

Allgemeine Bauverordnung (ABV)¹⁴

(vom 22. Juni 1977)¹

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Allgemeine Begriffe

§ 1. ¹ Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes² sind: Bauten
und Anlagen

- a. Bauten, die im Boden eingelassen oder mit einer gewissen Ortsbezogenheit darauf stehend ihrem Umfang nach geeignet sind, die Umgebung durch Luft- und Lichtverdrängung, Überlagerung einer freien Bodenfläche oder durch sonstige Einwirkungen zu beeinflussen,
- b. alle planungs- und baurechtlich bedeutsamen äusserlichen Veränderungen von Grundstücken oder deren Nutzung.

² Bauten und Anlagen sind namentlich:⁸

Gebäude,
Mauern und Einfriedigungen,
Reklamen,
Aussenantennen,
Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie,
Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen,
Schwimmbassins,
Campingplätze,
selbstständige Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
Anlagen für die Materialgewinnung und -ablagerung,
Verkehrs- und andere Transportanlagen,
Tankstellen.

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

§ 2 a.¹³ ¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Kleinbauten
und Anbauten

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Unterirdische Bauten	§ 2 b. ¹³ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.
Unterniveaubauten	§ 2 c. ¹³ Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.
Ausstattungen	§ 3. Ausstattungen sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen, wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten.
Ausrüstungen	§ 4. ⁸ Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.
Massgebendes Terrain	§ 5. ¹⁴ ¹ 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. ² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
Fassadenflucht	§ 6. ¹³ ¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. ² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
Fassadenlinie	§ 6 a. ¹³ Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
Projizierte Fassadenlinie	§ 6 b. ¹³ Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
Vorspringende Gebäudeteile	§ 6 c. ¹³ ¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

² Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.

§ 6 d.¹³ ¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende
Gebäudeteile

² Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt und überschreiten einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht.

§ 7.¹³ Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist.

Baubereich

II. Die Arealüberbauung (§ 69 PBG)¹³

§ 8.¹⁴ Für die Bemessung der Arealfläche gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die anrechenbare Grundstücksfläche für Nutzungsziffern.

Messweise

III. Die Nutzungsziffern (§§ 254 ff. PBG)

1. Die Ausnützungsziffer (§ 255 Abs. 4 PBG)¹⁴

§ 9.¹⁴ Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG² ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse.

Dach-, Attika-
und Unter-
geschosse

§ 10.⁸ Als nicht anrechenbar gelten:

- a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m² erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen,
- b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,
- c.¹⁴ verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

Nicht-
anrechenbare
Nebenräume

2. Die Überbauungsziffer (§ 256 PBG)¹⁴

Dem Energie-
sparen dienende
Bauteile

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

3. Die Baumassenziffer (§ 258 PBG)

§ 12.¹⁵

Aufteilung der
Baumassen-
ziffer

§ 13.¹⁴ ¹ Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

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

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

§§ 14–16.⁶

IV. Besondere Nutzungsanordnungen (§ 49 a Abs. 3 PBG)⁸

§ 17.⁶

Zurechnung

§ 18.⁸ Der besonderen Nutzung werden die ihr unmittelbar dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden zugerechnet.

§ 19.⁶

Gemischte
Bauten

§ 20.⁸ ¹ Grenzen Räume für die besondere Nutzung unmittelbar an sonstige Räume oder an gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsanlagen, erstreckt sich ihre Fläche bis zur halben Stärke der Trennwand.

² Gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsflächen werden nach dem tatsächlichen Verhältnis zwischen besonderer und sonstiger Nutzung aufgeteilt.

**V. Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes
(§ 260 PBG)**

§ 21. ¹ Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen.⁸

A. Begriff

² Treffen die Voraussetzungen für Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag zusammen, so werden dem Grundabstand vorerst der Zuschlag für die Mehrlänge und hernach derjenige für die Mehrhöhe hinzugefügt.

§ 22. ¹ Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen.¹⁴

B. Grundabstand

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

§ 23. ¹ Der Mehrlängenzuschlag entspricht einem bestimmten Teil der als Mehrlänge qualifizierten Fassadenlänge; der Zuschlag kann auf ein Höchstmass begrenzt werden.

C. Mehrlängenzuschlag

² Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zu den Fassaden gemessen; über die Gebäudeecken fällt er ausser Ansatz.

I. Im Allgemeinen

§ 24. ¹ Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.

II. Bei besonderem Fassadenverlauf

² Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen; vorspringende Teile gelten nur dann als selbstständige Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grundabstände entspricht.

³ Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den seitlich gegliederten Fassaden bestimmt; dabei ist die Abwinklung oder Abrundung als seitlich gegliederte Fassade mit unendlich kleinen Abtreppungen zu betrachten.

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

III. Bei Kleinbauten und Anbauten

D. Mehrhöhen-
zuschlag

§ 26. Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG² wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

VI. Die Fassadenlänge (§ 292 PBG und §§ 6 c und 6 d)¹⁴

Begriff

§ 27.¹⁴ ¹ Die Fassadenlänge entspricht dem Fassadenabschnitt, der für die Berechnung der zulässigen Breite vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile sowie von Dachaufbauten massgebend ist.

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

³ Die Bau- und Zonenordnung kann bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet.⁹

VII. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite (§ 49 PBG)⁸

Begriff

§ 28.¹⁴ ¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

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

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

VIII. Das Untergeschoss (§ 275 Abs. 3 PBG)¹⁴

Messweise

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

IX. Besondere Begriffe

§ 30. ¹ Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG² gilt:

Beeinträchtigung durch Schattenwurf

- a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,
- b. bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

² Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

³ Ist in Wohnzonen die Überbauung auf dem Nachbargrundstück erheblich überaltert oder steht sie zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis, gelten zugleich die Regeln für überbaute und unüberbaute Grundstücke.

§ 31. ¹ Als offen im Sinne von § 286 PBG² gilt eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen.

Offene und geschlossene Überbauung

² Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen bzw. müssen.

§ 32.⁸ Als mit Einfamilienhäusern vergleichbare Wohnungsarten im Sinne der §§ 303–305 PBG² gelten Wohnungen, die

Einfamilienhausähnliche Wohnungsarten

- a. nicht an einem gemeinsamen Treppenhaus mit anderen Wohnungen liegen und einen unmittelbaren Zugang ins Freie haben,
- b. sich überdies in einem Gebäudeteil befinden, der äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung tritt.

§§ 32 a und 33.⁶

§ 33 a.¹⁵

X. Inkrafttreten

Inkraftsetzung

§ 34. Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch den Kantonsrat⁴ und der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft³.

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016
 ([OS 72. 60](#))

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

¹ OS 46, 770 und GS V, 91.

² [LS 700.1](#).

³ In Kraft seit 1. Juli 1978.

⁴ Vom Kantonsrat genehmigt am 29. August 1977.

⁵ Vgl. Art. III, Abs. 3 und 4 der Gesetzesänderung vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

⁶ Aufgehoben durch RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

⁷ Eingefügt durch RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

⁸ Fassung gemäss RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

⁹ Eingefügt durch RRB vom 5. August 1992 (OS 52, 216). In Kraft seit 1. Oktober 1992 (OS 52, 240).

