

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

Vom 22. September 2005

---

### **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.

### **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

- 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) vom 22.09.2005 und dem Interkantonalen Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) am 26.11.2010.

Inkrafttreten: 26. November 2010

Der Kanton Aargau hat mit Beschluss des Grossen Rats vom 15. September 2009 und mit Beschluss des Regierungsrats vom 20. Januar 2010 den Beitritt erklärt mit dem Vorbehalt, dass der Kanton Aargau den Begriff "Geschossflächenziffer" nicht übernimmt und weiterhin Regelungen über die Ausnützungsziffer beschliesst <sup>1)</sup>.

---

<sup>1)</sup> GRB 2009-0238 vom 15. September 2009

**713.010**

---

## **Anhang 1 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**

### **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 Vollgeschossezahl 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 <sup>1)</sup> 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.

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

## 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.

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

## 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.

---

<sup>1)</sup> Gemäss GRB 2009-0238 vom 15.09.2009 wird dieser Begriff nicht übernommen (vgl. Beschluss des Interkantonalen Organs Harmonisierung Baubegriffe zur Ausnahmeregelung "Ausnutzungsziffer - Geschossflächenziffer" vom 15. Januar 2009)

### 8.5 Grünflächenziffer

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

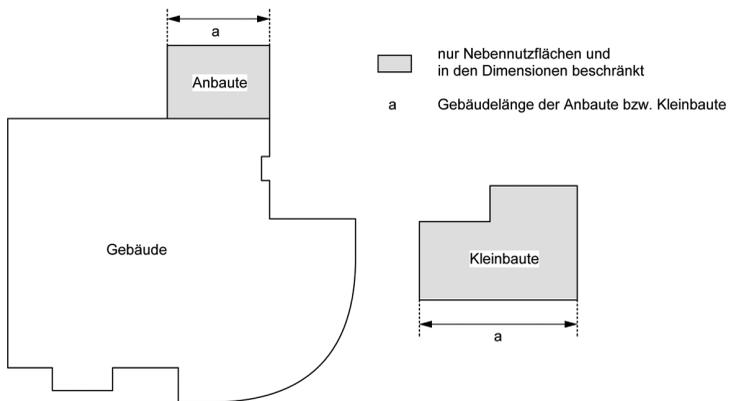
Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

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

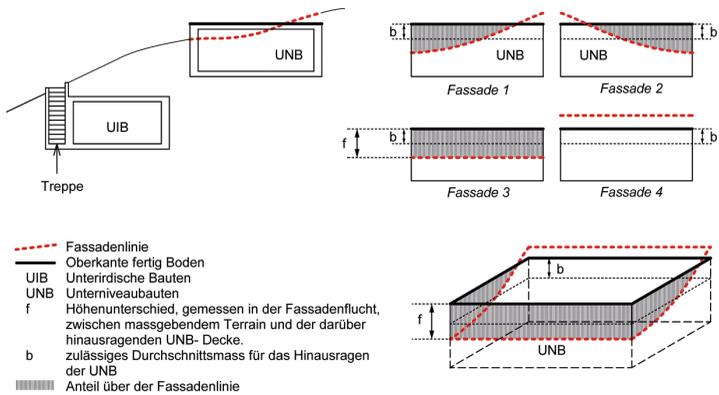
## Anhang 2 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

