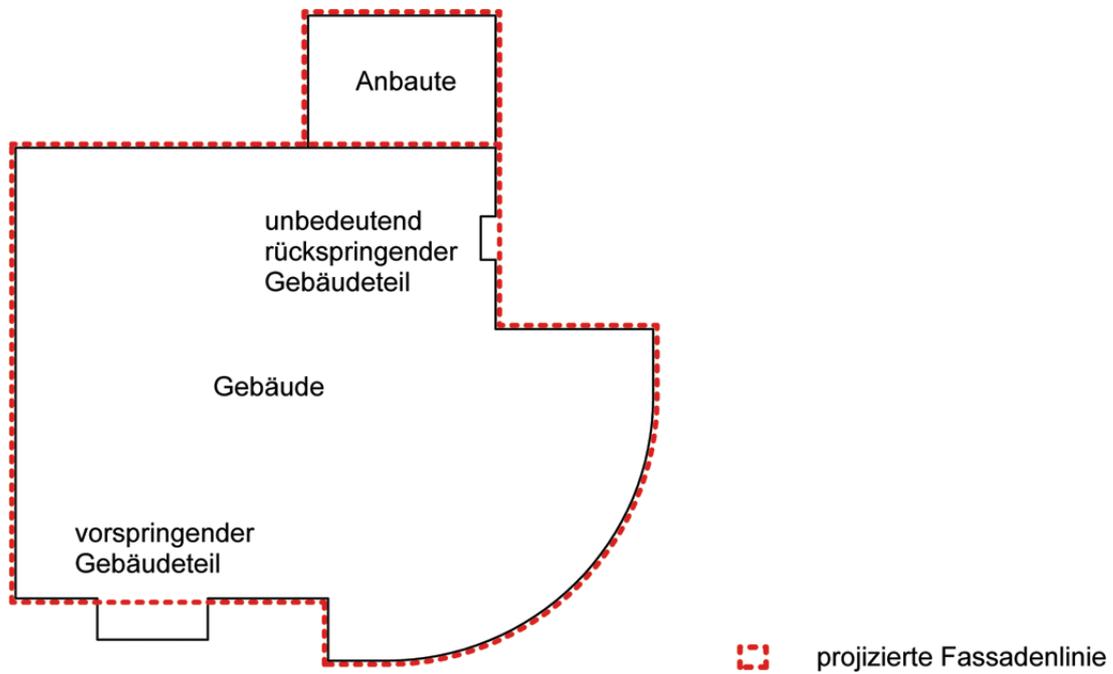
### Zu Ziffer 2: GEBÄUDE



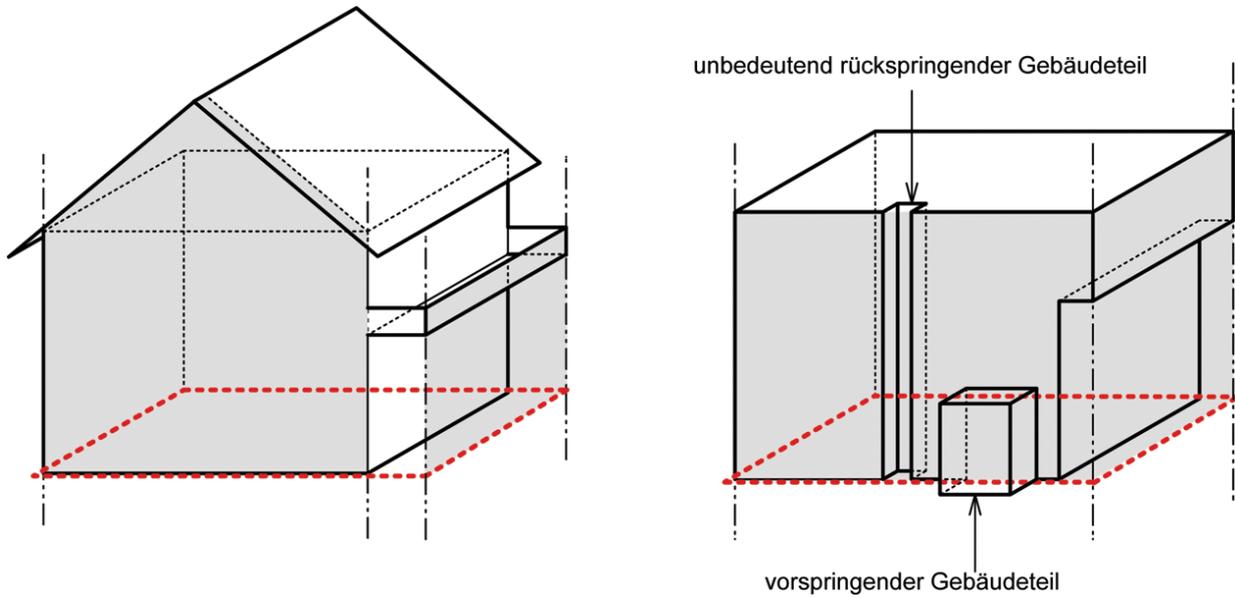
Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten



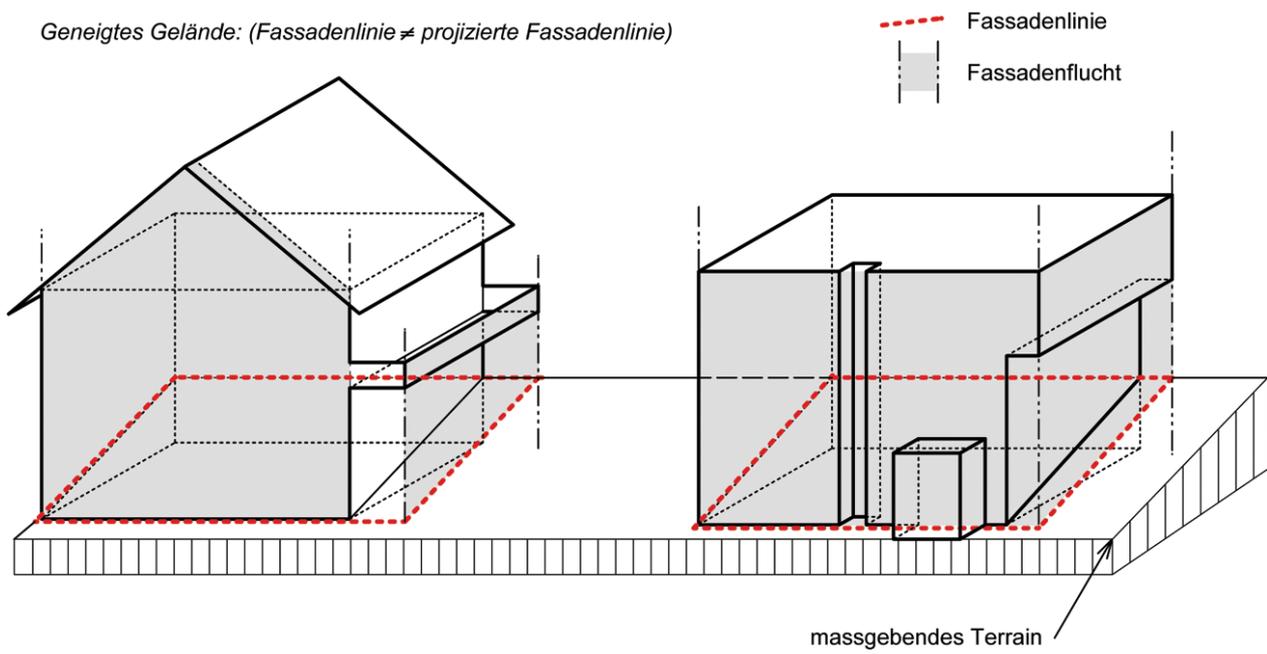
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

