

RAUM

Ortsbauliche und gestalterische Aspekte
bei der Integration der IVHB
in die kommunale BNO

Herausgeber

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
www.ag.ch/raumentwicklung

Konzept, Bearbeitung und Illustrationen

Werner Schibli
Architekt ETH/SIA + Raumplaner FSU
Gönhardweg 55
5000 Aarau

Redaktion

Vitamin T GmbH
vitamintext.ch

Gestaltung

Reaktor AG

Copyright

© 2021 Kanton Aargau

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
-----------	-------------------	----------

2.	Allgemeine Regeln	6
2.1	Baurecht und Formelles	7
2.2	Vorgehen	8

3.	Geländeverlauf und massgebendes Terrain	9
3.1	Ebene und Hang	10
3.1.1	Höhenwirkung	10
3.1.2	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
3.2	Abweichende Festlegung des massgebenden Terrains	12
3.2.1	Grossflächige Terrainveränderungen	12
3.2.2	Hochwassergefährdung	13
3.2.3	Erschliessungssituation	14

4.	Höhenbestimmung von Gebäuden	15
4.1	Die einzelnen Masstypen zur Höhenbestimmung	16
4.1.1	Geschosse	16
4.1.2	Fassadenhöhe	18
4.1.3	Gesamthöhe	20
4.2	Kombinationen	22
4.2.1	Geschosszahl/Fassadenhöhe	22
4.2.2	Geschosszahl/Gesamthöhe	23
4.2.3	Fassadenhöhe/Gesamthöhe	25
4.2.4	Geschosszahl/Fassadenhöhe/Gesamthöhe	25

5.	Dachgestaltung	26
5.1	Schrägdächer	27
5.1.1	Dachgeschosse	27
5.1.2	Schrägdächer generell	27
5.1.3	Pultdächer und ungleichseitige Satteldächer	28
5.1.4	Mansarden- und Tonnendächer	29
5.1.5	Dachdurchbrüche	31
5.2	Flachdächer und Attiken	33
5.2.1	Flachdächer	33
5.2.2	Attikageschosse	34

1. Einleitung

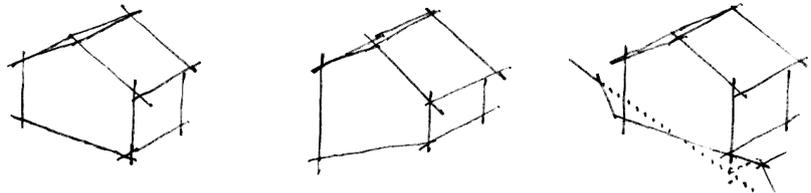
Die "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) vereinheitlicht schweizweit die Baubegriffe und Messweisen. Der Kanton Aargau hat die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen. Die vorliegende Arbeitshilfe ergänzt die Empfehlung "Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt von 2011. Sie zeigt die ortsbaulichen und gestalterischen Konsequenzen der Anwendung der IVHB-Definitionen und -Messweisen zur Höhenbestimmung von Gebäuden auf.

Gebäude sind so in die Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auch dürfen sie das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Diese Grundregeln für die Ortsbildgestaltung hält § 42 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) fest. Die Arbeitshilfe "[Ortsbild und Baukultur](#)" illustriert, was das konkret bedeutet.

Mit baurechtlichen Vorschriften lässt sich die Umsetzung der Vorgaben weder erzwingen noch garantieren. Die einschlägigen Bestimmungen dagegen – insbesondere diejenigen zur Höhenbestimmung von Gebäuden gemäss den IVHB-Definitionen und -Messweisen – bieten hierfür eine zweckmässige Grundlage, sofern sie sorgfältig und sachgerecht angewendet werden:

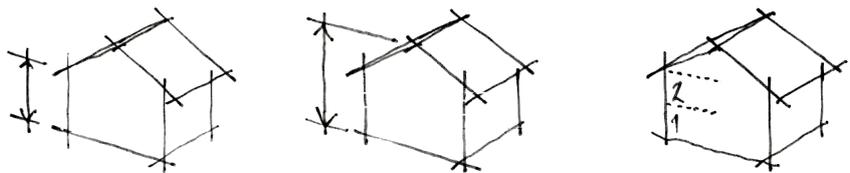
Boden – darauf steht das Gebäude

Das massgebende Terrain, ob in der Ebene oder am Hang, bezieht sich auf den lokalen, natürlich gewachsenen Geländeverlauf. Es kann abgegraben oder aufgeschüttet und in speziellen Fällen abweichend festgelegt werden. Die Lage eines Gebäudes im Terrain beeinflusst seine Höhenwirkung mit und muss bei der Festlegung der Höhenmasse berücksichtigt werden. Eine entsprechende Differenzierung ist in den meisten Fällen zweckmässig. → [Ziffer 3](#)



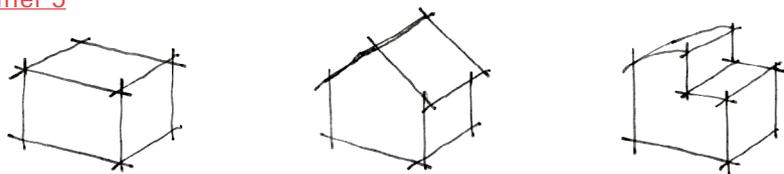
Fassade – das Gesicht des Gebäudes

Für die kubische Erscheinung eines Baukörpers ist das Zusammenwirken von Fassade, Dachpartie und Sockelbereich entscheidend. Um dies in gewünschter Weise zu lenken, ist eine zweckmässige Abstimmung und Kombination von in der Regel zwei IVHB-Masstypen zur Höhenbemessung erforderlich. Die Erscheinung der Fassade lässt sich über die Vorgabe der zulässigen Vollgeschosszahl oder, besser noch, durch die Festlegung der Fassadenhöhe regeln. Für Elemente, welche die Fassade überragen, kann die Gesamthöhe vorgegeben werden. Besonders zu beachten sind die Auswirkungen der lotrechten Messweise in Hanglagen. → [Ziffer 4](#)



Dach – die fünfte Fassade des Gebäudes

Den oberen Abschluss jedes Gebäudes bildet das Dach. Dieses kann hinsichtlich Dachform und Dachdurchbrüchen (Aufbauten und Einschnitte) sehr unterschiedlich ausgebildet sein. Es prägt die Gesamtwirkung eines Gebäudes innerhalb eines Quartiers viel stärker als gemeinhin angenommen. Deshalb lohnt es sich, die gestalterischen Regelungen zum Dach als fünfter Fassade sorgfältig auszuarbeiten. → [Ziffer 5](#)



Alle nachfolgenden Überlegungen zur Höhenbestimmung von Gebäuden basieren auf diesen Grundgedanken.

2. Allgemeine Regeln

Die Anwendung der Definitionen und Messweisen gemäss IVHB bietet der Gemeinde als Planungsträgerin Handlungsspielraum. Dieser lässt sich zielgerichtet nutzen, um eine gute Gesamtwirkung von Gebäuden im ortsbaulichen Kontext zu erreichen. Das erfordert eine massgeschneiderte Vorgehensweise und eine differenzierte Abwägung: Einerseits sind lokale, quartierbezogene Gegebenheiten, topografische Verhältnisse und bewusst eingesetzte architektonische Spielräume zu berücksichtigen. Andererseits gilt es, die besonderen Eigenheiten und das Zusammenwirken der verschiedenen IVHB-Masse zu beachten. Auch kann es teilweise nötig sein, Regelungslücken der IVHB zu schliessen. Die Auswirkungen der Einführung der IVHB sind an bestehenden Bauten und/oder Baugesuchen zu überprüfen und den an der Planung Beteiligten anschaulich aufzuzeigen.

Wird eine kommunale BNO erstmals an die IVHB-Definitionen und -Messweisen angepasst oder wird sie im Rahmen einer Revision der allgemeinen Nutzungsplanung überprüft, sind einige allgemeingültige Regeln zu beachten:

2.1 Baurecht und Formelles

Zur Ermittlung des kommunalen Handlungsspielraums sind drei Kategorien von Vorschriften zu unterscheiden:

Kantonal abschliessend festgelegte Definitionen und Messweisen ohne Möglichkeit der Einflussnahme für die Gemeinden. Möglich ist hier einzig eine Differenzierung durch verschiedene an spezifische Verhältnisse (zum Beispiel Hang) angepasste Masse für die Fassaden- oder Gesamthöhe.

Kantonal festgelegte Definitionen und Messweisen, die mit der Formulierung "Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, ..." zwar einen kantonalen Regelfall vorgeben, jedoch Spielraum für abweichende kommunale Bestimmungen lassen.

Gestalterische Belange, bei denen die Gemeinden weitgehend frei sind, ergänzende Bestimmungen zur Steuerung der Gestaltungs- und Siedlungsqualität zu erlassen. Solche Bestimmungen dürfen nicht im Widerspruch zu den baurechtlichen Definitionen und Messweisen gemäss IVHB stehen.

Neue Bemessungsregeln für Gebäude sollen möglichst einfach und verständlich sein. Die Systematik der IVHB-Definitionen und -Messweisen erfordert jedoch ein genaues Studium der verschiedenen Anwendungsfälle und gegebenenfalls eine entsprechende Differenzierung.

Unterschieden werden sollten insbesondere Gebiete in der Ebene und in Hanglagen. Anlass für weitere Differenzierungen können zum Beispiel die gezielte Berücksichtigung einer historischen oder ortstypischen Bauweise in bestimmten Ortsteilen, der Wunsch nach Steuerung der Dachformen oder Erleichterungen für gewerbliche Nutzungen in Mischzonen sein.

Die IVHB-Definitionen und die zugehörigen Ergänzungen in der Bauverordnung (BauV) können nicht restlos alle Fälle abdecken und jede Interpretationslücke schliessen. Ergänzende Klärstellungen in der BNO können deshalb zweckmässig sein.

2.2 Vorgehen

Eine kurze Analyse des Siedlungsgebiets der Gemeinde mit seinen unterschiedlichen Ortsteilen und Quartieren verschafft einen Überblick, welche Einordnungsfragen sich stellen und welche Anwendungsfälle es gibt. Diese Analyse lässt sich gut in die Arbeiten zum Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) integrieren.

Zu beachten ist, dass Nutzungszonen ortsbaulich, topografisch oder strukturell unterschiedliche Ortsteile und Quartiere umfassen können, die aus fachlicher Sicht differenziert behandelt werden müssen. Eine pauschale Betrachtung pro Zonentyp führt daher oftmals nicht zum gewünschten Ergebnis.

Die Wahl, welche IVHB-Baubegriffe und -Messweisen zur Definition der Baumasse eingesetzt werden, muss mit Blick auf das gesamte System, das heisst auf das Zusammenwirken der einzelnen Definitionen und Messweisen, getroffen werden.

Die verschiedenen Anwendungsfälle sind mit Schnitt- und Perspektivskizzen zu prüfen und zu veranschaulichen. Verwendet werden können die Darstellungen in dieser Arbeitshilfe oder selber erstellte Illustrationen für spezifischere Fälle.

Die Auswirkungen neuer Regelungen auf bereits bestehende Bauten sind anhand typischer Beispiele, zum Beispiel bewilligter Baugesuche oder bereits bestehender Bauten, zu überprüfen. Geänderte Messweisen und Definitionen sollen nicht dazu führen, dass ein Grossteil der bestehenden Gebäude in einen unrechtmässigen Zustand versetzt wird. Das würde bedeuten, dass sie nur noch dank der Besitzstandsgarantie unterhalten, zeitgemäss erneuert sowie angemessen erweitert, umgebaut und in ihrer Zweckbestimmung geändert werden könnten.

3. Geländeverlauf und massgebendes Terrain

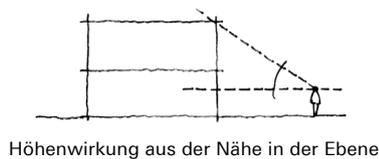
Für die Bemessung der Höhen und der Geschossigkeit von Gebäuden bildet das massgebende Terrain die Basis. Seine Definition gemäss IVHB berücksichtigt die Tatsache, dass immer mehr auf bereits bebautem oder umgestaltetem und immer weniger auf natürlich gewachsenem Terrain gebaut wird.

Die IVHB-Definition des massgebenden Terrains ist abschliessend. In Spezialfällen lässt sie der Gemeinde aber Handlungsspielraum für Ergänzungen aus "planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen". Dieser kann im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung, einer allfälligen Sondernutzungsplanung oder des Baubewilligungsverfahrens genutzt werden. In den meisten Gemeinden besteht diesbezüglich jedoch auf kommunaler Ebene kein Handlungsbedarf.

