



## Synopse Allgemeine Bauverordnung (ABV)

22. Juni 2017  
1/8

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

Gebäude

**§ 2.** <sup>1</sup> Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen.

<sup>2</sup> Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern.

Gebäude

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

Kleinbauten und Anbauten

**§ 2 a.** <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebauete Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

	Unterirdische Bauten	<b>§ 2 b.</b> Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.
	Unterniveaubauten	<b>§ 2 c.</b> Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain	<b>§ 5.</b> <sup>1</sup> 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.
		<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

**§ 5.**<sup>1</sup> Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.

<sup>2</sup> Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden

- innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist,
- im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wor-

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

den ist.

Fassadenflucht	<p><b>§ 6. 1</b> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.</p> <p><sup>2</sup> Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.</p>
Fassadenlinie	<p><b>§ 6 a.</b> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.</p>
Projizierte Fassadenlinie	<p><b>§ 6 b.</b> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p><b>§ 6 c. <sup>1</sup></b> Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.</p> <p><sup>2</sup> Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.</p>
Rückspringende Gebäudeteile	<p><b>§ 6 d. <sup>1</sup></b> Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.</p>

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

			<sup>2</sup> Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt und überschreiten einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht.
		Baubereich	<b>§ 7.</b> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist.
Messweise	<b>§ 8.</b> <sup>1</sup> Für die Bemessung der Arealfäche gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die massgebliche Grundfläche für Nutzungsziffern.		<b>§ 8.</b> Für die Bemessung der Arealfäche gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die anrechenbare Grundstücksfläche für Nutzungsziffern.
Dach- und Untergeschosse	<b>§ 9.</b> Dach- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, sowie Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse.	Dach-, Attika- und Untergeschosse	<b>§ 9.</b> Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse
Nicht anrechenbare Nebenräume	<b>§ 10.</b> Als nicht anrechenbar gelten: a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m <sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen, b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,	Nicht anrechenbare Nebenräume	<b>§ 10.</b> Als nicht anrechenbar gelten: a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m <sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen, b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

- c. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

Anrechenbarkeit zur Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche

- § 11.** Als Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen anrechenbar gelten:
- einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze,
  - Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

Dem Energiesparen dienende Bauteile

- c. verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

**§ 11.** Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Anrechenbare Bereiche

**§ 12.** <sup>1</sup> Als oberirdisch gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile.

<sup>2</sup> Als Witterungsbereich gilt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht.

<sup>3</sup> Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Aufteilung der Baumassenziffer

**§ 13.** Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

Aufteilung der Baumassenziffer

**§ 13.** <sup>1</sup> Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

- fer
- a. Hauptgebäude,
  - b. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG und
  - c. verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

B. Grundabstand

**§ 22.** <sup>1</sup> Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

<sup>2</sup> Bestehen gemäss Bau- und Zonenordnung zwei verschieden grosse Grundabstände, so ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumzuschlagen.

III. Bei besonderen Gebäuden

**§ 25.** Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

Begriff

**§ 27.** <sup>1</sup> Zur Fassadenlänge werden oberirdische Vorsprünge über Begriff mehr als einem Geschoss hinzugerechnet, wenn

- fer
- a. Hauptgebäude,
  - b. Kleinbauten und Anbauten.

<sup>2</sup> Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

B. Grundabstand

**§ 22.** <sup>1</sup> Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen.

<sup>2</sup> Bestehen gemäss Bau- und Zonenordnung zwei verschieden grosse Grundabstände, so ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumzuschlagen.

III. Bei Kleinbauten und Anbauten

**§ 25.** Kleinbauten und Anbauten fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

Begriff

**§ 27.** <sup>1</sup> Die Fassadenlänge entspricht dem Fassadenabschnitt, der für die Berechnung der zulässigen Breite vorspringender

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.

<sup>2</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet.

Begriff

**§ 28.** <sup>1</sup> Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks.

<sup>2</sup> Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile sowie von Dachaufbauten massgebend ist.

<sup>2</sup> Zur Fassadenlänge werden oberirdische Vorsprünge über Begriff mehr als einem Geschoss hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.

<sup>3</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet.

Begriff

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

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

<sup>3</sup> Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

**Fassung A:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2009

**Fassung B:** Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

Einzelheiten **§ 29.** <sup>1</sup> Alle Höhenmasse werden im Lot gemessen.

<sup>2</sup> Für andere Masse und Berechnungen enthalten die Skizzen im Anhang erläuternde Darstellungen zu den entsprechenden Vorschriften.

Anpassung bestehender Gebäude **§ 33 a.** Das Anbringen einer Aussenisolation an vor dem 1. Januar 1987 erstellten Gebäuden gilt als eine zweckmässige Anpassung im Sinne von § 357 Abs. 5 PBG. Dadurch darf der nach Gesetz und Bauordnung massgebliche Abstand bis zu 15 cm unterschritten werden.

Messweise **§ 29.** Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie.

### Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016

Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die Änderung vom 14. September 2015 des Planungs- und Baugesetzes bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung anwendbar: §§ 2, 2 a, 2 b, 2 c, 5, 6, 6 a, 6 b, 6 c, 6 d, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 25, 27, 28, 29.