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

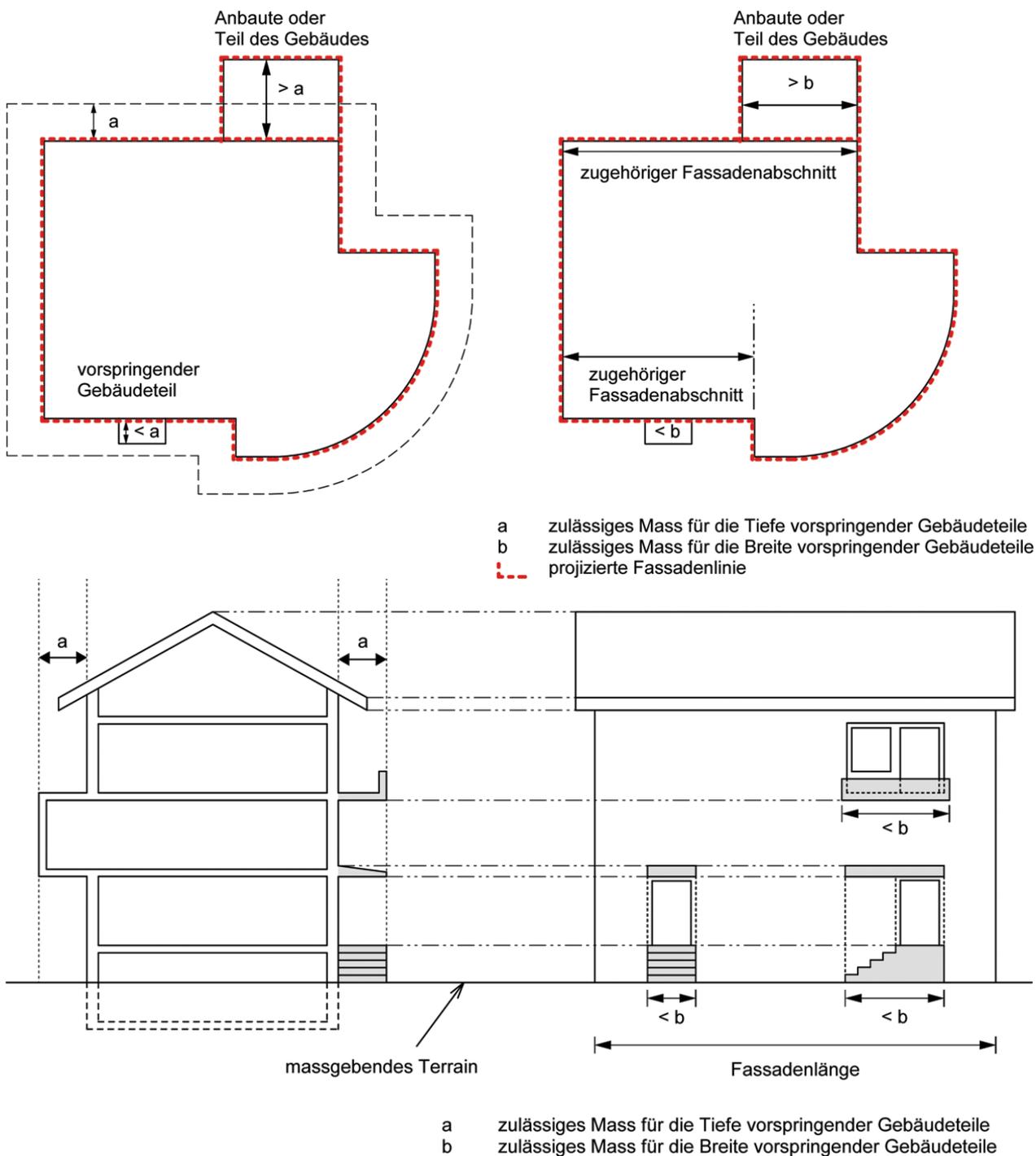
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



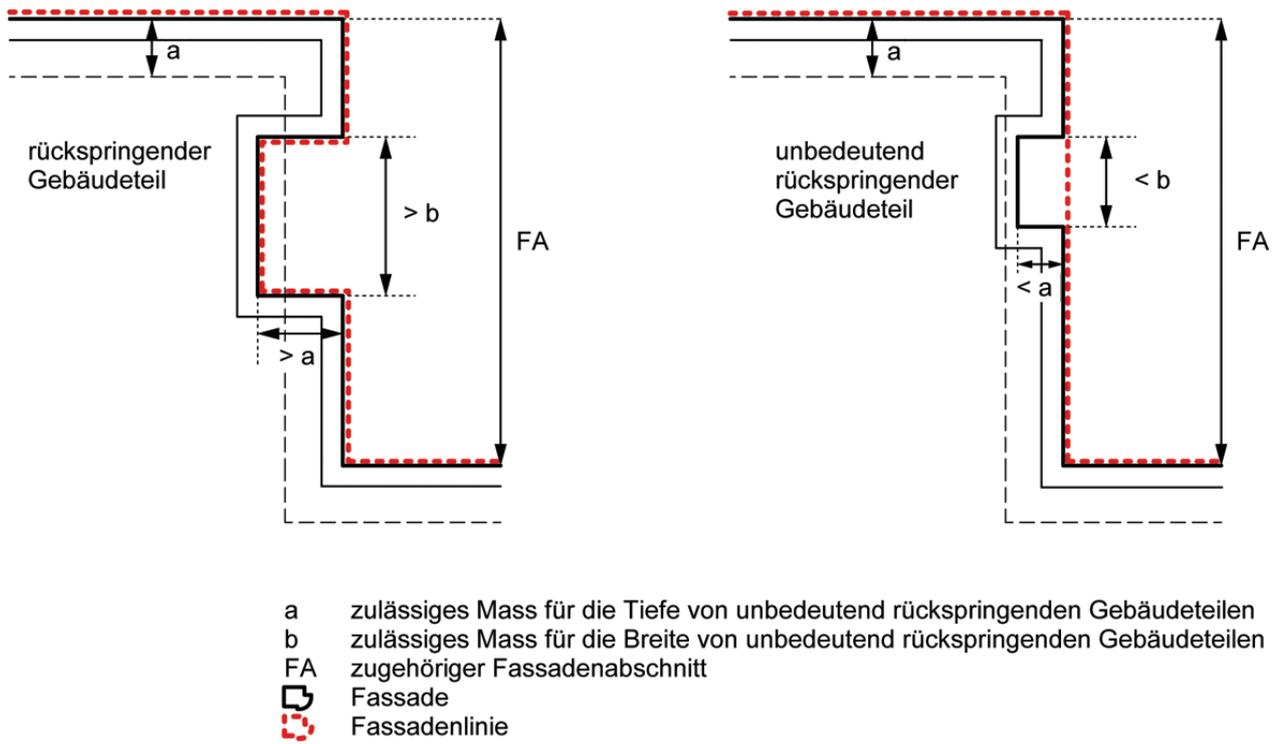
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