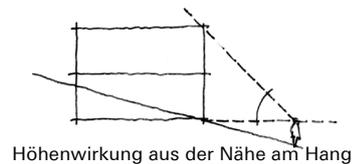
3.1 Ebene und Hang

3.1.1 Höhenwirkung

Fast immer stellt sich die Grundsatzfrage, ob die Höhenbemessung von Gebäuden in der Ebene und am Hang differenziert werden soll. Baurechtlich identische Regelungen können je nach Situation in ihrer Wirkung sehr unterschiedlich sein. In Hanglagen spielt dabei eine wesentliche Rolle, dass sich das menschliche Blickfeld grundsätzlich an der Horizontalen orientiert. Das gleiche Gebäude wirkt daher am Hang grundsätzlich höher als in der Ebene.

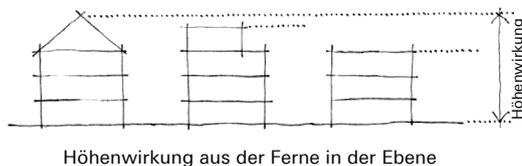


Höhenwirkung aus der Nähe in der Ebene

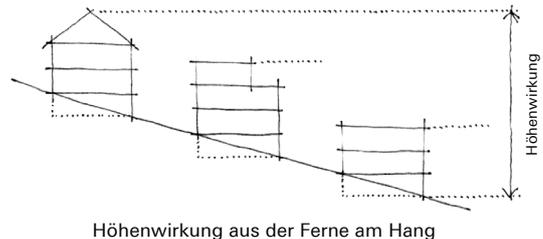


Höhenwirkung aus der Nähe am Hang

Auch in der Fernwirkung besteht ein deutlicher Unterschied zwischen einer Bebauung in der Ebene und am Hang. Im Gegensatz zu Baukörpern in der Ebene decken sich hintereinander liegende Gebäude in Hanglage nicht weitgehend ab, sondern treten – vor allem in gestuftem Gelände – kumuliert und dadurch massiver in Erscheinung (Höhenwirkung). Deshalb prägen das einzelne Gebäude und seine Setzung das Quartierbild in einer Hanglage viel stärker als in der Ebene.



Höhenwirkung aus der Ferne in der Ebene



Höhenwirkung aus der Ferne am Hang

Zu beachten ist zudem, dass die Hangsituation in der Messweise gemäss IVHB bei der Geschossigkeit, (→ [Ziffer 4.1.1](#)), der Fassaden- und der Gesamthöhe (→ [Ziffer 4.1.2](#) und [Ziffer 4.1.3](#)) zu deutlich anderen Resultaten führt als in der Ebene. Ebenfalls zu beachten ist, dass Abgrabungen an Hanglagen eine weit stärkere Wirkung zeigen als in der Ebene (→ [Ziffer 3.1.2](#)).

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 3.1.1

Die Fassadenhöhe ist im Hinblick auf ihre unterschiedliche Wirkung in der Ebene und am Hang zu prüfen. Bei Bedarf sind die Masse zu differenzieren.

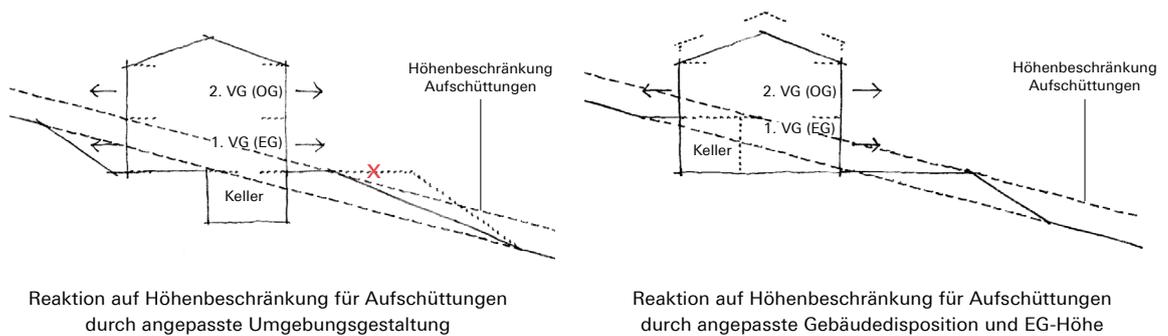
Die Gesamthöhen in der Ebene und am Hang sind unter Berücksichtigung der lotrechten Messweise zu prüfen (→ [Ziffer 4.1.3](#)). Bei Bedarf sind die Masse zu differenzieren.

Für Hanglagen können ergänzende Bestimmungen zur Firstrichtung, zur Ausrichtung von Pult- und ungleichseitigen Satteldächern sowie zur Situierung von Attikageschossen (→ [Ziffer 4.1.2](#), [Ziffer 5.2.2](#)) zielführend sein.

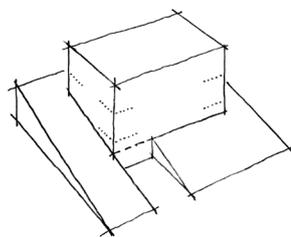
3.1.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen, die den natürlich gewachsenen Terrainverlauf verändern, haben aufgrund der Definition des massgebenden Terrains weder auf die Bemessung der Geschosse noch auf die Gesamt- oder Fassadenhöhe einen Einfluss. Dies gilt sowohl für Terrainveränderungen, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vorgenommen werden, als auch für solche, die früher erfolgt sind. Die gestalterische und ortsbauliche Wirkung von Gebäuden und ihrer Umgebung beeinflussen solche Terrainveränderungen jedoch erheblich.

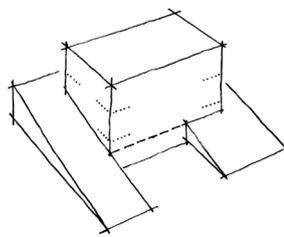
Aufschüttungen sind gemäss den kantonalen Vorgaben nur bezüglich ihrer Auswirkungen im Bereich der Grundstücksgrenzen (Abstände von Böschungen und Stützmauern, Höhe von Stützmauern, Böschungswinkel) limitiert. Durch ihr Ausmass und ihre Gestaltung prägen sie jedoch das Quartierbild wesentlich mit, insbesondere in Hanglagen oder bei künstlich angehobenem Terrain in der Ebene. Es ist deshalb zu prüfen, ob dieses hohe Mass an Gestaltungsfreiheit bewusst belassen oder mit dem Ziel einer besseren Einpassung eingeschränkt werden soll. Wenig wirksam ist erfahrungsgemäss allein eine generelle Formulierung zur Umgebungsgestaltung in der BNO wie zum Beispiel "Das Terrain soll möglichst wenig verändert werden". Eine gezielt eingesetzte Höhenbeschränkung für Aufschüttungen in Hanglagen kann namentlich dazu beitragen, dass die Höhenlage und die damit verbundene Grundrissgestaltung von Gebäuden sorgfältiger überlegt und situationsbezogener geplant werden.



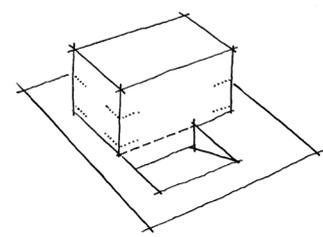
Gemäss § 23 Abs. 2 BauV dürfen Untergeschosse höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. Kommunale Regelungen, die umfangreichere Abgrabungen zulassen, sind in jedem Fall auf ihre möglichen Auswirkungen hin zu prüfen. Dies gilt insbesondere in Hanglagen, wo sich grössere Terrainveränderungen wesentlich stärker auf das Siedlungsbild auswirken. Betragen sie spürbar mehr als einen Drittel der Fassadenlänge, entsprechen sie in ihrer Wirkung schnell einem zusätzlichen Geschoss.



Abgrabung von einem Drittel der Fassadenlänge am Hang



Abgrabung von zwei Dritteln der Fassadenlänge am Hang



Abgrabung von zwei Dritteln der Fassadenlänge in der Ebene

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 3.1.2

Die Höhe von Aufschüttungen oder Abgrabungen kann quartier- oder ortsteilweise beschränkt werden, zum Beispiel $\pm 0,80$ m.

Ergänzende Gestaltungsbestimmungen für Böschungen und Stützmauern können in die BNO aufgenommen werden.

Insbesondere in Hanglagen können von der kantonalen Vorgabe abweichende Abgrabungslösungen vorgegeben werden; allenfalls sind die Vorgaben auf bestimmte Orts- oder Quartierteile sowie bestimmte Zwecke einer Abgrabung (Garage, Hauseingang) zu beschränken.

Bei Bedarf lässt sich definieren, ab welcher Tiefe ab der Fassadenflucht offene Lichtschächte und dergleichen als Abgrabungen im Sinn von § 23 BauV gelten.

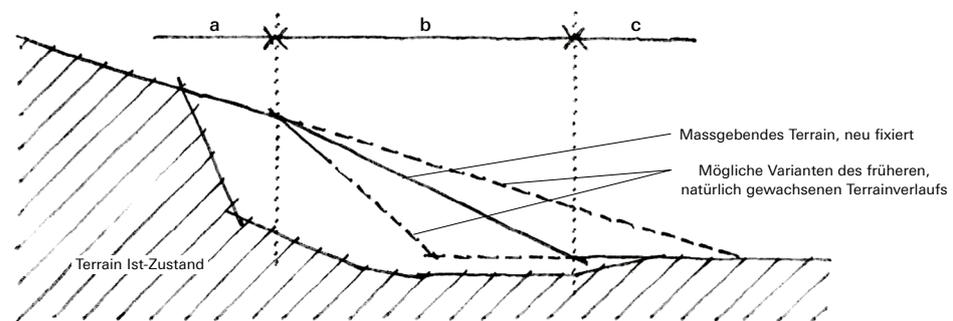
Mit einer Bestimmung in der BNO lässt sich regeln, dass Abgrabungen von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge zulässig sind, sofern in diesem Bereich eine um die Höhe der Abgrabung reduzierte Gesamthöhe eingehalten wird.

3.2 Abweichende Festlegung des massgebenden Terrains

3.2.1 Grossflächige Terrainveränderungen

In seltenen Fällen finden sich innerhalb der Bauzonen grössere Bereiche, in denen der gewachsene Terrainverlauf nicht mehr verlässlich ermittelt werden kann. Der Grund hierfür kann beispielsweise ein längere Zeit zurückliegender, planlich nicht genau dokumentierter Materialabbau oder eine Aufschüttung sein.

Im Interesse der Rechtssicherheit kann es sinnvoll sein, das massgebende Terrain im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung oder einer Sondernutzungsplanung neu verbindlich festzulegen, um späteren Auseinandersetzungen in den einzelnen Baubewilligungsverfahren vorzubeugen.



Festlegung des massgebenden Terrains bei früheren grossflächigen Terrainveränderungen

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 3.2.1

Liegt einer der genannten Fälle vor, so kann das massgebende Terrain im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung verbindlich festgelegt werden. Dies setzt voraus, dass es sich um eine eindeutig definierbare Fläche handelt und die zulässige Differenz zum massgebenden Terrain gemäss IVHB-Definition auf einfache Weise vollziehbar ist (zum Beispiel mittels einer absoluten Kote in m. ü. M. oder eines durchgehend identischen Höhenzuschlags zum natürlich gewachsenen Terrainverlauf).

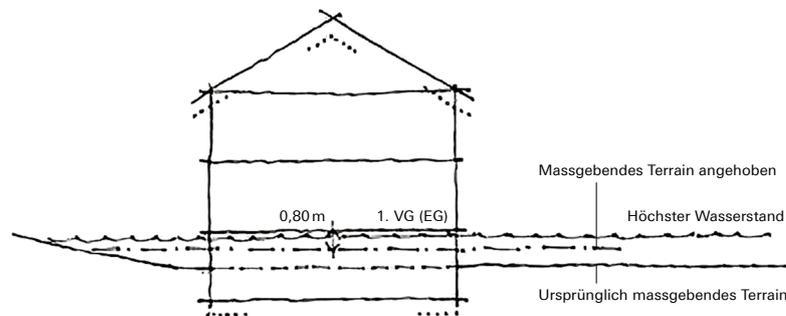
Im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung ist aber auch eine indirekte Lösung möglich: Das betreffende Areal wird mit einer Gestaltungsplanungspflicht belegt und die Anpassung des massgebenden Terrains unter den spezifischen Zielen des Gestaltungsplans in der BNO aufgeführt. Das massgebende Terrain wird in diesem Fall später neu definiert. Eine Lösung mit Gestaltungsplan bietet verschiedene Vorteile. Sie gestattet eine klarere Fokussierung auf den Problembereich und wesentlich differenziertere Möglichkeiten zur Festlegung des massgebenden Terrains. Zudem ist eine Verknüpfung zwischen dem neu definierten Terrainverlauf und der beabsichtigten Erschliessung und Bebauung möglich.

