

## Allgemeine Bauverordnung (ABV)<sup>14</sup>

(vom 22. Juni 1977)<sup>1</sup>

*Der Regierungsrat beschliesst:*

### I. Allgemeine Begriffe

§ 1. <sup>1</sup> Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind namentlich:<sup>8</sup>

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.<sup>14</sup> 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.<sup>13</sup> <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Kleinbauten  
und Anbauten

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

Unterirdische Bauten

§ 2 b.<sup>13</sup> 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.<sup>13</sup> 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.<sup>8</sup> Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.

Massgebendes Terrain

§ 5.<sup>14</sup> <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Fassadenflucht

§ 6.<sup>13</sup> <sup>1</sup> Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

<sup>2</sup> Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Fassadenlinie

§ 6 a.<sup>13</sup> Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Projizierte Fassadenlinie

§ 6 b.<sup>13</sup> Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Vorspringende Gebäudeteile

§ 6 c.<sup>13</sup> <sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

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

§ 6 d.<sup>13</sup> <sup>1</sup> Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Rückspringende  
Gebäudeteile

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

§ 7.<sup>13</sup> Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist.

Baubereich

## II. Die Arealüberbauung (§ 69 PBG)<sup>13</sup>

§ 8.<sup>14</sup> 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)<sup>14</sup>

§ 9.<sup>14</sup> Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG<sup>2</sup> ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse.

Dach-, Attika-  
und Unter-  
geschosse

- § 10.<sup>8</sup> Als nicht anrechenbar gelten:
- a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m<sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen,
  - b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,
  - c.<sup>14</sup> 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)<sup>14</sup>**

Dem Energie-  
sparen dienende  
Bauteile

§ 11.<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup>

Aufteilung der  
Baumassen-  
ziffer

§ 13.<sup>14</sup> <sup>1</sup> Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

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

<sup>2</sup> 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.<sup>6</sup>

**IV. Besondere Nutzungsanordnungen (§ 49 a Abs. 3 PBG)<sup>8</sup>**

§ 17.<sup>6</sup>

Zurechnung

§ 18.<sup>8</sup> Der besonderen Nutzung werden die ihr unmittelbar dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden zugerechnet.

§ 19.<sup>6</sup>

Gemischte  
Bauten

§ 20.<sup>8</sup> <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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. <sup>1</sup> Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen.<sup>8</sup>

A. Begriff

<sup>2</sup> 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. <sup>1</sup> Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen.<sup>14</sup>

B. Grundabstand

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

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

C. Mehrlängenzuschlag

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

I. Im Allgemeinen

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

II. Bei besonderem Fassadenverlauf

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.<sup>14</sup> 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

## 700.2

Allgemeine Bauverordnung (ABV)

D. Mehrhöhen-  
zuschlag

§ 26. Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG<sup>2</sup> wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

### VI. Die Fassadenlänge (§ 292 PBG und §§ 6 c und 6 d)<sup>14</sup>

Begriff

§ 27.<sup>14</sup> <sup>1</sup> Die Fassadenlänge entspricht dem Fassadenabschnitt, der für die Berechnung der zulässigen Breite vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile sowie von Dachaufbauten massgebend ist.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.<sup>9</sup>

### VII. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite (§ 49 PBG)<sup>8</sup>

Begriff

§ 28.<sup>14</sup> <sup>1</sup> Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

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

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

### VIII. Das Untergeschoss (§ 275 Abs. 3 PBG)<sup>14</sup>

Messweise

§ 29.<sup>14</sup> 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. <sup>1</sup> Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. <sup>1</sup> Als offen im Sinne von § 286 PBG<sup>2</sup> gilt eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen.

Offene und geschlossene Überbauung

<sup>2</sup> 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.<sup>8</sup> Als mit Einfamilienhäusern vergleichbare Wohnungsarten im Sinne der §§ 303–305 PBG<sup>2</sup> 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.<sup>6</sup>

§ 33 a.<sup>15</sup>

**X. Inkrafttreten**

Inkraftsetzung

§ 34. Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch den Kantonsrat<sup>4</sup> und der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft<sup>3</sup>.

**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.

---

<sup>1</sup> OS 46, 770 und GS V, 91.

<sup>2</sup> [LS 700.1](#).

<sup>3</sup> In Kraft seit 1. Juli 1978.

<sup>4</sup> Vom Kantonsrat genehmigt am 29. August 1977.

<sup>5</sup> 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).

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

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

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

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

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

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

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

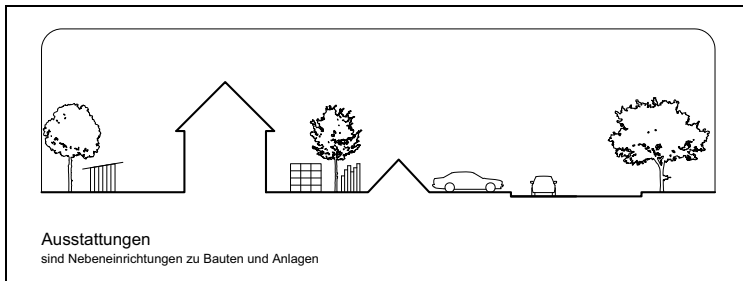
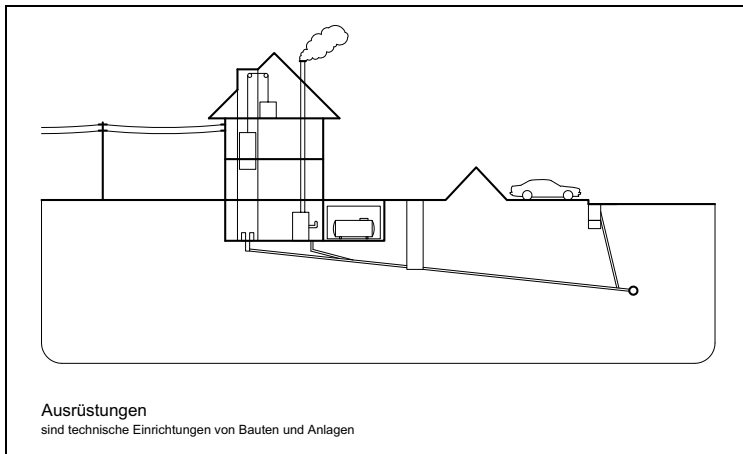
<sup>13</sup> Eingefügt durch RRB vom 11. Mai 2016 ([OS 72. 60](#); [ABI 2016-05-27](#)). In Kraft seit 1. März 2017.

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

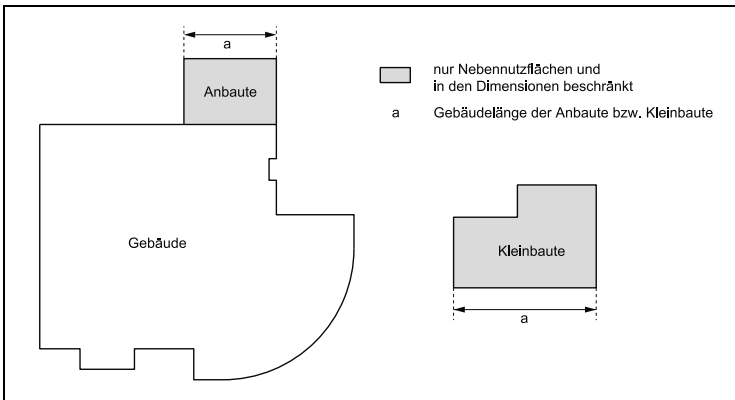
<sup>15</sup> Aufgehoben durch RRB vom 11. Mai 2016 ([OS 72. 60](#); [ABI 2016-05-27](#)). In Kraft seit 1. März 2017.



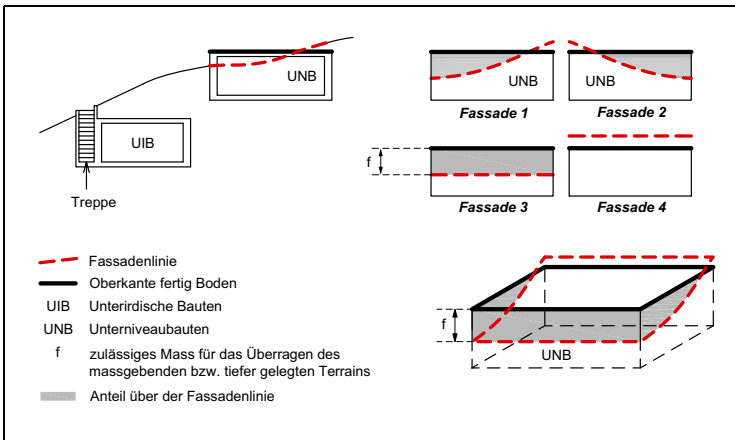
**Anhang<sup>14</sup>**  
**zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für**  
**die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und**  
**Baugesetz [PBG] und der Allgemeinen Bauverordnung**  
**[ABV])**

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

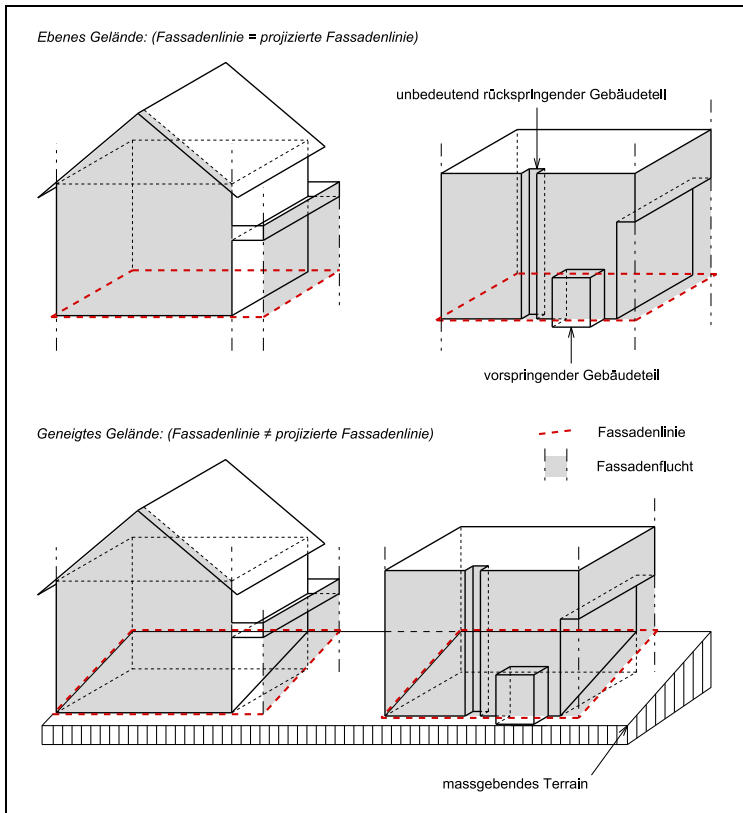
**Figur 2.1–2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (§§ 2, 2 a ABV)**



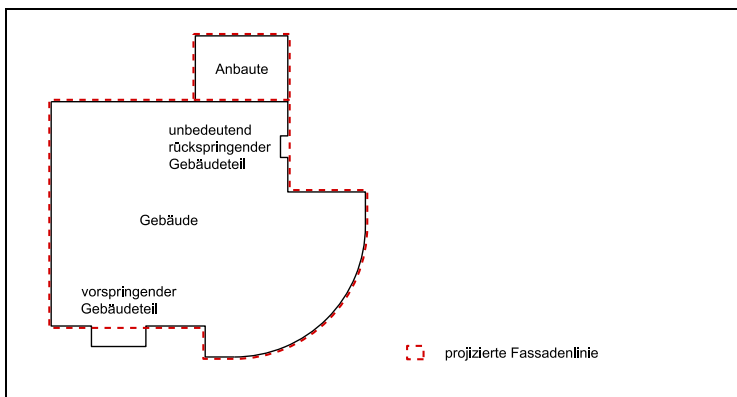
**Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (§§ 2 b, 2 c ABV)**



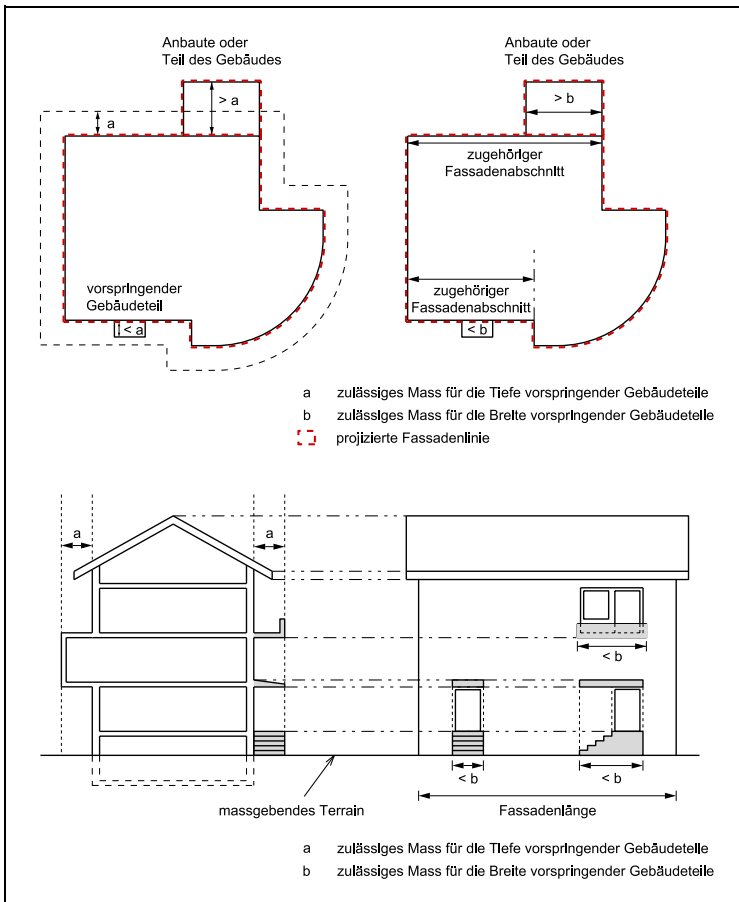
Figur 3.1 und 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§§ 6, 6 a ABV)



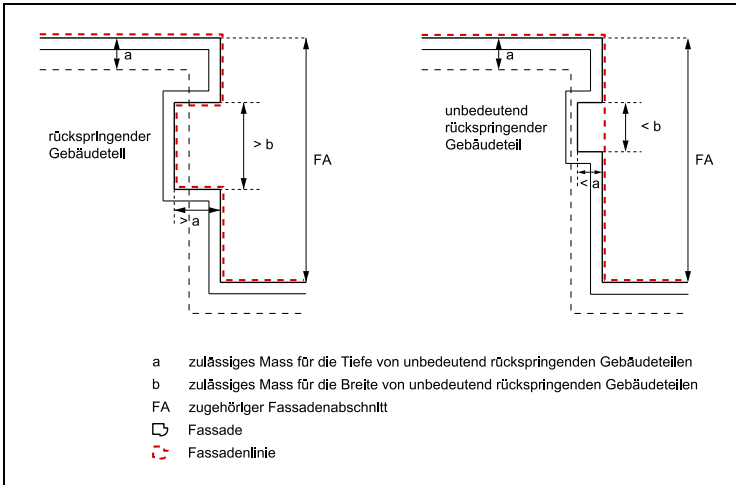
**Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (§ 6 b ABV)**



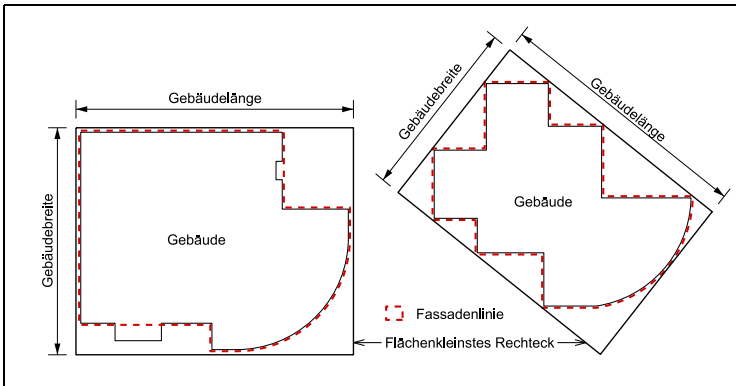
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (§ 6 c ABV)



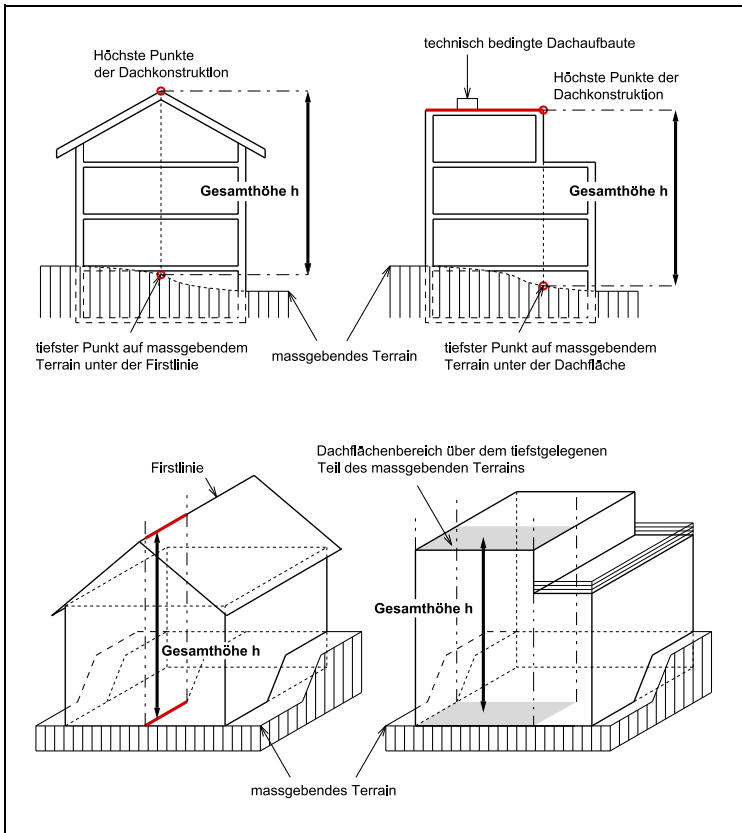
**Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6 d ABV)**



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

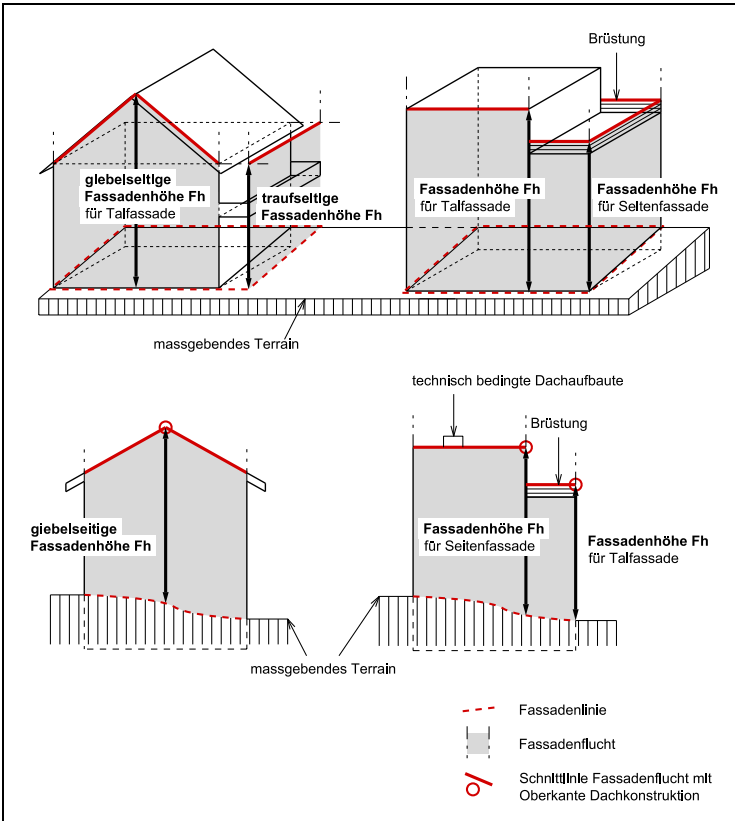


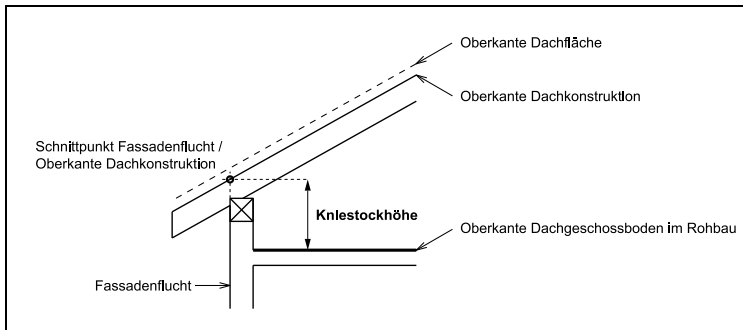
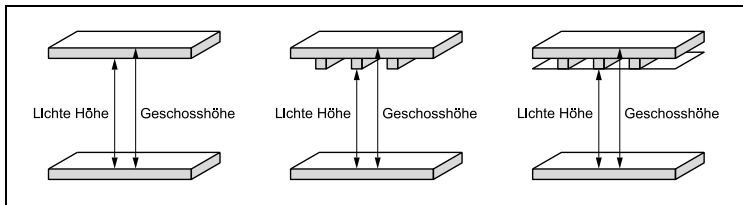
Figur 5.1 Gesamthöhe (§ 281 PBG)



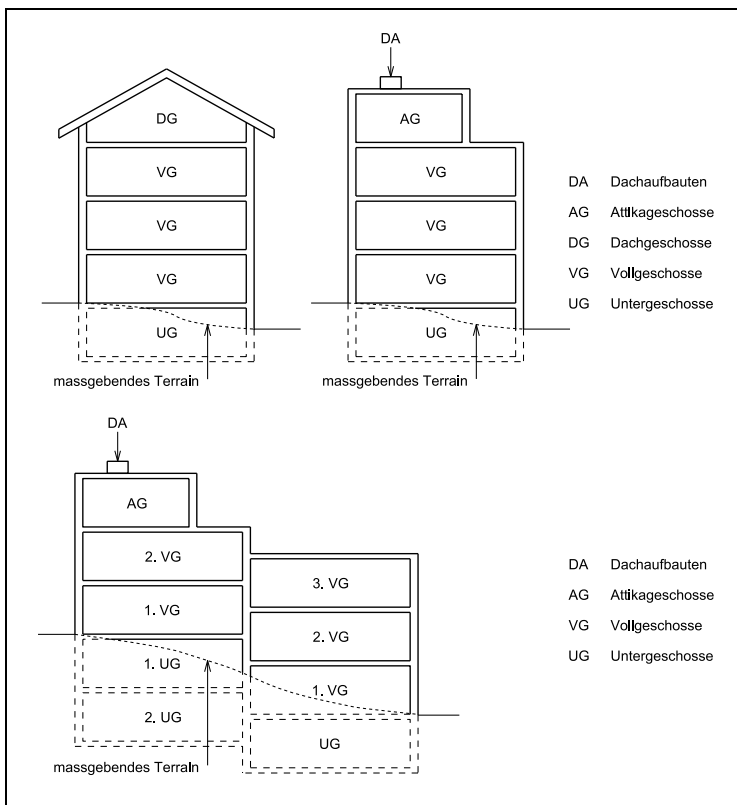


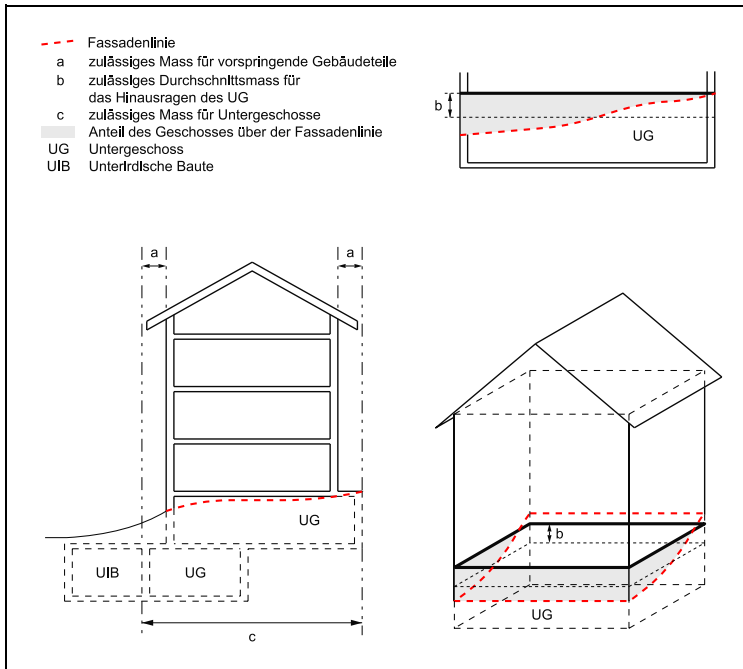
Figur 5.2 Fassadenhöhe (§ 278 PBG)



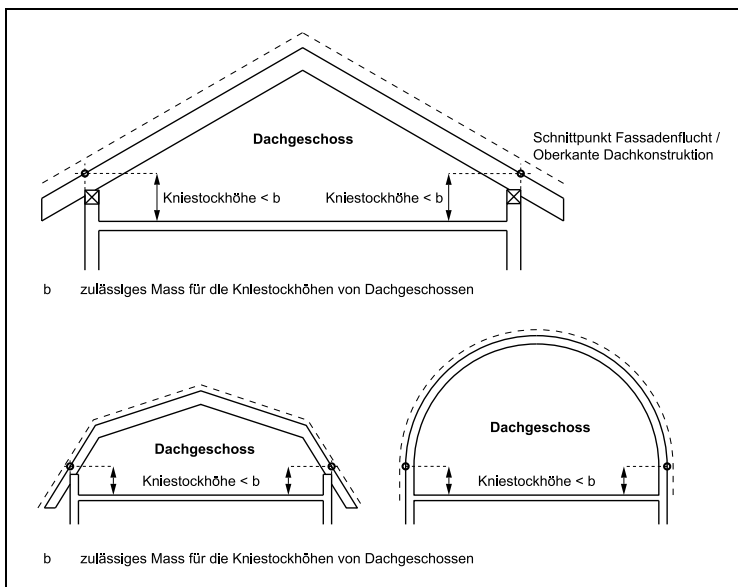
**Figur 5.3 Kniestockhöhe (§ 275 Abs. 5 PBG)****Figur 5.4 Lichte Höhe (§ 304 PBG)**

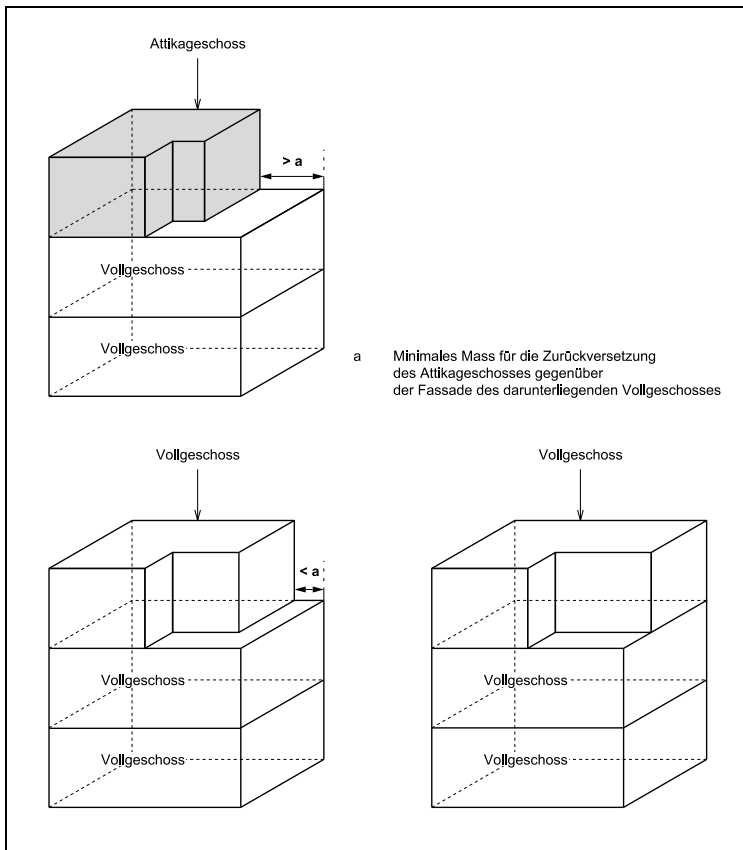
**Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl (§ 276 PBG)**



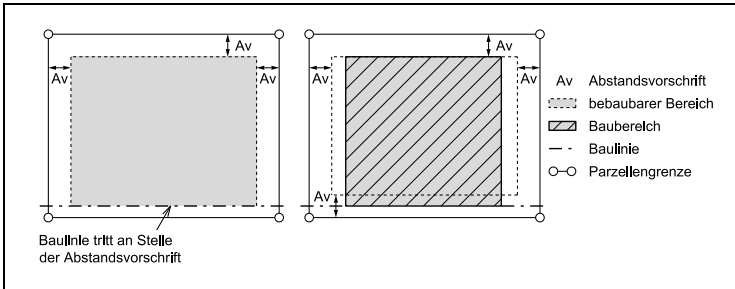
**Figur 6.2 Untergeschosse (§ 275 Abs. 3 PBG)**

Figur 6.3 Dachgeschoss (§ 275 Abs. 2 PBG)

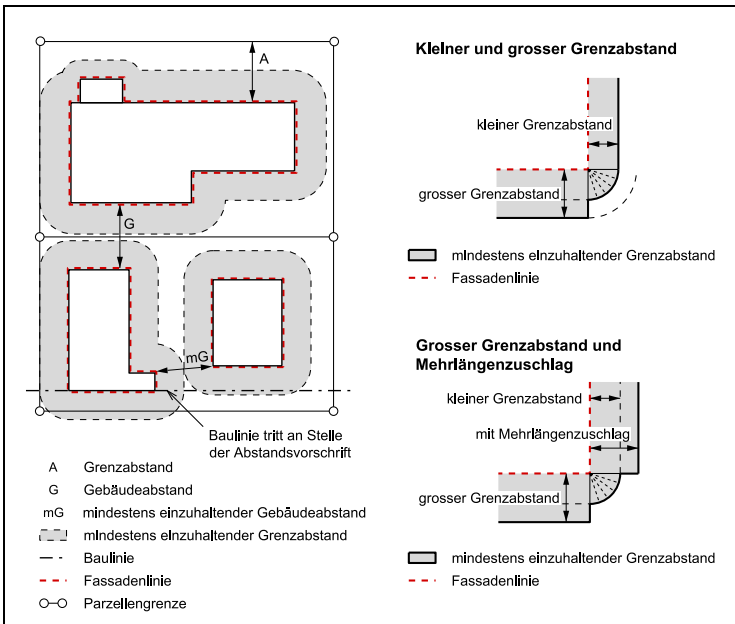


**Figur 6.4 Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)**

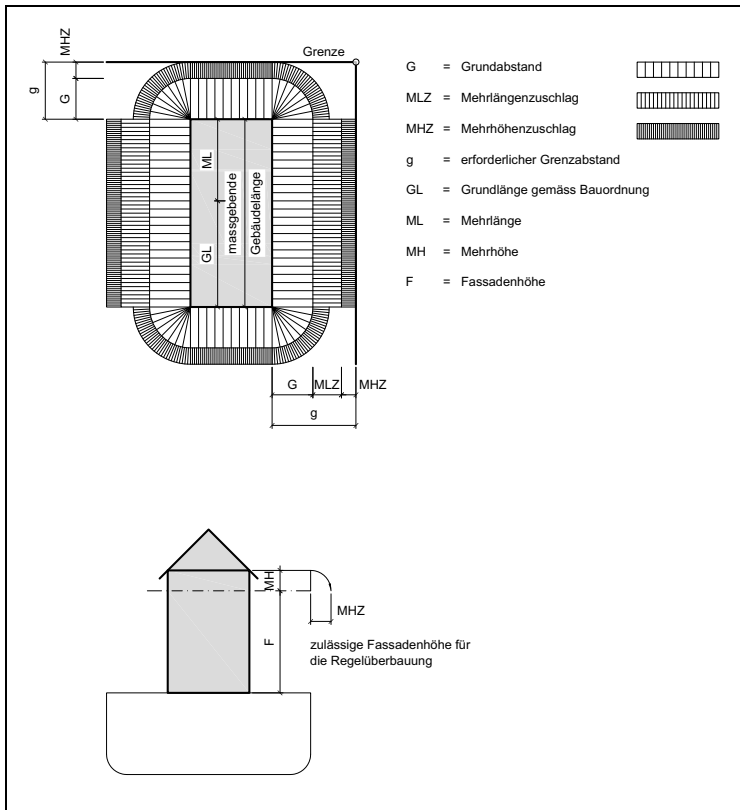
**Figur 7.1 Bebaubarer Bereich und Baubereich (§ 7 ABV)**



**Figur 7.2-7.4 Abstände und Abstands bereiche (§ 260 PBG)**

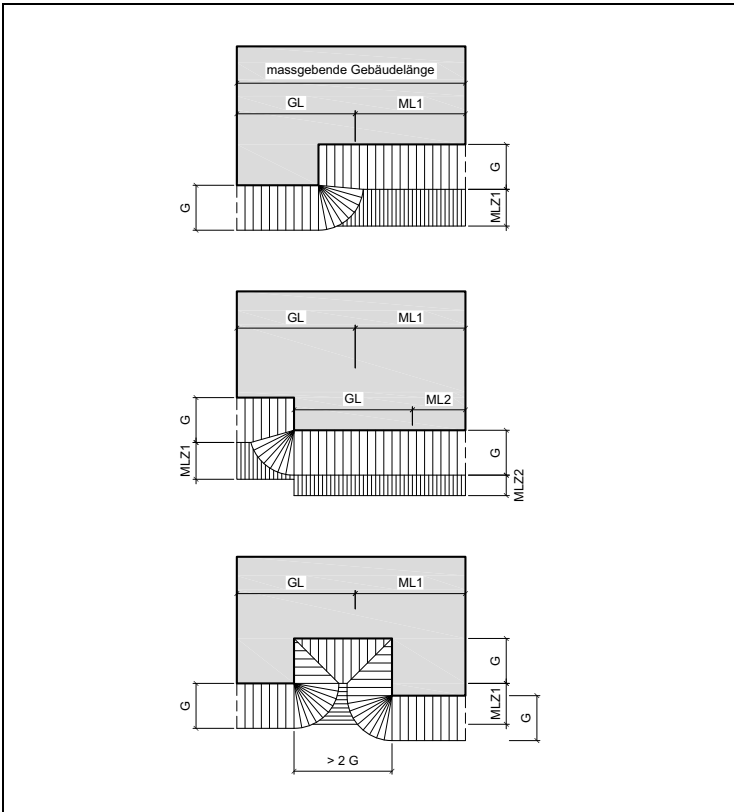


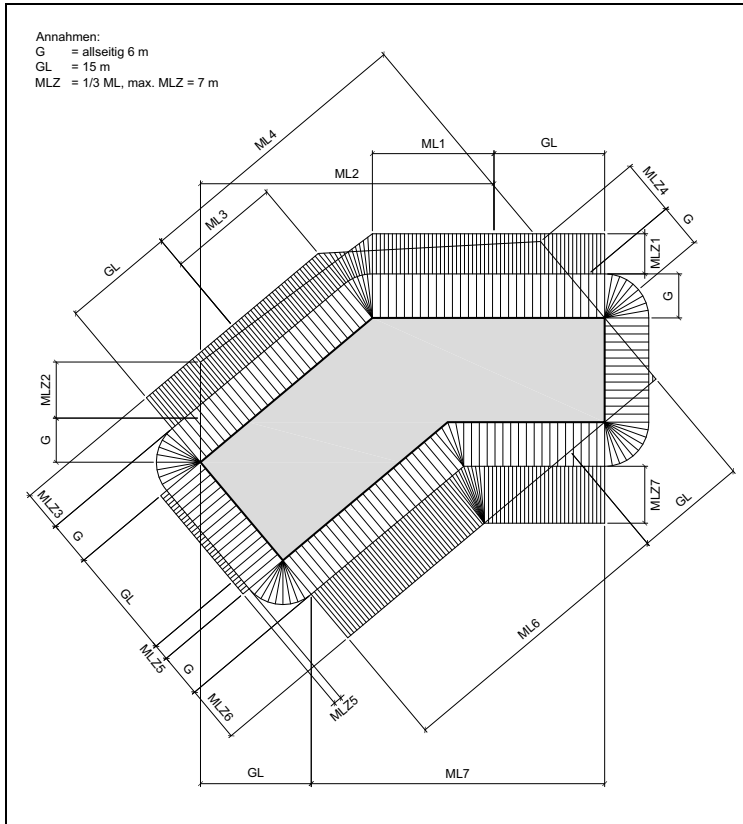
Figur 7.5 Begriffe (§ 260 PBG / §§ 21–26 ABV)



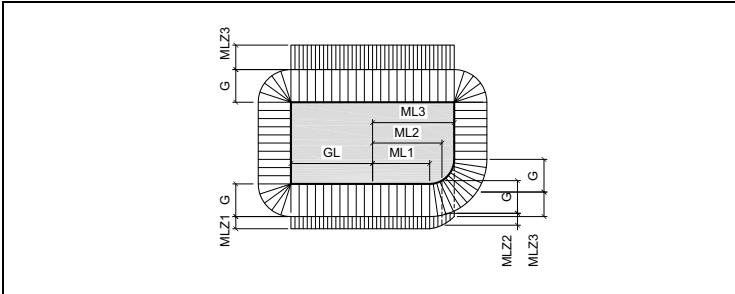


Figur 7.6 Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden (§§ 21–26 ABV)

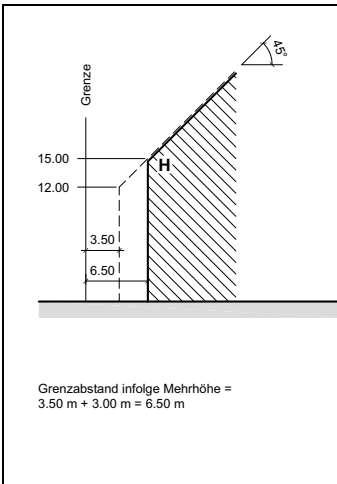


**Figur 7.7 Grenzabstand eines komplizierten Baukörpers  
(§§ 21–26 ABV)**

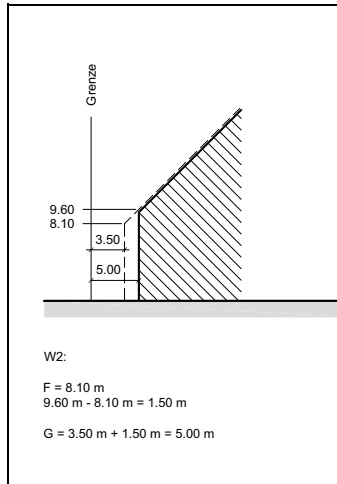
**Figur 7.8 Grenzabstand eines abgerundeten Baukörpers (§§ 21–26 ABV)**



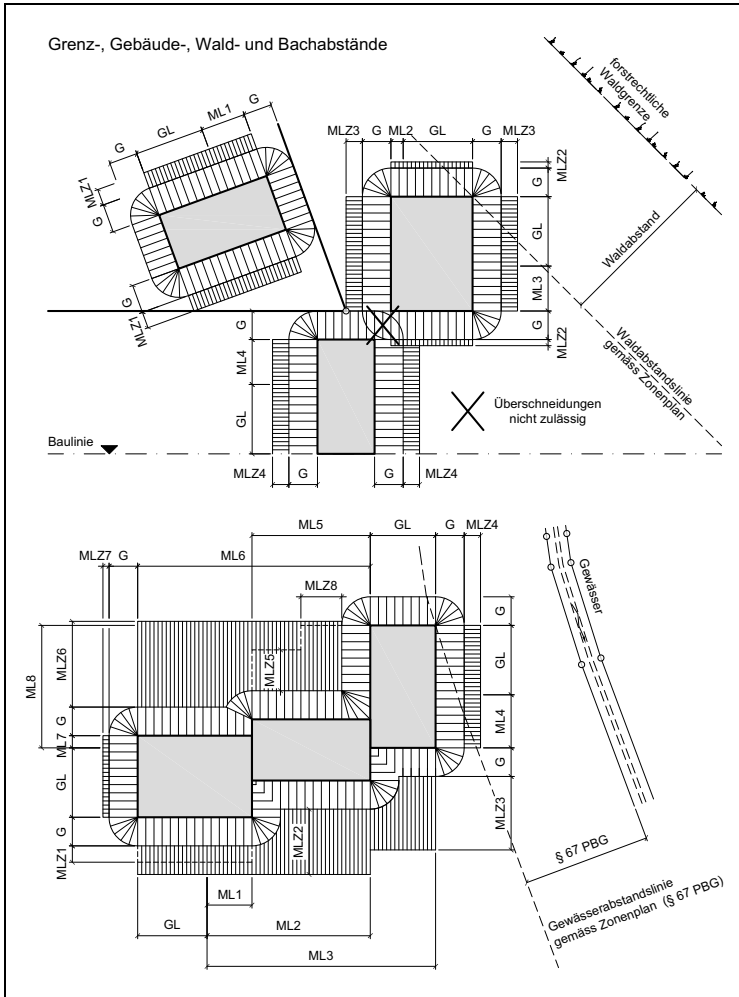
**Figur 7.9 Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12 m (§ 270 Abs. 2 PBG)**



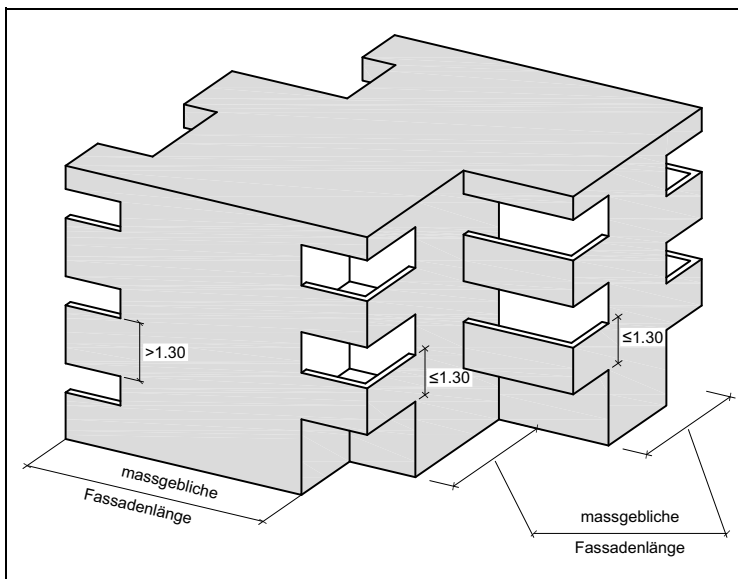
**Figur 7.10 Grenzabstand infolge Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe (§ 260 PBG)**



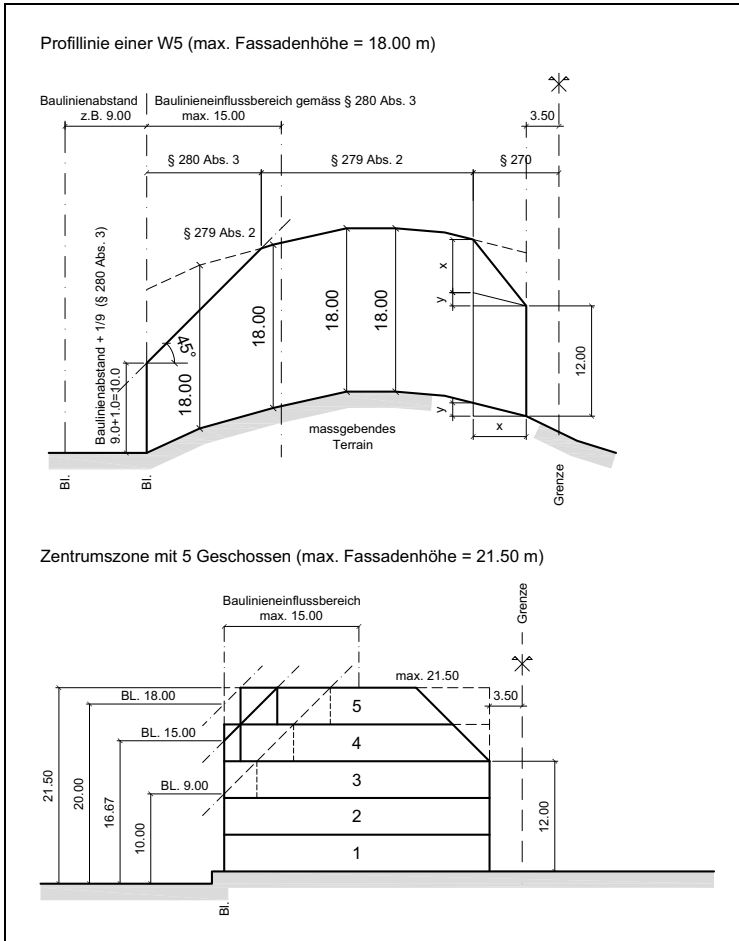
**Figur 7.11 Grenz-, Gebäude-, Wald- und Bachabstände**  
 (§§ 260 ff. PBG / §§ 21–26 ABV)



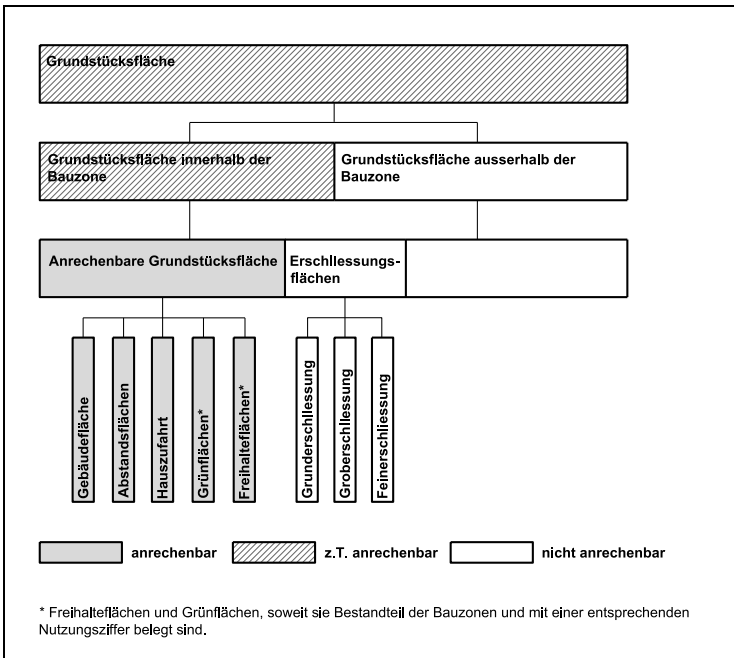
Figur 7.12 Fassadenlänge (§ 260 PBG / § 27 ABV)

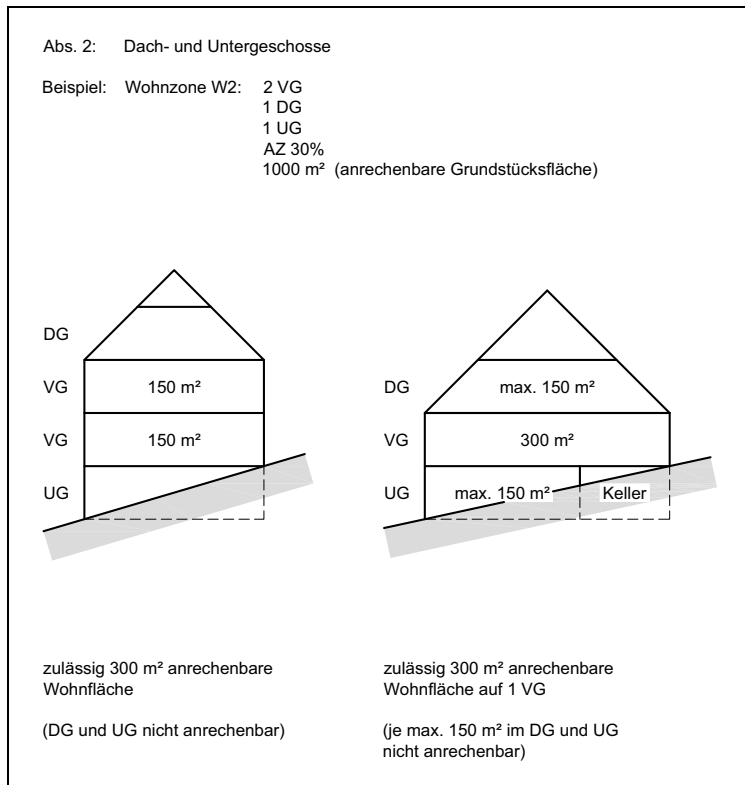


**Figur 7.13 Gebäudehöhe mit Einfluss von Grenz- und Baulinien-  
abstand (§§ 270 und 278 ff. PBG)**



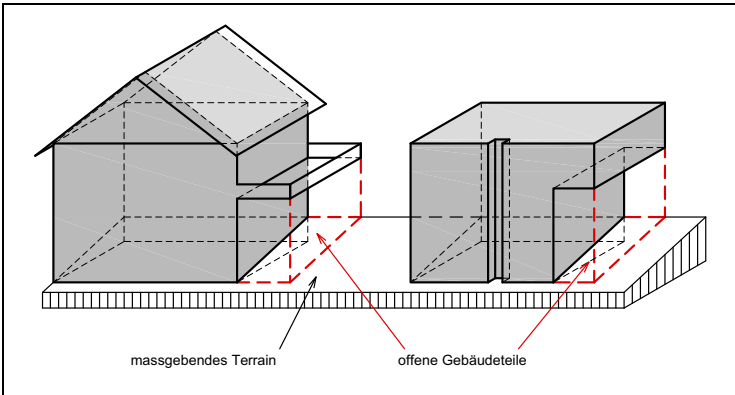
Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)



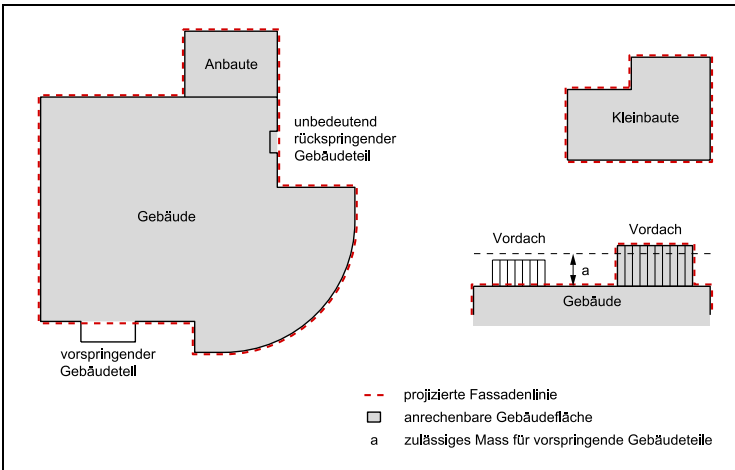
**Figur 8.2 Ausnutzungsziffer (§ 255 PBG)**



**Figur 8.3 Baumassenziffer (§ 258 PBG)**



**Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (§ 256 PBG)**



**Figur 9.1 Dachaufbauten (§ 292 PBG)**