### Skizzen

#### Zu Ziffer 2: Gebäude

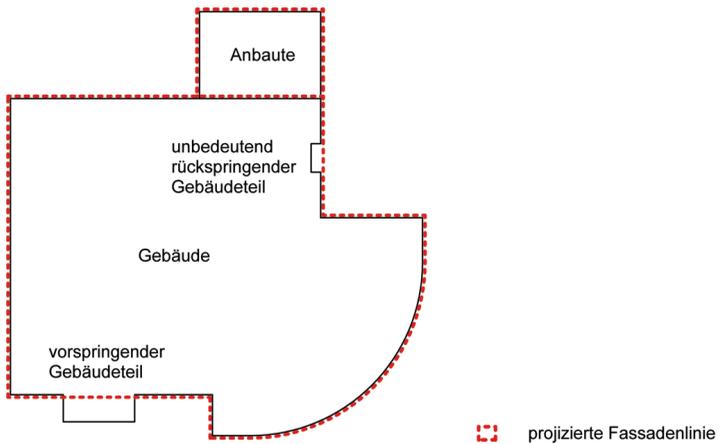


Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

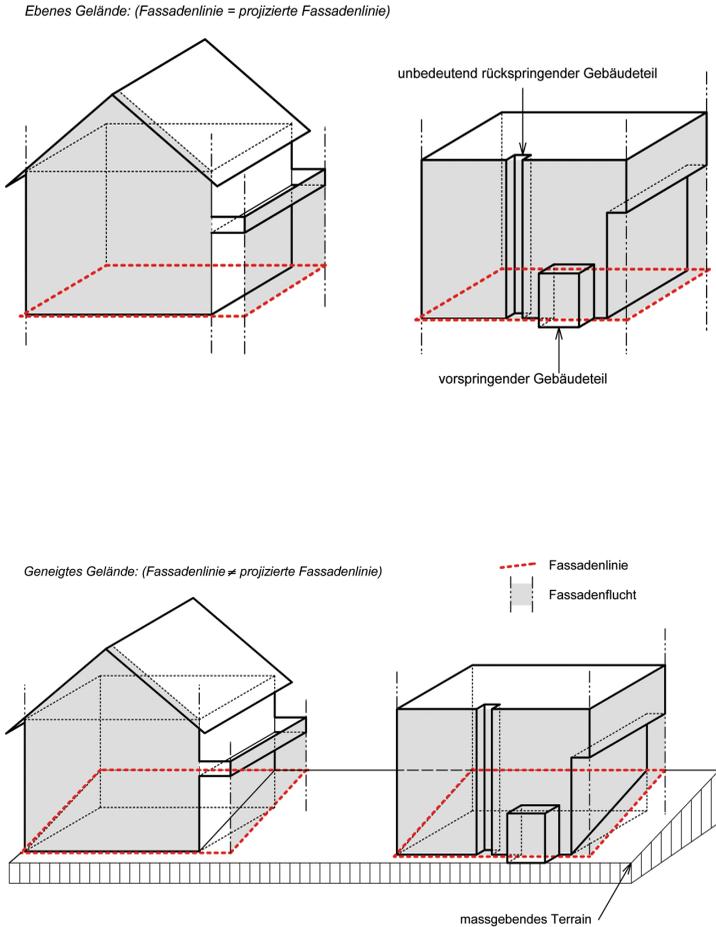


Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

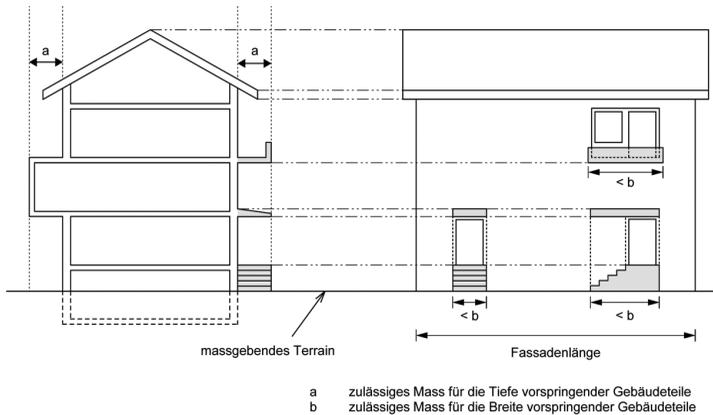
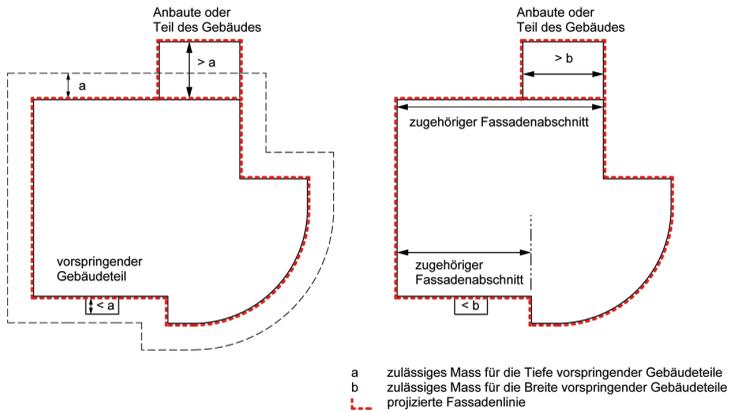
**Zu Ziffer 3: Gebäudeteile**