Ausserhalb der erwähnten Planungsverfahren sind im Einzelfall auch Anpassungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässig. Solche sind jedoch zurückhaltend anzuwenden, weil sie faktisch einer Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG entsprechen und im Grundsatz die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

3.2.2 Hochwassergefährdung

Hochwasserschäden können in vielen Fällen durch ein Anheben der Kote des ersten Vollgeschosses (Erdgeschosskote) abgewendet oder zumindest reduziert werden. Reicht der baurechtliche Rahmen (maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe, Geschosszahl in Kombination mit der Definition des Untergeschosses) dafür nicht aus, kann eine abweichende Definition des massgebenden Terrains sinnvoll sein. Eine solche Regelung ist nur zulässig, wenn das Erstellen von Gebäuden ohne diese faktisch unmöglich oder mit unzumutbaren Nachteilen verbunden wäre.

Im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung kommen nur Flächen mit einer erheblichen beziehungsweise mittleren Überflutungsgefahr infrage, die klar abgegrenzt werden können und eine generelle, auf einfache Weise definierbare Korrektur des massgebenden Terrains zulassen. Hinsichtlich der Wirkung muss zudem die generelle Verträglichkeit einer solchen Korrektur mit dem Ortsbild gewährleistet sein.



Hochwasserschutz durch abweichende Festlegung des massgebenden Terrains

Präziser reagiert werden kann im Rahmen eines Gestaltungsplans, weil dieser das betroffene Gebiet klar umreißt. Spezifische Bestimmungen zu einer Abweichung vom natürlichen Verlauf des massgebenden Terrains lassen sich mit einem Gestaltungsplan besser begründen und präziser regeln.

Lösungsmöglichkeiten → [Ziffer 3.2.1](#)

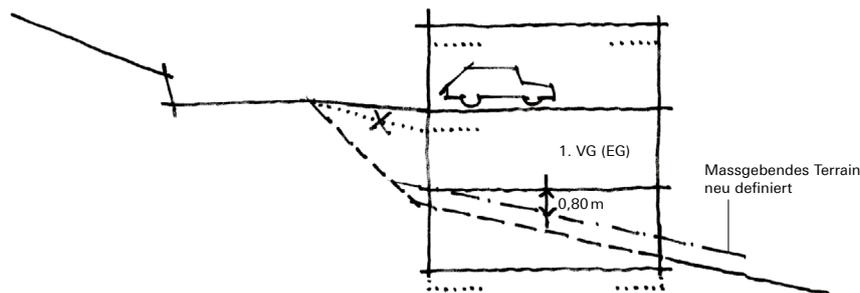
3.2.3 Erschliessungssituation

In erster Linie werden Anpassungen des massgebenden Terrains beim Bauen mit Bezug zu bestehenden Strassen nötig sein. Sekundär sind sie aber auch bei leitungsgebundenen Erschliessungsanlagen denkbar, vor allem bei Kanalisationsleitungen.

Eine Korrektur des massgebenden Terrains kann bei steilen Hanglagen, die durch hangparallele Strassen erschlossen werden sollen, zweckmässig sein. Gebäude unterhalb solcher Strassen müssen oft stärker angehoben werden, um unter Einhaltung des Strassenabstands überhaupt erschlossen werden zu können. Besonders zu beachten ist dabei jedoch die Wirkung solcher Gebäude auf der Talseite.

Denkbar sind auch Fälle in Geländemulden, in denen übergeordnete Strassen aus Gründen der Gefälleoptimierung in Hochlage geführt werden und dadurch direkte Anschlüsse von Neubauten ab dem massgebenden Terrain verunmöglicht oder erschwert werden.

Bei leitungsgebundenen Erschliessungen ist eine Korrektur des massgebenden Terrains praktisch nur in Bezug auf die Kanalisation denkbar, und auch hier nur in wenigen Ausnahmefällen. Liegen bestehende Kanalisationsleitungen in Relation zum angrenzenden Terrain zu hoch, ist in der Regel weder der Einbau von Pumpen noch das Verhindern von Rückstau mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden.



Praktikable bergseitige Erschliessung durch abweichende Festlegung des massgebenden Terrains

Lösungsmöglichkeiten → [Ziffer 3.2.1](#)

4. Höhenbestimmung von Gebäuden

Die IVHB bietet drei Masstypen zur Höhenbestimmung von Gebäuden an: Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschoszahl. Deren Definitionen und Messweisen sind kantonal abschliessend geregelt. Hingegen ist die Auswahl und Kombinationen der Masstypen zur Festlegung der maximal möglichen Gebäudekubatur den Gemeinden freigestellt. Möglich sind bei Bedarf auch Differenzierungen verschiedener Arten von Gesamt- und Fassadenhöhen für unterschiedliche Situationen. Die richtige Wahl der Masstypen und der nötigen Präzisierungen lässt sich nicht pauschalisieren, denn sie hat zwingend lokale Gegebenheiten wie Ebene und Hanglage oder den Charakter einzelner Ortsteile und Quartiere zu berücksichtigen.

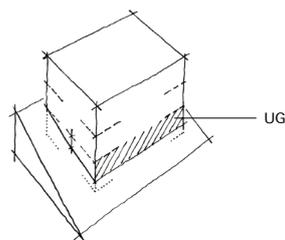
4.1 Die einzelnen Masstypen zur Höhenbestimmung

4.1.1 Geschosse

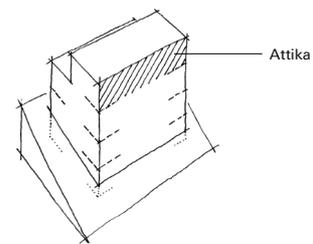
Was als Voll-, Attika-, Dach- oder Untergeschoss gilt und wie diese Geschosse gemessen werden, ist in den IVHB-Definitionen und in den Bestimmungen der BauV abschliessend geregelt. Für die Gemeinden besteht in dieser Hinsicht weder Handlungsbedarf noch Handlungsspielraum.

Wird die maximal mögliche Kubatur eines Gebäudes ausschliesslich über die Geschossezahl definiert oder ist die Geschossezahl Teil der Masstypen-Kombination, so spielt der Einfluss des Terrainverlaufs auf die Erscheinung des Gebäudes eine besonders wichtige Rolle. In Hanglagen kann die talseitige Erscheinung wegen der Untergeschoss-Definition gemäss IVHB unter Umständen fast den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses wecken. Gleiches gilt, wenn ein gemäss BauV in der Anordnung grundsätzlich freies Attikageschoss talseitig fassadenbündig angeordnet wird.

Berücksichtigt man zusätzlich die unter → [Ziffer 3.1.1](#) erwähnte Höhenwirkung am Hang, können auf diese Weise Fassadenhöhen resultieren, die mit dem Ziel einer massstäblichen Einordnung ins Quartier nicht zu vereinbaren sind.

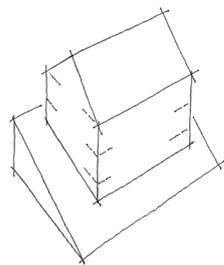


Mögliche Auswirkung der Höhenlage eines Untergeschosses in Hanglage

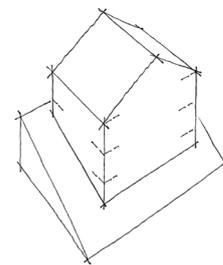


Mögliche Auswirkung der talseitigen Anordnung eines Attikageschosses in Hanglage

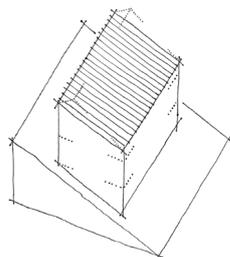
Auch die Firstrichtung von Gebäuden mit Schrägdächern und die Ausrichtung von Pultdächern lassen sich über die Geschossezahl allein nicht steuern, sie sind aber für die talseitige Wirkung von Gebäuden am Hang von wesentlicher Bedeutung.



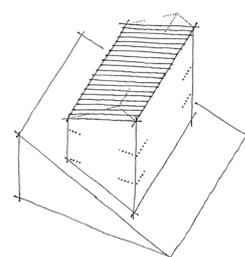
Gebäude mit Firstrichtung parallel zum Hang



Gebäude mit Firstrichtung senkrecht zum Hang



Pultfirst bzw. grosser Kniestock bergseitig: Das Dachgeschoss wirkt talseitig nicht wie ein zusätzliches Vollgeschoss



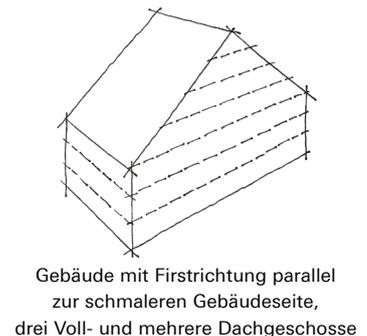
Pultfirst bzw. grosser Kniestock talseitig: Das Dachgeschoss wirkt talseitig wie ein zusätzliches Vollgeschoss

Die mittlere Geschosshöhe ist im kantonalen Recht (§ 22 BauV) nur dann geregelt, wenn die Gemeinde weder eine Gesamt- noch eine Fassadenhöhe festlegt und somit ausschliesslich die Geschossezahl der Höhenbestimmung dient. Diese mittlere Geschosshöhe kann zu knapp sein, wenn zum Beispiel bei einer Mischnutzung das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) für Gewerbe oder Verkauf genutzt wird und aus betrieblichen Gründen eine deutliche Mehrhöhe gegenüber einem Normalgeschoss erforderlich ist.

Viele Gemeinden verfügen über eine grössere Anzahl älterer Gebäude mit angehobenem Hochparterre. Gelten die darunter liegenden Kellergeschosse baurechtlich als Voll- und nicht als Untergeschosse, kann dies dazu führen, dass zahlreiche rechtmässig erstellte Gebäude in einen widerrechtlichen Zustand versetzt werden und nur noch Besitzstandsgarantie geniessen.

Gemäss der IVHB-Definition und der zugehörigen Bestimmung in der BauV sind grundsätzlich mehrere Dachgeschosse zulässig. Wird nur die Zahl der Vollgeschosse geregelt, können unter Umständen ungewollte Grossformen resultieren.

Die Tatsache, dass grössere Dachdurchbrüche nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind, erschwert zwar die Belichtung und damit die Realisierung mehrerer Dachgeschosse, sie verunmöglicht diese jedoch nicht. Das kann insbesondere zum Tragen kommen, wenn die Firstrichtung parallel zur schmalere Gebäudeseite liegt.



Die zulässige Höhe des Gebäudes einzig durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen zu definieren, reicht als Steuerungsinstrument nicht aus. Insbesondere der Dachbereich und das Verhältnis zum massgebenden Terrain werden damit nur ungenügend berücksichtigt.

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 4.1.1

Wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhe eingesetzt, so ist sie mit einem anderen Masstyp zu kombinieren. Möglich ist dies mit der Fassaden- oder der Gesamthöhe (→ [Ziffer 4.2.1](#), [Ziffer 4.2.2](#) und [Ziffer 4.2.4](#)).

In Hanglagen ist zu prüfen, ob die zulässige Geschossezahl aufgrund der talseitigen Erscheinung der Untergeschosse anzupassen ist.

Für Hanglagen kann in den Gestaltungsvorschriften der BNO die generelle Zulässigkeit von Attikageschossen, ihre Lage oder auch die Anordnung der Firste von Schräg- oder Pultdächern geregelt werden.

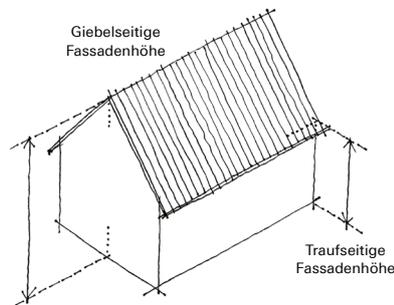
Die Anzahl der zulässigen Dachgeschosse ist bei Bedarf zu beschränken.

Besteht eine Regelung, dass Dachgeschosse nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen werden, ist eine Beschränkung dieser Ausnützungsziffer-Befreiung auf lediglich ein Dachgeschoss zu prüfen, sodass zusätzliche Dachgeschosse in die Berechnung der Ausnützungsziffer einfließen.