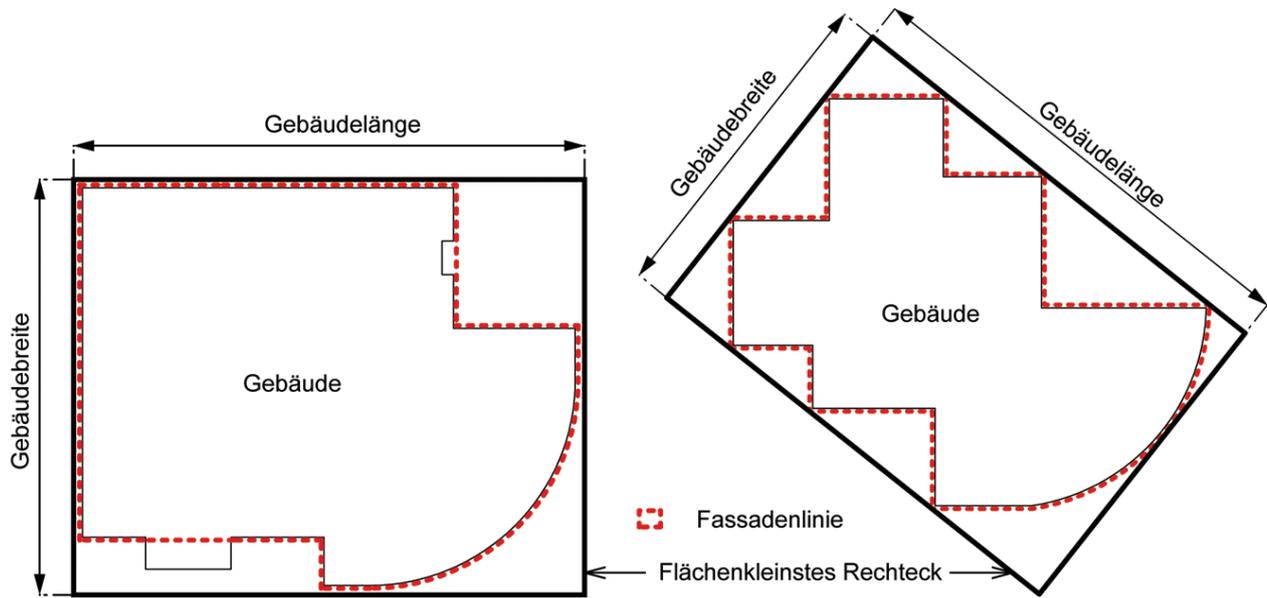


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



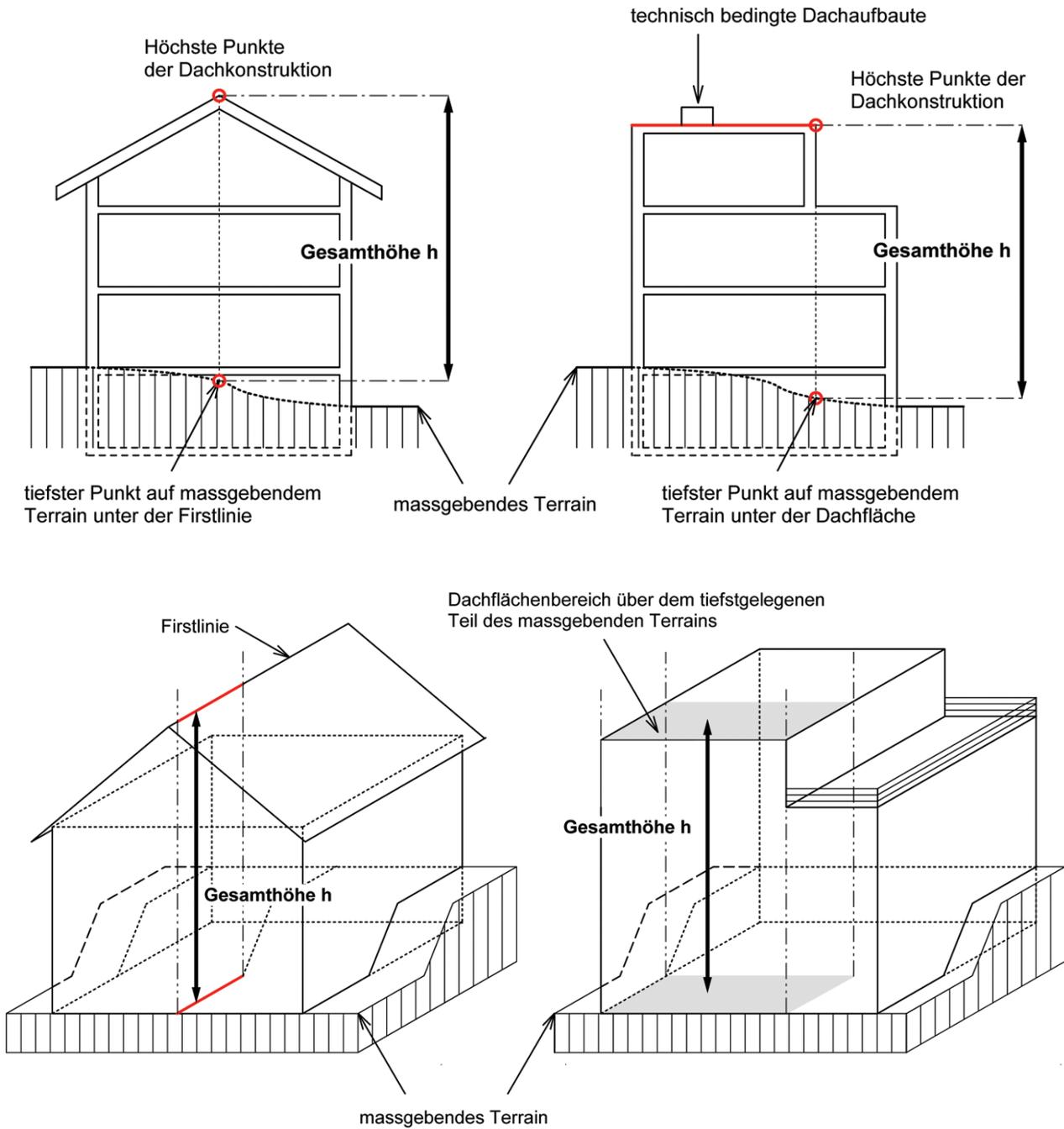
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