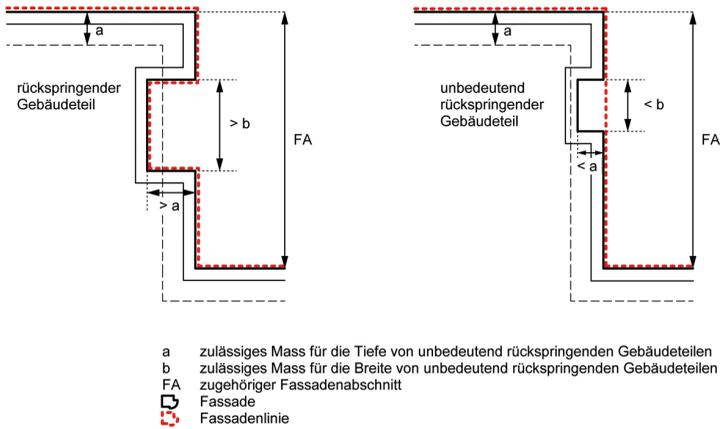
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie



Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

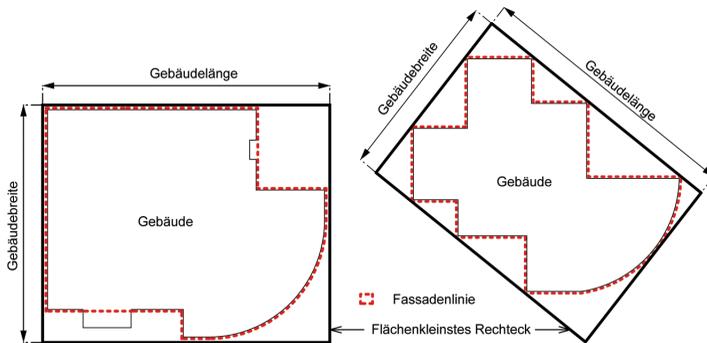


Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



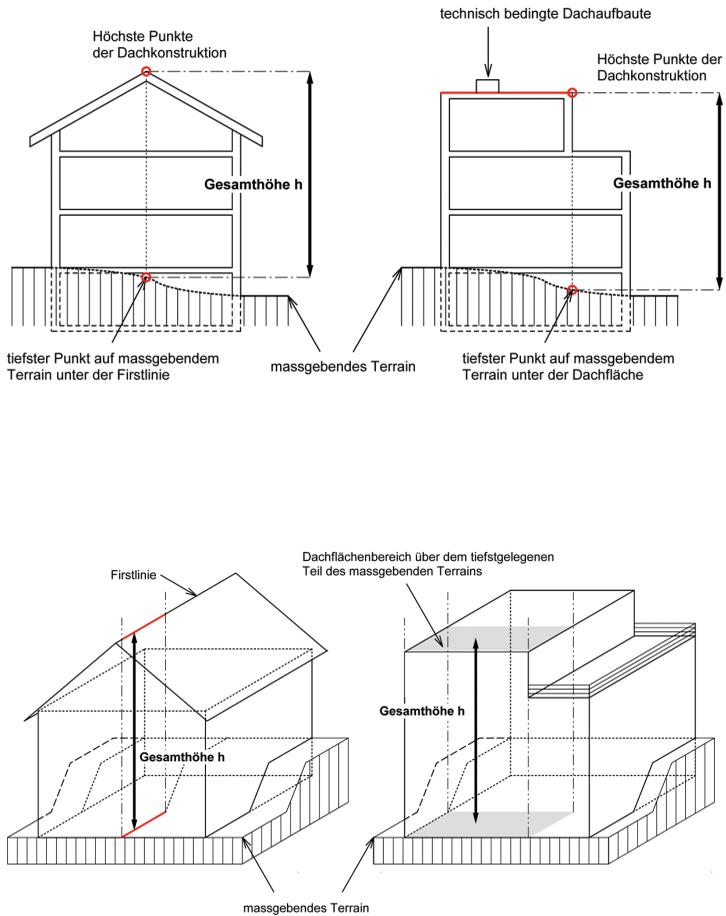
