

17. September 2024

---

**Beilage zum Baureglement**



**17. Juli 2025**

---

# INHALT

<b>BEGRIFFE</b> .....	<b>3</b>
<b>NIVEAUPUNKT</b> .....	<b>4</b>
<b>GRÖSSENBSCHRÄNKUNGEN</b> .....	<b>6</b>
BauR Art. 17 Massangaben und Abstände für Hauptbauten .....	6
PBG Gebäudelänge und Gebäudebreite .....	6
PBG Gesamthöhe.....	6
BauR Art. 20 Dachraum und Dachbegrünung.....	7
BauR Art. 23 Unterirdische Bauten .....	9
<b>NUTZUNGSZIFFERN</b> .....	<b>10</b>
PBG Baumassenziffer .....	10
BauR Art. 18 Geschossfläche .....	11
BauR Art. 19 Grünflächenziffer .....	12
<b>ABSTÄNDE</b> .....	<b>13</b>
BauR Art. 21 Kleinbauten und Anbauten .....	14
BauR Art. 22 Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge .....	14
<b>BAUWEISE UND TERRAIN</b> .....	<b>15</b>
BauR Art. 24 Terrainveränderungen .....	15

## BEGRIFFE

### PBG Art. 73 Gebäude

<sup>1</sup> Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

### PBG Art. 74 Kleinbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind frei stehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

### PBG Art. 75 Anbauten

<sup>1</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

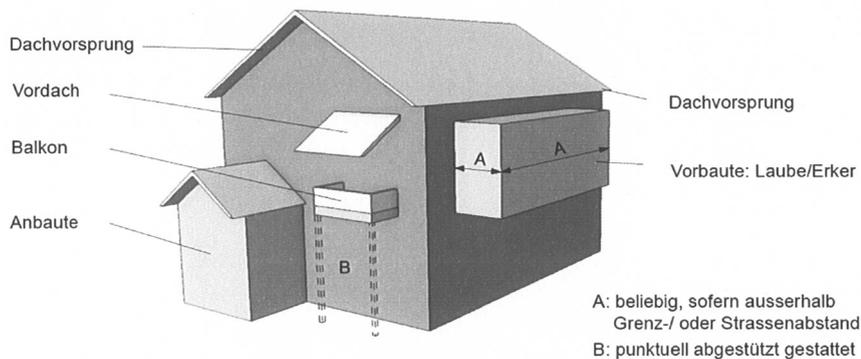
### PBG Art. 76 Vorbauten

<sup>1</sup> Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

### PBG Art. 76a Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

### Begriffe



# NIVEAUPUNKT

## PBG Art. 77 Niveaupunkt

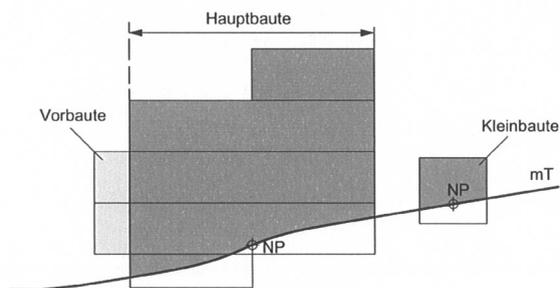
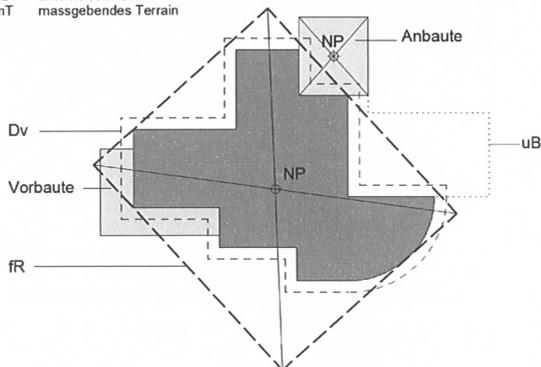
- 1 Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.
- 2 Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

## PBG Art. 78 Massgebendes Terrain

- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.
- 2 Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

Flächenkleinstes Rechteck für Niveaupunkt über massgebendem Terrain

- NP Niveaupunkt
- fR flächenkleinstes Rechteck
- DV Dachvorsprung
- uB unterirdische Baute
- mT massgebendes Terrain



## GRÖSSENBSCHRÄNKUNGEN

### Massangaben und Abstände für Hauptbauten

#### BauR Art. 17 Massangaben und Abstände für Hauptbauten (Art. 79, 87, 87a und 92 PBG)

<sup>1</sup> Die Masse, Abstände, Volumen- und Flächenciffern für Hauptbauten sind in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.

