



INFOBLATT 27 (Stand: 01.01.2026)

Erforderliche Unterlagen für die Eingabe einer Arealbetrachtung

Für die Beurteilung einer «**Arealbetrachtung**» sind zwingend folgende Unterlagen durch das Kontrollorgan der Gemeinde (KO) einzureichen. Der Begriff Areal in der hier verwendeten Bedeutung meint ein oder mehrere aneinandergrenzenden Grundstücke (Parzellen), die dem gleichen Eigentümer bzw. Baurechtnehmer (natürliche oder juristische Personen) gehören.

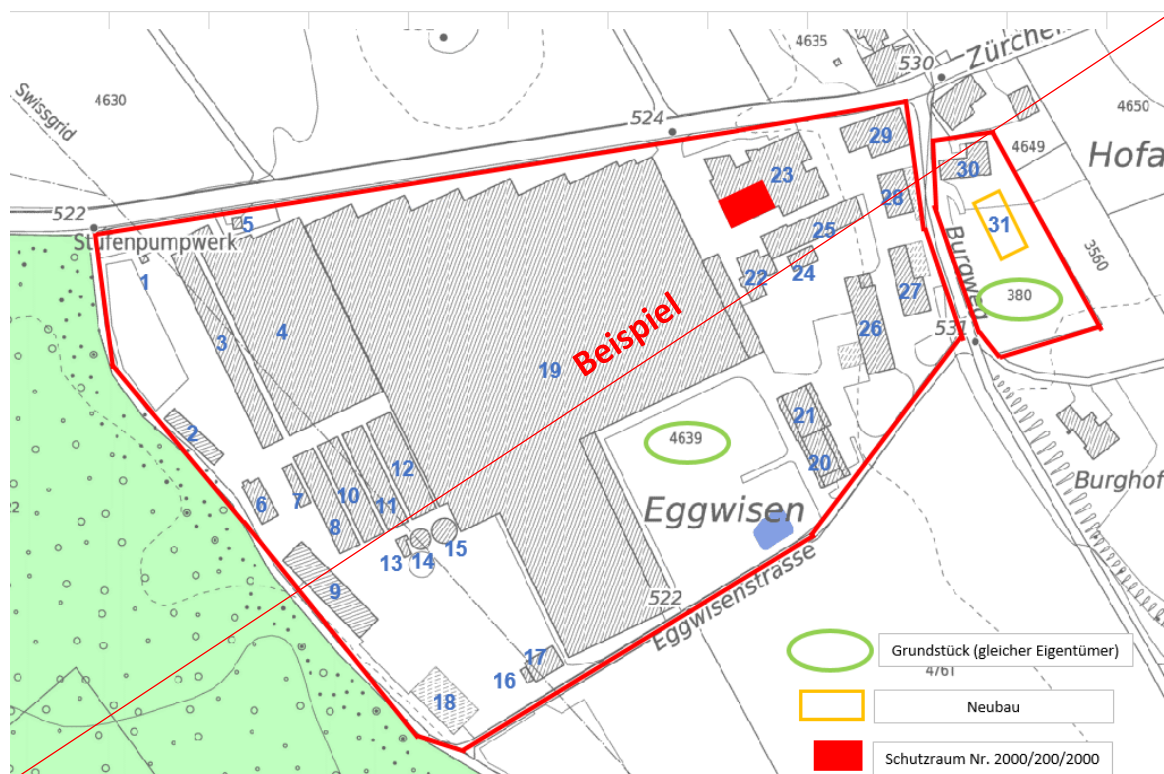
Sämtliche unten aufgeführten Dokumente müssen eine gültige Unterschrift mit Stempel oder sog. Qualifizierte Elektronische Signatur (QES) der Gemeinde und des Kontrollorgans enthalten (Siehe Infoblatt 31).

- 1 x Situation (Katasterplan) Mst. 1:500 mit Bauvorhaben.
- 1 x Situationsplan mit allen Gebäuden (neu und bestehend) sowie die anzurechnenden vollwertigen Schutzräume mit der dazugehörigen Schutzraumnummer.
- 1 x Kopie der Projektbewilligungen und Abnahmeprotokolle der anzurechnenden vollwertigen Schutzräume.
- 1 x Kopie der letzten periodischen Kontrolle (nicht älter als 6 Jahre). **Der Schutzraum muss mängelfrei sein!** Werden vor dem 1. Januar 1987 erstellte Schutzräume bzw. Schutzplätze in die Arealbetrachtung einbezogen, dann sind diese zwingend auszurüsten (Art. 73 Abs 3 ZSV).
- 1x Tabelle mit allen Gebäuden des Areals (mit Nummerierung bezogen auf den Situationsplan), Ermittlung sämtlicher Zimmer (alt und neu) des ganzen Areals (siehe Beispiel).
- 1 x Pläne Mst. 1:100 (Grundrisse mit Nummerierung Zimmeranzahl und Schnitt) **der bestehenden Gebäude** zur Beurteilung der Anforderungen der Zimmer.
- 1 x Bauentscheidpläne Mst. 1:100 (Grundrisse mit Nummerierung Zimmeranzahl, Schnitte und Fassade) **der Neubauten** zur Beurteilung der Anforderungen der Zimmer.
- 1 x Bei Erfordernis: Angaben über abzubrechende Schutzräume.

Daraus ergibt sich die Schutzplatzanforderung des ganzen Areals ($\text{Zimmer} \times \frac{2}{3} = \text{SP}$).

(Art. 70 Abs. 4 und 5 ZSV- 11.11.2025 Stand 2026)

- 4 Überzählige Schutzplätze in Schutzräumen werden bei der Berechnung berücksichtigt, sofern:
- a. sich die Räume in einem bestehenden Gebäude auf demselben Areal befinden wie der Neubau;
 - b. das bestehende Gebäude demselben Eigentümer oder derselben Eigentümerin gehört wie der Neubau; und
 - c. die bestehenden Räume den Mindestanforderungen nach Artikel 104 entsprechen.



5
Hat
der
Ei-

gentümer oder die Eigentümerin für bestehende Gebäude auf demselben Areal Ersatzbeiträge geleistet, so werden diese bei der Berechnung ebenfalls berücksichtigt.



Beispiel

Gebäude Nr.	Anzahl Zimmer	Gebäudefunktion:	Grundstück:	vorhandner Schutzraum: Qualitätsstufe A	Anzahl SP:	Bemerkungen:
1	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
2	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
3	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
4	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
5	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
6	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
7	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
8	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
9	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
10	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
11	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
12	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
13	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
14	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
15	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
16	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
17	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
18	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
19	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
20	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
21	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
22	6	Wohnhaus	4639	-	-	best.
23	14	Wohnhaus	4639	Schutzraum 2000/200/2000	89	best.
24	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
25	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
26	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
27	0	Landwirtschaft	4639	-	-	best.
28	5	Wohnhaus	4639	-	-	best.
29	12	Wohnhaus	4639	-	-	best.
30	24	Wohnhaus	380	-	-	best.
31	16	Wohnhaus	380	-	-	Neubau
Total Zimmer	77			Total vorhandene SP	89	
	↓					
	berechnete SP (2/3)					
	↓					
Anforderung	51	SP		vorhandne SP	89	SP
				Anforderung	51	SP
				Überschuss	38	SP