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

**Zu Ziffer 4: Längenbegriffe, Längenmasse**

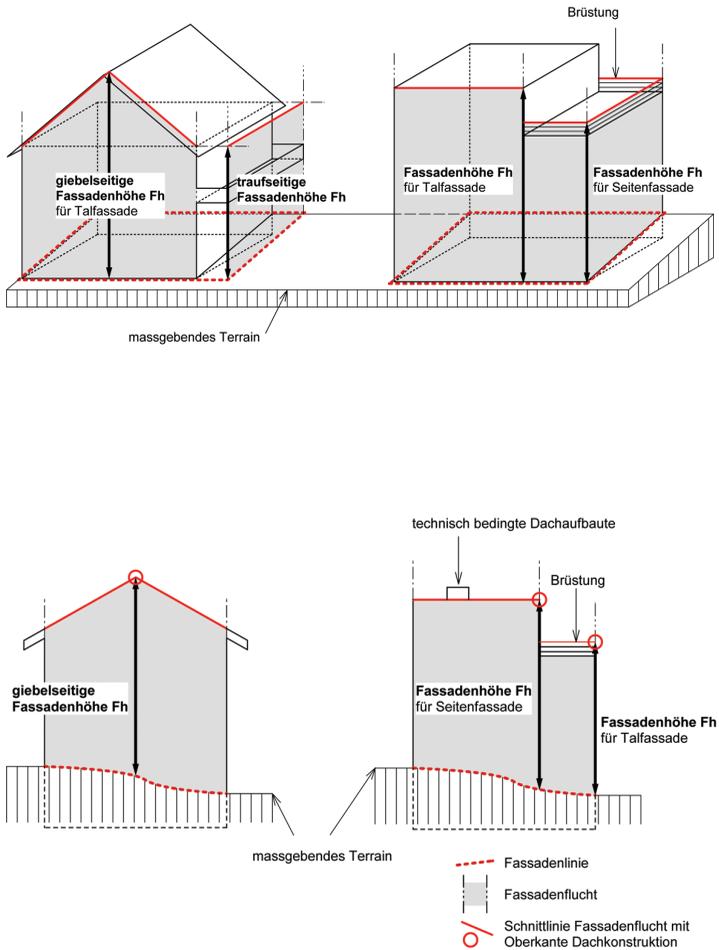


Figur 4.1 und 4.2 Gebäuelänge und Gebäudebreite

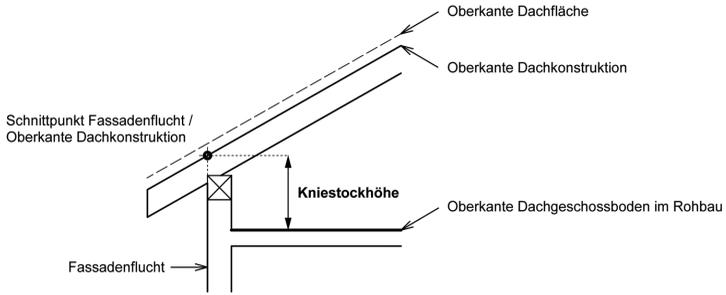
## Zu Ziffer 5: Höhenbegriffe, Höhenmasse