### Gebäudelänge und Gebäudebreite

#### PBG Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

### Gesamthöhe und Gebäudehöhe

#### PBG Art. 83 Gesamthöhe

<sup>1</sup> Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.

<sup>2</sup> Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

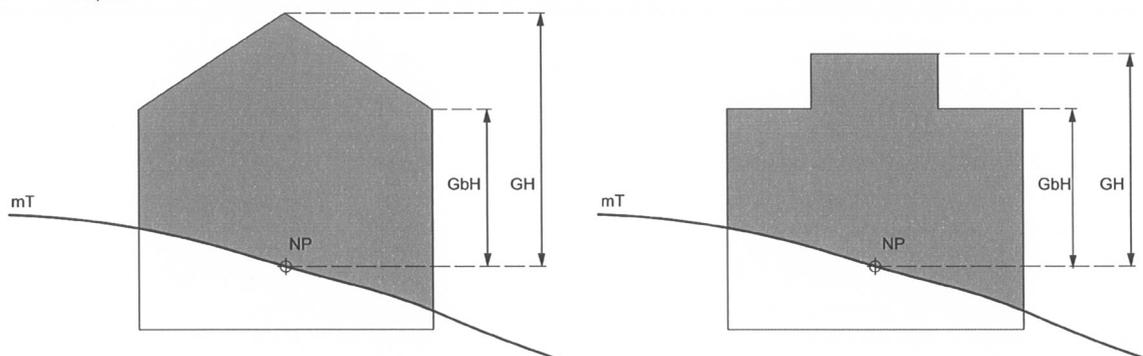
#### PBG Art. 84 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

<sup>2</sup> Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.

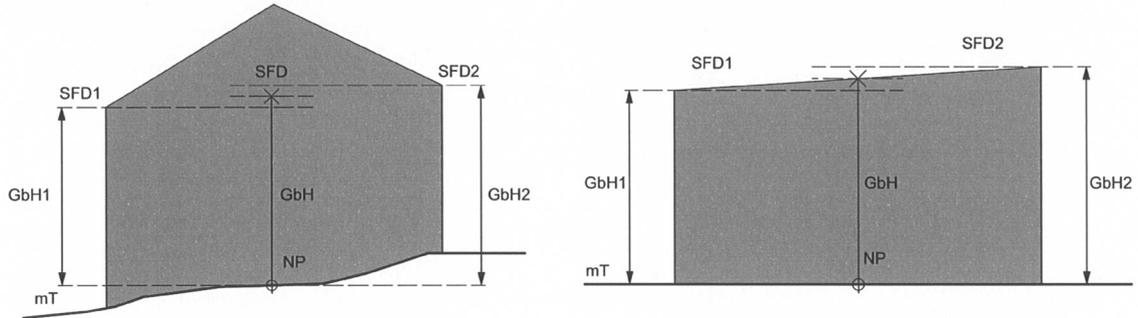
#### Gesamt- und Gebäudehöhe Schräg- und Flachdach

GH Gesamthöhe  
GbH Gebäudehöhe  
mT massgebendes Terrain  
NP Niveaupunkt

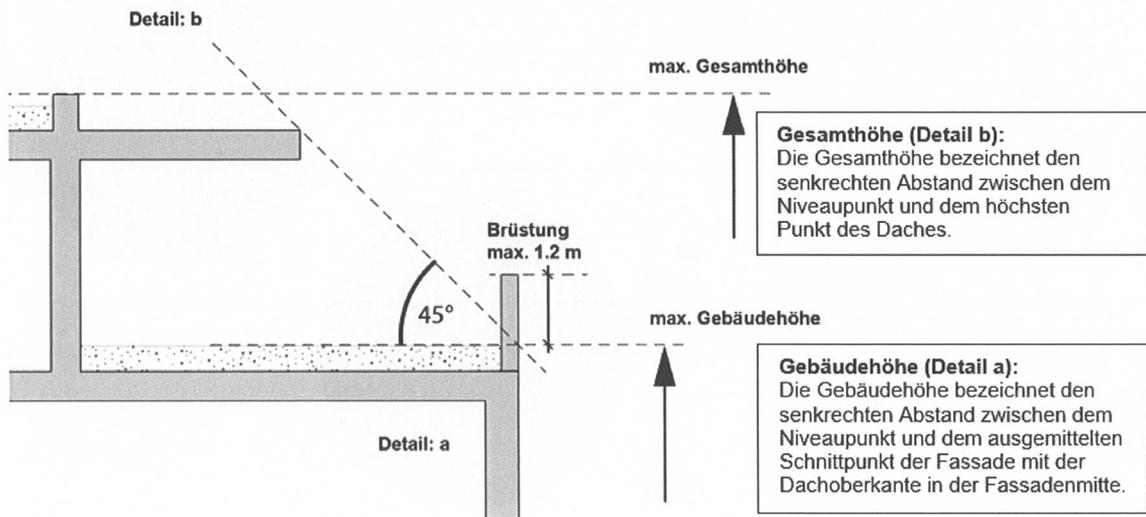


*Ausgemittelter Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante*

SFD Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante  
 GbH Gebäudehöhe (GbH1+GbH2)/2  
 NP Niveaupunkt  
 mT massgebendes Terrain



*Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante*



## Dachraum

### PBG Art. 85 Dachraum

<sup>1</sup> Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.

<sup>2</sup> Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

### BauR Art. 20 Dachraum und Dachbegrünung (Art. 83, 84 und 85 PBG)

<sup>1</sup> Für Bauten mit Schrägdach ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement für die Bestimmung des Dachraums auf zwei Längsseiten das maximale Winkelmass festgelegt. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten höchstens 90 Grad betragen.

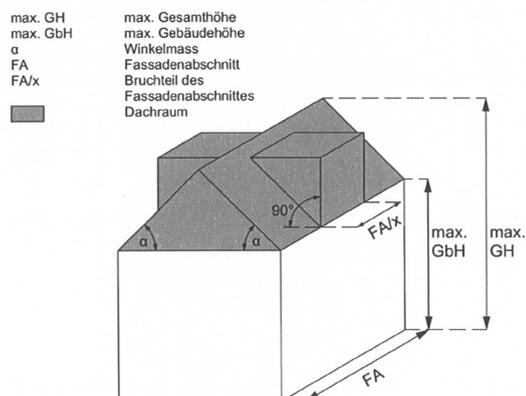
<sup>2</sup> Für symmetrische und asymmetrische Satteldächer sowie Walmdächer darf in den Zonen W 9.5A, W 10.5A, W 13.5A und WG 11.0A die festgelegte Gesamthöhe gemäss Regelbaumass-Tabelle um 1.5 m überschritten werden.

<sup>3</sup> Für Bauten mit Flachdach ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement für die Bestimmung des Dachraums allseitig das maximale Winkelmass festgelegt. Auf allen Gebäudeseiten darf das maximale Winkelmass auf einem Drittel des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.

