

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
1 0	Vorbemerkungen zum Kommentar			<p>(1) Wo der Kommentar von den Kantonen oder vom kantonalen Recht spricht, sind immer auch die Gemeinden mitgemeint. Das gilt vorab dort, wo die Kantone ihre Kompetenzen ganz oder teilweise an die Gemeinden delegieren. Beispiele: BMBV-BE: Mit einer Ausnahme legen im Kanton Bern die Gemeinden sämtliche konkreten Masse fest. Vergleichbares gilt beispielsweise für die Kantone GR und VD.</p> <p>(2) Das Konkordat definiert Begriffe und Messweisen, die in der Regel keine weiteren Präzisierungen durch den kantonalen bzw. kommunalen Gesetzgeber verlangen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es: Eine Begriffsbestimmung kann auf das „zulässige Mass“ verweisen, das vom kantonalen Recht festzulegen ist. So gehört etwa zum Konkordatsbegriff der „Kleinbaute“, der „Anbaute“ und des „vorspringenden Gebäudeteils“, dass der kantonale bzw. kommunale Gesetzgeber ein „zulässiges Mass“ – also eine maximale Dimension – festlegt. Ähnliches gilt für die Begriffe des „Untergeschosses“, des „Dachgeschosses“, des „Attikageschosses“. Für die praktische Verwendung des Konkordatsbegriffs wird damit eine Festlegung des „zulässigen Masses“ unentbehrlich.</p> <p>(3) Das Konkordat besteht aus dem Text und den beiden Anhängen 1 und 2. Der Anhang 2 mit den Skizzen hat dieselbe Verbindlichkeit wie die Definitionstexte in Anhang 1.</p> <p>(4) Das Konkordat stützte sich entstehungsgeschichtlich im Wesentlichen auf die SIA Normen 416, 421 und 423. Bei der Auslegung des Konkordats können deshalb diese Normen eine Rolle spielen.</p> <p>(5) Das Bundesrecht greift bisweilen unter Missachtung der verfassungsrechtlichen Zuständigkeiten direkt in das kantonale Baurecht ein. Konkrete Auswirkungen auf das Konkordat hat beispielsweise der am 15. Juni 2012 vom Bundesparlament beschlossene Art. 9 Abs. 3 Bst. e des Bundesgesetzes über die Energie (tritt voraussichtlich 2014 in Kraft):</p> <p>³ Sie (die Kantone) erlassen insbesondere Vorschriften über:</p> <p>e. die Erzeugung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz: Bei beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKE-Standard⁴ oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, wird die Überschreitung von maximal 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.“</p> <p>Diese Vorschrift stellt eine bundesrechtliche Verpflichtung der Kantone zur Einführung einer Art Minergie-Bonus dar. Entgegen dem Wortlaut ändert sich nach hier vertretener Meinung nichts an der Messweise gemäss Konkordat - vielmehr soll bei bestimmten, energietechnisch hochwertigen Gebäuden eine Abweichung von den kantonal festgesetzten Massen um höchstens 20 cm zulässig sein. Ähnliche Vorschriften zur Förderung des Energiesparens kennen bereits die Kantone oder die Gemeinden. Beispiele: Art. 14 EnG-BE, § 35 BauV-AG.</p>	Avant-propos au commentaire			<p>(1) Lorsqu'il est question, dans le commentaire, des cantons ou du droit cantonal, les communes sont en principe également visées. C'est notamment le cas lorsque les cantons délèguent tout ou partie de leurs compétences aux communes. Exemples: ONMC-BE: à une exception près, ce sont, dans le canton de Berne, les communes qui définissent les dimensions concrètes à respecter. Une situation comparable prévaut par exemple dans les cantons des Grisons et de Vaud.</p> <p>(2) L'accord définit les notions et méthodes de mesure qui n'ont en principe pas besoin d'être précisées par le législateur cantonal ou communal. Il y a toutefois des exceptions à ce principe: certaines définitions de l'accord renvoient en effet aux «dimensions admises», qu'il appartient au droit cantonal de fixer. Ainsi la définition des notions de «petite construction», d'«annexe» et de «saillie» présuppose-t-elle par exemple que le législateur cantonal ou communal définit chaque fois les «dimensions admises» (c.-à-d. maximales). Il en va de même pour les notions de «sous-sol», de «combles» et d'«attique». Dans de tels cas, la définition des «dimensions admises» est indispensable pour que l'accord puisse être appliqué.</p> <p>(3) L'accord se compose d'un texte et de deux annexes. Les croquis de l'Annexe 2 possèdent un caractère tout aussi contraignant que les définitions de l'Annexe 1.</p> <p>(4) Lors de l'élaboration de l'accord, on s'est pour l'essentiel appuyé sur les normes SIA 416, 421 et 423. Aussi ces normes sont-elles susceptibles de servir de référence lorsqu'il s'agit d'interpréter l'accord.</p> <p>(5) Il arrive que le droit fédéral intervienne directement – au mépris de la répartition constitutionnelle des compétences – dans le droit cantonal. Déploie par exemple des effets concrets sur l'accord l'art. 9 al. 3 let. e de la loi fédérale sur l'énergie, adopté le 15 juin 2012 par le Parlement fédéral (entrée en vigueur prévue en 2014):</p> <p>«³ Les cantons édictent notamment des dispositions concernant:</p> <p>e. la production d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique: dans les bâtiments chauffés satisfaisant au moins aux normes Minergie ou MoPEC ou à une norme analogue, un dépassement de 20 cm au plus pour l'isolation thermique ou l'installation visant une meilleure utilisation des énergies renouvelables indigènes n'est pas pris en compte lors du calcul notamment de la hauteur du bâtiment, de la distance entre les bâtiments, de la distance à la limite, de la distance aux eaux publiques, de la distance à la route ou de la distance à la place de parc, ni dans le cadre de l'alignement des constructions.»“</p> <p>Cette disposition contraint les cantons à introduire une sorte de «bonus Minergie». Selon l'avis défendu ici, et contrairement à ce que stipule ladite disposition, la méthode de mesure définie dans l'accord doit rester la même, la logique voulant plutôt que soit accordée, pour les bâtiments satisfaisant à de hautes exigences en matière d'efficacité énergétique, une dérogation d'au maximum 20 cm par rapport aux dimensions définies par le droit cantonal. Certains cantons et communes connaissent déjà des dispositions similaires. Exemples: art. 14 LCE-BE; § 35 BauV-AG.</p>

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
1	1	Terrain	Massgebendes Terrain	<p>Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände- verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgra- bungen und Aufschüt- tungen nicht mehr fest- gestellt werden, ist vom natürlichen Gelände- verlauf der Umgebung auszugehen. Aus plane- rischen oder erschlies- sungs- technischen Grün- den kann das massge- bende Terrain in einem Planungs- oder im Bau- bewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.</p> <p>(1) Das massgebende Terrain (vgl. die ähnlichen Begriffe in vielen Kantonen „gewachsenes Terrain“, „gewachsener Boden“) dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Bei- spiel: Ziff. 5.1 Gesamthöhe). Es ist „massgebend“, weil man sich darauf einigt, dass von diesem Höhengniveau aus gemessen werden soll.</p> <p>(2) Das Konkordat bezeichnet den „natürlich gewachsenen Gelände- verlauf“ (im Moment der Bauge- suchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ein anderes als den „natürlich gewachsenen Gelän- deveverlauf“ als massgebendes Terrain zu bezeichnen, kommt nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen des dritten Satzes in Frage (vgl. unten (7)). Damit wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Gelände- verlauf abgestellt wird und nicht auf einen Gelände- verlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Ab- grabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Es leuchtet ein, dass niemand sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände soll Vorteile beim Bauen verschaffen können. Die kantonale Praxis verlangte bisher in der Regel, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens 10 bis 20 Jahren unverändert geblieben ist (vgl. beispielsweise für GR BGE 1C_492/2010 vom 23.3.2011). Eine solche Frist kennt das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Gelände- verlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.</p> <p>(3) Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben), so ent- spricht der neue Terrainverlauf nicht mehr dem „massgebenden Terrain“, es handelt sich dann um das „tiefer gelegte Terrain“, das nicht mehr dem „natürlich gewachsenen Gelände- verlauf“ gemäss Konkordatstext entspricht. Beispiele: Ziff. 2.4 und 2.5.</p> <p>(4) Wo der natürlich gewachsene Gelände- verlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Gelände- verlauf in der Umgebung abstel- len, also so weit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ur- sprünglichen Gelände- verlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Bauwilligen sollte von den Kan- tonen ein Verfahren zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines kon- kreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können.</p> <p>(5) Das Konkordat bestimmt nur den Begriff des massgebenden Terrains als Referenzgrösse. Welche Rolle das massgebende Terrain dann im konkreten Fall spielt, ergibt sich aus den weiteren Kon- kordatsbestimmungen, die auf das massgebende Terrain abstellen (Beispiele: Ziff. 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 5.1, 6.2, 8.3).</p> <p>(6) Sache des materiellen kantonalen Baurechts ist es dann, auf der Grundlage der Konkordatsbegrif- fe die zulässigen baulichen Dimensionen und die zulässigen Terrainveränderungen festzulegen. Beispielsweise können sie Veränderungen des massgebenden Terrains auf dem Baugrundstück begrenzen (maximal zulässige Abgrabungen oder Anschüttungen).</p> <p>(7) Ausnahmsweise kann es nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrainverlauf als den „natürlich gewachsenen Gelände- verlauf“ als massgebendes Terrain festlegen. Das Konkordat nennt dafür planerische oder erschliessungs- technische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachse- nen Gelände- verlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainniveau gefährdet ist. Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Gelände- verlauf für eine Baubewilligung massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einord- nung ins Ortsbild. Die Behörden werden dann in einem anfechtbaren Entscheid - sei das im Bau- bewilligungs- oder im Planerlassverfahren - das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Gelände- verlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen die Behörden bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn berücksichtigen. Auch darf die Rechtssicherheit nicht ge- gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungs- verfahren sollte sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; denn die Begriffsdefinitionen sol- len nicht das Instrument der Ausnahmbewilligung des jeweiligen kantonalen Rechts ersetzen.</p> <p>Literaturhinweise: ZH: Fritsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziff. 16.2.</p>	Terrain de réf- erence	Terrain de réf- erence	<p>Le terrain de référence équivaut au terrain natu- rel. S'il ne peut être dé- terminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du terri- toire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différem- ment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire.</p>	<p>(1) Comme son nom l'indique, le terrain de référence (voir les notions similaires utilisées dans de nombreux cantons: «terrain naturel», «sol naturel») sert de référence pour mesurer divers paramètres dimensionnels (p. ex. ch. 5.1, hauteur totale). On s'accorde sur le fait que les mesures doivent s'effectuer à partir de ce niveau.</p> <p>(2) L'accord définit le terrain de référence comme équivalant au «terrain naturel» (au moment du dépôt de la demande de permis de construire). Définir le terrain de référence différem- ment n'est envisageable qu'aux conditions restrictives énoncées à la troisième phrase (voir infra N. 7). Le but est que l'on se base sur la topographie qui existe depuis longtemps et pro- cède, dans une large mesure, de processus naturels, et non sur un terrain façonné par des in- terventions humaines telles qu'excavations ou remblais. Il est évident que nul ne saurait se procurer des avantages en modifiant artificiellement le terrain sur lequel il entend construire. Jusqu'ici, la pratique cantonale exigeait en général que le terrain naturel ou de référence soit resté inchangé durant au moins 10 ou 20 ans (voir p. ex. l'arrêt du TF 1C_492/2010 du 23.03.2011, canton des Grisons). L'accord ne connaît pas de tel délai. C'est donc à la pratique cantonale qu'il revient de préciser comment établir la configuration du terrain naturel.</p> <p>(3) Si le terrain est abaissé (excavé) en vue d'un projet de construction concret, la nouvelle confi- guration ne correspond plus au terrain de référence; il s'agit alors du «terrain excavé», qui ne correspond plus au terrain naturel au sens de l'accord (exemples: ch. 2.4 et 2.5).</p> <p>(4) Si la détermination du terrain naturel est incertaine ou contestée, il appartient à l'autorité compétente d'en fixer la configuration dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Conformément aux termes de l'accord, elle devra, pour ce faire, se baser sur le terrain naturel environnant, c'est-à-dire, tant que faire se peut, déduire des abords ou d'anciens relevés, la configuration que présentait à l'origine le terrain dans le périmètre con- cerné. Les cantons devraient proposer aux propriétaires désireux de construire une méthode qui leur permette, avant l'élaboration d'un projet concret, d'établir de façon juridiquement contraignante la configuration du terrain de référence.</p> <p>(5) L'accord ne fait que définir le terrain de référence comme grandeur de référence. Le rôle que celui-ci joue dans chaque cas concret découle des autres dispositions de l'accord qui s'y réfèrent (p. ex. ch. 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 5.1, 6.2, 8.3).</p> <p>(6) C'est au droit matériel cantonal qu'il appartient de déterminer, en reprenant les notions définies dans l'accord, les dimensions que peuvent présenter les constructions et les modifi- cations que peut subir le terrain. Les cantons peuvent par exemple imposer des limites aux modifications apportées au terrain naturel sur le bien-fonds (excavations ou remblais maxi- maux).</p> <p>(7) Il peut exceptionnellement se révéler nécessaire que les autorités déterminent, au titre de terrain de référence, une autre configuration que le «terrain naturel». L'accord précise que ce peut être le cas pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement. Des ob- jectifs de protection contre les crues peuvent par exemple exiger que l'on construise sys- tématiquement plus haut que le terrain naturel, parce que celui-ci est exposé aux inonda- tions. De même, une desserte raisonnable, présentant des pentes acceptables, pourra re- quérir que ce ne soit pas le terrain naturel qui serve de référence, mais un terrain adapté en conséquence. Une meilleure protection contre le bruit ou une meilleure intégration des constructions dans le site sont d'autres motifs potentiellement valables. Il incombe alors aux autorités de déterminer, dans une décision attaquable (que ce soit dans le cadre de la pro- cédure d'autorisation de construire ou d'adoption du plan d'affectation), à quoi correspond le terrain de référence s'il ne correspond pas au terrain naturel. Il va de soi que les autorités doivent, à cet égard, tenir compte des intérêts publics et privés en présence (p. ex. ceux de la protection des sites construits ou des voisins). La sécurité juridique ne doit pas être compro- mise non plus. On devrait si possible éviter de ne procéder à une nouvelle détermination du terrain de référence qu'au stade de la procédure d'autorisation de construire, car la définition des notions ne doit pas se substituer à l'instrument de l'autorisation exceptionnelle prévu par la législation cantonale.</p> <p>Référence: ZH: Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zurich 2011, ch. 16.2.</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
2	0	Gebäude			<p>(1) Aufgrund von Art. 22 RPG hat die Rechtsprechung den Begriff der Bauten und Anlagen bundesrechtlich definiert. Das kantonale Recht hat diese Rechtsprechung mehr oder weniger explizit übernommen: Beispiel: Art. 135 RPBG-FR. Das ist nötig, weil Bauten und Anlagen einer bundesrechtlichen Bewilligungspflicht unterstehen.</p> <p>(2) Wie die bundesrechtliche Bewilligungspflicht konkret umgesetzt wird, bestimmen die Kantone (z.B. mit ordentlichen oder vereinfachten Verfahren wie beispielsweise Anzeigeverfahren). Teilweise hat das kantonale Baurecht einzelne solcher Bauten und Anlagen bewilligungsfrei erklärt. Beispiele: § 49 BauV-AG, Art. 6 BewD-BE.</p> <p>(3) Das Konkordat definiert nur die Gebäude (Ziff. 2.1). Zu den weiteren baubewilligungspflichtigen Anlagen (die nicht Gebäude sind) äussert sich das Konkordat nicht. Deren Regelung bleibt damit dem kantonalen Recht überlassen.</p> <p>Literatur: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, Art. 22 Rz. 24. Inforum VLP-ASPAN Nr. 4/2013.</p>	Constructions			<p>(1) Au niveau fédéral, la notion de construction et d'installation a été définie, sur la base de l'art. 22 LAT, par la jurisprudence. