

# Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren (BBV)

Sammlung der gesetzlichen  
Normen, welche den Baube-  
willigungsprozess regeln.

Januar 2021



Amt für Raumentwicklung  
Uffizi per il svilup dal territori  
Ufficio per lo sviluppo del territorio



# Impressum

## Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)  
Ringstrasse 10, 7000 Chur  
Tel. 081 257 23 23, [info@are.gr.ch](mailto:info@are.gr.ch)

## Bearbeitung/Autor

Dylan Lanfranchi, ARE-GR  
Alberto Ruggia, ARE-GR

## Gestaltung

Markus Bär, ARE-GR

## Koordination

Alberto Ruggia, ARE-GR

## Dokument online unter

[www.aren.ch](http://www.aren.ch)

**Januar 2021**

Im Sinne der Lesefreundlichkeit wurde in dieser Broschüre auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zuständigkeiten</b>	<b>1</b>
Grundsatz	1
Zuständigkeiten in der Gemeinde, Behördenorganisation	1
Kantonale Zuständigkeiten ausserhalb der Bauzone	2
Verantwortlichkeit	2
<b>2. Baubewilligungspflicht</b>	<b>3</b>
Grundsatz	3
BAB-Bewilligungspflicht ausserhalb der Bauzone	3
Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben	3
Entscheid über die Baubewilligungspflicht	5
<b>3. Bewilligungsverfahren</b>	<b>7</b>
Vorabklärung	7
Ordentliche Eingabe	7
Vereinfachte Eingabe, Meldeverfahren	8
Gegenstand der Baueingabe	8
Prüfung der Vollständigkeit und der Annehmbarkeit	11
Koordination	11
<b>4. Bauentscheid</b>	<b>13</b>
Entscheidkoordination innerhalb der Bauzone	13
<b>5. BAB-Verfahren</b>	<b>15</b>
BAB-Entscheid	15
Entscheidkoordination ausserhalb der Bauzone	16
<b>6. Fristen</b>	<b>18</b>
Grundsatz	18
Prüfung der Vollständigkeit und der Annehmbarkeit innert 20 Tagen	18
Bauentscheid innerhalb der Bauzone innert 1.5 bzw. 5 Monaten	18
BAB-Entscheid innert 1 bzw. 5 Monaten	18
Bauentscheid im Meldeverfahren innerhalb der Bauzone	18
BAB-Entscheid im Meldeverfahren	19
Gültigkeitsdauer der Bau- und BAB-Bewilligung	19
<b>7. Verfahrenskosten</b>	<b>20</b>
Grundsatz und Grundlage für die Gebührenverordnung	20
BAB-Kosten	20

<b>8.</b>	<b>Rechtsmittel</b>	<b>21</b>
	Auflageverfahren und Einsprache	21
	Einspracheentscheid innerhalb der Bauzone	21
	Einspracheentscheid ausserhalb der Bauzone	21
	Verwaltungsgerichtsbarkeit von Bauentscheiden im Allgemeinen	22
	Verwaltungsgerichtsbarkeit insbesondere von BAB-Entscheiden	22
	Koordination der Rechtsmittel bei Zusatzbewilligungen	23
	Beschwerdenrecht der Umweltorganisationen	23
	Mediation	23
<b>9.</b>	<b>Kontrolle</b>	<b>24</b>
<b>10.</b>	<b>Wiederherstellung, Strafe</b>	<b>26</b>
<b>11.</b>	<b>Anhang - IVHB</b>	<b>27</b>
	3.1 Fassadenflucht	27
	3.3 Projizierte Fassadenlinie	27
	6.1 Vollgeschosse	28
	8.2 Geschossflächenziffer	28
	8.3 Baumassenziffer	29
	8.4 Überbauungsziffer	29

## Legende

(..) Hinweis auf eine Kürzung des Satzes

(1.1) Hinweis auf die entsprechenden Kapitel und Ziffern im Anhang (IVHB, SIA416)

*Kursiv* Erläuterungen, Hinweise

# Einleitung

In diesem Papier werden die wesentlichen Bestimmungen zum formellen Baurecht, d.h. die gesetzlichen Normen, welche den Baubewilligungsprozess regeln, zusammengetragen.

Sinn und Zweck dieses Nachschlagewerks ist es, Gesuchstellenden und Milizbehörden die Suche nach den massgebenden Verfahrensbestimmungen zu erleichtern und ihnen gleichzeitig eine Übersicht zu verschaffen, welche Schritte die Behörde zur Prüfung ihrer Eingabe vornehmen und welche Schritte legitimierte Nachbarn und Umweltorganisationen bei allfälliger Beanstandung ihrer Vorhaben zu befolgen haben.

Zentraler Bestandteil dieser Zusammenstellung bilden das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) vom 6. Dezember 2004 und die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) vom 24. Mai 2005, beide am 1. November 2005 in Kraft getreten. Die kommunalen Bestimmungen können infolge der lokalen Autonomie sehr unterschiedlich sein. Stellvertretend für die zahlreichen kommunalen Varianten wird hier die von der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR) empfohlene Fassung aus dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG 2020) vom 13. November 2020 angewendet.

Für Erklärungen und Kommentare zum Baubewilligungsverfahren (BBV) kann die Kursdokumentation „Grundkenntnisse im Baubewilligungsverfahren nach neuem KRG/KRVO“ der BVR nachgeschlagen werden.

Diese Sammlung berücksichtigt sowohl das kommunale Baubewilligungsverfahren wie auch das Bewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone (BAB). Der genaue Wortlaut der jeweiligen Bestimmungen wird bis auf wenige Ausnahmen wiedergegeben.

Es werden nur die im jeweiligen Kontext als wichtig erachtete Absätze berücksichtigt.

Abteilung Nutzungsplanung / Ru

# 1. Zuständigkeiten

## Grundsatz

### Art. 85 KRG

- <sup>1</sup> Das Bauwesen ist Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts Anderes bestimmen.
- <sup>2</sup> Zuständige Behörde für Verfügungen und Entschiede der Gemeinden ist der Gemeindevorstand, soweit dieses Gesetz, die Spezialgesetzgebung oder das Gemeinderecht nicht eine andere kommunale Behörde bestimmen (kommunale Baubehörde).
- <sup>3</sup> Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist.
- <sup>4</sup> Die Gemeinden streben eine überkommunale Zusammenarbeit an, insbesondere durch Bildung gemeinsamer Bauämter sowie durch Bezeichnung gemeinsamer Fachleute oder Fachgremien mit Beratungsfunktion in Baugestaltungsfragen und weiteren Fragen des Bau-, Umwelt- und Energierechts.

## Zuständigkeiten in der Gemeinde, Behördenorganisation

### Art. 5 Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG) Baubehörde

- <sup>1</sup> Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte Erfüllung ihrer Aufgaben.
- <sup>2</sup> Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.

### Art. 6 MBauG Planungskommission

- <sup>1</sup> Der Gemeindevorstand kann für Planungsaufgaben eine Planungskommission einsetzen und deren Aufgaben und Organisation bestimmen.

### Art. 7 MBauG Baukommission

- <sup>1</sup> Die Baukommission besteht aus [...] Mitgliedern. Das mit dem Bauwesen betraute Mitglied des Gemeindevorstandes gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden von der Gemeindeversammlung [vom Gemeindevorstand] für eine Amtsdauer von [x] Jahren gewählt. Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn [...] Mitglieder anwesend sind.
- <sup>2</sup> Die Baukommission bereitet Baugeschäfte für die Baubehörde vor, trifft Entschiede im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt der Baubehörde Antrag.

## Kantonale Zuständigkeiten ausserhalb der Bauzone

### Art. 8 MBauG Bauamt

- <sup>1</sup> Die Gemeinde betreibt ein Bauamt mit Fachleuten und geeigneter technischer Infrastruktur.
- <sup>2</sup> Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich. Die Baubehörde regelt diese in einem Pflichtenheft. Aufgaben, die nicht in eigener Kompetenz bearbeitet werden können, sind externen Fachleuten zu übertragen.

### Art. 9 MBauG Fachberatung

- <sup>1</sup> Die Baubehörde, die Baukommission und die Planungskommission können externe Fachleute zur unabhängigen und vertieften Beurteilung und Bearbeitung von rechtlichen, technischen, energetischen oder gestalterischen Fragen beiziehen.

### Art. 25 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Kantonale Zuständigkeiten

- <sup>2</sup> Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

### Art. 87 KRG BAB-Bewilligung. BAB-Behörde

- <sup>2</sup> Zuständig für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das Departement (BAB-Behörde). (..)

*Die BAB-Behörde ist das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE-GR).*

## Verantwortlichkeit

### Art. 93 KRG Verantwortlichkeit, Haftung

- <sup>1</sup> Für die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, die Übereinstimmung der ausgeführten Bauten und Anlagen mit den bewilligten Plänen und dem Baugespann sowie für die Einhaltung von Nebenbestimmungen sind Bauherrschaften, Eigentümerinnen und Eigentümer, sonstige Berechtigte sowie die mit der Projektierung und Ausführung von Bauvorhaben beauftragten Personen verantwortlich.
- <sup>2</sup> Kanton und Gemeinden übernehmen durch die Bewilligung und Kontrolle von Bauten und Anlagen keine Haftung für Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung und Sicherheit der ausgeführten Bauten und Anlagen.

## 2. Baubewilligungspflicht

### Grundsatz

#### Art. 86 KRG Baubewilligung

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.

### BAB-Bewilligungspflicht ausserhalb der Bauzone

#### Art. 87 KRG BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung).

### Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

#### Art. 40 KRVO Nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben

- <sup>1</sup> Sofern die Vorschriften des materiellen Rechts eingehalten werden, bedürfen folgende Bauvorhaben keiner Baubewilligung:

1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt;
2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
4. Neueindeckung von Dächern mit gleichem oder ähnlichem Dachmaterial
5. Gebäude mit einem Volumen bis zu 5 m<sup>3</sup> (Kleinbauten) sowie Fahrradunterstände mit einer Grundfläche bis zu 4.0 m<sup>2</sup>;
6. Bauten und Anlagen, die nicht für länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt oder errichtet werden, wie:
  - | Verpflegungs- und Verkaufsstätten;
  - | Service-Stationen für Sport- und Freizeitgeräte;

- | Stände, Hütten, Buden, Zelte für Feste, Vorführungen, Ausstellungen und sonstige Anlässe;
  - | Kinderspielplätze;
  - | Kleinskilifte, Skiförderbänder, Natureisbahnen;
  - | Einrichtungen für Rennstrecken und Trendsportarten;
  - | Strassenreklamen;
  - | unbeleuchtete Reklamen an touristischen Einrichtungen mit einer Fläche bis zu 5 m<sup>2</sup>;
7. Iglus, Tipizelte und dergleichen für Übernachtungen in Skigebieten während der Wintersaison oder bei Bauernhöfen von Mai bis Oktober, sofern keine festen sanitären Einrichtungen erstellt werden;
  8. Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  9. Reklameeinrichtungen wie Firmentafeln, Schaukästen, Leuchtreklamen und Hinweistafeln mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  10. Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 1.5 m<sup>2</sup>;
  11. Schilder und Tafeln wie Verkehrssignale, Strassentafeln, Wanderwegmarkierungen, Vermessungszeichen;
  12. unbeleuchtete Zeichen wie Kreuze bis 3.0 m Höhe, Kunstobjekte;
  13. Technische Einrichtungen wie Strassenbeleuchtungsanlagen, Schaltkästen, Hydranten, Messeinrichtungen, Pfähle, Stangen, Bänke;
  14. Sicherheitsvorrichtungen wie:
    - | Schneefangnetze entlang von Verkehrswegen;
    - | Sicherheitszäune, Netze, Absperrungen, Polsterungen und dergleichen für Sport- und Freizeitanlagen;
    - | Sicherheitsgeländer;
  15. Erschliessungsanlagen, soweit sie im Rahmen einer Planung mit der Genauigkeit eines Baugesuchs profiliert und festgelegt worden sind;
  16. nach dem Stand der Technik reflexionsarme Solaranlagen an Fassaden mit einer Absorberfläche bis maximal 6.0 m<sup>2</sup> pro Fassade innerhalb der Bauzonen und bis maximal 2.0 m<sup>2</sup> ausserhalb der Bauzonen;
  17. Terrainveränderungen bis zu 1.0 m Höhe oder Tiefe und einer veränderten Kubatur von 100 m<sup>3</sup>;
  18. Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen;
  19. bewegliche Weidezäune während der Weidezeit;

20. Fundamentfreie Unterstände und dergleichen bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche für Nutztiere, fundamentfreie Plastiktunnels und Melkstände sowie ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus wie kleine Vorrichtungen für den Verkauf von Produkten;

21. Materialdepots, die nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet werden;

22. Baustelleninstallationen, sofern sie keine erheblichen Immissionen verursachen, ausgenommen Arbeiterunterkünfte und mobile Betonanlagen.

<sup>2</sup> Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht gilt nicht für in Gefahrenzonen vorgesehene Bauvorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sowie allgemein für Bauvorhaben, die Gewässer, Gewässerschutzzonen und Moorbiotope gefährden könnten.

<sup>3</sup> Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1 Ziffer 6, 7, 19, 21 und 22 sind nach Ablauf der zulässigen Dauer, solche gemäss Ziffer 14 nach Gebrauch zu entfernen. Das beanspruchte Gelände ist in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die entfernten Bau- oder Anlageteile sind zu entsorgen oder an zulässiger Stelle zu lagern.

## Entscheid über die Baubewilligungspflicht

### Art. 85 MBauG Anzeigepflicht

- <sup>1</sup> Bauvorhaben (Bauten und Anlagen einschliesslich Projektänderungen, Zweckänderungen, Erneuerungsarbeiten, Unterhaltsarbeiten, Zweckänderungen an Grundstücken, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind) sind vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen.
- <sup>2</sup> Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.

### Art. 86 MBauG Entscheid über Baubewilligungspflicht und die Art des Verfahrens

- <sup>1</sup> Die Baubehörde entscheidet, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben materielle Vorschriften oder Rechte Dritter verletzt sein könnten.
- <sup>2</sup> Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 50 ff. KRVO zur Anwendung.

### Art. 87 MBauG Eröffnung des Entscheides und des Verfahrens

- <sup>1</sup> Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft ihre Entscheide gemäss Art. 86 innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige in einer anfechtbaren Verfügung mit. Bei baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben gibt sie gleichzeitig die abzugebende Anzahl Baugesuche sowie die erforderlichen Baugesuchunterlagen bekannt.
- <sup>2</sup> Bei allen Vorhaben orientiert die Baubehörde die Bauherrschaft zudem über allfällig nötige Zusatzbewilligungsgesuche.
- <sup>3</sup> Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.

## 3. Bewilligungsverfahren

### Vorabklärung

#### Art. 41 KRVO Vorläufige Beurteilung

- <sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde kann vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.
- <sup>2</sup> Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen kann die Fachstelle über die Gemeinde um eine vorläufige Beurteilung ersucht werden.
- <sup>3</sup> Die vorläufige Beurteilung gibt weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen.

grössere Bauvorhaben und insbesondere für Bauvorhaben an Standorten mit besonderer Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild kann ein Modell oder eine vergleichbare Visualisierung verlangt werden.

- <sup>3</sup> Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen und gelben Gefahrengebieten ist ein Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden beizulegen. Beim gelben Gefahrengebiet handelt es sich um einen Hinweisbereich.
- <sup>4</sup> Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

### Ordentliche Eingabe

#### Art. 92 KRG Baubewilligungsverfahren

- <sup>1</sup> Baugesuche, BAB-Gesuche und Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind bei der Standortgemeinde einzureichen.

#### Art. 42 KRVO Baugesuch, BAB-Gesuch

- <sup>1</sup> Baugesuche und Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch) sind bei der Gemeinde zusammen mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen und Nachweisen auf amtlichem Formular in der von der Gemeinde festgelegten Anzahl Ausfertigungen einzureichen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinden bestimmen unter Beachtung des übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Für

#### Art. 43 KRVO Baugespann

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, ist gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.
- <sup>2</sup> Die Höhenlage des Erdgeschosses ist an den Profilen zu markieren. Die Grenzsteine sind freizulegen.
- <sup>3</sup> Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen.

## Vereinfachte Eingabe, Meldeverfahren

### Art. 50 KRVO Anwendungsfälle

<sup>1</sup> Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet auf untergeordnete Bauvorhaben Anwendung, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere:

1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;
2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen.

<sup>2</sup> Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet überdies auf Bauvorhaben Anwendung, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt sind.

### Art. 51 KRVO Verfahren

<sup>1</sup> Gesuche und Gesuchsunterlagen können in vereinfachter Ausführung eingereicht werden. Auf das Baugespann und die öffentliche Auflage samt Publikation wird verzichtet.

### Art. 86 KRG Baubewilligung

<sup>3</sup> Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen.

## Gegenstand der Baueingabe

### Art. 88 MBauG Baugesuch

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist auf amtlichem Formular in zwei, bei BAB-Gesuchen in vier Ausfertigungen einzureichen. In besonderen Fällen kann die Baubehörde die Einreichung weiterer Ausfertigungen verlangen.

<sup>2</sup> Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:

1. Grundbuchauszug und Situationsplan im Massstab 1:500 oder 1:1000 (Katasterkopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, projizierte Fassadenlinie (3.3), Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Baulinien, Grenz- und Gebäudeabstände, versicherte Höhenbezugspunkte;
2. bei Erweiterungen und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen: Fotodokumentation über das bestehende Gebäude;
3. Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom und Telefon;
4. Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, alle relevanten Masse gemäss IVHB; projizierte Fassadenlinie (3.3) im Grundriss des 1. Vollgeschosses (6.1); Zweckbestimmung der Räume;
5. Fassadenfluchten (Ansichten) (3.1) und Schnitte 1:100 mit vollständigen Angaben zu massgeblichen Höhenmassen gemäss IVHB, mit Verlauf des massgebenden und neuen Terrains in der Flucht der projizierten Fassadenlinie bis zur

- Grenze, sowie Strassenhöhen; Angabe der massgeblichen Längen-, Flächen- und Höhenmasse von Abgrabungen, zum Herausragen von Unterniveaubauten sowie von Dachaufbauten. (Weicht das massgebende Terrain ausnahmsweise vom natürlichen, resp. bestehenden Verlauf ab, bedingt dies die vorgängige Zustimmung der Baubehörde);
6. detaillierte Berechnung der anzuwendenden Nutzungsziffer (8) mit Darstellung der Geschossflächenkomponenten nach SIA 416 und den für die jeweilige Nutzungsziffer massgeblichen Elementen gemäss Figur (8.2), (8.3) oder (8.4) und der Abstellplätze;
  7. Projektpläne der Umgebungsarbeiten mit Darstellung von Terrainveränderungen, Stützmauern, Einfriedungen, Baugrubensicherungen, Parkplätzen, Bepflanzungen usw.;
  8. Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung usw.;
  9. Angabe der approximativen Baukosten; kubische Berechnung nach SIA-Norm 416;
  10. Unterlagen für den baulichen Zivilschutz gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorschriften;
  11. Unterlagen für die der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstellten Anlagen;
  12. Bei Bauten und Anlagen im Bereich von Kantonsstrassen die erforderlichen Gesuche gemäss kantonalen Vorschriften (samt Vorprüfungsbericht des kantonalen Tiefbauamtes);
  13. Energienachweis sowie Ergebnis desselben auf offiziellem Formular. Für geschützte und wertvolle Gebäude gelten bezüglich Energienachweis besondere Bestimmungen;
  14. Nachweis betreffend Schallschutz gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  15. Lärmdeklaration für Luft / Luftwärmepumpen oder Luft / Wasserwärmepumpen oder Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage nach Vorgaben der Kantonalen Lärmschutzfachleute (Cercle Bruit);
  16. Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung bei Gebäuden und gebäudeähnlichen Bauten in der Gefahrenzone;
  17. bei Wasser- und Abwasseranschlüssen Angaben über Wasserbedarf, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial und Gefälle der Anschlussleitungen;
  18. Detailpläne der Abwasserreinigungsanlagen (Einzelkläranlagen) bzw. der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für Abwasser sowie Angaben zur Dimensionierung der Anlagen;
  19. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, die Luftverunreinigungen verursachen, Emissionserklärung gemäss eidgenössischen Vorschriften;
  20. bei Bauvorhaben der landwirtschaftlichen Nutztierhaltung: Berechnung des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht und Nachweis, dass der Mindestabstand gegenüber benachbarten Gebäuden und bewohnten Zonen eingehalten ist;
  21. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen, Immissionsprognose gemäss eidgenössischen Vorschriften (auf Verlangen der Baubehörde);

22. bei Bauvorhaben, die nichtionisierende Strahlung verursachen, Standortdatenblatt und Angaben gemäss eidgenössischen Vorschriften;
23. bei Bauvorhaben, einschliesslich temporäre Anlagen wie Baustelleninstallationen, mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften (Lärmprognose auf Verlangen der Baubehörde);
24. bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
25. Unterlagen für die Bewilligung von Grabungen und Sondierungen, für Grundwasserabsenkung und Grundwasserentnahmen sowie von Wärmepumpen für die Benutzung von Wasser- oder Bodenwärme gemäss den Weisungen der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz;
26. Angaben über Art, Qualität und Menge der bei Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abfälle und Angaben über deren Entsorgung auf besonderem Formular (Entsorgungserklärung für Bauabfälle der Fachstelle für Natur und Umwelt);
27. bei Abfallanlagen (z.B. Deponien, Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Abfällen aller Art, Abfallzwischenlager, Kompostieranlagen ab einer Kapazität von 100 Tonnen pro Jahr, KVA) Angaben und Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;
28. Bestätigung, dass die erforderlichen Massnahmen zum Schutz gegen Radon getroffen werden auf besonderem Formular;
29. Angaben und Vereinbarungen über allfällige Näher- und Grenzbaurechte und dergleichen sowie über allfällige dauernde oder vorübergehende Beanspruchungen fremder öffentlicher oder
30. allfällige Angaben zu NHG-Schutzobjekten.
- Die Baubehörde kann auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Bei besonderen Bauvorhaben kann sie ein Modell verlangen.
- <sup>3</sup> Bei Bauvorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, ist das Baugesuch in vereinfachter Ausführung und lediglich mit den für das Verständnis des Vorhabens notwendigen Unterlagen einzureichen. Gesuche für koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen richten sich nach den spezialrechtlichen Vorgaben.
- <sup>4</sup> Die Baugesuchsunterlagen sind von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und von den Projektverfassenden zu unterzeichnen. In besonderen Fällen ersetzt ein Nachweis der Verfügungsberechtigung die Unterschrift von Grundeigentümerin bzw. Grundeigentümer.
- <sup>5</sup> Bei Änderung bestehender Bauten und Anlagen sowie bewilligter Pläne muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau/schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).
- <sup>6</sup> Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baubehörde unaufgefordert eine Dokumentation des ausgeführten Werks abzugeben (Ausführungspläne). Bei Bauvorhaben mit BAB- Bewilligung sind der Baubehörde zwei Ausfertigungen abzuliefern.

## Prüfung der Vollständigkeit und der Annehmbarkeit

### Art. 44 KRVO Vorläufige Prüfung

- <sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugesuch richtig gestellt ist.
- <sup>2</sup> Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.
- <sup>3</sup> Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

## Koordination

### Art. 88 KRG Koordination bei Zusatzbewilligungen

- <sup>1</sup> Erfordern Bauvorhaben neben der Baubewilligung und einer allfälligen BAB-Bewilligung zusätzliche Bewilligungen, Ausnahmegewilligungen, Genehmigungen oder Zustimmungen weiterer Behörden (Zusatzbewilligungen) und besteht zwischen den Bewilligungen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander erteilt werden können, sondern inhaltlich abgestimmt werden müssen, werden Verfahren und Entscheide im Baubewilligungsverfahren und im BAB-Verfahren koordiniert.

- <sup>2</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen ist die Koordination Sache der kommunalen Baubehörde. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die BAB-Behörde über kantonale Zusatzbewilligungen selbst, wenn ein Gesamtscheid zur Verbesserung der Koordination beiträgt, der Verfahrensbeschleunigung dient oder unter den Parteien vereinbart wurde.

### Art. 52 KRVO Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen, 1. Vorbereitung

- <sup>1</sup> Das Departement führt im Einvernehmen mit den betroffenen Departementen eine Liste mit den zu koordinierenden Zusatzbewilligungen.
- <sup>2</sup> In der Liste der koordinationsbedürftigen Zusatzbewilligungen werden jene Zusatzbewilligungen bezeichnet, bei denen die Gesuche in der Regel vor der Einreichung mit den betroffenen Fachbehörden vorabzuklären und zu bereinigen sind.

### Art. 53 KRVO 2. Einreichung, vorläufige Prüfung

- <sup>1</sup> Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch, einem allfälligen BAB-Gesuch sowie allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Soweit Gesuchsformulare bestehen, sind diese zu verwenden.
- <sup>2</sup> Die kommunale Baubehörde prüft eingehende Gesuche für Zusatzbewilligungen umgehend auf Vollständigkeit. Sie klärt insbesondere ab, ob für alle erforderlichen Zusatzbewilligungen Gesu-

che mit den nötigen Formularen und Unterlagen vorliegen und die notwendigen Vorabklärungen erfolgt sind.

- <sup>3</sup> Reichen Baugesuchstellende Gesuche für Zusatzbewilligungen direkt bei den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden ein, leiten diese das Gesuch an die für die Koordination zuständige Behörde weiter, sofern das Gesuch ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben betrifft und noch keine Baubewilligung vorliegt.

#### **Art. 54 KRVO 3. Öffentliche Auflage, Einsprache**

- <sup>1</sup> Gesuche für koordinationsbedürftige Zusatzbewilligungen sind zusammen mit dem Baugesuch und einem allfälligen BAB-Gesuch öffentlich aufzulegen und auszuschreiben. In der Publikation sind die Gesuche für Zusatzbewilligungen einzeln aufzuführen.
- <sup>2</sup> Einsprachen gegen Gesuche für Zusatzbewilligungen sind während der für das Baugesuch und BAB-Gesuch geltenden Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen.
- <sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren.

## 4. Bauentscheid

### Art. 89 KRG Bewilligungsvoraussetzungen

- <sup>1</sup> Bauvorhaben und Zweckänderungen werden bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.
- <sup>2</sup> Baugesuche werden nach dem Recht beurteilt, das zur Zeit des Entscheids gilt.
- <sup>3</sup> Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

### Art. 46 KRVO Bauentscheid

- <sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.
- <sup>2</sup> Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden.

### Art. 90 KRG Nebenbestimmungen

- <sup>1</sup> Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen.

<sup>2</sup> Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung.

<sup>3</sup> Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten.

### Entscheidkoordination innerhalb der Bauzone

#### Art. 55 KRVO Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen stellt die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen direkt den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden zu.

<sup>2</sup> Die für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden übermitteln ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid direkt der Gemeinde. Die kommunale Baubehörde eröffnet Entscheide über Zusatzbewilligungen nach Überprüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid.

<sup>3</sup> Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

<sup>4</sup> Wird eine Zusatzbewilligung verweigert, weist die kommunale Baubehörde auch das Baugesuch ab, sofern dieses nicht teilweise oder mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

## 5. BAB-Verfahren

### Art. 87 KRG BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

- <sup>3</sup> Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.
- <sup>6</sup> Bauten und Anlagen, die von der Regierung durch Verordnung von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden, erfordern keine BAB-Bewilligung, auch wenn die Gemeinden sie dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt haben.

### Art. 47 KRVO BAB-Entscheid 1. Weiterleitung

- <sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens leitet die kommunale Baubehörde BAB-Gesuche, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt betrachtet, umgehend in mindestens drei Exemplaren mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.
- <sup>2</sup> BAB-Gesuche können bereits während der Auflage an die Fachstelle weitergeleitet werden. Diesfalls orientiert die zuständige kommunale Baubehörde die Fachstelle umgehend über allfällige Einsprachen.

### Art. 48 KRVO 2. Anhörung, Bereinigung, Schiedsstelle

- <sup>1</sup> Nach Eingang des Gesuchs holt die Fachstelle bei den betroffenen Stellen unter Ansetzung einer Erledigungsfrist die notwendigen Stellungnahmen ein.
- <sup>2</sup> Ist die Fachstelle mit den Stellungnahmen nicht einverstanden oder bestehen zwischen den Stellungnahmen Widersprüche, führt die Fachstelle mit den betroffenen Stellen ein Bereinigungsgespräch.
- <sup>3</sup> Misslingt die Bereinigung, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle, welche die Fachstelle anweist, wie zu entscheiden ist. Schiedsstelle ist das Departement.

## BAB-Entscheid

### Art. 49 KRVO 3. Entscheid, Eröffnung

- <sup>1</sup> Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.
- <sup>3</sup> BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich, spätestens innert zwei Wochen, zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

### Art. 87 KRG BAB-Bewilligung, BAB-Behörde

- <sup>3</sup> Die kommunale Baubehörde überweist Gesuche für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (BAB-Gesuch), bei denen sie die Voraussetzungen für eine Baubewilligung und eine BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, mit begründetem Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung der Fachstelle. Andernfalls weist sie das Gesuch von sich aus ab.
- <sup>4</sup> Erteilt die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, wird sie von der kommunalen Baubehörde zusammen mit der Baubewilligung eröffnet. In diesem Fall ist die Baubewilligung ohne Rücksicht auf allfällige kommunale Rechtsmittel direkt beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
- <sup>5</sup> Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt. Für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Baubehörde einen separaten Kostenentscheid.

## Entscheidkoordination ausserhalb der Bauzone

### Art. 56 KRVO 1. Überweisung, Einholung der Zusatzbewilligung

- <sup>1</sup> Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen leitet die kommunale Baubehörde, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung als erfüllt betrachtet, Gesuche für Zusatzbewilligungen zusammen mit dem BAB-Gesuch mit allen Unterlagen und begründetem Antrag an die Fachstelle weiter. Gleichzeitig übermittelt sie der Fachstelle allfällige Einsprachen zusammen mit ihrer Stellungnahme.
- <sup>2</sup> Die Fachstelle holt, sofern sie die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung als erfüllt betrachtet, bei der zuständigen Behörde unter Ansetzung einer Erledigungsfrist den Entscheid über die Zusatzbewilligung und Einsprachen ein.
- <sup>3</sup> Zusatzbewilligungen nach der Feuerpolizei- und Zivilschutzgesetzgebung sowie Bewilligungen für Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten nach der Gewässerschutzgesetzgebung holt die Gemeinde auch bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen direkt bei den dafür zuständigen Behörden ein.

### Art. 57 KRVO 2. Bereinigung, Schiedsstelle

- <sup>1</sup> Erachtet die für eine Zusatzbewilligung zuständige kantonale Fachbehörde die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zusatzbewilligung zu einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone für nicht gegeben, teilt sie dies der Fachstelle in einer vorläufigen Stellungnahme mit.

<sup>2</sup> Hält die Fachstelle die Voraussetzungen für die Erteilung der BAB-Bewilligung für erfüllt, führt sie mit der betreffenden Behörde ein Bereinigungsgespräch.

<sup>3</sup> Einigen sich die beteiligten Behörden auf Erteilung der Zusatzbewilligung, wird diese den Parteien gemäss den nachfolgenden Artikeln eröffnet. Einigen sie sich auf eine Verweigerung der Zusatzbewilligung, weist die Fachstelle das BAB-Gesuch ab und eröffnet den Entscheid zusammen mit dem ablehnenden Entscheid über die Zusatzbewilligung den Parteien.

<sup>4</sup> Kommt keine Einigung zustande, unterbreitet die Fachstelle den Konflikt der Schiedsstelle. Schiedsstelle ist bei Konflikten mit Amtsstellen, die dem gleichen Departement unterstehen wie die Fachstelle, das Departement, ansonsten die Regierung.

#### **Art. 58 KRVO 3. Koordinierte Eröffnung der Entscheide**

<sup>1</sup> Liegen alle Zusatzbewilligungen vor, übermittelt die Fachstelle diese zusammen mit der BAB-Bewilligung der kommunalen Baubehörde, welche die Entscheide den Gestuchstellenden zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

<sup>2</sup> Von der gleichzeitigen Eröffnung kann im Einvernehmen der Parteien abgesehen werden, wenn alle Bewilligungen wenigstens in Aussicht gestellt und mit einem Vorbehalt zugunsten der jeweils anderen Bewilligungen versehen sind.

#### **Art. 59 KRVO 4. Gesamtentscheid**

<sup>1</sup> Die Fachstelle erlässt einen Gesamtentscheid, wenn:

1. sie und die beteiligten Fachbehörden sich im konkreten Fall darauf geeinigt haben;
2. sie und die Fachbehörden dies generell für eine bestimmte Art von Zusatzbewilligungen vereinbart haben, oder
3. Stellungnahmen von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen oder Einsprachen vorliegen.

<sup>2</sup> Die Fachstelle teilt den Gesamtentscheid der kommunalen Baubehörde mit, die ihn den Parteien zusammen mit dem Bauentscheid eröffnet.

## 6. Fristen

### Grundsatz

#### Art. 5 KRG Verfahren, Erledigungsfristen

<sup>2</sup> Die zuständigen Behörden erledigen Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist.

<sup>3</sup> Kann eine Frist ausnahmsweise nicht eingehalten werden, teilt die zuständige Behörde die Verzögerung den Betroffenen vor Ablauf der Frist mit kurzer Begründung und unter Bekanntgabe einer neuen Erledigungsfrist mit.

### Prüfung der Vollständigkeit und der Annehmbarkeit innert 20 Tagen

#### Art. 44 KRVO Vorläufige Prüfung

<sup>2</sup> Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

### Bauentscheid innerhalb der Bauzone innert 1.5 bzw. 5 Monaten

#### Art. 46 KRVO Bauentscheid

<sup>3</sup> Bauentscheide sind innert eineinhalb Monaten seit Ablauf der öffentlichen Auflage zu eröffnen. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen beträgt die Erledigungsfrist maximal drei und bei Bauvorhaben mit UVP maximal fünf Monate.

### BAB-Entscheid innert 1 bzw. 5 Monaten

#### Art. 49 KRVO 3. Entscheid, Eröffnung

<sup>2</sup> Über BAB-Gesuche entscheidet die Fachstelle innert einem Monat seit Eingang der vollständigen Baugesuchsakten. Bei Bauvorhaben, die eine verwaltungsinterne Vernehmlassung oder eine Zusatzbewilligung erfordern, beträgt die Erledigungsfrist maximal drei Monate. Bei Bauvorhaben mit Einsprachen, UVP oder besonders grossem Koordinationsbedarf beträgt die Erledigungsfrist maximal fünf Monate.

## Bauentscheid im Meldeverfahren innerhalb der Bauzone

### Art. 51 KRVO 2. Verfahren

- <sup>2</sup> Gesuchstellende erhalten innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs einen Entscheid der kommunalen Baubehörde. (..)
- <sup>3</sup> Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, gelten als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht.

## BAB-Entscheid im Meldeverfahren

### Art. 51 KRVO 2. Verfahren

- <sup>2</sup> (..) Bei Bauvorhaben, die neben der Baubewilligung eine BAB-Bewilligung erfordern, sind der Entscheid der kommunalen Baubehörde und der BAB-Entscheid innert eineinhalb Monaten zu eröffnen. Der BAB-Entscheid ist innert zwei Wochen seit Eingang des Gesuchs bei der Fachstelle zu fällen.

## Gültigkeitsdauer der Bau- und BAB-Bewilligung

### Art. 91 KRG Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

- <sup>1</sup> Bauvorhaben dürfen begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren.
- <sup>2</sup> Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Baubewilligung beziehungsweise BAB-Bewilligung begonnen worden ist oder, wenn Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Baubeginn vollendet worden sind. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern und gibt eine Verlängerung auch allfälligen Einsprechenden bekannt.

## Grundsatz und Grundlage für die Gebührenverordnung

### Art. 96 KRG Verfahrenskosten

- <sup>1</sup> Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten.
- <sup>2</sup> Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.
- <sup>3</sup> Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung.
- <sup>4</sup> Die BAB-Behörde erhebt für BAB-Entscheide sowie für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen von den Gesuchstellenden beziehungsweise Parteien Gebühren, welche aus einer Staatsgebühr bis 3000 Franken, einer Kanzleigebür und dem Ersatz allfälliger Barauslagen bestehen. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Staatsgebühr angemessen erhöht werden.
- <sup>5</sup> Vorbehalten bleiben Gebühren für Zusatzbewilligungen und Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Massgabe der jeweiligen Spezialgesetzgebung.

## BAB-Kosten

### Art. 49 KRVO 3. Entscheid, Eröffnung

- <sup>4</sup> Die Kosten des BAB-Verfahrens werden in der BAB-Bewilligung in Rechnung gestellt.

## 8. Rechtsmittel

### Auflageverfahren und Einsprache

#### Art. 92 KRG Baubewilligungsverfahren

<sup>2</sup> Die Gemeinden führen das Auflageverfahren durch. Während der öffentlichen Auflage kann bei der Gemeinde schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Für die Einsprachelegitimation gelten sinngemäss die Voraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung.

#### Art. 101 KRG Planungsbeschwerde

##### 1. Allgemeines

<sup>2</sup> Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

#### Art. 45 KRVO Öffentliche Auflage, Einsprache

<sup>1</sup> Nach Abschluss der vorläufigen Prüfung legt die kommunale Baubehörde das Baugesuch beziehungsweise das BAB-Gesuch während 20 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Erfordert das Bauvorhaben eine UVP, wird gleichzeitig der UVB aufgelegt.

<sup>2</sup> Die Auflage des Baugesuchs wird im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt gegeben. Bei BAB-Gesuchen, Gesuchen mit UVP sowie Gesuchen mit Zusatzbewilligungen, die im Kantonsamtsblatt zu publizieren sind, ist die öffentliche Auflage gleichzeitig auch im Kantonsamtsblatt bekannt zu geben.

<sup>3</sup> Die Publikation hat Angaben über die Bauherrschaft, den Standort des Bauvorhabens, die betroffenen Nutzungszonen und Bundesinventare

nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, die Auflagezeit, den Auflageort und die Einsprachemöglichkeit zu enthalten.

<sup>4</sup> Einsprachen sind während der Auflagefrist bei der Gemeinde einzureichen. Den Gesuchstellenden ist Gelegenheit zu geben, zu Einsprachen innert 20 Tagen schriftlich Stellung zu nehmen.

### Einspracheentscheid innerhalb der Bauzone

#### Art. 46 KRVO Bauentscheid

<sup>1</sup> Nach Abschluss des Auflageverfahrens sowie Einholung notwendiger Stellungnahmen anderer betroffener Behörden entscheidet die kommunale Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen und erlässt den Bauentscheid.

<sup>2</sup> Bauentscheide sind den Baugesuchstellenden und allfälligen Einsprechenden gleichzeitig zu eröffnen. Sie sind zu begründen, wenn Einsprachen oder Baugesuche abgewiesen werden

### Einspracheentscheid ausserhalb der Bauzone

#### Art. 49 KRVO 3. Entscheid, Eröffnung

<sup>1</sup> Nach Vorliegen aller Unterlagen entscheidet die Fachstelle über das BAB-Gesuch und allfällige Einsprachen und erteilt, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die BAB-Bewilligung. Andernfalls weist sie das BAB-Gesuch ab.

<sup>3</sup> BAB-Bewilligungen und allfällige Einspracheentscheide werden Gesuchstellenden und Einsprechenden von der kommunalen Baubehörde nach Eingang so rasch als möglich, spätestens innert zwei Wochen, zusammen mit der Baubewilligung eröffnet.

## Verwaltungsgerichtsbarkeit von Bauentscheiden im Allgemeinen

### Art. 49 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) Verwaltungsrechtliche Beschwerde, Zulässigkeit

<sup>1</sup> Das Verwaltungsgericht beurteilt Beschwerden gegen:

a) Gemeinden, (..)

<sup>3</sup> Als Entscheide gelten auch Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung sowie Realakte, die in Rechte und Pflichten von Personen eingreifen.

### Art. 50 VRG Legitimation

Zur Beschwerde ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist.

### Art. 51 VRG Beschwerdegründe und Rechtsbegehren

<sup>1</sup> Mit der Beschwerde können geltend gemacht werden:

- a) Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens;
- b) Unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts

<sup>2</sup> Die Parteien können Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen.

<sup>3</sup> Neue Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge sind zulässig.

### Art. 52 VRG Frist

<sup>1</sup> Die Beschwerde ist schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Verwaltungsgericht einzureichen

<sup>2</sup> die Frist zur Anfechtung von verfahrensleitenden Anordnung und vorsorglichen Massnahmen beträgt zehn Tage.

<sup>3</sup> Für stimmberechtigte Mitglieder einer Körperschaft gilt bei Versammlungsbeschlüssen der Tag der Beschlussfassung als der Tag der Kenntnisnahme.

## Verwaltungsgerichtsbarkeit insbesondere von BAB-Entscheiden

### Art. 103 KRG 2. Verfügungen kantonalen Behörden

- <sup>1</sup> Verfügungen kantonalen Behörden, die sich auf dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse stützen (..), unterliegen der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.
- <sup>2</sup> (..) BAB-Entscheide können auch von den Gemeinden angefochten werden.

## Koordination der Rechtsmittel bei Zusatzbewilligungen

### Art. 100 KRG Zusatzbewilligungen

- <sup>1</sup> Die in diesem Gesetz und der darauf beruhenden Verordnung festgelegten Auflage-, Einsprache- und Beschwerdefristen für Nutzungspläne und Bauvorhaben gelten auch für gleichzeitig aufzulegende Gesuche für Zusatzbewilligungen.
- <sup>2</sup> Werden Zusatzbewilligungen zusammen mit Entscheidungen, Beschlüssen oder Verfügungen eröffnet, die der Beschwerde an das Verwaltungsgericht unterliegen, gilt das Rechtsmittel der Beschwerde auch für eine allfällige Anfechtung der Zusatzbewilligung.

## Beschwerdenrecht der Umweltorganisationen

### Art. 104 KRG Beschwerdenrecht der Umweltorganisationen

- <sup>1</sup> Die nach Bundesrecht zur Beschwerde berechtigten Umweltorganisationen beteiligen sich an Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die keiner kantonalen Genehmigung bedürfen, durch Erhebung einer Einsprache während des Auflageverfahrens.
- <sup>2</sup> In Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sowie bei Planungen, die einer kantonalen Genehmigung bedürfen, melden Organisationen, sofern sie beschwerdeberechtigt sind und vom Beschwerderecht Gebrauch machen wollen, die Beteiligung am Verfahren während der Einsprache- oder Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle an. Diese gewährt der Organisation Akteneinsicht und gibt ihr Gelegenheit, innert einer von ihr festgelegten Frist zum Bauvorhaben oder zur Planung Stellung zu nehmen. Geht eine Stellungnahme ein, wird der Entscheid auch der am Verfahren beteiligten Organisation mitgeteilt. Erfolgt im Auflageverfahren keine Anmeldung oder wird im nachfolgenden Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet, gilt das Beschwerderecht als verwirkt.

## Mediation

### Art. 6 KRG Mediation

- <sup>1</sup> Die Einsprache- und Rechtsmittelbehörden können hängige Verfahren jederzeit zugunsten einer Mediation sistieren, wenn die Parteien dies gemeinsam beantragen. Einzelheiten regelt die Regierung durch Verordnung.
- <sup>2</sup> Zugeständnisse einer Partei im Rahmen einer Mediation dürfen nicht in den Prozess eingebracht werden und bilden keinen Beweis. Wer als Mediatorin oder Mediator tätig war, ist im Prozess von Mediationsparteien als Rechtsvertreter, Zeuge oder Auskunftsperson ausgeschlossen.

### Art. 2 KRVO Verfahren

- <sup>1</sup> Wird ein hängiges Verfahren zugunsten einer Mediation sistiert, setzt die Einsprache- oder Rechtsmittelbehörde den Parteien Frist an, sich auf eine Mediatorin oder einen Mediator zu einigen. Kommt keine Einigung zustande, verweist die Behörde die Parteien an eine geeignete Person.
- <sup>2</sup> Das Verfahren wird auf Antrag der Mediatorin oder des Mediators wieder aufgenommen. Eine Partei kann die Wiederaufnahme erst verlangen, nachdem sie sich auf die Mediation in mindestens einer Sitzung ernsthaft eingelassen hat.

## 9. Kontrolle

### Art. 60 KRVO Kontrolle der Bauausführung, Bauabnahme

- <sup>1</sup> Die kommunale Baubehörde prüft die Ausführung der Bauvorhaben auf ihre Übereinstimmung mit der Baubewilligung, der BAB-Bewilligung und allfälligen Zusatzbewilligungen, soweit die Kontrollen nicht den für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörden obliegen. Sie kontrolliert mindestens das Schnurgerüst und die Höhenfixpunkte. Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden vor dem Eindecken kontrolliert.
- <sup>2</sup> Die Bauherrschaft meldet der kommunalen Baubehörde unverzüglich die Bauvollendung. Diese führt die Bauabnahme durch. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen meldet die kommunale Baubehörde der Fachstelle, ob das ausgeführte Bauvorhaben der BAB-Bewilligung entspricht. Bei Abweichungen übermittelt sie der Fachstelle die Ausführungspläne.
- <sup>3</sup> Die kommunale Baubehörde kann Private mit den Baukontrollen beauftragen.
- <sup>4</sup> Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf.
- <sup>5</sup> Baueinstellungsverfügungen sind sofort vollstreckbar.

### Art. 61 KRVO Baurechtswidrige Zustände

- <sup>1</sup> Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt.
- <sup>2</sup> Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
- <sup>3</sup> Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs beziehungsweise BAB-Gesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren.

### Art. 91 KRG Baubeginn, Erlöschen der Baubewilligung, Bauvollendung

- <sup>3</sup> Wird ein Bauvorhaben nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

## Art. 94 KRG Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

- <sup>1</sup> Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.
- <sup>2</sup> Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen ist die kommunale Baubehörde. Bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzonen trifft die BAB-Behörde die erforderlichen Massnahmen, sofern die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt. Die dem Kanton daraus erwachsenden Kosten werden der Gemeinde belastet, soweit sie nicht den Pflichtigen überbunden werden können oder uneinbringlich sind.
- <sup>3</sup> Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.
- <sup>4</sup> Muss die zuständige Behörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, erlässt sie eine Verfügung, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Duldungsverfügung).

## Art. 95 KRG Busse

- <sup>1</sup> Wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt, wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40 000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen.
- <sup>2</sup> Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Artikel 93 verantwortlichen Personen. Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.
- <sup>3</sup> Zuständig für die Bestrafung ist die kommunale Baubehörde. In Fällen, wo die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von der BAB-Behörde angeordnet wird, ist diese für die Bestrafung zuständig.
- <sup>4</sup> Der Strafanspruch verjährt innerhalb von fünf Jahren seit Beendigung der strafbaren Handlung. Die absolute Verjährung tritt nach zehn Jahren ein. Die Strafe einer Widerhandlung verjährt in fünf Jahren.

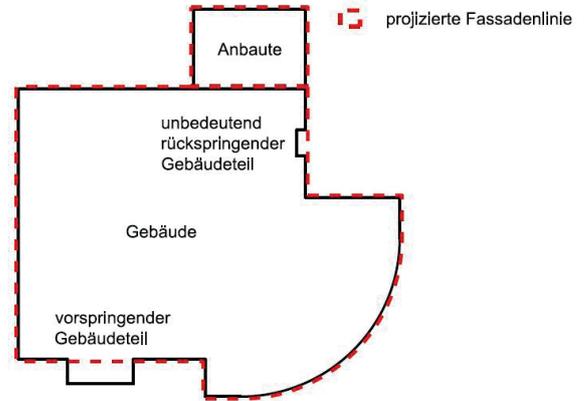
# 11. Anhang - IVHB

## 3.1 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

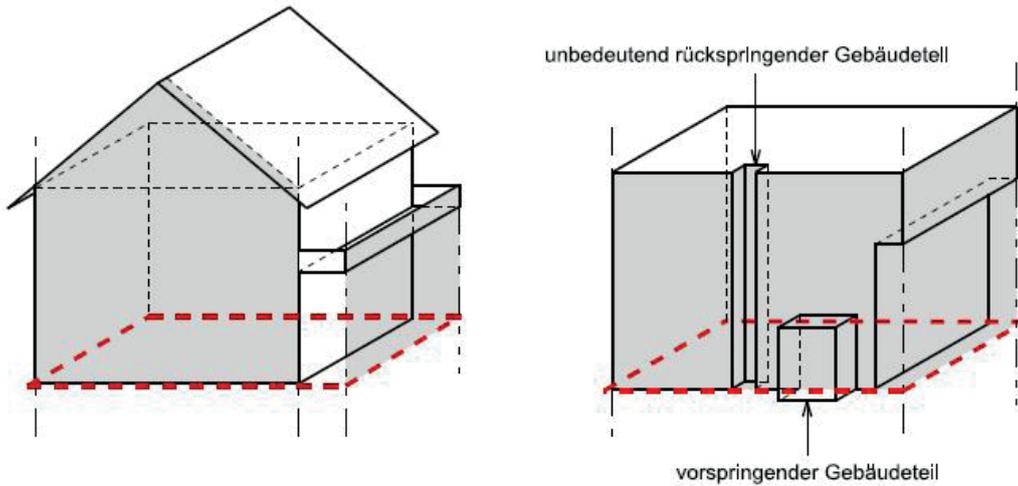
## 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung

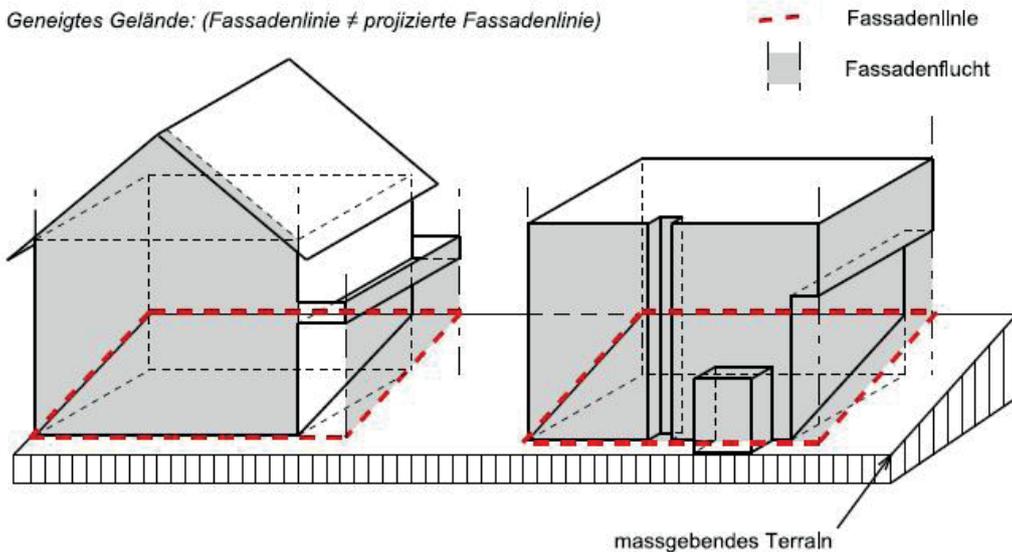


Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*



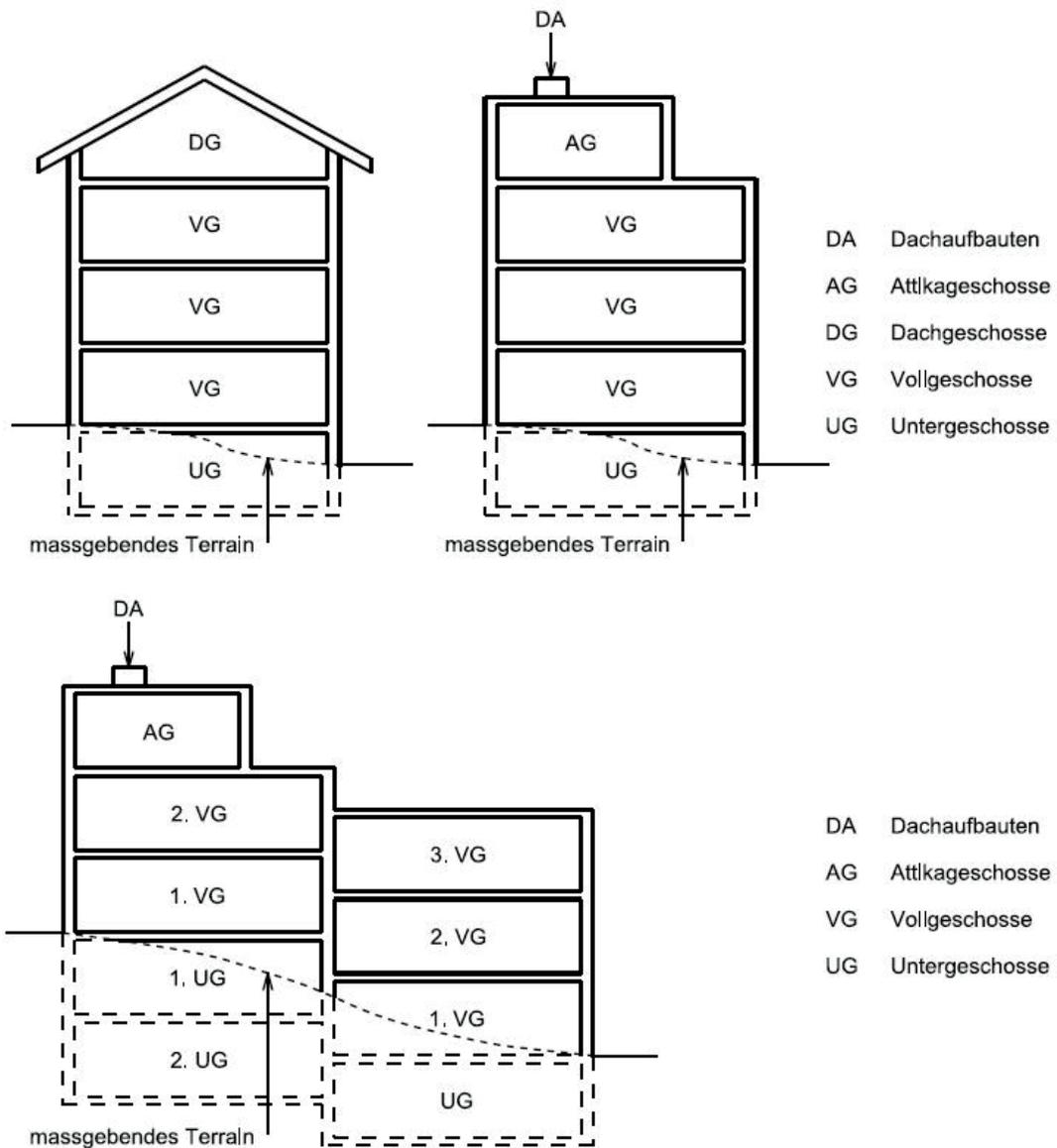
*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)*



Figur 3.1 und 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie

### 6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

## 8.2 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

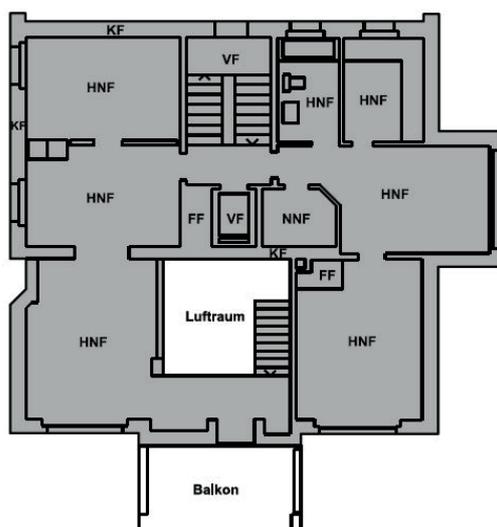
- | Hauptnutzflächen HNF
- | Nebennutzflächen NNF
- | Verkehrsflächen VF
- | Konstruktionsflächen KF
- | Funktionsflächen FF

**Nicht** angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

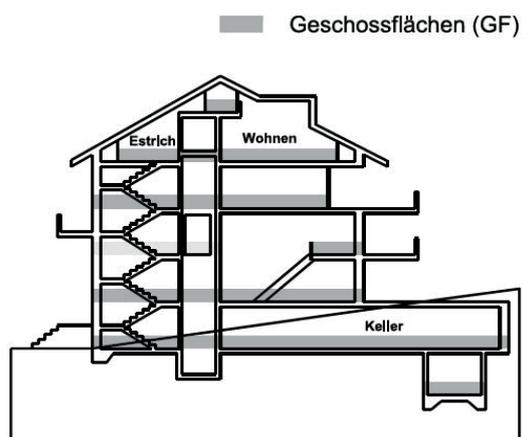
Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche

$$GFZ = \Sigma GF / aGSF$$

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



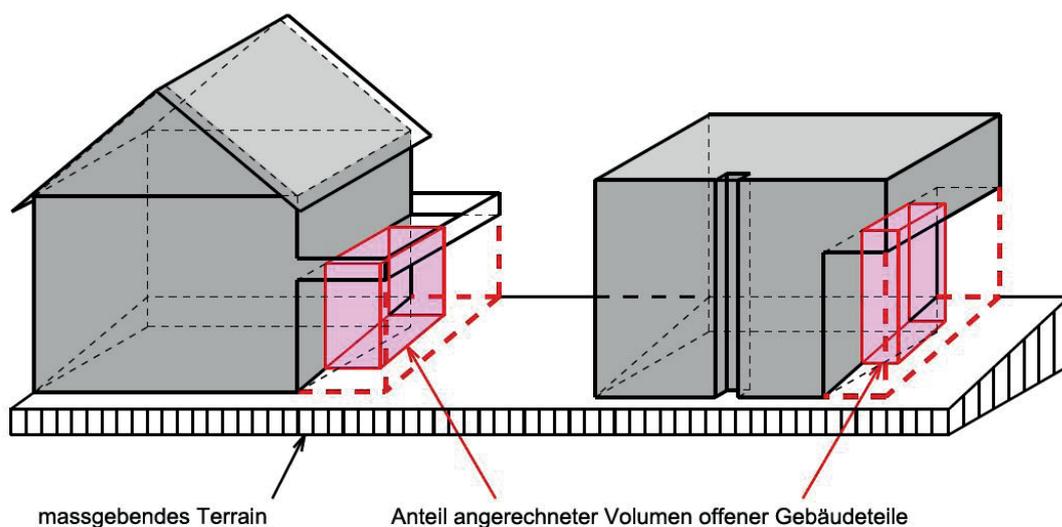
Figur 8.2 Geschossflächenziffer

### 8.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV<sub>m</sub>) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain / anrechenbare Grundstücksfläche

$$\text{BMZ} = \text{BV}_m / \text{aGSF}$$



Figur 8.3 Baumassenziffer

## 8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

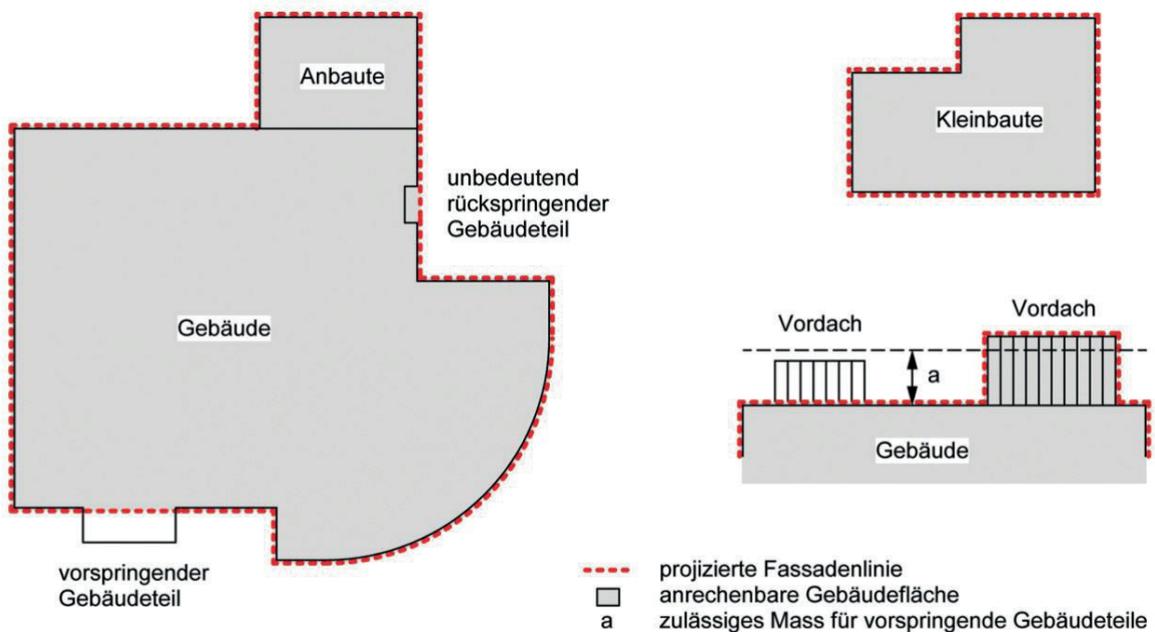
$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{(anrechenbare Gebäudefläche)}}{\text{(anrechenbare Grundstücksfläche)}} \quad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der Projizierten Fassadenlinie.

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt.

Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.