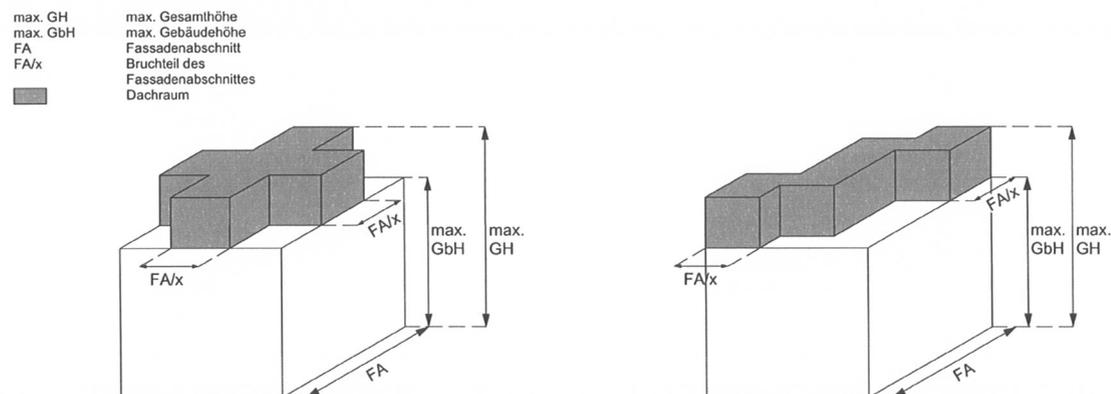
<sup>4</sup> Flachdächer sind in Bereichen, die nicht als Terrassen genutzt oder mit technischen Bauteilen und Anlagen belegt werden, zumindest extensiv zu begrünen.

<sup>5</sup> Brüstungen und andere Absturzsicherungen dürfen die höchstens zulässige Gebäudehöhe um maximal 1.2 m überschreiten.

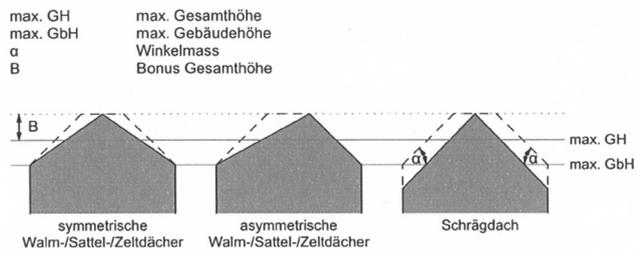
#### Dachraum – Satteldach



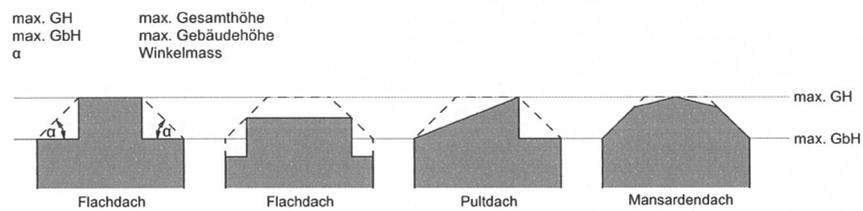
#### Dachraum – Flachdach (Beispiele)



Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil - mit Zuschlag von 1.5 m



Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil - ohne Zuschlag von 1.5 m



## Unterirdische Bauten

### PBG Art. 76a Unterirdische Bauten

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

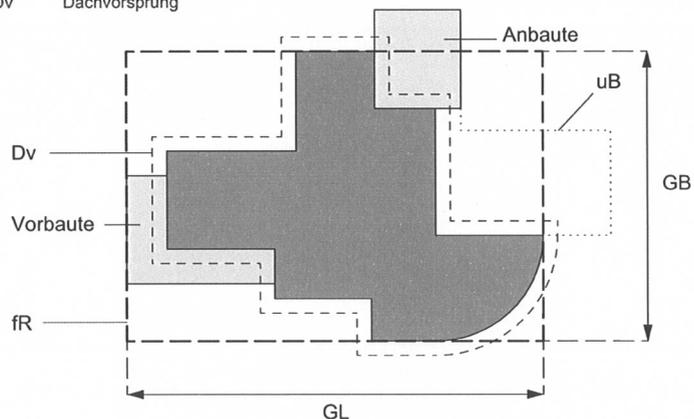
### BauR Art. 23 Unterirdische Bauten (Art. 76a und 95 PBG)

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten werden der Gebäudelänge nicht angerechnet.

<sup>2</sup> Über unterirdischen Bauten sind Vegetationstragschichten so zu projektieren, dass Eigenschaften und Schichtdicken den Anforderungen der vorgesehenen Nutzung und Vegetation entsprechen. Die Norm SIA 318 ist wegleitend.

*Flächenkleinstes Rechteck für Gebäudelänge und -breite über gestaltetem Terrain*

fR	flächenkleinstes Rechteck
GL	Gebäudelänge
GB	Gebäudebreite
uB	unterirdische Baute
Dv	Dachvorsprung



# NUTZUNGSZIFFER

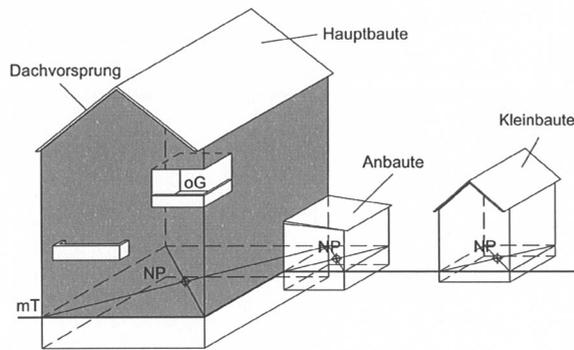
## Baumassenziffer

### PBG Art. 87 Baumassenziffer

- 1 Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.
- 3 Die Volumina offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.

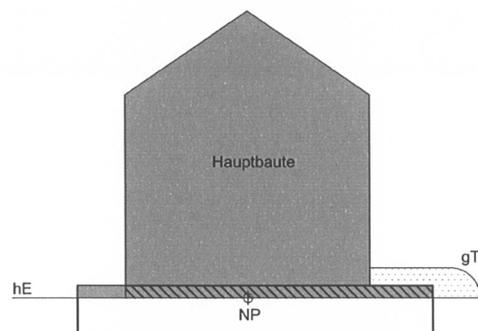
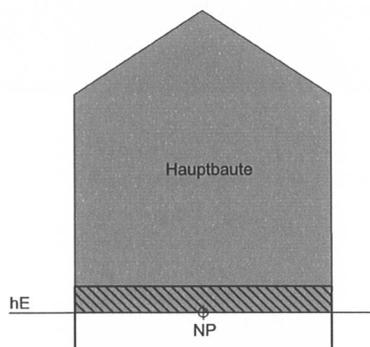
### Berechnung Baumassenziffer (BMZ)

- mT massgebendes Terrain
- NP Niveaupunkt
- oG offener Gebäudeteil (nicht anrechenbar)
-  relevantes Volumen Baumassenziffer



### Bonus BMZ gemäss Regelbaumass-Tabelle (siehe Fussnote 3)

-  relevantes Volumen BMZ
-  nicht relevantes Volumen BMZ
-  Bonus BMZ gemäss Regelbaumass-Tabelle
- NP Niveaupunkt
- hE horizontale Ebene
- gT gestaltetes Terrain



## Geschossfläche

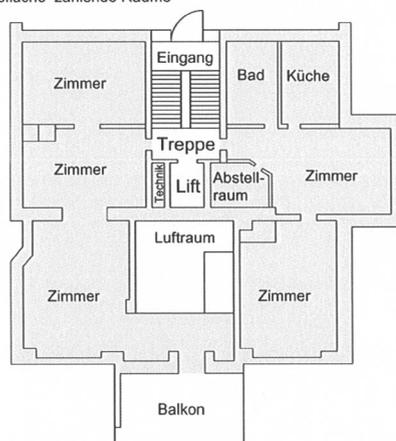
### BauR Art. 18 Geschossfläche

<sup>1</sup> Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Lifte, Verkehrsflächen, Terrassen, offene Balkone und Loggias, Technikräume, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

### Berechnung Geschossfläche

- Geschossfläche  
 nicht zur Geschossfläche zählende Räume



Die Geschossfläche wird verwendet, um den Bedarf der Abstellplätze gemäss Art. 14 BauR und die Mindestfläche der Spiel- und / oder Begegnungsbereiche gemäss Art. 15 BauR zu berechnen.

## Grünflächenziffer

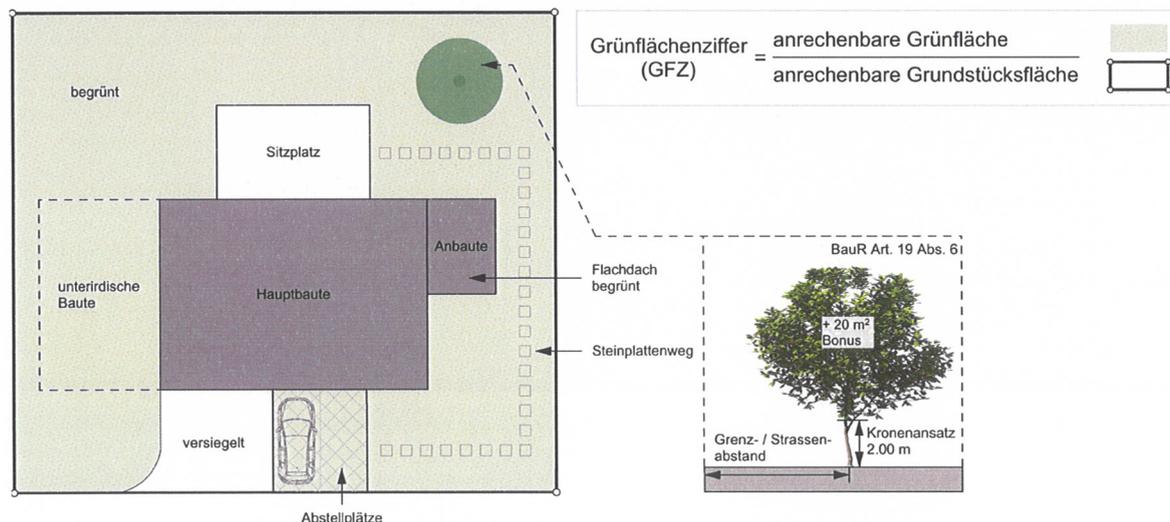
### PBG Art. 87a Grünflächenziffer

- 1 Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung angerechnet werden kann.

### BauR Art. 19 Grünflächenziffer (Art 87a PBG)

- 1 Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind.
- 3 Die minimal nachzuweisende Grünflächenziffer ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- 4 Bei Grundstücken in den Wohnzonen (W 9.5A, W 10.5A, W 10.5, W 13.5A, W 13.5, W 16.5), auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ist für neue Klein- und Anbauten sowie neue Anlagen die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.
- 5 Bei Grundstücken in den Wohn- / Gewerbezones (WG 11.0A, WG 14.0, WG 17.0) sowie in den Kernzonen (K 14.0, K 17.0, K 20.0), auf denen Bauten vor Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ist für neue Erweiterungsbauten sowie für neue Klein- und Anbauten die Grünflächenziffer nicht nachzuweisen.
- 6 Bestehende oder neu zu pflanzende einheimische Bäume (Kronenansatz wenigstens 2.0 m) werden mit 20 m<sup>2</sup> pro Baum zur anrechenbaren Grünfläche addiert (Bonus), sofern die Grenzabstände gemäss Art. 98<sup>bis</sup> EG-ZGB respektive die Strassenabstände gemäss Art. 104 und 108 StrG eingehalten werden.

### Berechnung Grünflächenziffer



## ABSTÄNDE

### **PBG Art. 92 Grenzabstand**

- <sup>1</sup> Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.
- <sup>2</sup> Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.
- <sup>3</sup> Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

### **PBG Art. 93 Gebäudeabstand**

- <sup>1</sup> Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.
- <sup>2</sup> Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### **PBG Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten**

- <sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.

### **PBG Art. 95 Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile**

- <sup>1</sup> Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um einen halben Meter überragen, weisen einen Abstand von wenigstens einem halben Meter zur Grenze auf. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können sie bis an die Grenze gestellt werden.

### **PBG Art. 81 Vorbauten und Dachvorsprünge**

- <sup>1</sup> Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- <sup>2</sup> Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- <sup>3</sup> Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse

## Kleinbauten und Anbauten

### BauR Art. 21 Kleinbauten und Anbauten (Art. 74, 75, 80, 92 Abs. 2, 94 und 96 PBG)

1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- maximale Grundfläche: 50.0 m<sup>2</sup>
- maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- minimaler Grenzabstand: 1.0 m
- minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

2 Bei einem Zusammenbau von Kleinbauten und Anbauten über die Grenze gelten die Masse gemäss Abs. 1 je Grundstück.

3 Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, in maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen. Wird nicht zusammengebaut, ist der minimale Gebäudeabstand von 2.0 m einzuhalten.

4 Für Kleinbauten und Anbauten mit Dachnutzung als Terrasse oder Ähnliches gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.

5 Bei Kleinbauten und Anbauten gilt für Aussen-Nutzflächen wie gedeckte Sitzplätze oder Ähnliches ein Grenzabstand von 3.0 m.

## Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge

### BauR Art. 22 Vorbauten, Vordächer und Dachvorsprünge (Art. 76 und 81 PBG)

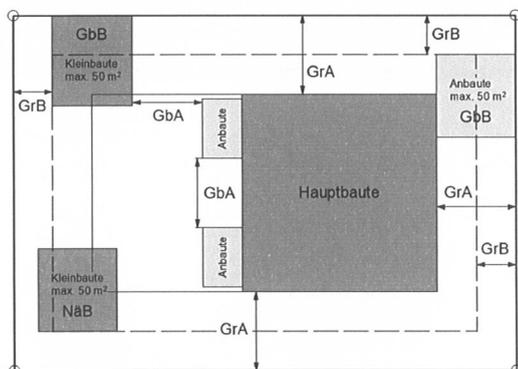
1 Für Vorbauten gelten die Grenz- und Strassenabstände von Hauptbauten.

2 Davon abweichend gelten folgende Abstandsregelungen:

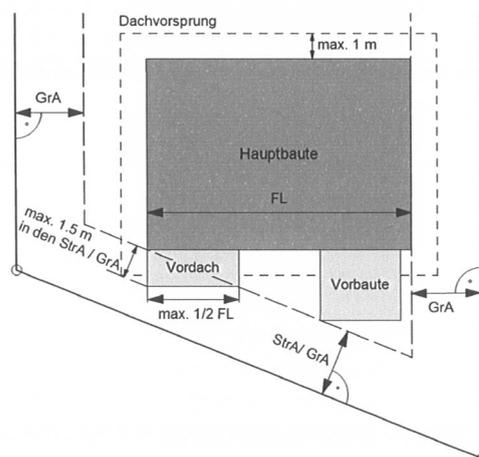
- Vordächer an Hauptbauten dürfen auf der Hälfte der Fassadenlänge max. 1.5 m in den Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.
- Dachvorsprünge von Hauptbauten dürfen auf der gesamten Fassadenlänge max. 1.0 m in den Strassen-, Weg- oder Grenzabstand ragen.
- Vordächer an sowie Dachvorsprünge von Kleinbauten und Anbauten dürfen auf der gesamten Länge max. 0.3 m in den Grenz- respektive den Wegabstand oder 1.5 m in den Strassenabstand ragen.

3 Die Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern gelten für alle Bauteile.

### Grenzabstand



FL	Fassadenlänge
StrA	Strassenabstand
GrA	Grenzabstand
GrB	Grenzabstand für Klein- und Anbauten
GbA	Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten
GbB	Grenzbaute
NäB	Näherbau



## BAUWEISE UND TERRAIN

### Terrainveränderungen

#### PBG Art. 97 Terrainveränderungen

- 1 Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.
- 2 Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.
- 3 Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

#### BauR Art. 24 Terrainveränderungen (Art. 97 PBG)

- 1 Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle im Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- 2 Stützmauern bis zu 1.2 m Höhe haben einen Grenzabstand von 0.05 m. einzuhalten. Wird die Höhe von 1.2 m überschritten, ist ein Abstand von 0.5 m zuzüglich der Mehrhöhe einzuhalten.
- 3 Bei Böschungen beträgt der Grenzabstand 0.5 m.
- 4 Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze reichen.

#### Maximale Abgrabungshöhe

mT    massgebendes Terrain  
gT    gestaltetes Terrain  
Ag    max. Abgrabungshöhe