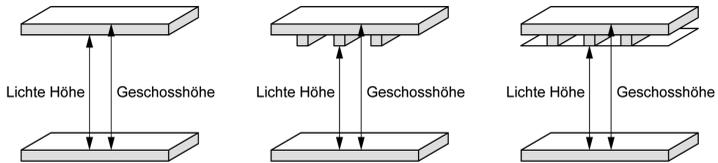
Figur 5.1 Gesamthöhe



Figur 5.2 Fassadenhöhe

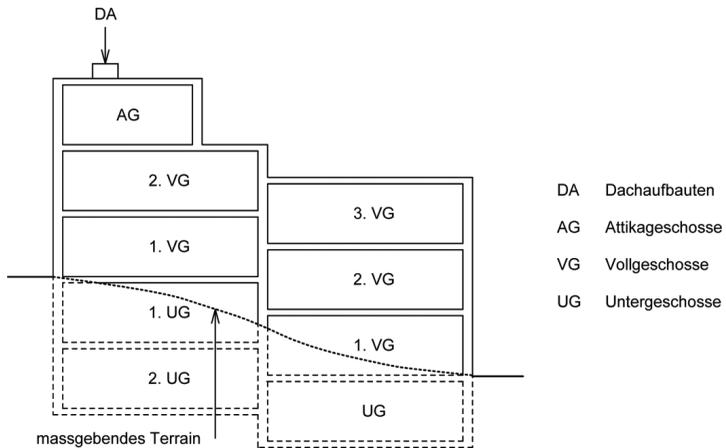
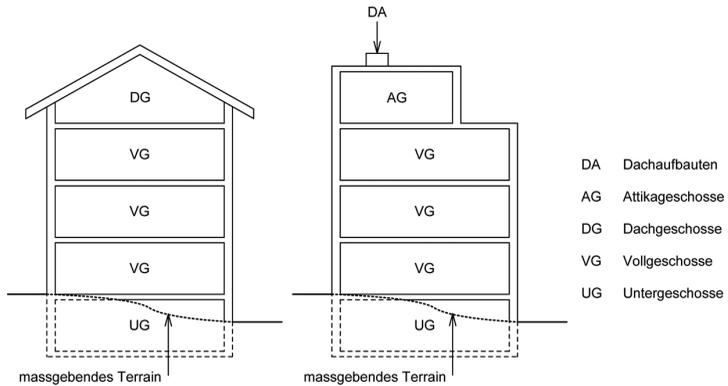


Figur 5.3 Kniestockhöhe



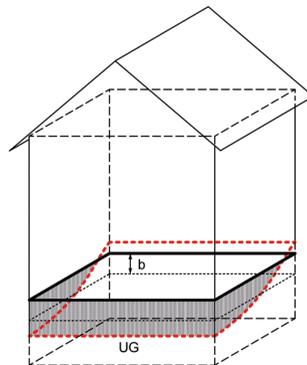
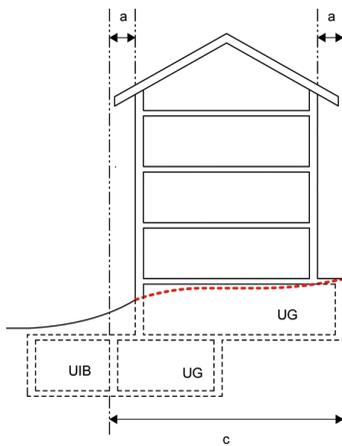
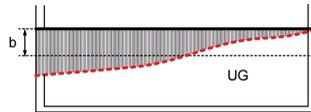
Figur 5.4 Lichte Höhe

Zu Ziffer 6: Geschosse

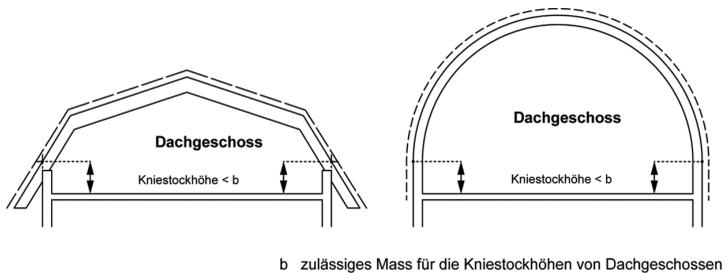
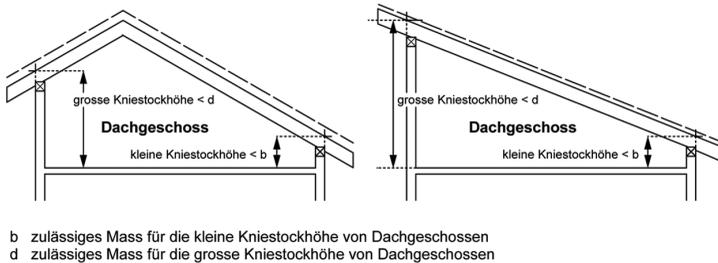
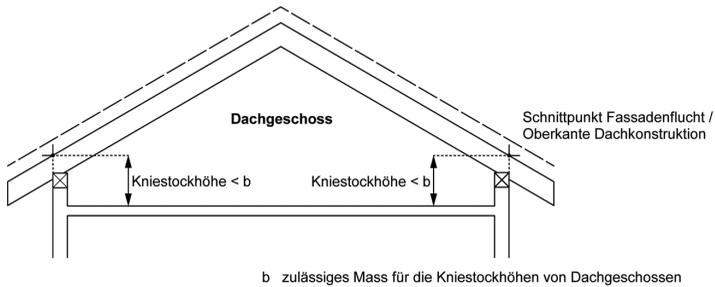


Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

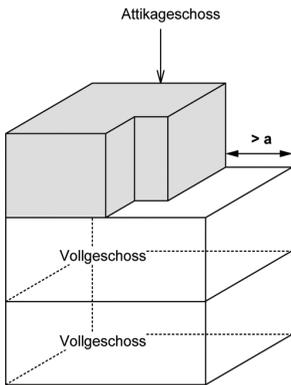
- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Figur 6.2 Untergeschosse

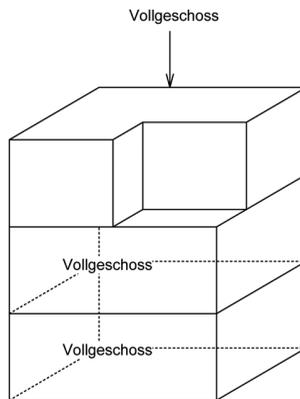
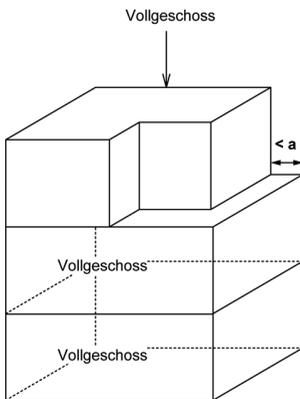