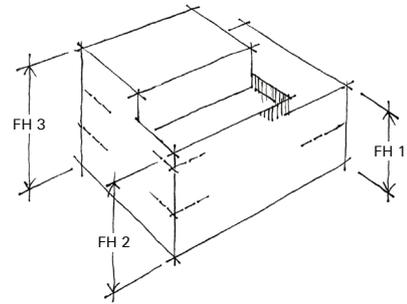
Weist ein Ortsteil oder Quartier zahlreiche Hochparterregebäude auf, deren Kellergeschoss im Durchschnitt mehr als 0,80 m über das massgebende Terrain hinausragt, so ist eine Sonderregelung zur zulässigen Vollgeschossezahl zu prüfen. Handelt es sich nur um Einzelfälle, besteht kein Handlungsbedarf.

4.1.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe gemäss IVHB ist grundsätzlich auf alle Ausbildungen von Fassaden anwendbar und gilt immer ab dem massgebenden Terrain bis zur Oberkante der senkrecht darüber liegenden Dachkonstruktion. In Hanglagen ist in der Regel die talseitige Fassade für die Höhenbegrenzung der Gebäude entscheidend. Im Interesse einer gestalterischen Steuerung sind differenzierte Vorgaben zu verschiedenen Fassadenhöhen praktisch unumgänglich.

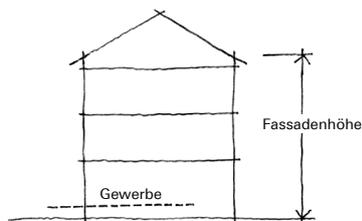


Giebel- und traufseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern.
Die giebelseitige Fassadenhöhe ist in der Regel identisch mit der Gesamthöhe.

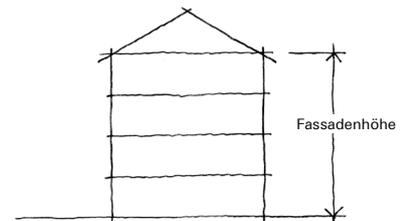


Unterschiedliche Ausprägungen der Fassadenhöhe (FH) bei Flachdächern unter Berücksichtigung der fassadenbündigen Partien des Attikageschosses

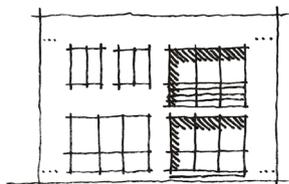
Eine grosszügig bemessene Vorgabe zur Fassadenhöhe kann unbeabsichtigt die Möglichkeit eröffnen, ein zusätzliches Geschoss in den Baukörper hineinzuzwängen. Weil die Geschossigkeit für die Wahrnehmung des Bebauungsmassstabs im örtlichen Kontext eine zentrale Rolle spielt, kann sich das Quartierbild dadurch wesentlich verändern. Bei Nutzungszonen ohne beziehungsweise mit sehr grosszügig bemessener Ausnutzungsziffer kann dies zu einer deutlich intensiveren Nutzung des Baulands mit nicht eingeplanten Konsequenzen für den Freiflächen-, Parkfelder- und Infrastrukturbedarf führen. Besonders zu beachten ist diese Thematik bei Mischzonen, in denen bewusst ein grösserer Spielraum für zweckmässige Gewerberäume im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) eingeräumt werden soll.



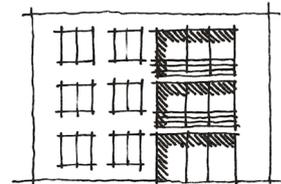
Fassadenhöhe mit überhohem oder angehobenem erstem Vollgeschoss (Erdgeschoss) und Kniestock, drei Vollgeschosse



Identische Fassadenhöhe mit vier Vollgeschossen



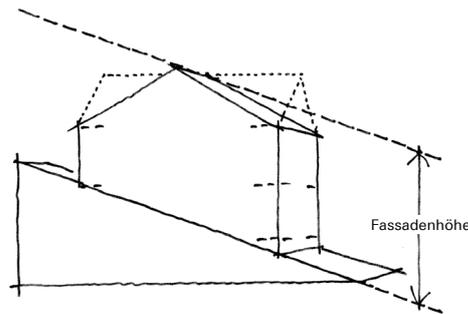
Gebäude mit zwei grosszügig bemessenen Wohngeschossen, erhöhtem Sockel und Dachterrasse mit Brüstung



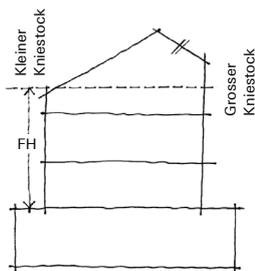
Gebäude mit identischer Fassadenhöhe, aber drei knapp bemessenen Wohngeschossen

Die Limitierung der Fassadenhöhe ist wohl das am besten geeignete Mittel, um erwünschte Bauformen zu fördern und unerwünschte zu verhindern. Das gilt vor allem in Hanglagen. Über eine massgeschneidert dimensionierte Fassadenhöhe lassen sich verschiedene Aspekte implizit steuern, so zum Beispiel die Firstrichtung von Schrägdächern, die Ausrichtung von Pultdächern oder die Platzierung von Attikageschossen auf der Hangseite (→ [Ziffer 5.2.2](#)), aber auch die Lage des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) über dem massgebenden Terrain.

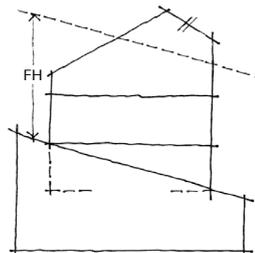
Dies trifft auch auf ungleichseitige Schrägdächer zu. Je nach Neigungsrichtung der Dachflächen in Relation zum Hang kann ein sehr unterschiedliches Quartierbild resultieren und sich die talseitige Fassade um bis zu einem Geschoss unterscheiden.



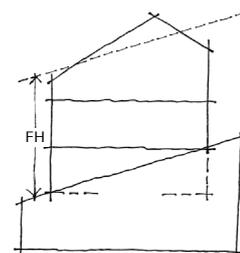
Ausschluss der Firstrichtung quer zum Hang durch gezieltes Beschränken der Fassadenhöhe (oder alternativ der Gesamthöhe)



Ungleichseitiges Satteldach in der Ebene; durch knapp gehaltene Fassadenhöhe (FH) nicht zulässig



Ungleichseitiges Satteldach gegenläufig zum Hang; durch knapp gehaltene Fassadenhöhe (FH) nicht zulässig



Ungleichseitiges Satteldach parallel zum Hang, trotz knapp gehaltener Fassadenhöhe (FH) zulässig

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass Dachaufbauten je nach Ausmass und Ausführung in die Fassadenhöhe einzurechnen sind (→ [Ziffer 5.1.5](#)).

Eine Beschränkung der Gebäudehöhe allein durch Festlegen der Fassadenhöhe beziehungsweise verschiedener Fassadenhöhen für unterschiedliche Fälle wäre grundsätzlich möglich. Diese Regelung würde aber wesentliche Lücken aufweisen, insbesondere weil die Höhe sämtlicher Bauteile, die deutlich hinter die Fassadenebene zurückversetzt sind, beispielsweise bei Walm-dächern oder allseitig zurückversetzten Attikageschossen, über die Vorgabe der Fassadenhöhe nicht gesteuert werden kann.

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 4.1.2

Weil die Fassadenhöhe als alleiniges Steuerungselement der Gebäudehöhe nicht ausreicht, ist eine Kombination mit der Gesamthöhe oder der Anzahl Vollgeschosse dringend zu empfehlen (→ [Ziffer 4.2.1](#), [Ziffer 4.2.3](#) und [Ziffer 4.2.4](#)).

Bei der Vorgabe der Fassadenhöhe ist zwischen Schräg- und Flachdachformen zu differenzieren.

Für Schrägdächer ist je eine Fassadenhöhe für die Trauf- und die Giebelseite zu definieren. Entspricht die giebelseitige Fassadenhöhe der Gesamthöhe, so ist klarzustellen, dass die in der BNO festgelegten Masse für die Fassadenhöhe nur traufseitig gelten. Eine einzige, einheitliche Fassadenhöhe wäre nur in Zonen sinnvoll, in denen ausschliesslich Walmdächer erwünscht sind.

Für Flachdächer ist zunächst die Wünschbarkeit von Attikageschossen und begehbaren Dachterrassen mit fassadenbündigen Brüstungen/Geländern im ortsbaulichen Kontext abzuklären. Sollen sie ausgeschlossen werden, lässt sich dies durch entsprechend differenzierte Vorgaben zu den Fassadenhöhen erreichen.

Soll die Fassadenhöhe genügend Spielraum für eine begehbare Dachterrasse mit entsprechender Brüstung lassen, so ist ein entsprechender Zuschlag, der nur bei effektiver Ausführung einer Brüstung gewährt wird, einer generellen Erhöhung der Fassadenhöhe vorzuziehen.

In Hanglagen sind weniger grosszügig bemessene Fassadenhöhen ein wirksames Mittel zur Steuerung der talseitigen Erscheinung. Damit lässt sich nicht nur beeinflussen, wie weit das Untergeschoss über dem massgebenden Terrain in Erscheinung tritt, sondern auch die Platzierung von Attikageschossen lenken.

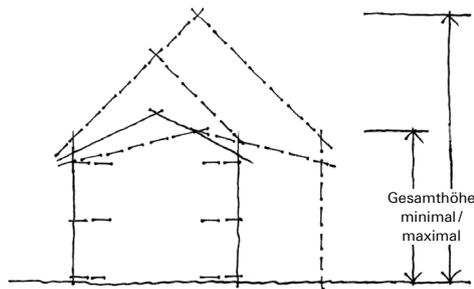
Soll in Mischzonen mehr Spielraum für überhohe, gewerblich genutzte Geschosse, insbesondere ein überhohes erstes Vollgeschoss (Erdgeschoss), eingeräumt werden, empfiehlt sich ein Höhenzuschlag, der nur im Fall der Realisierung solcher Räume gewährt wird. Eine generelle Erhöhung der Fassaden- und/oder Gesamthöhe ist nicht zweckmässig.

4.1.3 Gesamthöhe

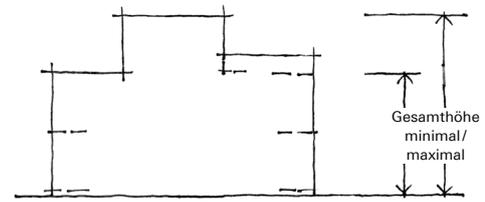
Die Gesamthöhe gilt als Masstyp sowohl für Schrägdachformen als auch für Flachdachformen mit oder ohne Attikageschoss. Es ist daher zu prüfen, ob ein einziges Mass für die zulässige Gesamthöhe all diese Fälle zweckmässig abdecken kann oder ob eine Differenzierung nötig ist.

Bei Schrägdachformen können die First- und damit die Gesamthöhen je nach Gebäudetiefe und Dachneigung sehr unterschiedlich ausfallen. Die Frage, welche Dachformen allenfalls unerwünscht sind oder bewusst gefördert werden sollen, erfordert daher eine sorgfältige Prüfung unter Einbezug der bestehenden Gebäude in einem Quartier.

Bei Flachdächern ist zu prüfen, ob eine einheitliche Gesamthöhe für die unterschiedlichen Fälle mit und ohne Attikageschoss sowie mit und ohne Brüstung zweckmässig ist.

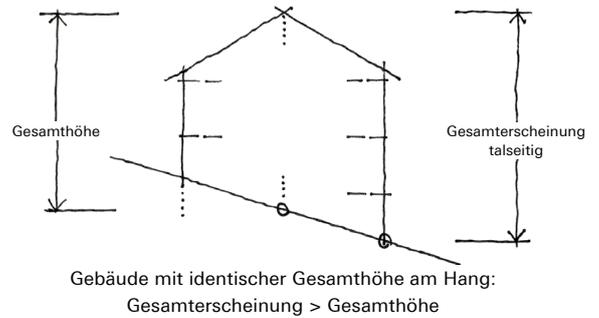
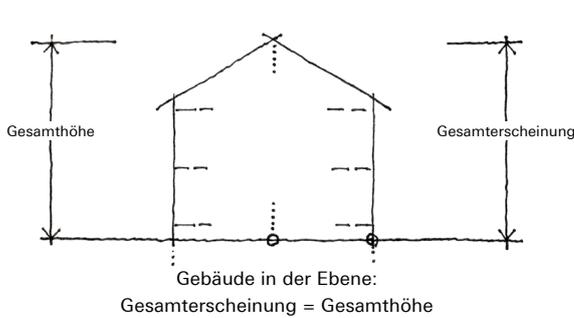


Mögliches Spektrum der Gesamthöhe bei verschiedenen Schrägdachformen

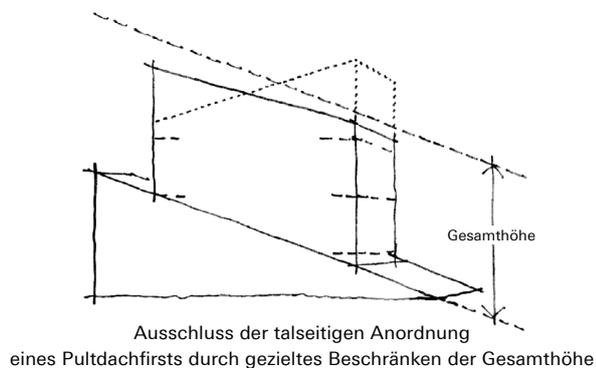


Unterschiedliche Gesamthöhen bei Flachdachbauten mit und ohne Attika oder Brüstung

Zu beachten ist zudem die Messweise gemäss IVHB in Hanglagen. Es wird lotrecht nach unten auf das massgebende Terrain gemessen. Dies kann bei Gebäuden am Hang im Vergleich zu solchen in der Ebene bei identischer Gesamthöhe zu unterschiedlichen Kubaturen und Gesamterscheinungen führen.



Analog der Fassadenhöhe kann vor allem in Hanglagen eine sorgfältig ermittelte, gut austarierte Gesamthöhe ein geeignetes Mittel sein, um erwünschte Bauformen zu fördern und unerwünschte zu verhindern. Mit ihr lassen sich die Firstrichtung von Schrägdächern, die Ausrichtung von Pultdächern oder die Lage von Attikageschossen direkt beeinflussen (→ [Ziffer 4.1.2](#) und [Ziffer 5.2.2](#)).



Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 4.1.3

Um die Regelungslücken einer Höhenbemessung, die allein auf die Gesamthöhe abstellt, zu umgehen, sind Kombinationslösungen in Verbindung mit der Geschosszahl oder der Fassadenhöhe unumgänglich (→ [Ziffer 4.2.1](#), [Ziffer 4.2.2](#) und [Ziffer 4.2.3](#)).

Für Schrägdachformen ist eine maximale Gesamthöhe zu definieren, die ungefähr der bisherigen Firsthöhe entsprechen kann. Massgebend sind neben der Anzahl der Geschosse realistische Annahmen hinsichtlich der zu erwartenden Gebäudetiefen und des ungefähren Spektrums erwünschter oder angestrebter Dachneigungen.

Für Flachdachformen ist gegebenenfalls eine Gesamthöhe zu definieren, die von den Vorgaben für Gebäude mit Schrägdach abweicht. Ob dabei ein einziges Mass bis Oberkante (OK) Dachrand, OK Dachterrassenbrüstung oder OK Dachrand Attika gelten kann, hängt davon ab, ob Attiken beziehungsweise bis an den Rand begehbare Dachterrassen mit zugehöriger Brüstung oder Geländer erwünscht sind oder allenfalls ausgeschlossen werden sollen.

Als Folge der Messweise lotrecht auf das Terrain unter dem höchsten Punkt ist insbesondere bei steilen Hanglagen eventuell eine Differenzierung zwischen der zulässigen Gesamthöhe in der Ebene und am Hang nötig.

Für ungleichseitige Schrägdächer und Pultdächer können spezifische Regelungen vorgesehen werden, zum Beispiel eine knapp gehaltene Gesamthöhe, eine Beschränkung der grossen Kniestockhöhe auf der Talseite von Hanglagen oder auch ein Ausschluss der Orientierung des grossen Kniestocks zur Talseite.

4.2 Kombinationen

4.2.1 Geschosszahl/Fassadenhöhe

Bei dieser Masstypen-Kombination wird die Kubatur in erster Linie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse eingegrenzt. Die Geschossdefinitionen gemäss IVHB bestimmen das Fassadenbild jedoch nur in groben Zügen (→ [Ziffer 4.1](#)). Vorgaben zur Fassadenhöhe schliessen diese Lücken und ermöglichen eine genauere Steuerung des Fassadenbilds.

Möglich sind zum Beispiel differenzierte Fassadenhöhenvorgaben für verschiedene Anwendungsfälle oder spezifische Lösungen für Hanglagen mit einer Steuerung der Firstrichtung, der Platzierung von Attikageschossen oder der Ausrichtung von Pultdächern.

Die Kubatur oberhalb des obersten Vollgeschosses ist bei dieser Masstypen-Kombination nur erfasst, soweit es sich um fassadenbündige Elemente handelt. Für nicht fassadenbündige Bauteile existiert keine Einschränkung zur Kubatur. Für sie gilt zudem die kantonale Regelung zur mittleren Geschosshöhe nicht. Daher besteht hier die Gefahr überhoher Attikageschosse oder Walmdachfirste.

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 4.2.1

Bei der Kombination maximale Geschosszahl/Fassadenhöhe verhindert die kantonale Untergeschossdefinition, dass erste Vollgeschosse (Erdgeschosse) zu weit angehoben werden können. Insbesondere in Hanglagen ist jedoch dafür zu sorgen, dass die Wirkung dieser Vorgabe nicht durch eine zu liberale, wesentlich über das Mass von § 23 Abs. 2 BauV hinausgehende Regelung für Abgrabungen unterlaufen wird.

In allen übrigen Lagen eignet sich vor allem eine differenzierte Regelung der Fassadenhöhen, um die kubische Erscheinung der Gebäude im erwünschten Sinn zu beeinflussen. Einheitsmasse für alle Schräg- und Flachdachformen sowie für Ebene und Hang erfüllen diese Anforderung nicht. Die Limitierung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse ändert daran nichts.

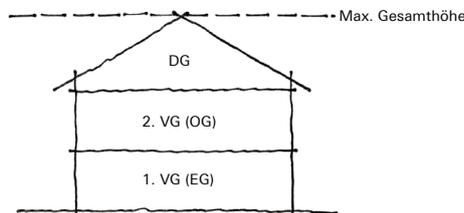
Alternativ zur Steuerung über eine sorgfältig austarierte Fassadenhöhe können bei Bedarf Schrägdächer mit Firstrichtung quer zum Hang verhindert werden, indem in der BNO die hangparallele Firstrichtung vorgegeben wird. Auch hinsichtlich der Situierung des Attikageschosses sind Einschränkungen möglich, soweit sie gestalterisch begründet sind. Sie sind in der BNO unter den Gestaltungsvorschriften aufzuführen (→ [Ziffer 5.2.2](#)).

Überhohe Attikageschosse lassen sich mit der Festlegung einer spezifischen Maximalhöhe für diese verhindern.

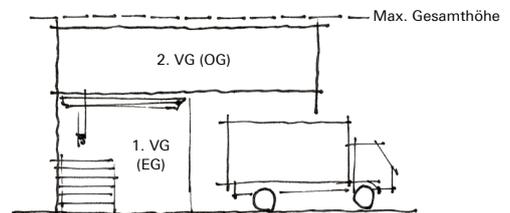
4.2.2 Geschosszahl/Gesamthöhe

Bei dieser Masstypen-Kombination wird die Kubatur in erster Linie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert. Ergänzend dazu begrenzt die maximal zulässige Gesamthöhe den oberen Abschluss im Dachbereich. Dies erfordert eine gute Abstimmung zwischen den beiden Massen, damit sich bei Wahrung eines sinnvollen Gestaltungsspielraums die gewünschte Steuerungwirkung ergibt.

Weil die Geschosshöhe in Kombination mit der Gesamt- oder Fassadenhöhe kantonal nicht definiert ist, können sehr unterschiedliche Gebäudekörper resultieren, die im Fassadenbereich deutlich höher sind, als dies die maximal zulässige Geschosszahl erwarten liesse.



Normalfall zwei Vollgeschosse (VG) und ein Dachgeschoss (DG)

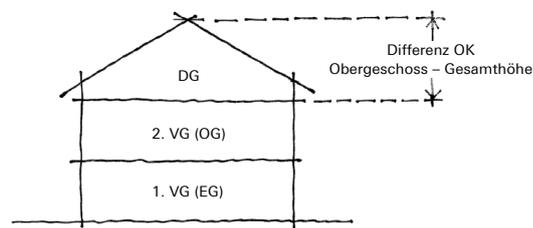


Ebenfalls zwei Vollgeschosse (VG), aber überhohes erstes Vollgeschoss (Erdgeschoss). Bei analogem baurechtlichem Rahmen resultiert ein ganz anderes Gebäude

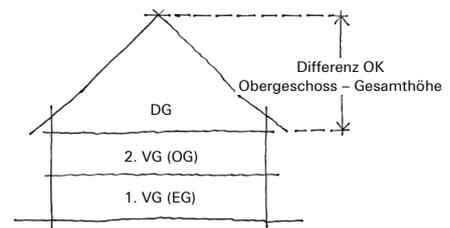
Wird bei der Gesamthöhe nicht zwischen Schräg- und Flachdächern differenziert, so besteht auch in Kombination mit der Vorgabe der Geschosshöhe das Risiko überhoher Attikageschosse. Das liegt daran, dass der Spielraum für Schrägdächer – 4 m und mehr – eine Geschosshöhe häufig übersteigt.

Ist die zulässige Gesamthöhe sehr grosszügig dimensioniert, ermöglicht dies das Erstellen von mehreren Dachgeschossen. Die Belichtung über Dachdurchbrüche wird zwar in § 24 Abs. 1^{ter} BauV eingeschränkt, nicht jedoch das Erstellen übereinander liegender Dachgeschosse für Wohn- und Arbeitszwecke. Eine Belichtung zusätzlicher Dachgeschosse von der Giebelseite her und über einzelne kleine Dachfenster bleibt möglich.

Die Relation Geschossigkeit/Gesamthöhe kann quartier- beziehungsweise zonenspezifisch stark differieren. Eine Dorfkernzone mit grossvolumigen Bauten und vergleichsweise grossen Gebäudetiefen kann deutlich mehr Spielraum für die Gesamthöhe über dem obersten Vollgeschoss erfordern als eine EFH-Zone. Es geht darum, je Quartier ortstypische Dachneigungen zu gewährleisten.



Normalfall zweigeschossiges Gebäude in EFH-Zone



Traditionelles zweigeschossiges Gebäude im Dorfkern

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 4.2.2

Weist ein Quartier oder Ortsteil einer Gemeinde eine prägende Bausubstanz mit Schrägdächern im Bereich von 35 bis 45° und/oder grossen Gebäudetiefen auf, so ist die Gesamthöhe in Relation zur Geschosshöhe genügend gross zu bemessen. So lässt sich ein Zwang zu ortsuntypischen Dachformen oder einem Unterschreiten der zulässigen Geschosshöhe vermeiden. Eine solche Massnahme ist jedoch klar auf den entsprechenden Orts- oder Quartierteil zu beschränken.

Bei Bauten am Hang kann es nötig sein, talseitig angeordnete Attikageschosse, Dachfirste quer zum Hang oder Pultdächer mit talseitigem First zu verhindern. Wie bei der Massstypen-Kombination Geschosshöhe/Fassadenhöhe ist dies auch bei der Kombination Geschosshöhe/Gesamthöhe nur lösbar, indem die Gesamthöhe restriktiv bemessen und der Gestaltungsspielraum beschränkt wird.

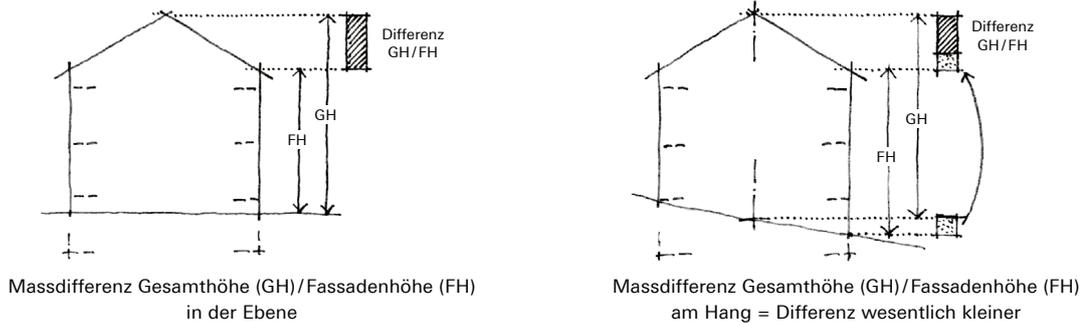
Alternativ dazu können Schrägdächer mit Firstrichtung quer zum Hang oder nicht hangparallele Pultdächer durch eine entsprechende Gestaltungsvorschrift in der BNO ausgeschlossen werden. Bei der Situierung des Attikageschosses sind unter gewissen Bedingungen ebenfalls Einschränkungen möglich (→ [Ziffer 5.2.2](#)).

Überhohe Attikageschosse lassen sich verhindern, indem zwei verschiedene Gesamthöhen für Schrägdach- beziehungsweise Flachdachlösungen festgelegt werden.

Weist ein Gebiet zahlreiche Gebäude mit einem Hochparterre auf, das durchschnittlich mehr als 80cm über dem massgebenden Terrain liegt, so ist für diese Fälle eventuell eine Speziallösung vorzusehen: Bei gleichbleibender Gesamthöhe wird die zulässige Geschosshöhe erhöht.

4.2.3 Fassadenhöhe/Gesamthöhe

Bei dieser Masstypen-Kombination steht eine genauere Steuerung der kubischen Erscheinung im Vordergrund, während die Geschosszahl eine eher untergeordnete Rolle spielt. Durch eine sorgfältige Abstimmung der beiden Höhen wird die Geschosszahl jedoch indirekt mitbestimmt. Spielt die Vollgeschosszahl für den Quartiercharakter eine wesentliche Rolle, sind die Gesamt- und Fassadenhöhe besonders sorgfältig zu bestimmen (→ [Ziffer 4.2.1](#)). Werden die Gesamt- und die Fassadenhöhe in der BNO kombiniert, so ist in Hanglagen die Messweise dieser Höhen – lotrecht auf das massgebende Terrain – besonders zu beachten. Daraus können sich zwischen der Situation in der Ebene und am Hang beträchtliche Massdifferenzen ergeben, die vor allem die talseitige Erscheinung eines Gebäudes wahrnehmbar verändern.



Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 4.2.3

Die Relation von Gesamt- und Fassadenhöhe ist in der Ebene und am Hang zu differenzieren, damit eine zielgerichtete Steuerung möglich ist.

Auf das zusätzliche Festlegen einer giebelseitigen Fassadenhöhe kann im Rahmen der Kombinationslösung Gesamthöhe/Fassadenhöhe verzichtet werden, da diese mit der Gesamthöhe identisch ist.

Spielt die Vollgeschosszahl für den Quartiercharakter eine wesentliche Rolle, sind sowohl die Gesamt- als auch die Fassadenhöhen so vorzugeben, dass kein unerwünschtes zusätzliches Geschoss möglich ist. Auch ist sicherzustellen, dass erste Vollgeschosse (Erdgeschosse) in der Ebene nicht zu stark angehoben werden können. Bei Bedarf sind die unter → [Ziffer 4.1.1](#) aufgeführten Differenzierungsmöglichkeiten anzuwenden. Allenfalls ist zudem eine zonen- oder quartier-spezifische Ergänzung mit der Vorgabe der maximal zulässigen Vollgeschosse nötig.

4.2.4 Geschosszahl/Fassadenhöhe/Gesamthöhe

Eine Regelung der maximalen Höhen von Gebäuden unter Einbezug aller drei Masstypen ist an sich möglich, birgt aber das Risiko unnötiger, allenfalls auch widersprüchlicher Mehrfachdefinitionen. Diese Kombinationsmöglichkeit ist deshalb nur für spezielle, örtlich begrenzte Fälle, in denen zwei Masstypen ausnahmsweise nicht genügen, vorzusehen, nicht jedoch als flächen-deckendes System in einer Gemeinde.

Ohne ausdrücklich abweichende Regelung in der BNO gilt bei Widersprüchen immer die restriktivste Vorschrift beziehungsweise Masstypen-Kombination.

5. Dachgestaltung

Die Dachlandschaft prägt das Orts- und Quartierbild massgeblich mit. Ein sehr heterogenes Bild auf der Dachebene kann unter Umständen dem ganzen Quartier eine unruhige, wenig harmonische Gesamtwirkung verleihen. Problematisch ist dies insbesondere in historisch geprägten Ortskernen und deren Umfeld, aber auch in topografisch exponierten oder gut einsehbaren Lagen.

Im Interesse einer sorgfältigen Quartiergestaltung kann es sinnvoll sein, bestimmte Dachformen aktiv zu fördern oder auszuschliessen. Zu beachten ist dabei, dass Abweichungen bezüglich der Dachform im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans zulässig sind, sofern die BNO sie nicht ausdrücklich ausschliesst. Mit Blick auf die IVHB-Definitionen und -Messweisen ist insbesondere der Zusammenhang zwischen der Dachgestaltung und der Höhenbemessung von Gebäuden zu überprüfen beziehungsweise neu zu beurteilen.

Es gilt immer, zwischen dem Nutzflächengewinn durch Dach- und Attikageschosse und ihren möglichen Auswirkungen auf das Orts- und Quartierbild abzuwägen. Gerade massive Dachdurchbrüche oder Attikageschosse können negativ in Erscheinung treten. Liberale Bestimmungen zur Dachgestaltung werden hinsichtlich ihres Nutzens häufig überschätzt: Meist ist ihr Einfluss auf die Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere was den Gewinn zusätzlicher Wohneinheiten betrifft, deutlich geringer als erwartet. Auch werden die Auswirkungen solcher liberaler Bestimmungen auf das Ortsbild häufig unterschätzt. Dem Dach als fünfter Fassade (→ [Ziffer 1](#)) und seiner sorgfältigen Gestaltung ist im Sinne der Siedlungsqualität grosse Bedeutung beizumessen.

5.1 Schrägdächer

5.1.1 Dachgeschosse

Die Regeln und Messweisen gemäss IVHB und BauV zum Dach beziehen sich zum grössten Teil auf die Frage, wann ein Geschoss baurechtlich als Dachgeschoss gilt. Ist das oberste Geschoss mit Räumen unter einem Schrägdach nämlich im baurechtlichen Sinn ein Vollgeschoss, so gelten zum Beispiel Bestimmungen zu Dachdurchbrüchen oder zur Kniestockhöhe nicht. Trotzdem kann das Bedürfnis bestehen, die Dachgestaltung auch für diese Fälle zu regeln, zum Beispiel in einem durch die traditionelle Dachlandschaft geprägten Dorfkern. In diesem Fall ist es zweckmässig, Regeln für die Dachgestaltung so zu formulieren, dass sie generell für den oberen Gebäudeabschluss gelten, mit oder ohne Dachgeschoss im baurechtlichen Sinn.

Bei Attikageschossen besteht dieses Problem nicht. Es ist zwar möglich, dass ein Gebäude mit Flachdach ein in der Fläche reduziertes oberstes Geschoss aufweist, das baurechtlich nicht als Attikageschoss gilt. Es wird jedoch kaum das Bedürfnis bestehen, für einen solchen Fall spezielle Gestaltungsregeln zu erlassen.

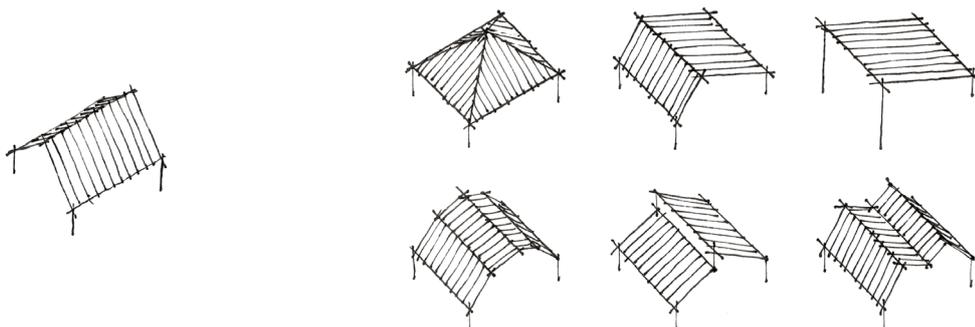
Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 5.1.1

Sollen Gestaltungsregeln sowohl für Dachgeschosse als auch für oberste Vollgeschosse unter einem Schrägdach gelten, so sind generelle qualitative Bestimmungen für die Dachgestaltung im Teil "Schutzvorschriften" der BNO zu formulieren. Das können zum Beispiel Beschränkungen von Dachdurchbrüchen oder Bestimmungen zur Dachneigung sein.

Solche Bestimmungen können auch quartierspezifisch auf einen bestimmten Bereich beschränkt werden. Sie können in diesem Fall in der BNO in die entsprechenden Zonenvorschriften oder ebenfalls in den Teil "Schutzvorschriften" eingefügt werden.

5.1.2 Schrägdächer generell

Werden Regeln zur Dachgestaltung aufgestellt, so wird vielfach vom einfachen Regelfall eines gleichseitigen Satteldachs ausgegangen. Daneben sind jedoch auch zahlreiche andere Formen mit schrägen Dachflächen möglich. Bestimmungen und Masse für die Dachgestaltung müssen auch für diese Fälle zielführend und anwendbar sein.



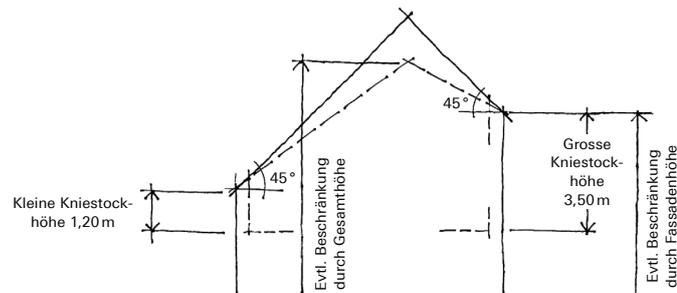
Nicht nur das einfachste Schrägdach ...

... sondern auch andere Formen von Schrägdächern sind beim Erlass von Regeln zur Dachgestaltung und zur Höhenbemessung zu berücksichtigen.

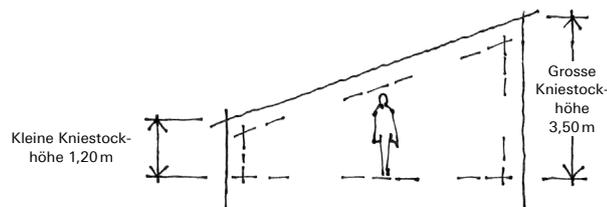
5.1.3 Pultdächer und ungleichseitige Satteldächer

Wenn in der BNO nicht ausdrücklich ausgeschlossen, sind neben Satteldächern mit beidseitig identischer Dachfläche und -neigung auch asymmetrische Dachformen und Pultdächer zulässig. Von besonderer Bedeutung sind sie erfahrungsgemäss in Hanglagen. In diesem Zusammenhang besonders zu beachten ist die "Grosse Kniestockhöhe" gemäss den IVHB-Bestimmungen.

Erlässt die Gemeinde keine abweichenden Regelungen, so gilt für solche Dachgeschosse die Vorgabe gemäss § 24 Abs. 1 BauV. Innerhalb dieses rechtlich geregelten Umrisses ist das oberste Geschoss baurechtlich ein Dachgeschoss.



Asymmetrisches Satteldach mit grosser Kniestockhöhe



Pulldach: Der Pulldachfirst befindet sich auf der Seite der grossen Kniestockhöhe

Wird die zulässige Höhe eines Gebäudes zusätzlich oder allein durch die traufseitige Fassadenhöhe definiert, entspricht die Fassadenhöhe auf der Seite des Pulldachfirsts in der Regel der giebelseitigen Fassadenhöhe, die in der Regel mit der Gesamthöhe identisch ist. Der Klarheit halber kann dies bei der Spezifizierung der Fassadenhöhe – üblicherweise in den Fussnoten zur Massentabelle – erwähnt werden. Abweichende Sonderlösungen für die Höhe des Pulldachfirsts sind auf jeden Fall explizit aufzuführen.

Bei asymmetrischen Dachformen ist zu beachten, dass Dachdurchbrüche gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV zwar auf jeder Dachseite und damit eventuell auch in unterschiedlicher Höhe möglich sind, jedoch immer nur der Belichtung eines einzigen Dachgeschosses dienen dürfen.

Ebenfalls zu beachten ist, dass Pultdächer mit einer grossen Kniestockhöhe von 3,50 m gemäss § 24 Abs. 1 lit. b BauV auf höchstens rund ca. 50 % ihrer Fläche Räume mit mehr als zwei Metern lichter Höhe ermöglichen. Die Nutzbarkeit solcher Dachgeschosse ist also stark eingeschränkt.

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 5.1.3

Wenn asymmetrische Satteldächer und Pultdächer nicht bewusst ausgeschlossen werden sollen, ist neben der kleinen auch eine grosse Kniestockhöhe massgeschneidert zu definieren. Verzichtet die Gemeinde auf eine eigene Regelung, gilt die kantonale Vorgabe von § 24 Abs. 1 BauV mit einer grossen Kniestockhöhe von maximal 3,50 m.

Legt die Gemeinde eine deutlich geringere grosse Kniestockhöhe fest, sind wohl asymmetrische Satteldächer zulässig, aber nur noch sehr flach geneigte Pultdächer mit äusserst geringem Nutzwert des Dachraums möglich.

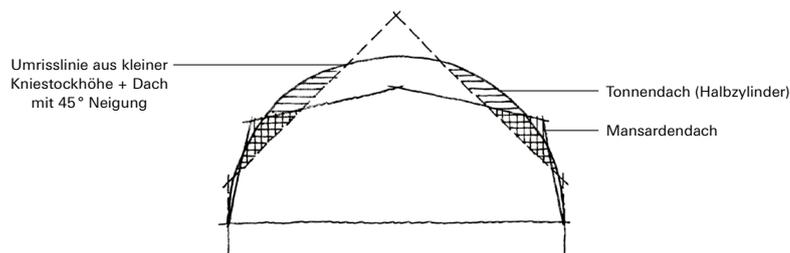
Erfolgt die Höhenbestimmung von Gebäuden unter Einbezug der Gesamt- und/oder Fassadenhöhe, so ist zu prüfen, ob die entsprechende Lösung in der Ebene wie auch in Hanglagen quartierverträglich ist (→ [Ziffer 4.1.1](#), [Ziffer 4.1.2](#) und [Ziffer 4.2.3](#)).

Ist dies nicht durchweg der Fall, so sind in der BNO spezifische Regelungen vorzusehen. Das können zum Beispiel unterschiedliche Masse für die Ebene und den Hang sein. Möglich ist auch eine Reduktion der grossen Kniestockhöhe auf der Talseite von Hanglagen oder der Ausschluss der Positionierung des grossen Kniestocks auf dieser Seite.

5.1.4 Mansarden- und Tonnendächer

Gemäss § 24 Abs. 3 BauV sind Mansarden- und Tonnendächer nur zulässig, wenn dies in der BNO explizit erwähnt wird. Diese Formen bieten im Dachgeschoss zwar eine grosse Nutzfläche mit einer lichten Höhe von mehr als 1,50 m, sie wirken aber in ihrer äusseren Erscheinung auch sehr wuchtig.

Eine klare Definition von Mansarden- und Tonnendächern existiert im übergeordneten Recht nicht. Die oben zitierte Bestimmung ist Teil von § 24 BauV, der Dachgeschosse betrifft. Es handelt sich somit nicht um eine allgemeingültige Gestaltungsvorschrift, sondern nur um die Aussage, dass oberste Geschosse von Gebäuden mit einem Mansarden- und Tonnendach nicht als Dachgeschosse im baurechtlichen Sinn gelten können, wenn die Gemeinden dies nicht explizit so vorsehen.



Tonnen- und Mansardendächer halten die Kniestockhöhe und/oder die zulässige Dachneigung gemäss § 24 Abs. 1 nicht ein, deshalb müssen sie bei Bedarf explizit als Dachgeschosse zugelassen werden.

Mansardendächer zeichnen sich in der Regel durch eine von der darunterliegenden Fassade abweichende Materialisierung aus. Ihre Aussenwände weichen um ca. 5 bis 20° von der Senkrechten ab und sind damit deutlich steiler als ein maximal geneigtes Schrägdach. Sie wirken kubisch quasi wie ein Vollgeschoss, können sich gestalterisch aber dank der unterschiedlichen Materialisierung und der Farbgebung trotzdem wesentlich von einem solchen unterscheiden.

Tonnendächer werden durch eine abgerundete Dachoberfläche charakterisiert. Die Dachhaut besteht meistens aus Metall. Die Bestimmung von § 24 Abs. 3 BauV bezieht sich ausschliesslich auf vollständige Dachtonnen. Diese bilden einen Halbzylinder. Dadurch weisen sie im Übergang zur Fassade nahezu senkrechte und damit fassadenbildende Wände auf. Ebenfalls als Tonnendächer bezeichnet werden oftmals Mischformen, bei denen partielle Kreissegmente oder gewölbte Dachflächen mit senkrechten Wandelementen kombiniert werden. Solche sind jedoch von der zitierten BauV-Bestimmung nicht umfasst und deshalb auch ohne ausdrückliche Erwähnung in der BNO zulässig.

Gelten Mansarden- und Tonnendächer als Dachgeschosse im baurechtlichen Sinn und werden sie in der Gemeinde bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer dennoch nicht einbezogen, so kommt dies einer kaum zu rechtfertigenden Privilegierung dieser Dachformen gleich. Während der nutzbare Bereich eines üblichen Dachgeschosses oder eines Attikageschosses rund 60 % der Vollgeschossfläche entspricht, wären dies bei einem Mansarden- oder Halbzylinder-Tonnendach bis zu 90 %.

Ob Mansarden- oder Tonnendächer in bestimmten Ortsteilen oder Quartieren ausgeschlossen werden sollen, ist eine gestalterische Frage. Im städtischen Umfeld ist zu prüfen, ob einzelne Quartiere in wesentlichem Mass durch Mansardendächer geprägt sind. Dies kann bei Bebauungen aus der Zeit vom 18. bis ins frühe 20. Jahrhundert zutreffen und erfordert möglicherweise eine quartierspezifische Regelung in der BNO. In Strassenräumen oder Quartieren, in welchen das Ortsbild durch eine einheitliche Geschossigkeit und Traufhöhe geprägt ist, kann ein Mansarden- oder Tonnendach, das weder die genaue Flucht der Hauptfassade noch deren Materialisierung übernimmt, ohne Beeinträchtigung zugelassen werden.

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 5.1.4

Die einfachste und für die meisten Gemeinden wohl naheliegendste Lösung besteht darin, Mansarden- und Tonnendächer in der BNO nicht zu erwähnen und damit als Dachgeschosse auszuschliessen.

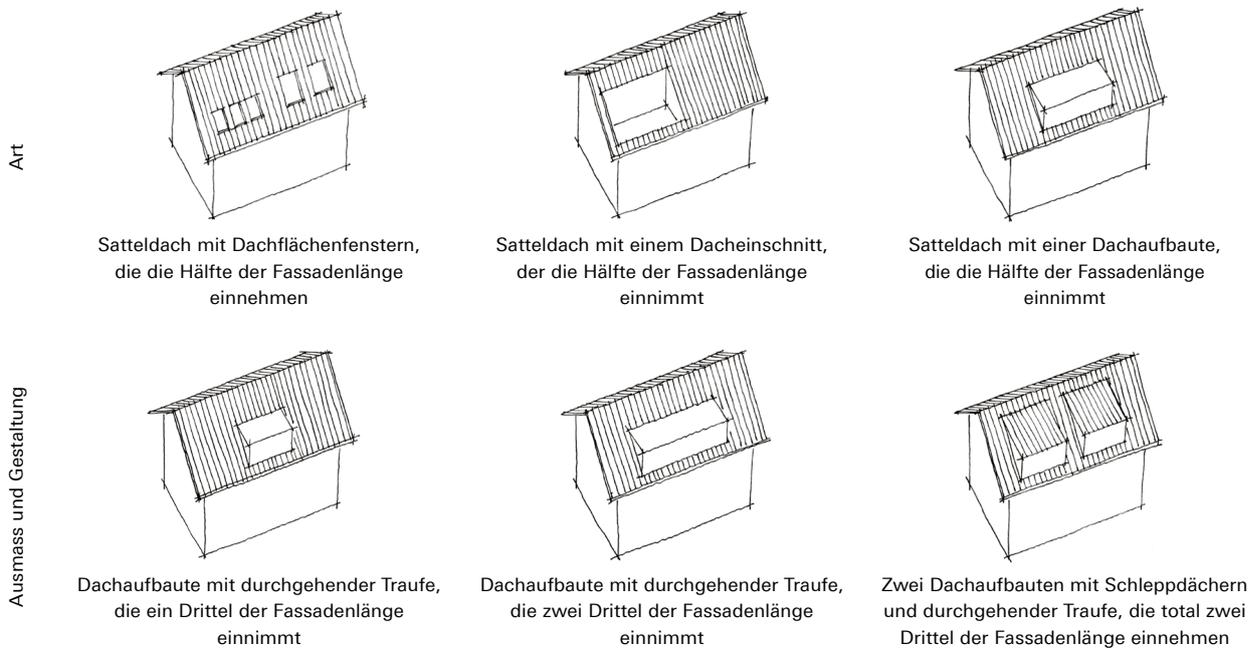
Ergibt die Prüfung, dass für einzelne Ortsteile und Quartiere Mansarden- oder Tonnendächer ortstypisch sind, erfordert dies eine entsprechende Zulässigkeit in der BNO mit genauer Umschreibung des räumlichen Geltungsbereichs. Dieser kann einer Nutzungszone entsprechen, wird aber in den meisten Fällen quartierspezifisch, also enger, zu fassen sein.

Sofern erwünscht, können Mansarden- und Tonnendächer für Neubauten auch in anderen Quartieren zugelassen werden. Aufgrund ihrer räumlichen Wirkung ist erfahrungsgemäss davon abzuraten, Dachgeschosse mit solchen speziellen Formen über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beziehungsweise die maximal zulässige Fassadenhöhe hinaus zuzulassen.

Soll die Zulässigkeit gewölbter Dachformen, die im oben erwähnten Sinn nicht als Tonnendächer gelten, ebenfalls gesteuert werden, so empfiehlt sich eine Beschränkung der maximalen Dachneigung, zum Beispiel auf 30°.

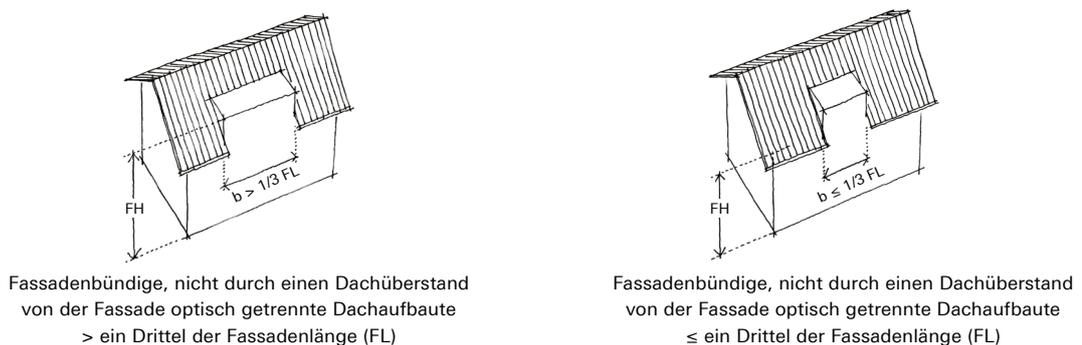
5.1.5 Dachdurchbrüche

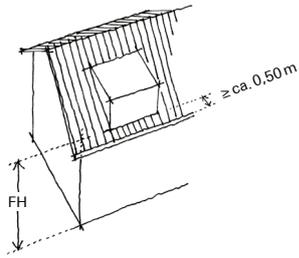
Dachdurchbrüche prägen das Erscheinungsbild der Dachlandschaft weitaus stärker als gemeinhin angenommen. Dabei spielt sowohl ihr Umfang als auch ihre Ausbildung, Gestaltung und Proportionierung eine Rolle. Das Bedürfnis nach vielfältigen Belichtungsmöglichkeiten im Dachgeschoss steht bei Dachdurchbrüchen oft in Konkurrenz zur Forderung nach einer möglichst guten Gesamtwirkung. Entscheidend für die architektonische und ortsbauliche Wirkung sind neben der Art der Dachdurchbrüche auch ihr Ausmass und ihre Gestaltung.



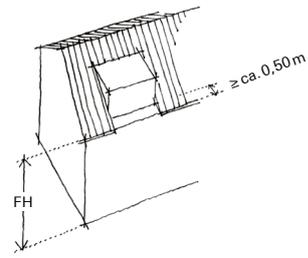
Im Gegensatz zu Dachflächenfenstern, die vor allem die optische Wirkung einer ruhigen, homogenen Dachfläche beeinträchtigen können, verändern Dacheinschnitte und vor allem Dachaufbauten insbesondere auch die Kubatur eines Gebäudes. Umfangreichere Dachaufbauten können zudem bewirken, dass ein Dachgeschoss in seiner Wirkung einem Vollgeschoss sehr nahekommt. Dadurch können sie in Konflikt mit der Forderung nach einer nicht nur baurechtlich, sondern auch in der Wahrnehmung einheitlichen Geschossigkeit im Quartier stehen.

Dachaufbauten werden in zwei Fällen nicht in die Berechnung der Fassadenhöhe einbezogen: Wenn ihre Breite weniger als ein Drittel der Fassadenlänge beträgt und wenn sie zwar breiter sind, aber innerhalb der Dachfläche liegen und daher gestalterisch wie ein Teil der Dachfläche wirken. Dies ist der Fall, wenn die Dachaufbaute durch einen mindestens 50 cm breiten Dachüberstand optisch von der darunter liegenden Gebäudefassade getrennt oder um das gleiche Mass von dieser zurückversetzt ist.





Fassadenbündige, durch einen Dachüberstand von der Fassade optisch getrennte Dachaufbaute



Von der Fassade optisch wahrnehmbar zurückgesetzte Dachaufbaute

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 5.1.5

§ 24 Abs. 1^{bis} BauV zeigt eine äusserst liberale Lösung auf, wie Dachdurchbrüche ohne ergänzende Bestimmungen der Gemeinde geregelt werden können. Sie ist dann möglich, wenn die Gemeinde mit Ausnahme von ausdrücklich bezeichneten Altstadt-, Dorfkern- oder Weilerzonen nicht über Zonen, Ortsteile oder Quartiere verfügt, die erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild genügen müssen.

In den meisten Gemeinden dürfte es jedoch solche Bereiche geben, zum Beispiel in landschaftlich exponierten Lagen oder innerhalb des Umgebungsschutzperimeters einer Altstadt. Diese Bereiche müssen von der Gemeinde in der BNO eindeutig als Gebiete mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild bezeichnet werden. Damit wird aktiv und rechtssicher gesteuert, wo die Zwei-Drittel- und wo die Ein-Drittel-Regelung für die Länge der Dachaufbauten gelten soll.

Die kantonale Formulierung in § 24 Abs. 1^{bis} BauV gibt den Gemeinden die Möglichkeit, einschränkende Bestimmungen zu Dachdurchbrüchen zu erlassen. Zu prüfen ist deshalb, ob eine solche Verschärfung der Vorschriften generell oder gebietsweise angezeigt ist.

Dachaufbauten fallen für die kubische Wirkung eines Gebäudes mehr ins Gewicht als Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte. Letztere durchbrechen und reduzieren jedoch die eigentliche Dachfläche. Vielfach fehlen dieser so wesentliche Teile, was rasch zu einer unruhigen Gesamtwirkung führen kann. Mit Blick auf die konkrete Situation im Quartier kann deshalb eine Differenzierung der Zulässigkeit dieser verschiedenen Typen von Dachdurchbrüchen sinnvoll sein. Auch können besondere Situationen, zum Beispiel in einer Altstadtzone, in Abhängigkeit von Einsehbarkeit und Exposition (Strassen- oder Hofseite) eine unterschiedliche Behandlung erfordern.

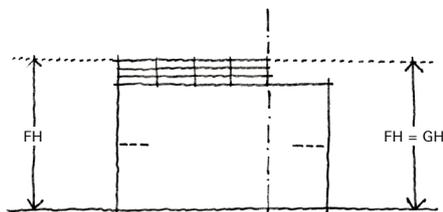
Ergänzende gestalterische Anforderungen an Dächer und Dachdurchbrüche (zum Beispiel bezüglich Materialien oder Farbgebung), welche die Dachgeschoss-Definition nicht tangieren, lassen sich ebenfalls in der BNO festschreiben. Sie können als generelle oder gebietsweise Regelungen im BNO-Teil "Schutzvorschriften" oder direkt unter den Zonenbestimmungen untergebracht werden.

5.2 Flachdächer und Attiken

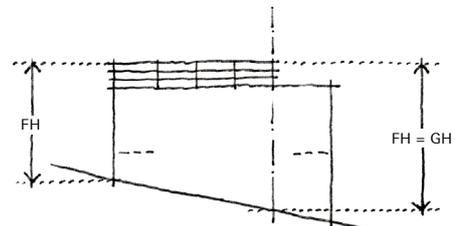
5.2.1 Flachdächer

Die Messweise von Flachdächern gemäss den IVHB- und BauV-Bestimmungen lässt keinen Spielraum für kommunale Regelungen in der BNO. Möglich ist einzig eine Differenzierung der entsprechenden Fassaden- und Gesamthöhen für reine Flachdächer, begehbare Flachdächer mit Brüstung oder Flachdächer mit zusätzlichem Attikageschoss.

Zu beachten ist, dass sowohl für die Fassadenhöhe als auch für die Gesamthöhe die Oberkante des Dachrands und nicht die Dachfläche massgebend ist. Brüstungen zählen – unabhängig von ihrer Materialisierung und Ausführung – zur Gesamt- und Fassadenhöhe. Von der Fassadenebene zurückversetzte Brüstungen werden als eigene Fassadenebene taxiert und dürfen die maximal zulässige Fassadenhöhe ebenfalls nicht überschreiten. In der Ebene ändert sich gegenüber fassadenbündigen Brüstungen somit nichts, während in Hanglagen aufgrund der lotrechten Messweise mehr Spielraum resultiert.

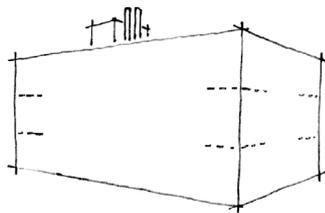


Fassadenhöhe (FH) bei fassadenbündiger beziehungsweise zurückversetzter Brüstung in der Ebene (GH: Gesamthöhe)

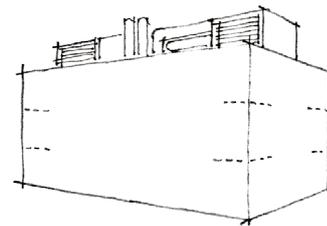


Fassadenhöhe (FH) bei fassadenbündiger beziehungsweise zurückversetzter Brüstung am Hang (GH: Gesamthöhe)

Lift- und Lüftungsaufbauten sowie Solaranlagen gelten als technisch bedingte Dachaufbauten und zählen nicht zur Fassaden- und Gesamthöhe. Ihre Grösse ist nicht beschränkt, was insbesondere bei grossvolumigen Lüftungsanlagen oder bis an die Fassade reichenden Solaranlagen gestalterisch problematisch sein kann. Dies betrifft in erster Linie Mischzonen, denn in reinen Wohnzonen ist kaum mit grossen technisch bedingten Dachaufbauten zu rechnen und in reinen Arbeitszonen sind solche gestalterisch meist weniger problematisch.



Dreigeschossiges Gebäude mit kleinem technisch bedingtem Dachaufbau



Gleiches Gebäude mit umfangreichem technisch bedingtem Dachaufbau

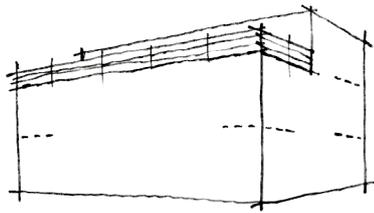
Lösungsmöglichkeit zu Ziffer 5.2.1

Technisch bedingte Dachaufbauten in Mischzonen lassen sich durch eine prozentuale Beschränkung steuern (Prozentsatz der Dachfläche oder der Fassadenlänge).

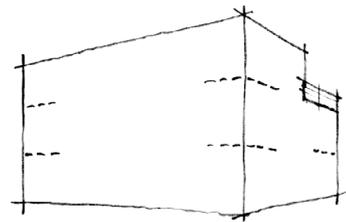
5.2.2 Attikageschosse

Was baurechtlich als Attikageschoss gilt, ist abschliessend definiert. Weil ein Attikageschoss in der Fläche reduziert ist, tritt es in der Kubatur spürbar weniger in Erscheinung als der darunter liegende Hauptbaukörper mit den Vollgeschossen. Deshalb genießt es das Privileg, nicht an die Vollgeschosshöhe angerechnet zu werden. Es kann daher bezüglich der Gesamt- und Fassadenhöhe abweichende Masse aufweisen. Zudem haben Gemeinden die Möglichkeit, Attikageschosse bei der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen.

Die Bestimmungen gemäss IVHB und BauV lassen für die Anordnung von Attikageschossen viel Spielraum. Bedingung ist einzig, dass mindestens eine Attikafront um das Mass ihrer Höhe von der Fassade der Vollgeschosse zurückversetzt wird. Dies kann zu sehr unterschiedlichen Ansichten führen.



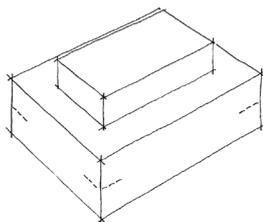
Dreiseitig fassadenbündiges Attikageschoss,
Ansicht Hauptwohnseite



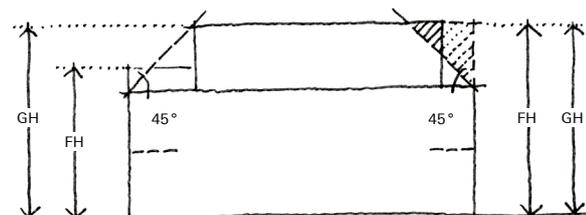
Dreiseitig fassadenbündiges Attikageschoss,
Ansicht Rückseite

Aus ortsbaulicher Sicht ist dies ambivalent. Während ein solches Attikageschoss bezüglich Höhe und wahrgenommener Geschossigkeit auf der Terrassenseite durchaus quartierverträglich wirkt, kann es auf der Gegenseite aufgrund der Wirkung als zusätzliches Vollgeschoss einen ganz anderen Effekt haben. Die Zulässigkeit von Attikageschossen ist deshalb immer im Bewusstsein dieser unterschiedlichen Wirkung festzulegen. Gemäss § 25 Abs. 1^{bis} BauV dürfen Nachbargrundstücke durch die Anordnung von Attikageschossen nicht übermässig beeinträchtigt werden. Darüber hinaus lässt sich eine ortsbaulich nachteilige, nicht zum Massstab des Quartiers passende Wirkung mit dieser Vorgabe nicht grundsätzlich verhindern. Die Bestimmung dient lediglich dazu, die Anordnung des Attikageschosses im Hinblick auf die Interessen der direkt betroffenen Nachbarn zu optimieren.

Ursprünglich gingen viele Bauordnungen davon aus, dass Attikageschosse allseitig von der Hauptfassade zurückzusetzen sind. Solche Lösungen sind jedoch technisch und architektonisch problematisch und werden kaum noch realisiert. Dies wird gemäss BauV dadurch berücksichtigt, dass Attikageschosse, die um weniger als das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind, in die Fassadenhöhe einzurechnen sind.

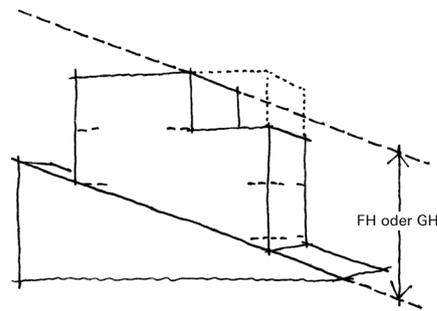


Allseitig zurückgesetztes Attikageschoss



Einbezug der Attika in Fassadenhöhe (FH),
sobald sie um weniger als das Mass ihrer Höhe beziehungsweise 45°
von der Hauptfassade zurückversetzt ist (GH: Gesamthöhe)

Besondere Beachtung erfordern Attikageschosse in Hanglagen. Je nach Exposition kann ihre Situierung bündig mit der talseitigen Fassade oder nahe an dieser aus Sicht der Bauherrschaft vorteilhaft sein. Ist die zulässige Fassaden- oder Gesamthöhe zu grosszügig ausgelegt, so ist dies grundsätzlich möglich. Unter Berücksichtigung der Höhenwirkung am Hang (→ [Ziffer 3.1.1](#)) ist das Risiko gross, dass solche Gebäude allzu hoch und quartierfremd wirken.



Steuerung der Lage eines Attikageschosses durch massgeschneiderte Fassaden- oder Gesamthöhe (FH oder GH)

Lösungsmöglichkeiten zu Ziffer 5.2.2

In Quartieren, die bezüglich der Geschossigkeit oder der Höhenwirkung empfindlich sind, ist der Ausschluss von Attikageschossen zu prüfen. Bei Bedarf sind ergänzende Gestaltungsvorschriften festzulegen, zum Beispiel eine Beschränkung der Fassadenlänge eines Attikageschosses auf zwei Drittel eines Vollgeschosses bei fassadenbündiger Anordnung.

Bei Arealüberbauungen in einem bezüglich der Höhenwirkung heiklen Umfeld, zum Beispiel im Grenzbereich zu Zonen mit niedrigerer Bauweise, können Attikageschosse untersagt werden, sofern die BNO ein zusätzliches Geschoss ermöglicht und dieses realisiert werden soll.

Am Hang können massgeschneiderte Fassaden- oder Gesamthöhen festgelegt werden, die eine talseitig fassadenbündige oder -nahe Position des Attikageschosses verunmöglichen.

Zur Situierung von Attikageschossen in Hanglagen können bei Bedarf ergänzende Gestaltungsvorschriften festgelegt werden, zum Beispiel ein Abstand von mindestens der Höhe des Attikageschosses von der talseitigen Fassade.