¹⁰ Fassung gemäss RRB vom 5. August 1992 (OS 52, 216). In Kraft seit 1. Oktober 1992 (OS 52, 240).

¹¹ Eingefügt durch RRB vom 14. Mai 2003 ([OS 58. 199](#)). In Kraft seit 1. Januar 2004 ([OS 58. 250](#)).

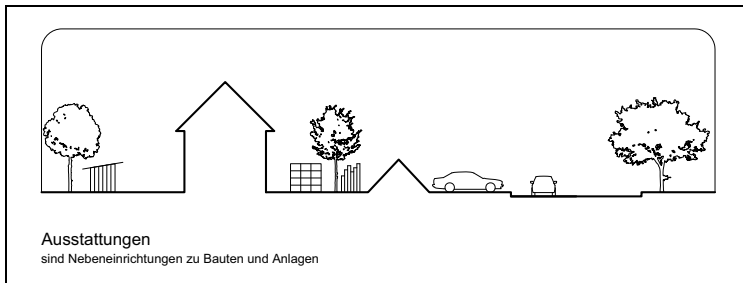
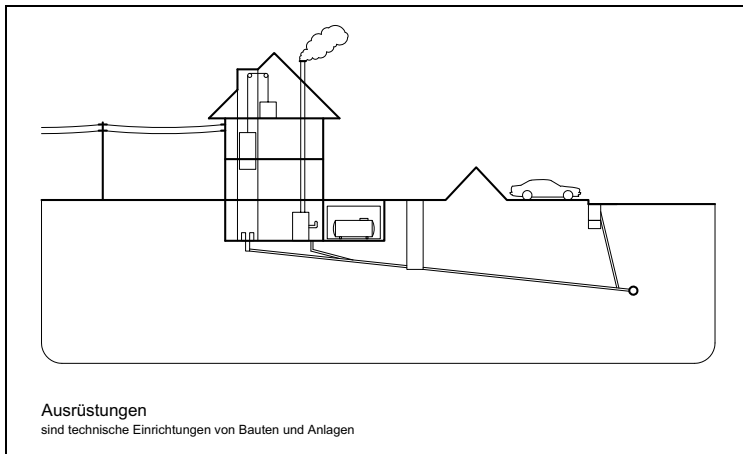
¹² Eingefügt durch RRB vom 10. September 2008 ([OS 64. 127](#); [ABI 2008. 1535](#)). In Kraft seit 1. Juli 2009.

¹³ Eingefügt durch RRB vom 11. Mai 2016 ([OS 72. 60](#); [ABI 2016-05-27](#)). In Kraft seit 1. März 2017.

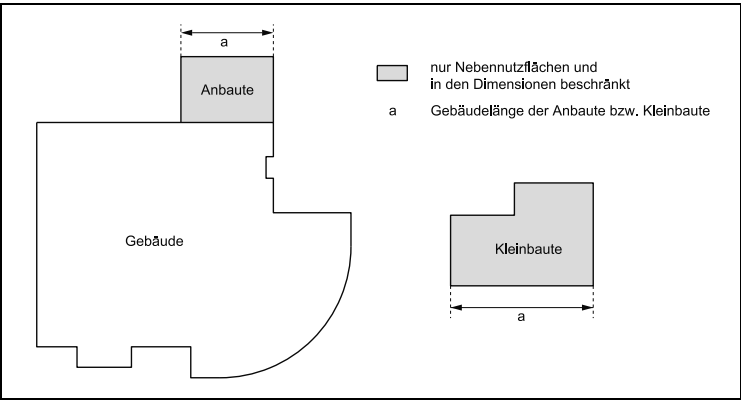
¹⁴ Fassung gemäss RRB vom 11. Mai 2016 ([OS 72. 60](#); [ABI 2016-05-27](#)). In Kraft seit 1. März 2017.

¹⁵ Aufgehoben durch RRB vom 11. Mai 2016 ([OS 72. 60](#); [ABI 2016-05-27](#)). In Kraft seit 1. März 2017.

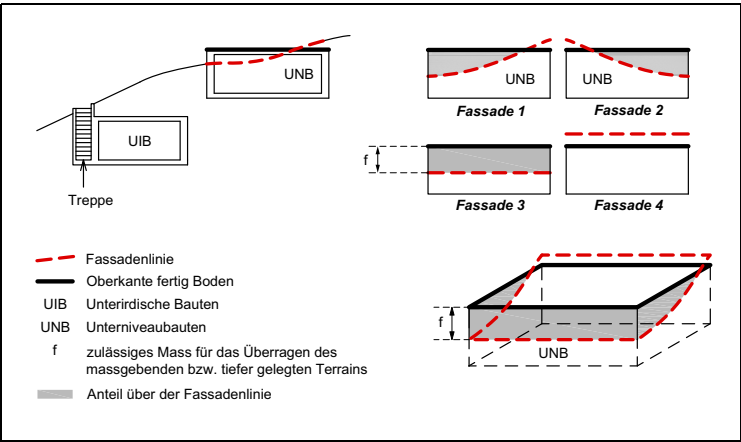
Anhang¹⁴
zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für
die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und
Baugesetz [PBG] und der Allgemeinen Bauverordnung
[ABV])

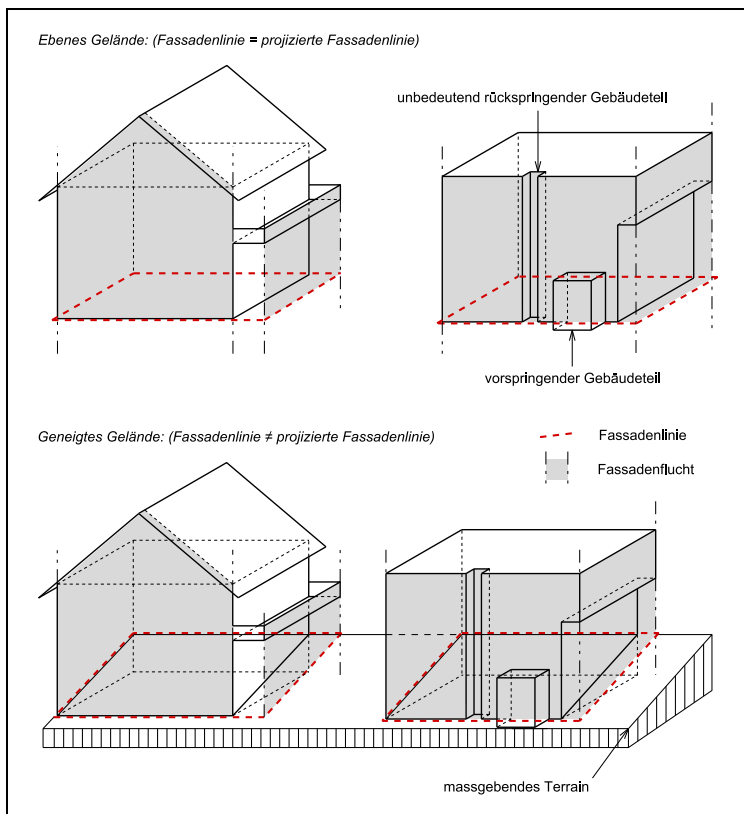
Figur 1.1 Die Ausstattung (§ 3 ABV)**Figur 1.2 Die Ausrüstung (§ 4 ABV)**

Figur 2.1–2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (§§ 2, 2 a ABV)

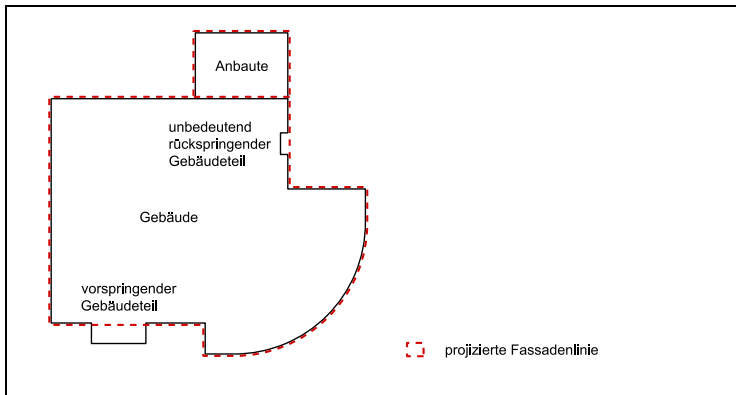


Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (§§ 2 b, 2 c ABV)

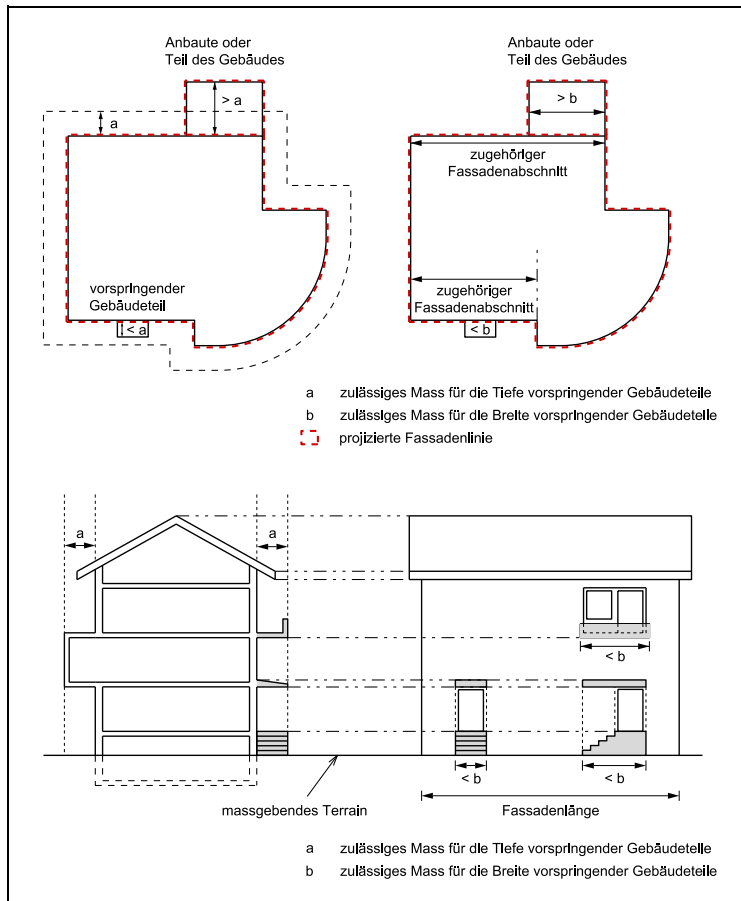


Figur 3.1 und 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§§ 6, 6 a ABV)

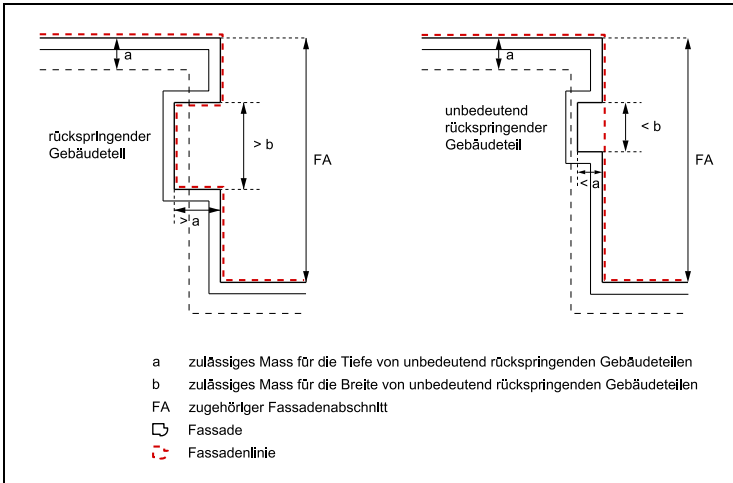
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (§ 6 b ABV)



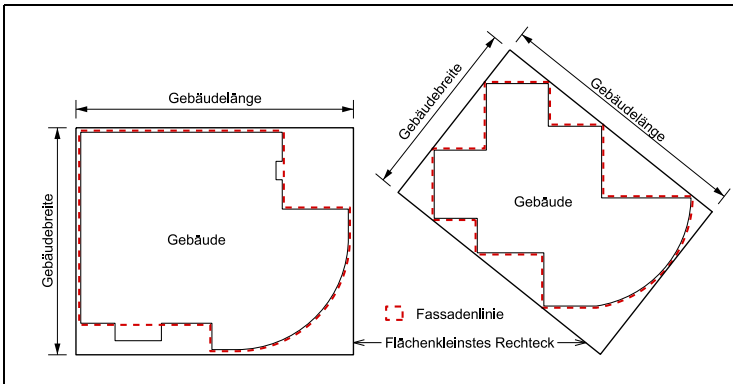
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (§ 6 c ABV)

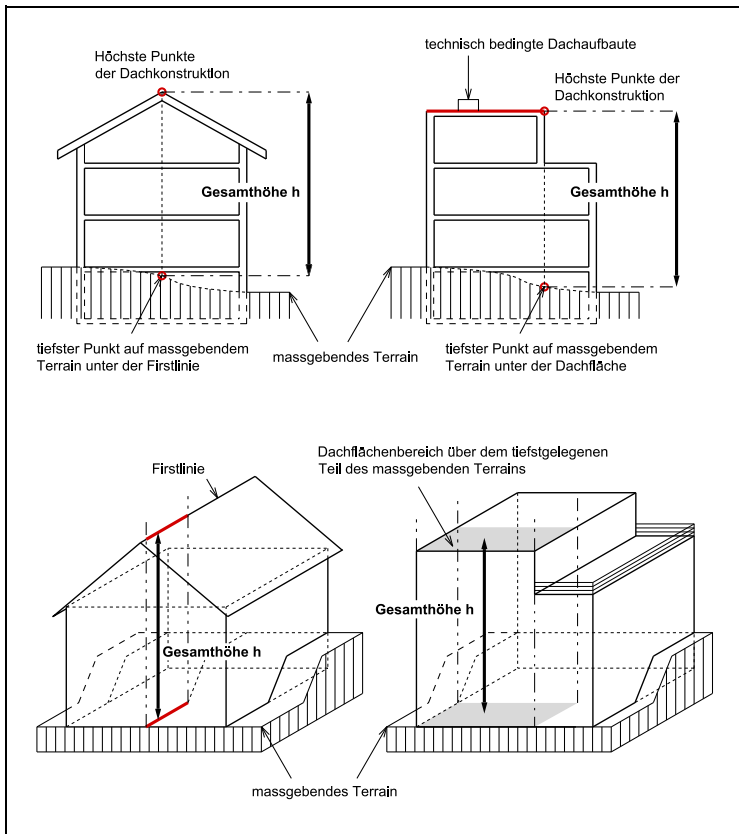


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6 d ABV)

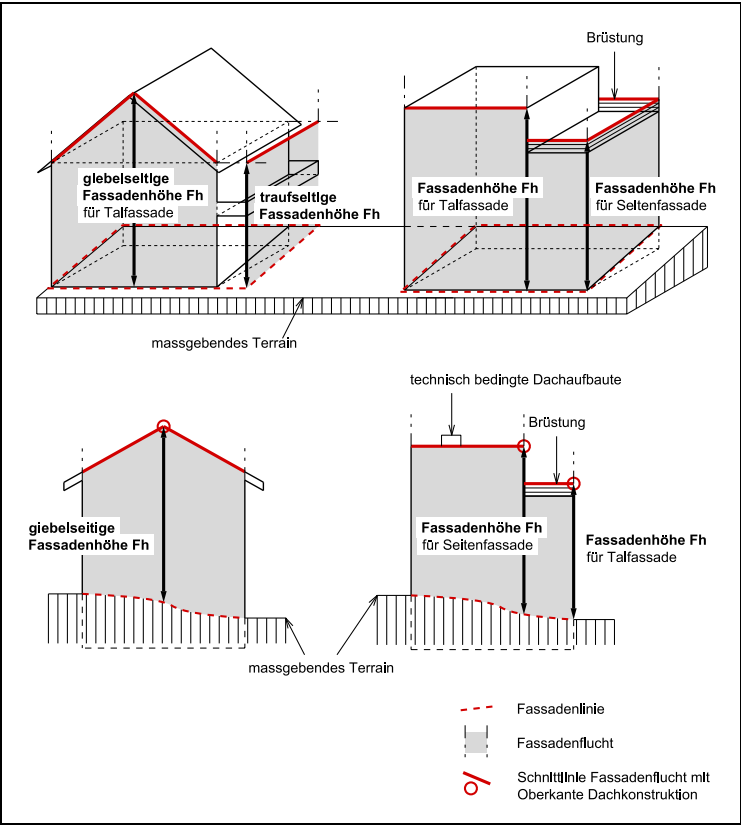


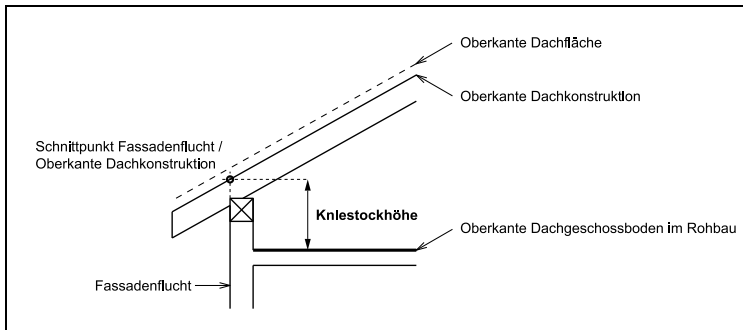
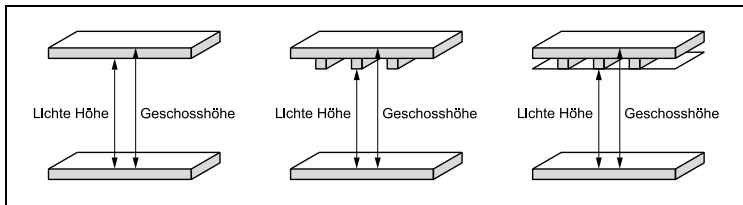
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite (§ 28 ABV)



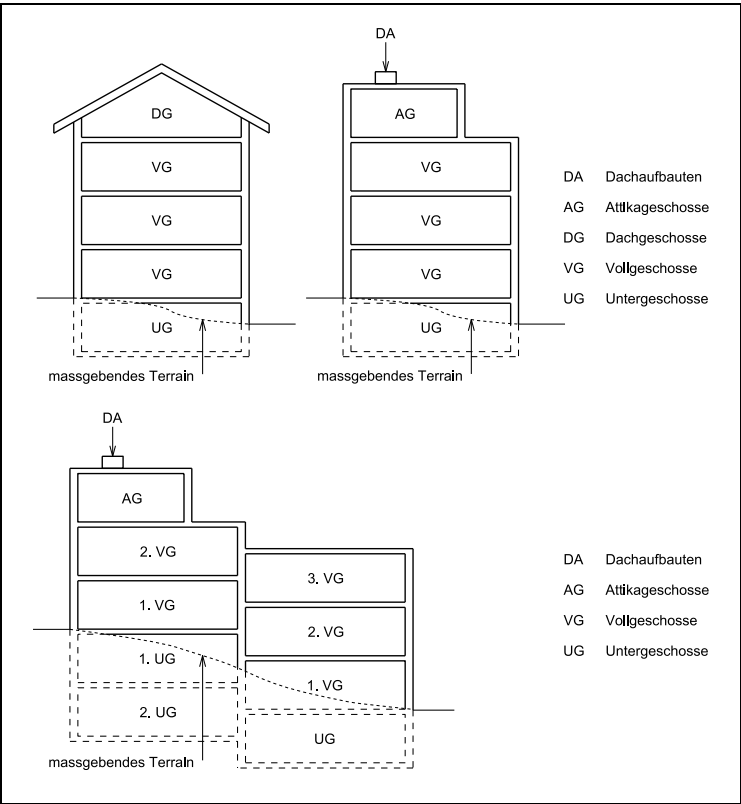
Figur 5.1 Gesamthöhe (§ 281 PBG)

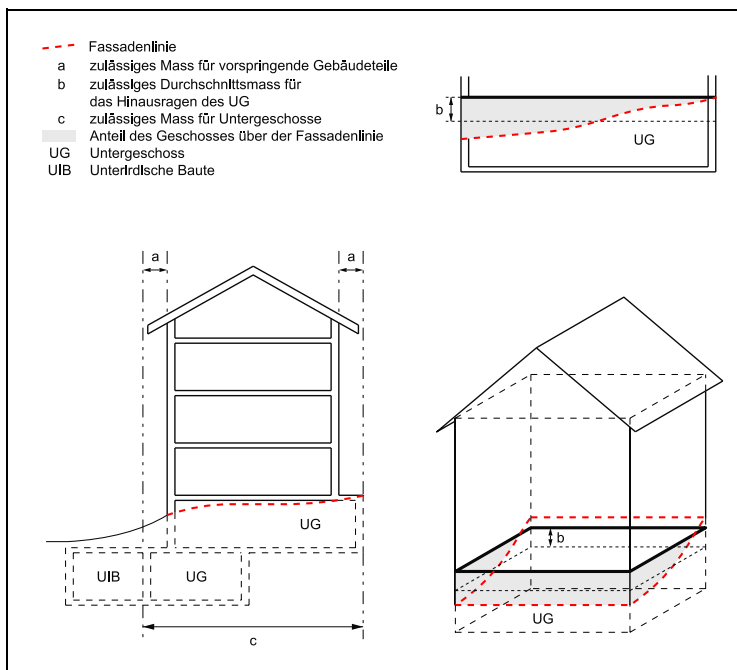
Figur 5.2 Fassadenhöhe (§ 278 PBG)

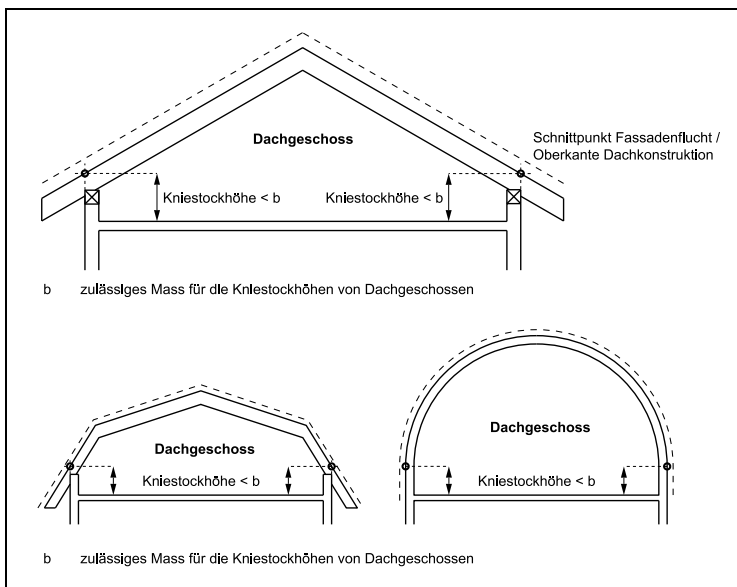


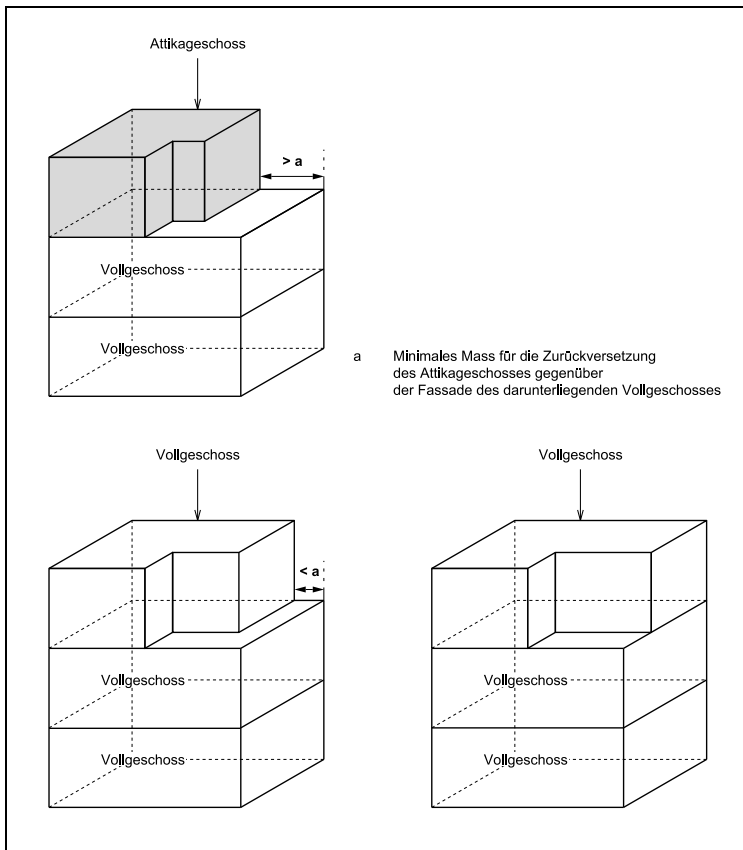
Figur 5.3 Kniestockhöhe (§ 275 Abs. 5 PBG)**Figur 5.4 Lichte Höhe (§ 304 PBG)**

Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl (§ 276 PBG)

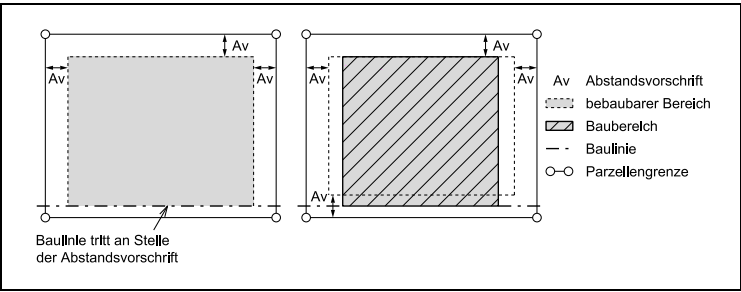


Figur 6.2 Untergeschosse (§ 275 Abs. 3 PBG)

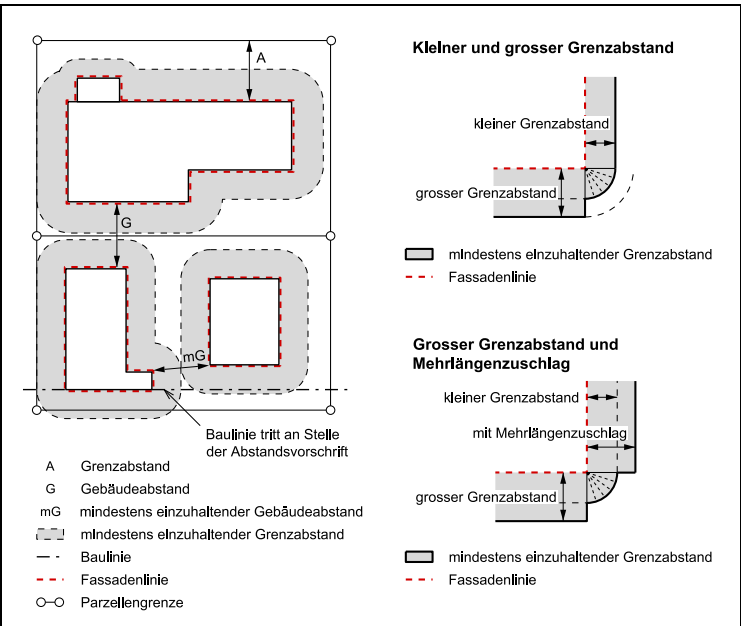
Figur 6.3 Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG)

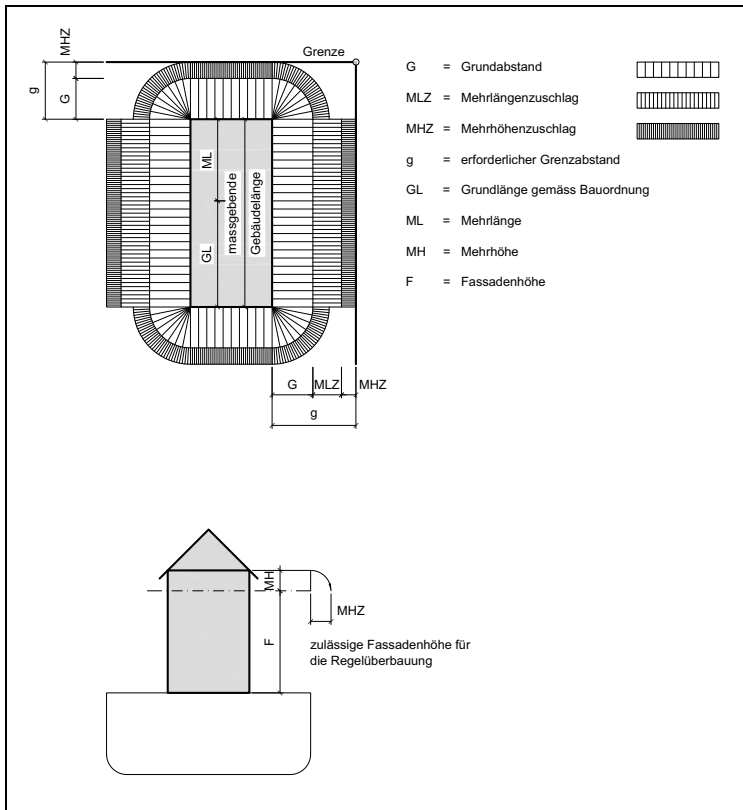
Figur 6.4 Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)

Figur 7.1 Bebaubarer Bereich und Baubereich (§ 7 ABV)

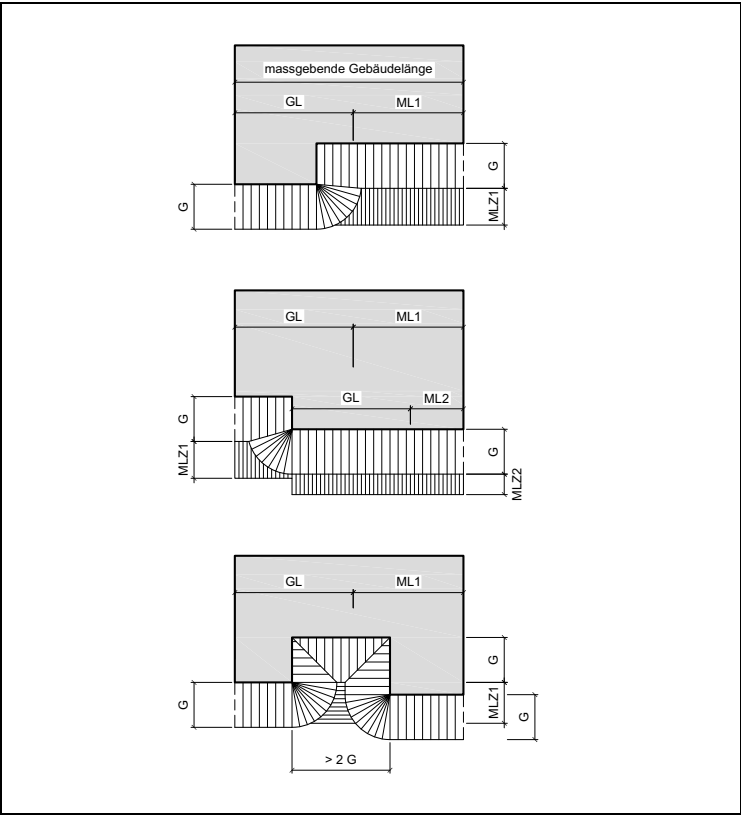


Figur 7.2-7.4 Abstände und Abstandsbereiche (§ 260 PBG)

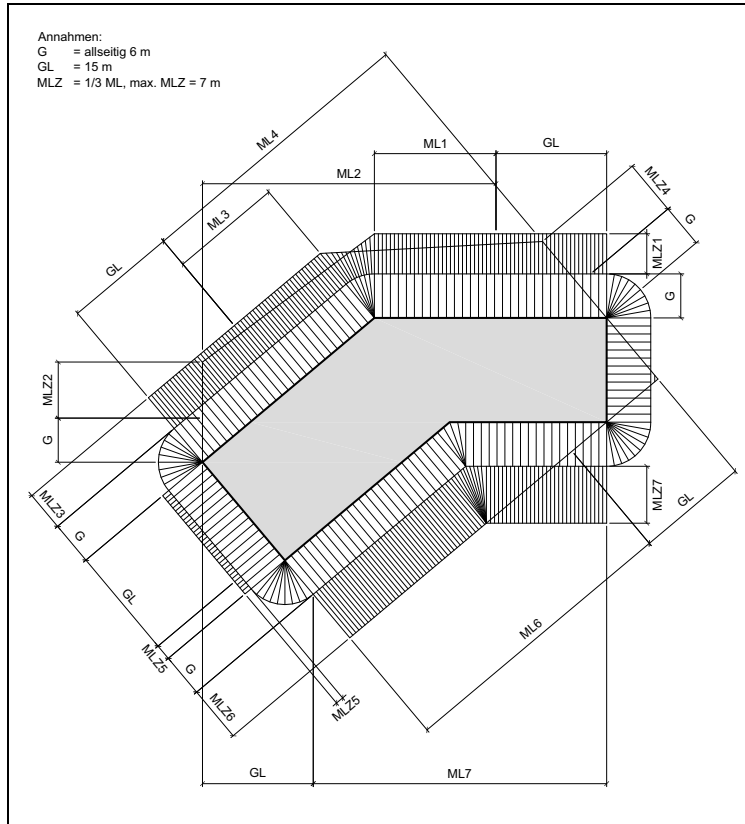


Figur 7.5 Begriffe (§ 260 PBG / §§ 21–26 ABV)

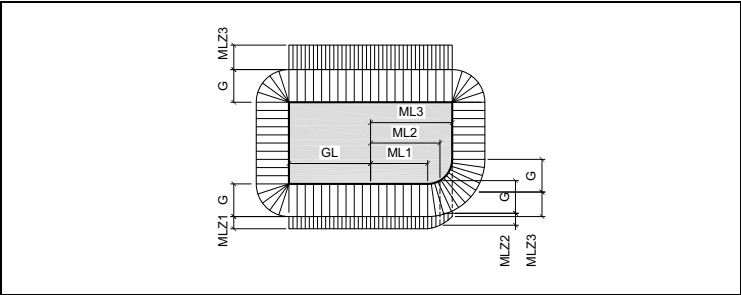
Figur 7.6 Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden (§§ 21–26 ABV)



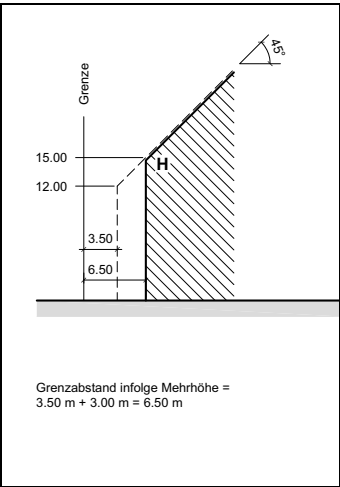
Figur 7.7 Grenzabstand eines komplizierten Baukörpers
 (§§ 21–26 ABV)



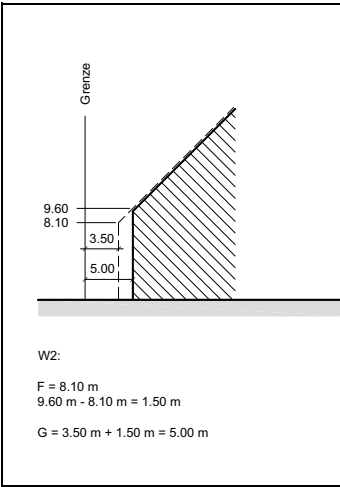
Figur 7.8 Grenzabstand eines abgerundeten Baukörpers (§§ 21–26 ABV)



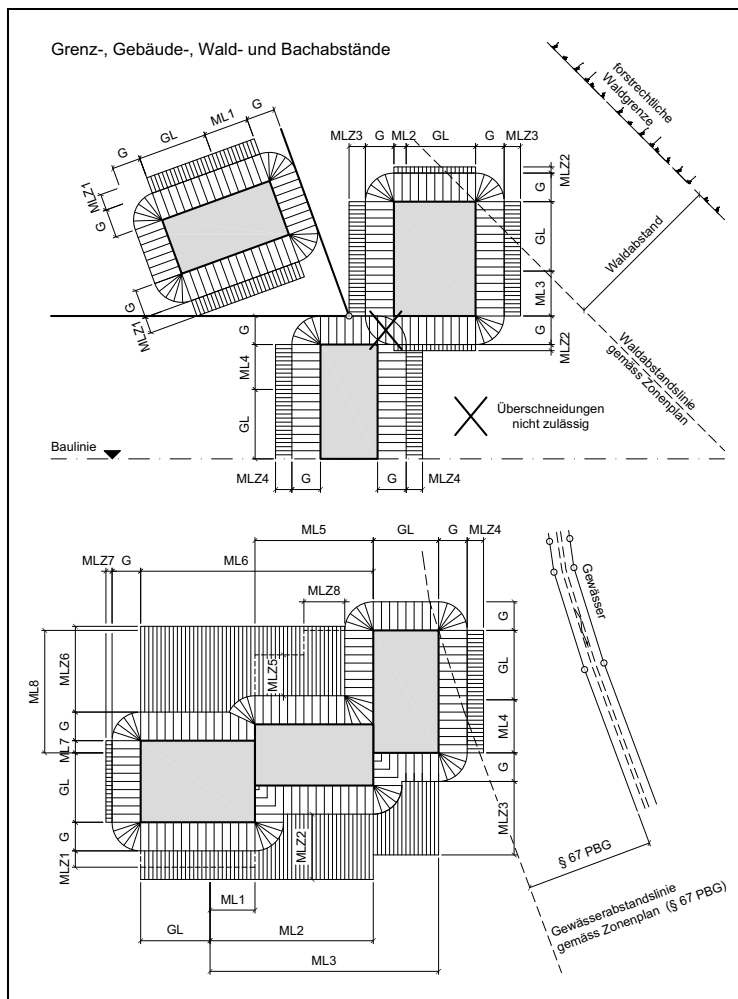
Figur 7.9 Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12 m (§ 270 Abs. 2 PBG)



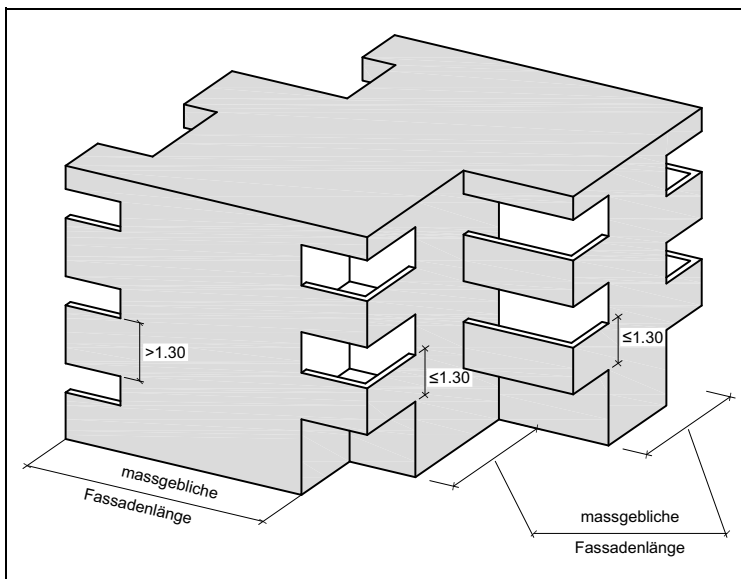
Figur 7.10 Grenzabstand infolge Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe (§ 260 PBG)



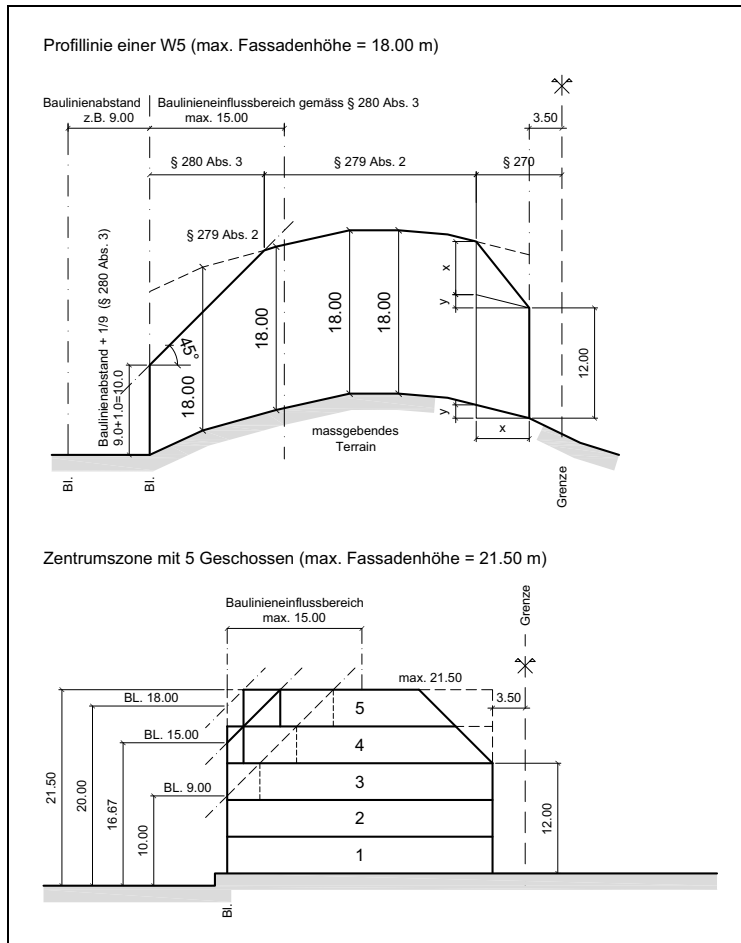
Figur 7.11 Grenz-, Gebäude-, Wald- und Bachabstände
 (§§ 260 ff. PBG / §§ 21–26 ABV)

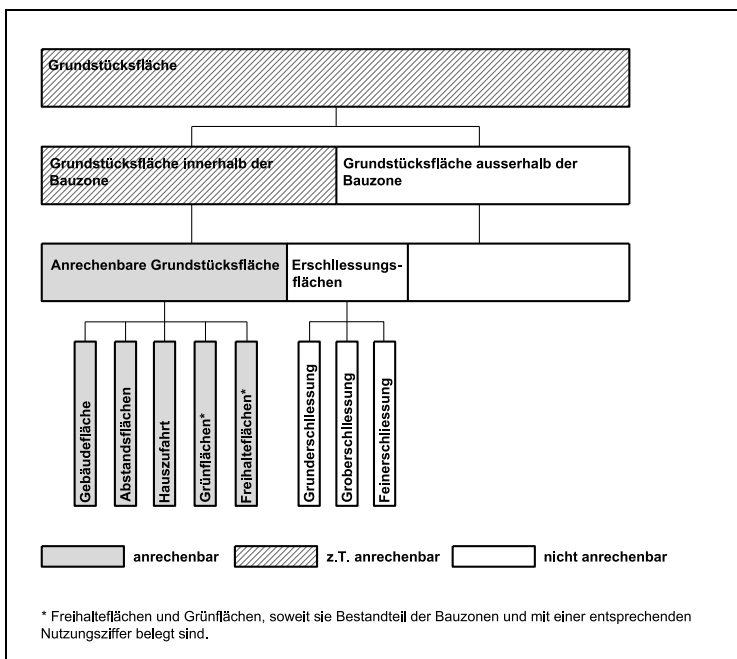


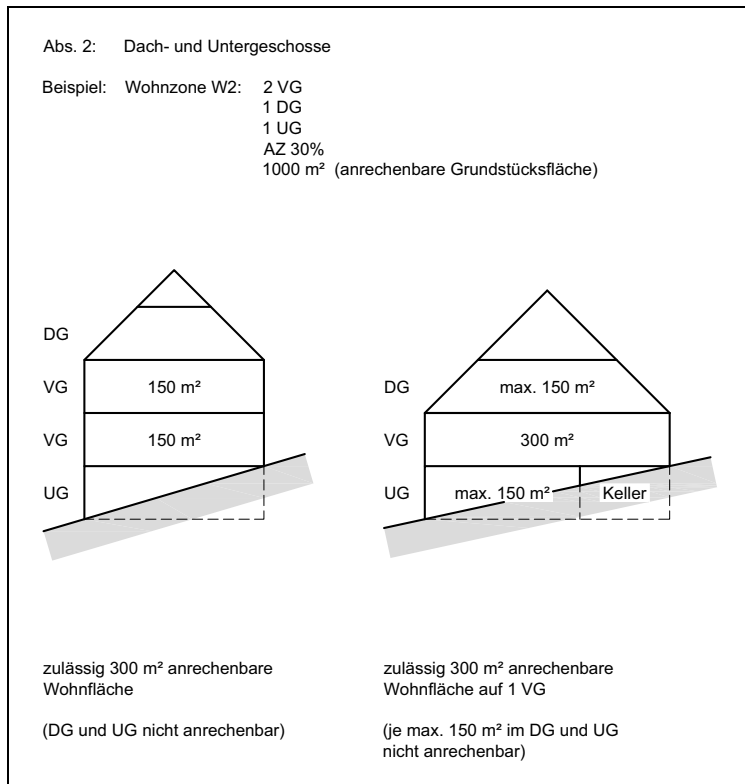
Figur 7.12 Die Fassadenlänge (§ 260 PBG / § 27 ABV)



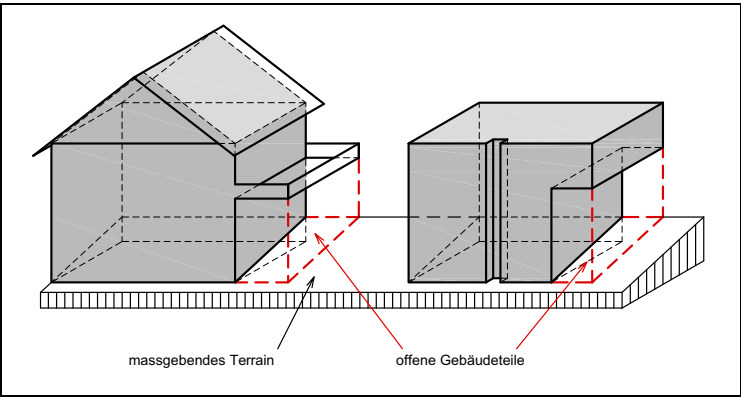
Figur 7.13 Die Gebäudehöhe mit Einfluss von Grenz- und Baulinienabstand (§§ 270 und 278 ff. PBG)



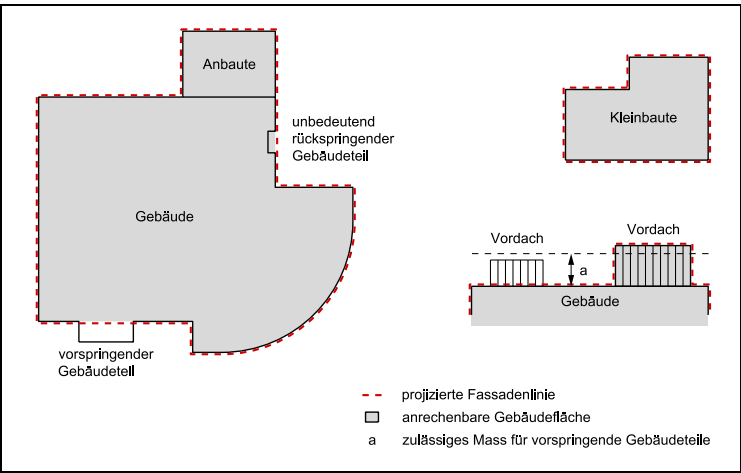
Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)

Figur 8.2 Die Ausnutzungsziffer (§ 255 PBG)

Figur 8.3 Baumassenziffer (§ 258 PBG)



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (§ 256 PBG)



Figur 9.1 Dachaufbauten (§ 292 PBG)