Figur 6.3 Dachgeschosse



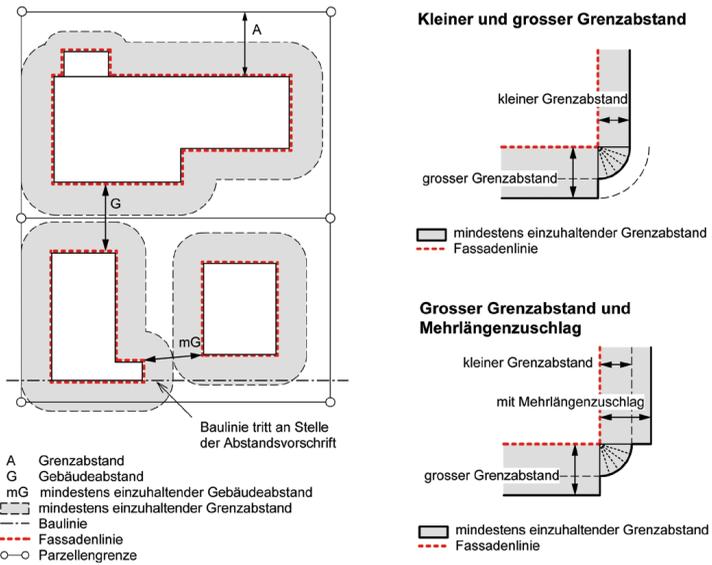
a

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

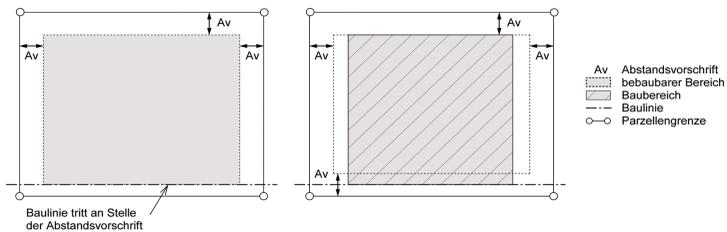


Figur 6.4 Attikageschosse

Zu Ziffer 7: Abstände und Abstandsbereiche

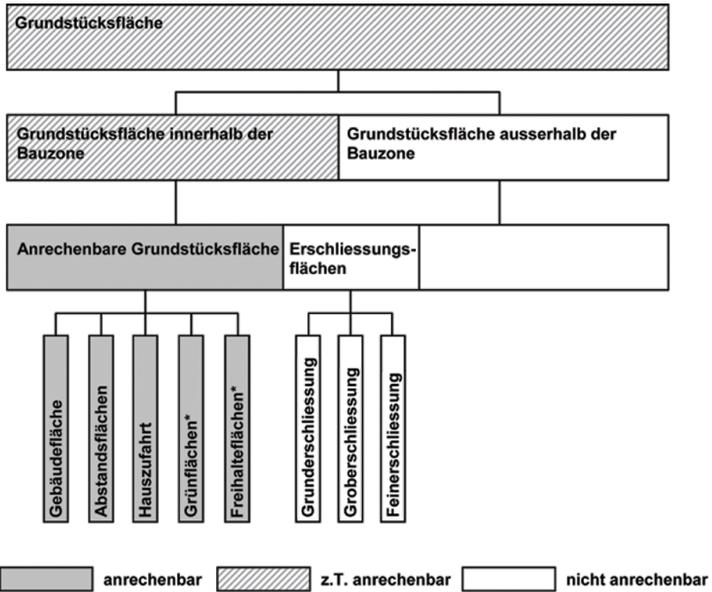


Figur 7.1 -7.3 Abstände und Abstandsbereiche



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

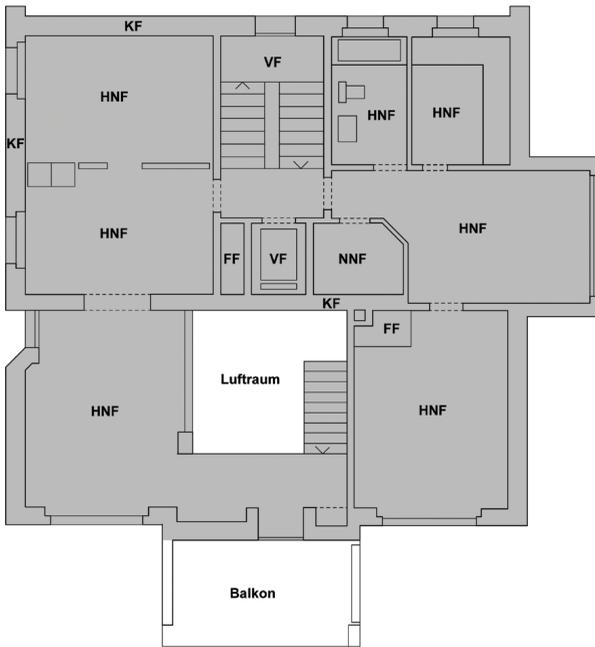
Zu Ziffer 8: Nutzungsziffern



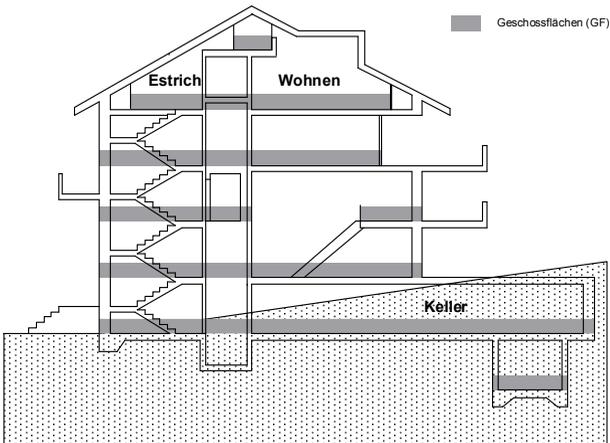
\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

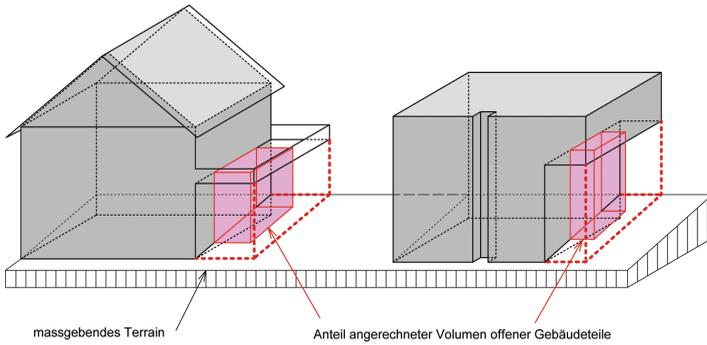
Grundriss 1. Obergeschoss:



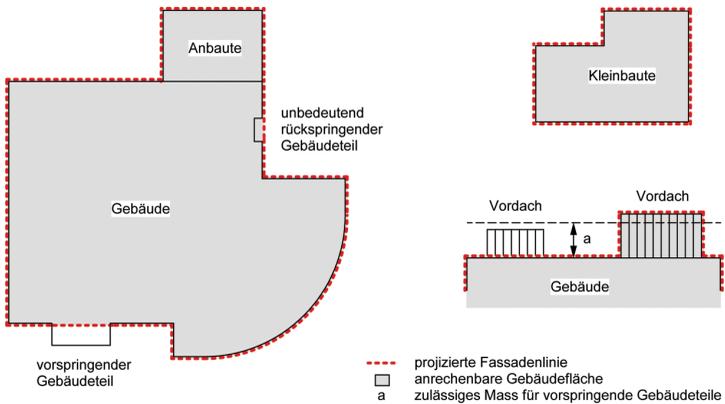
Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer



Figur 8.3 Baumassenziffer



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche