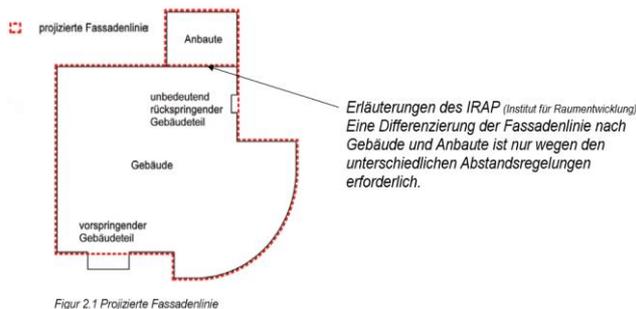


Präzisierungen der kantonalen Praxis zur BMBV¹

1. Messweise Gebäudelänge / -breite

Art. 12 BMBV: Die **Gebäudelänge** ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 9 BMBV: Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie (*Schnittlinie von Fassadenflucht auf massgebendes Terrain*) auf die Ebene der amtlichen Vermessung (*waagrecht*).



Die projizierte Fassadenlinie dient als *Hilfsgrösse* zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

In der BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018 wurde festgehalten, dass die **Gebäudelänge grundsätzlich mit Anbauten gemessen** wird. Dies entspricht der langjährigen kantonalen Praxis (vor der BMBV), wonach Anbauten zur Gebäudelänge dazugerechnet werden, wenn die Gemeinde keine anderweitige Regelung definiert hat.

Die **Gemeinden** haben auch unter der BMBV die **Möglichkeit**, eine allfällige vom Grundsatz abweichende, Praxis zu verfolgen und **im Gemeindebaureglement (GBR) zu regeln, dass die Gebäudelänge nach Art. 12 BMBV ohne Anbauten bemessen wird**. Eine solche Regelung erweist sich als genehmigungsfähig.

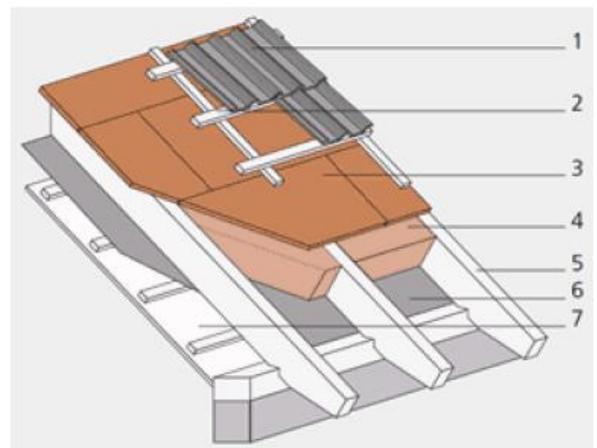
Hinweis: Sollte im GBR die Messweise der Gebäudelänge explizit ohne Anbauten festgelegt werden, so ist kommunal zu regeln, wie die Gesamtlängenausdehnung beim Zusammenbau mehrerer Gebäude mit dazwischenliegenden Anbauten beschränkt wird. Falls der vorgenannte Zusammenbau nach GBR zulässig ist, so ist zu beachten, dass für Anbauten im GBR z.B. ein Gebäudeabstand reglementiert wird.

2. Messweise oberer Messpunkt für Höhen

Art. 14, 15 und 16 BMBV definieren den massgebenden oberen Messpunkt als höchsten Punkt resp. Oberkante der Dachkonstruktion.

Mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion resp. Oberkante der Dachkonstruktion ist gemäss Kommentar

zur IVHB² im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Tragwerk, aus welchem Materialien dieses auch besteht, gemeint. Darüber liegen noch die Wärmedämmung und die Dachhaut. Das heisst, das bei einem typischen herkömmlichen Dachquerschnitt **alle Bauelemente oberhalb der Sparren** (Dacheindeckung, Lattung/Konterlattung, Unterdach, Wärmedämmung oberhalb der tragenden Sparren, Sticher o.ä.) **nicht zur Dachkonstruktion zählen**.



- 1) Dacheindeckung
- 2) Lattung / Konterlattung
- 3) Holzfaser-Unterdeckplatte
- 4) Zwischensparrendämmung
- 5) Sparren
- 6) Dampfbremse
- 7) Raumseitige Bekleidung

Dieser obere Messpunkt gilt für die Bemessung der Gesamthöhe, der Fassadenhöhe und auch für die Kniestockhöhe.

Ist die Höhe bei einem gleichgeneigten oder asymmetrischen Satteldach auszuweisen, ist die Höhe am Schnittpunkt der beiden gegeneinander laufenden tragenden Sparren oberkant zu messen.

Falls ein Pultdach oder traufseitige Fassadenhöhe zu definieren ist, wird der höchste Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Wärmedämmung und ohne die Dachhaut am Schnittpunkt mit der Fassadenflucht (ausserkant Fassadenfläche, ohne Putzaufbau) gemessen. Dasselbe gilt für die Kniestockhöhe (s. Detail-Skizzen umseitig).

IRAP-Erläuterungen zur IVHB (Mai 2011, S. 28): «*Mit der Bemessung bis zum Schnittpunkt (bzw. zur Schnittlinie) von Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion (z.B. Sparren) wird Rücksicht auf die Praktikabilität genommen, d.h. dem Umstand Rechnung getragen, dass bei Bauabnahme die Oberkante der Dachkonstruktion noch einfach kontrollierbar ist.*»

¹ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

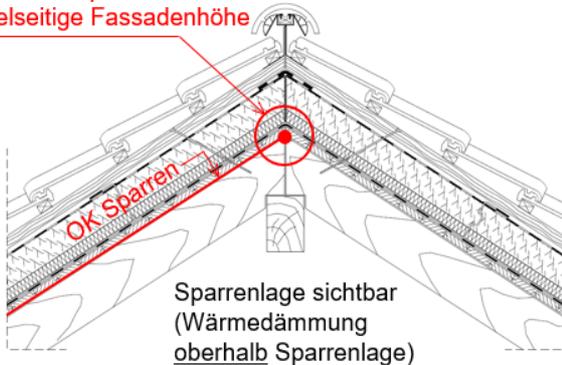
² Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BSG 721.2-1)

Oberer Messpunkt bei Schrägdächern:

(gilt als oberer Messpunkt für Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Bestimmung der Kniestockhöhe gleichermassen)

Giebelseitig:

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



Dachaufbau:

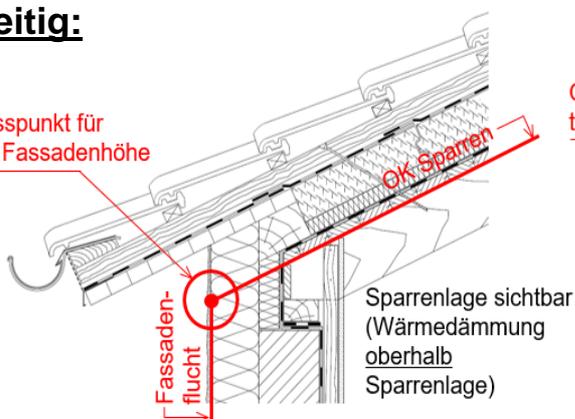
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung / Verkleidung
Sparren sichtbar

Dachaufbau:

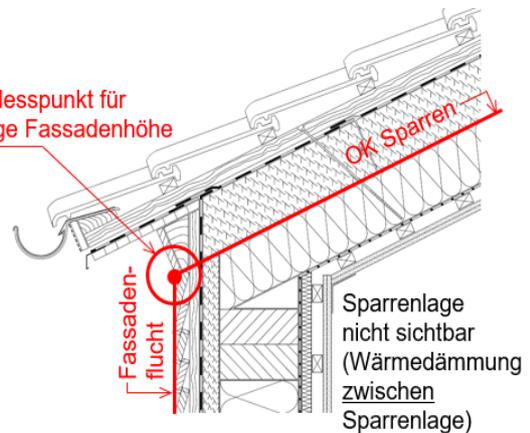
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Sparren / Wärmedämmung
Dampfbremse
Lattung
Schalung / Verkleidung

Taufseitig:

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



Kniestock:

Oberer Messpunkt Schrägdach = höchster Punkt der Dachkonstruktion (Tragkonstruktion = Sparrenlage ohne darüber liegender Wärmedämmung und Dachhaut).