**Zu Ziffer 4: LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE**

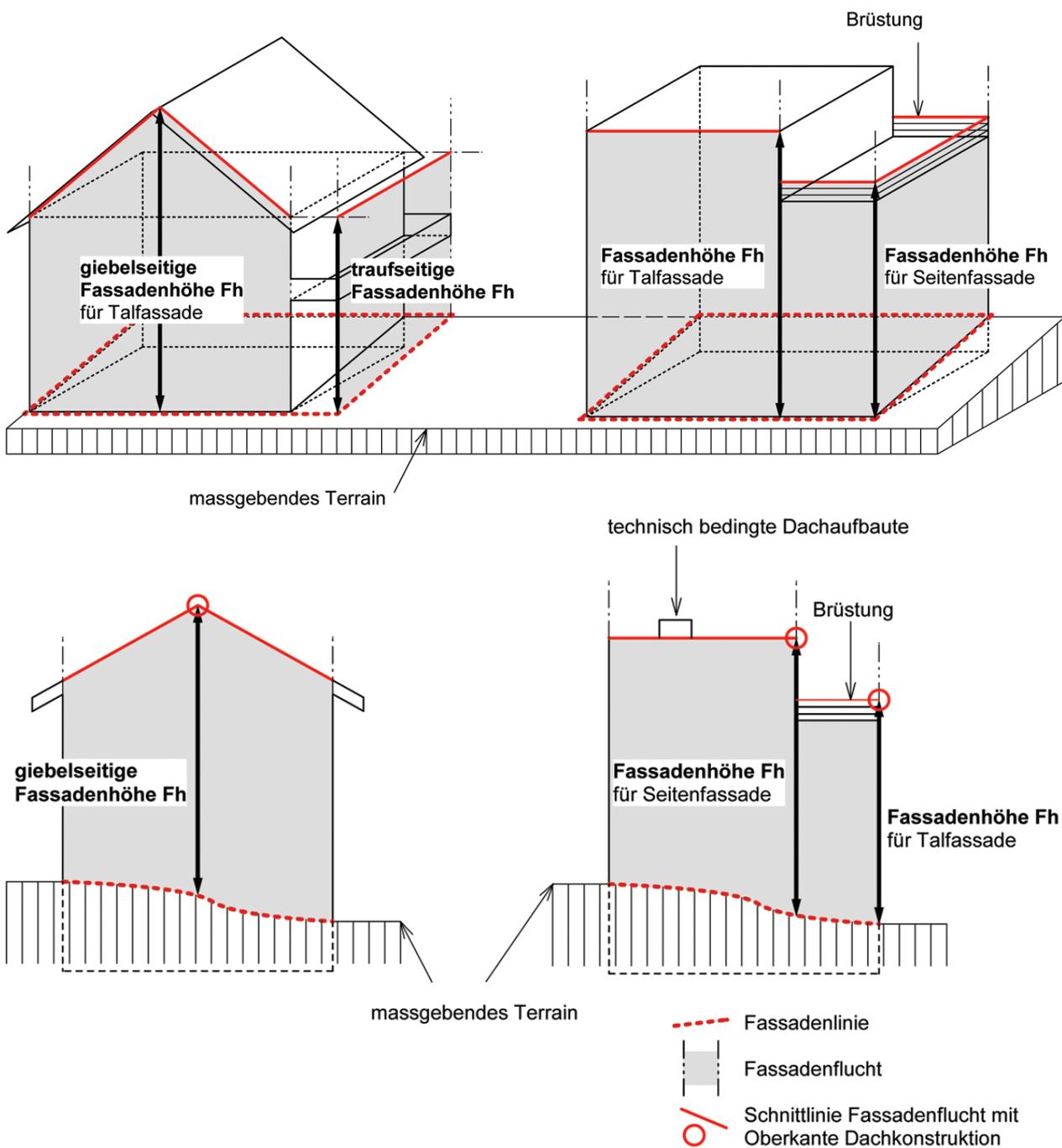


**Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite**

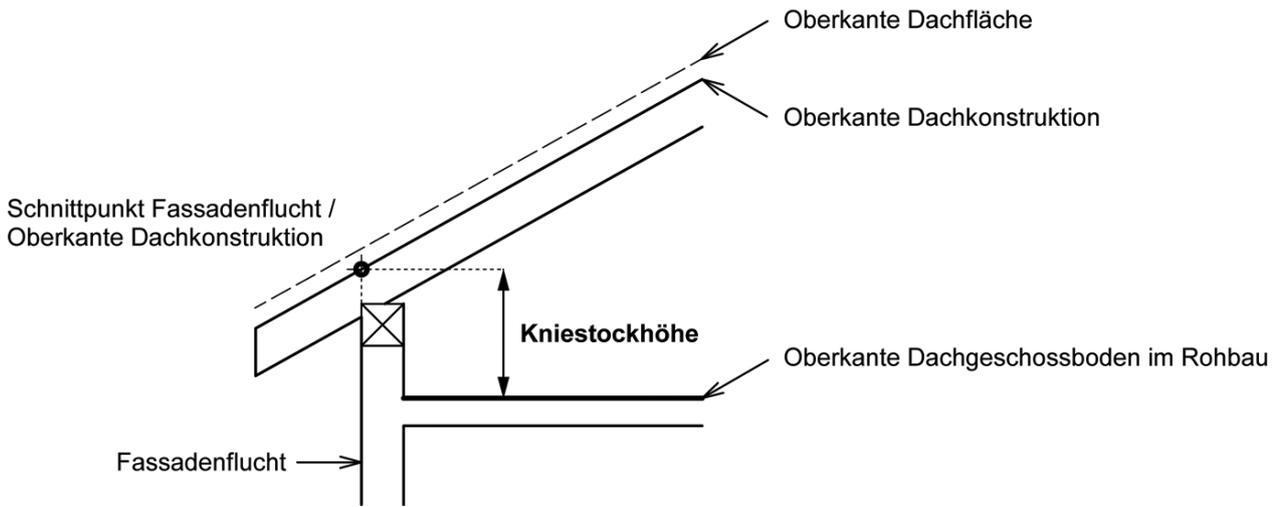
**Zu Ziffer 5: HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE**



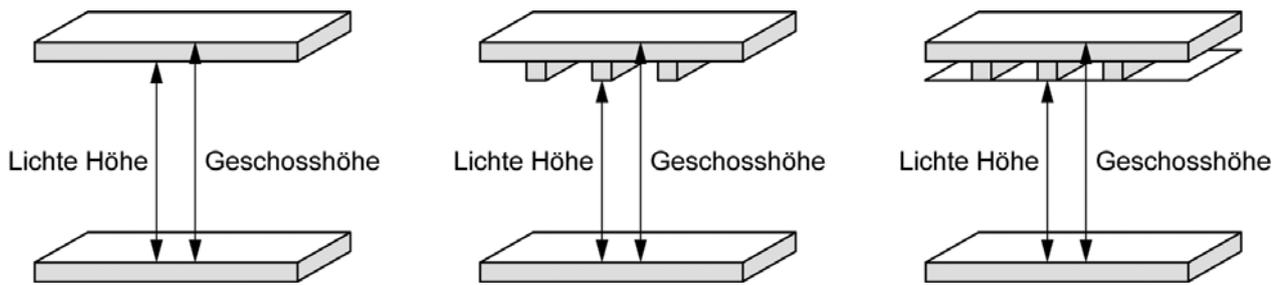
**Figur 5.1 Gesamthöhe**



Figur 5.2 Fassadenhöhe

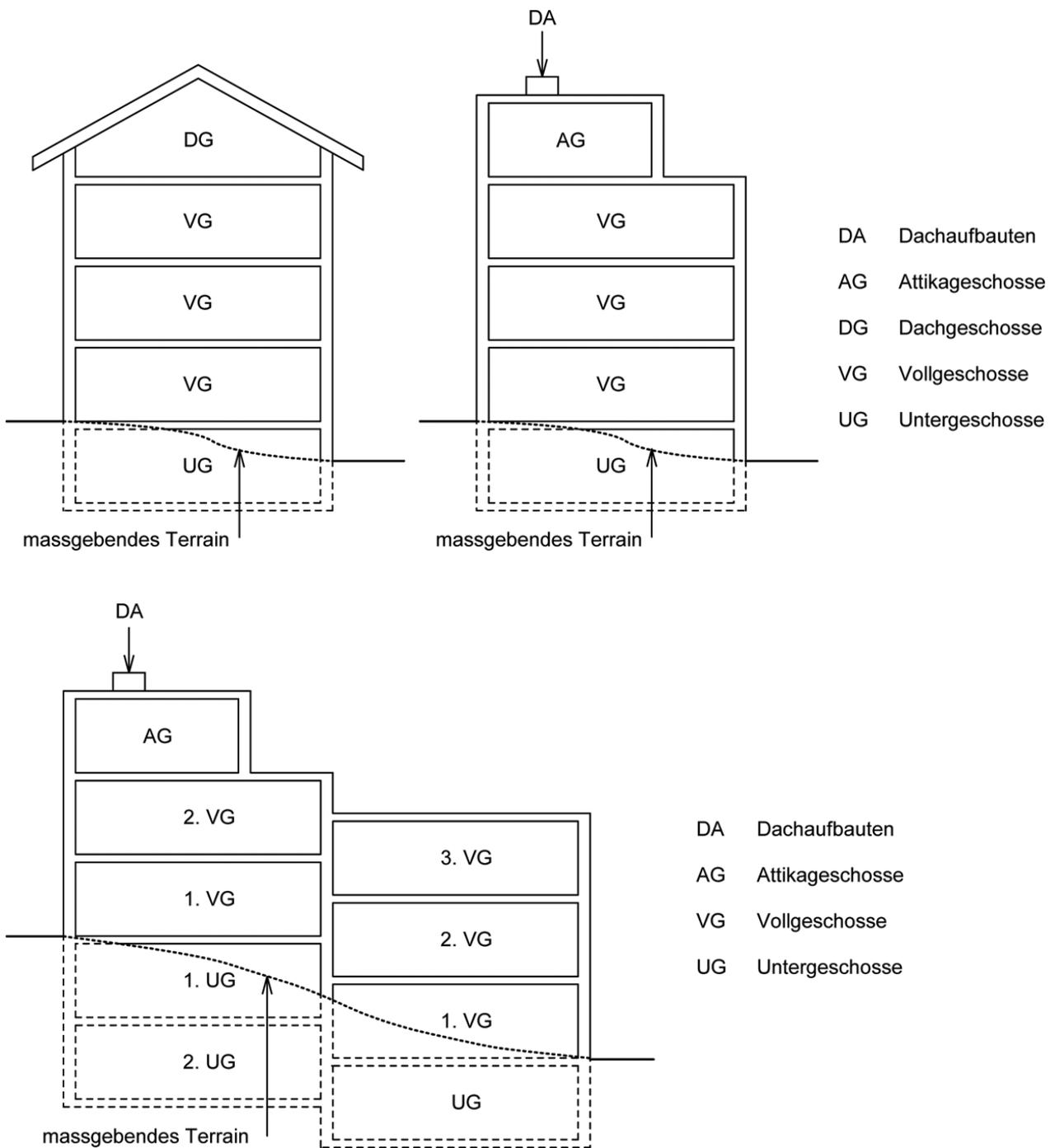


Figur 5.3 Kniestockhöhe



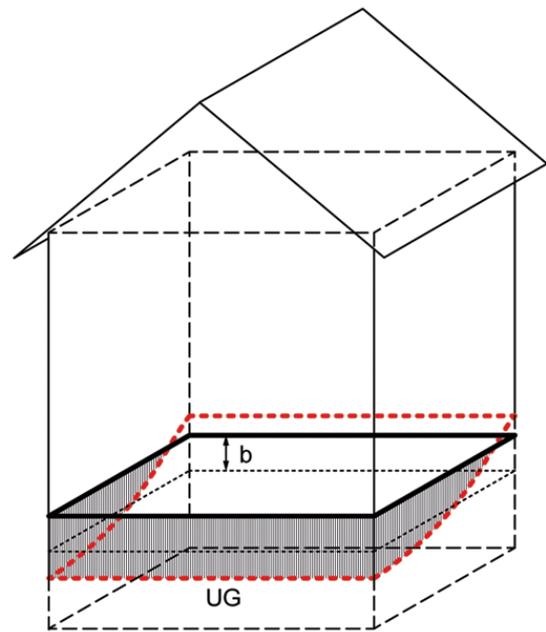
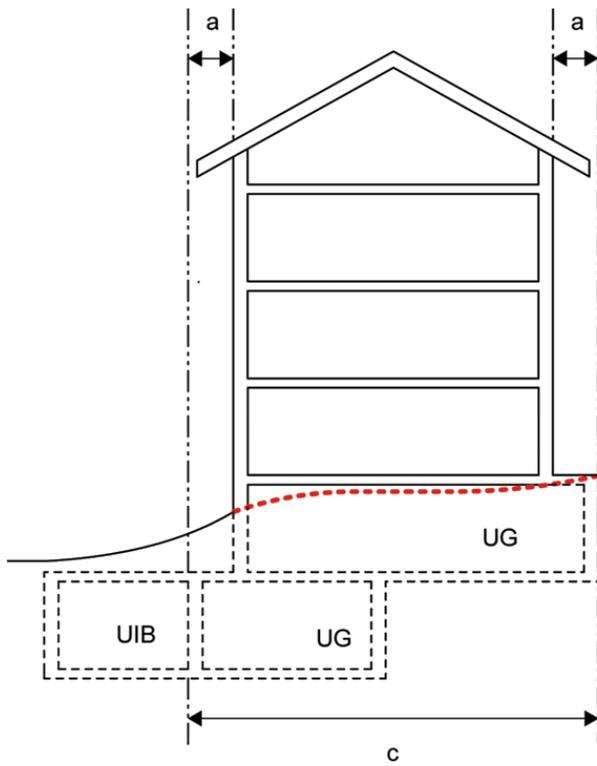
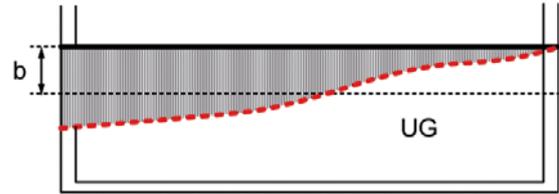
Figur 5.4 Lichte Höhe

**Zu Ziffer 6: GESCHOSSE**

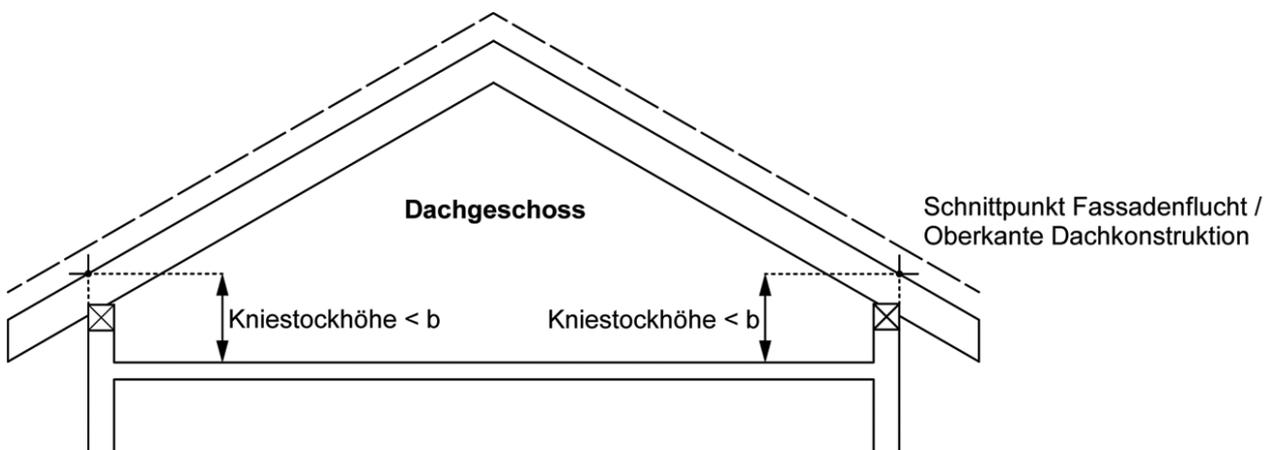


**Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl**

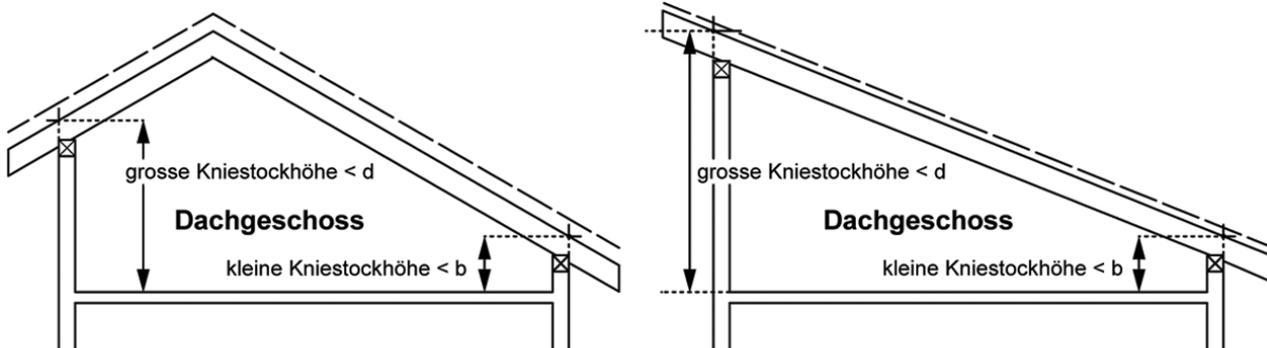
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

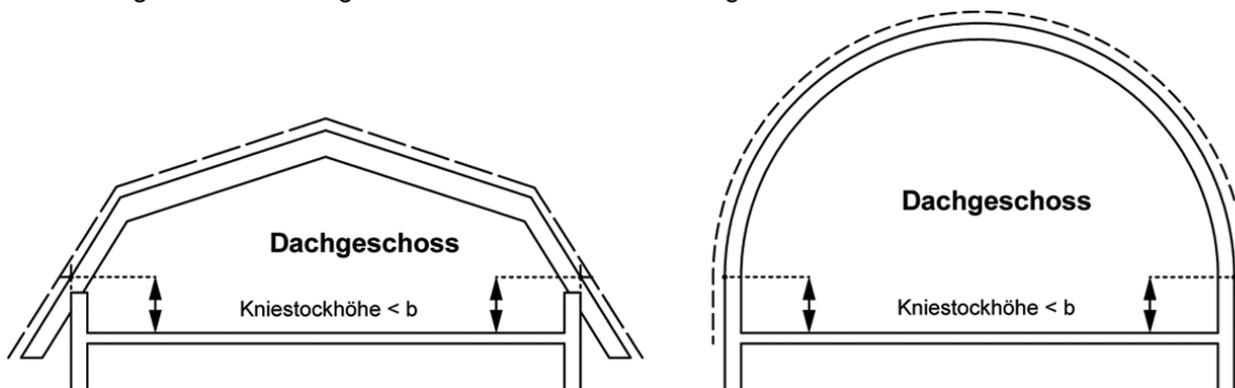


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



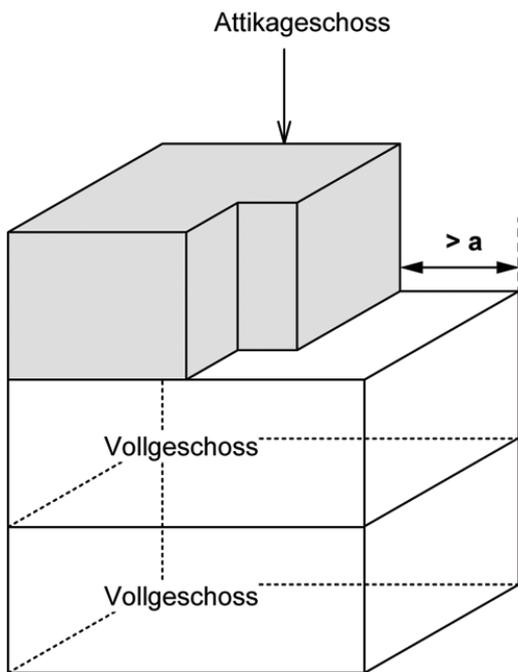
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

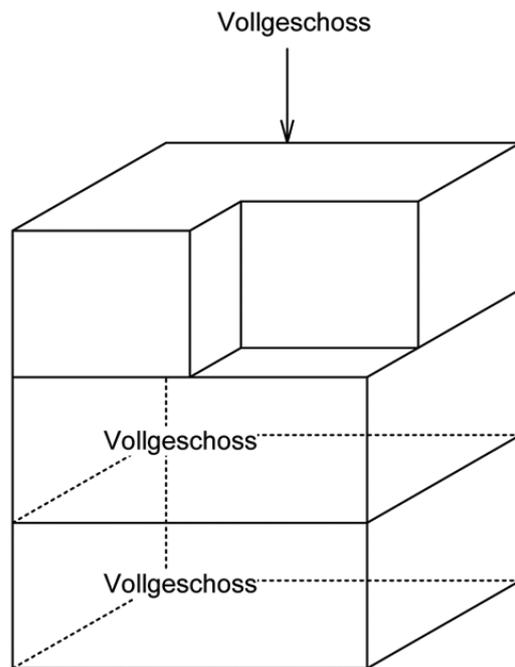
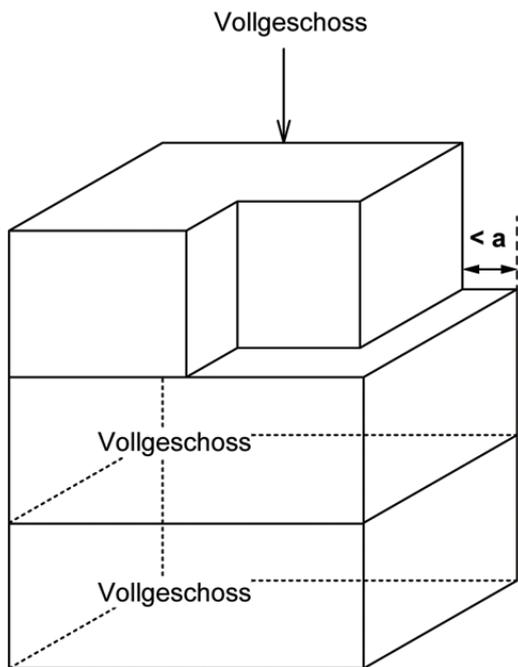


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

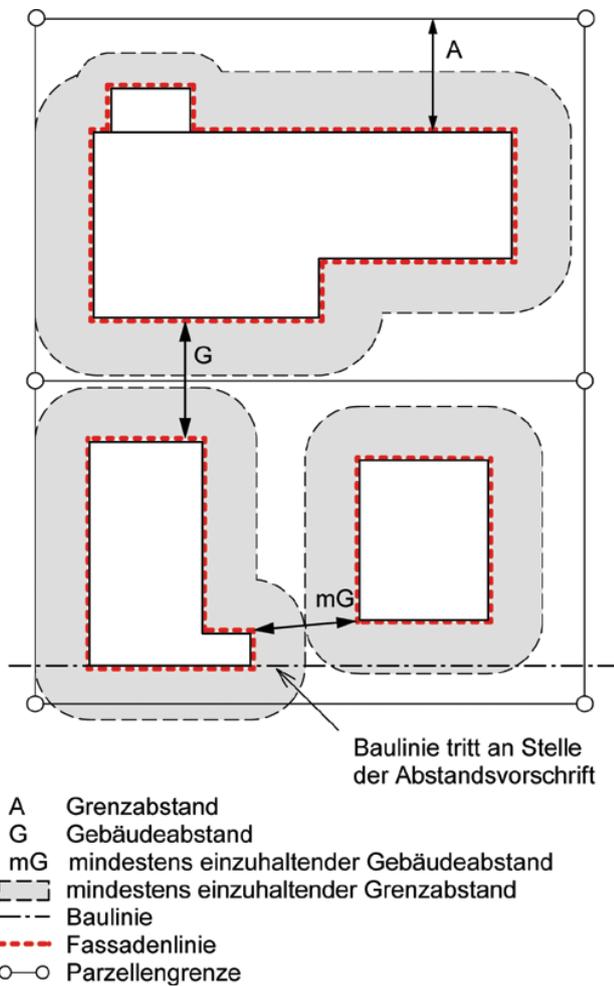


a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses

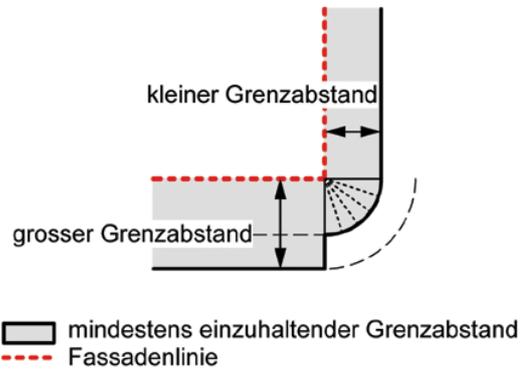


Figur 6.4 Attikageschosse

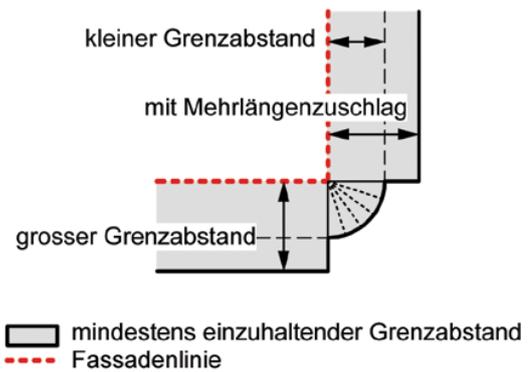
**Zu Ziffer 7: ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE**



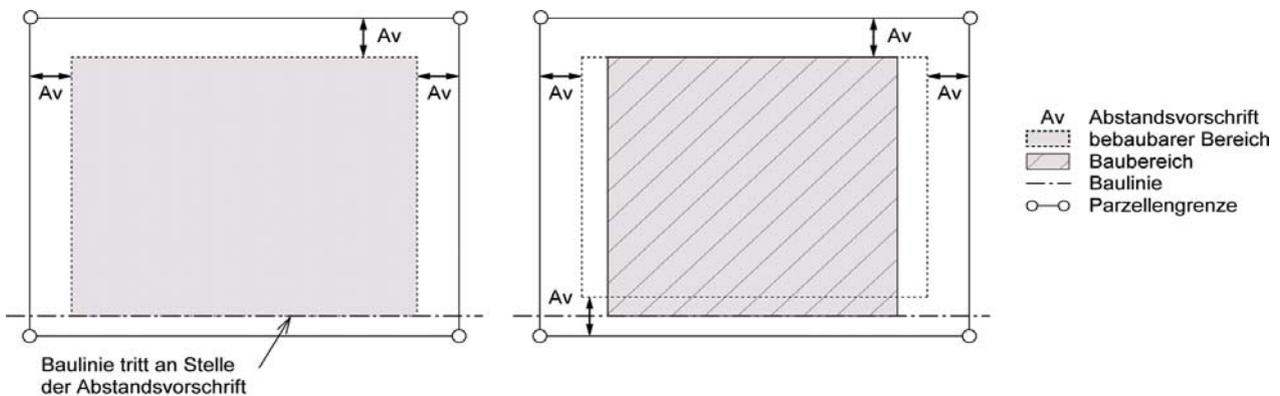
**Kleiner und grosser Grenzabstand**



**Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag**

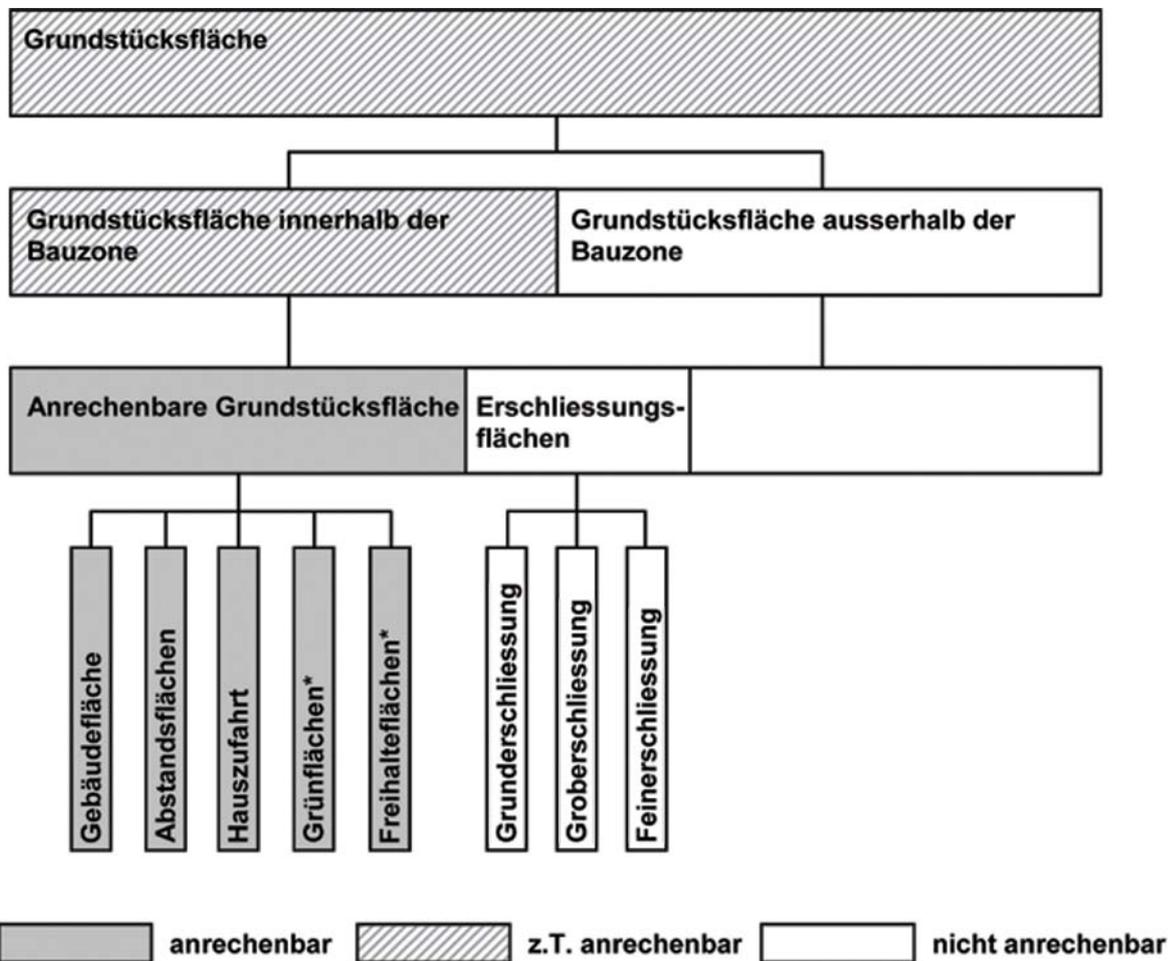


Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

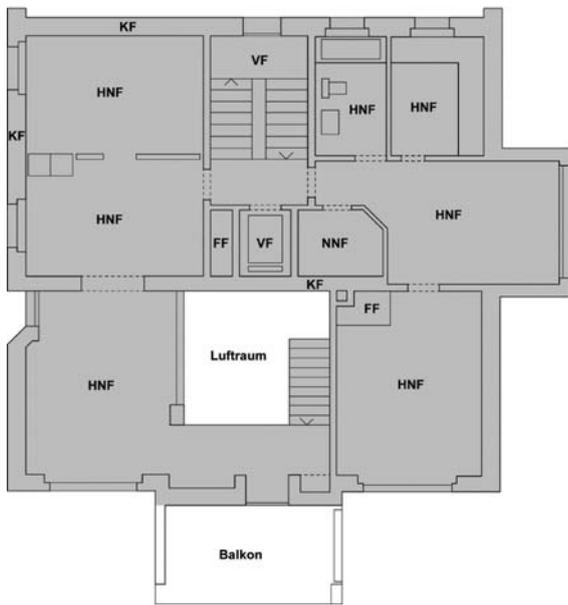
**Zu Ziffer 8: NUTZUNGSZIFFERN**



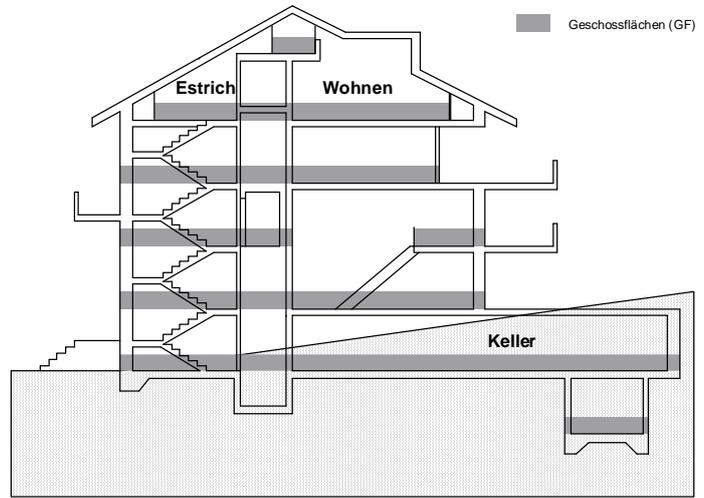
\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

**Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche**

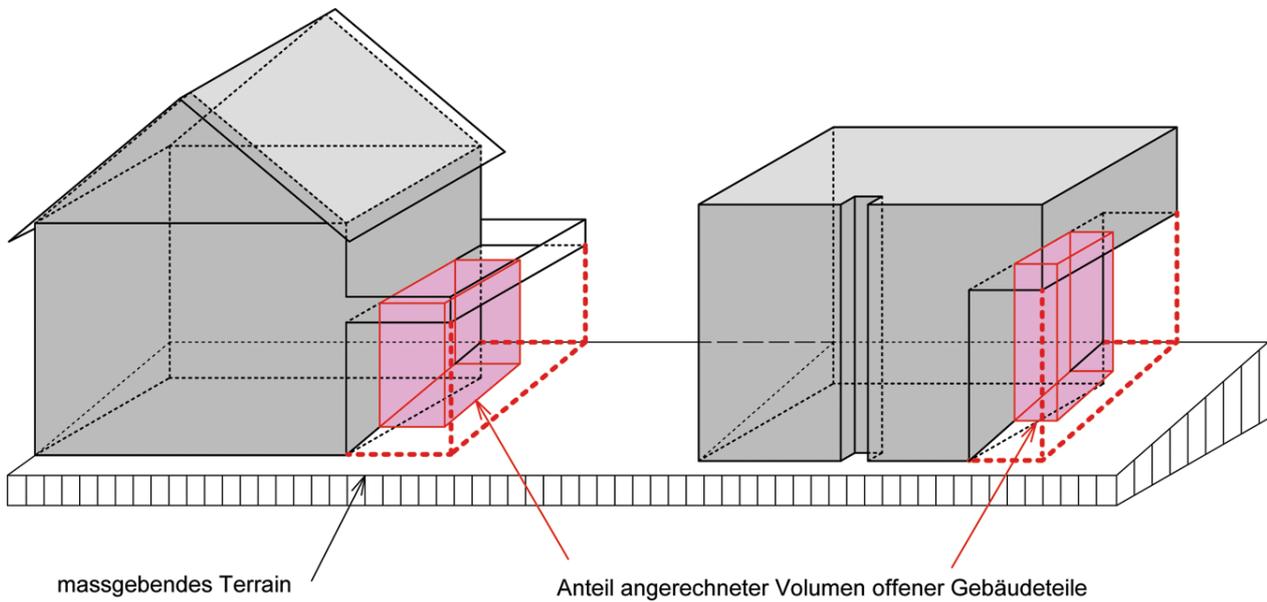
Grundriss 1. Obergeschoss:



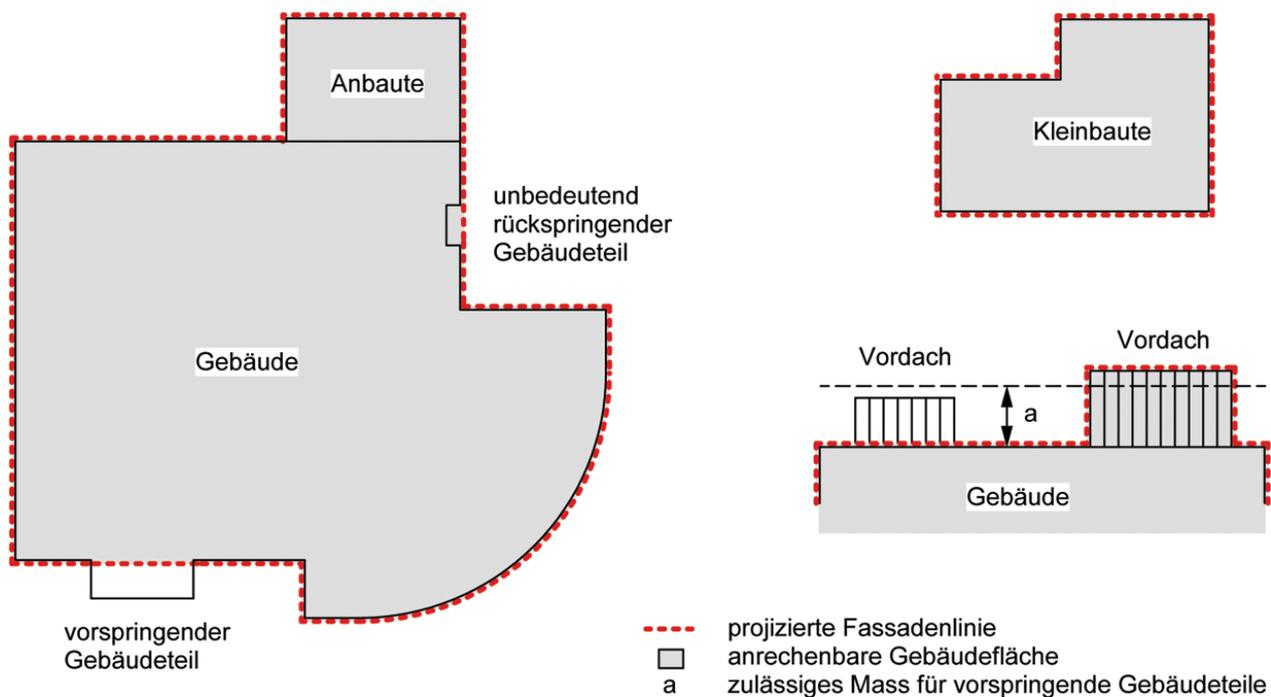
Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



Figur 8.3 Baumassenziffer



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche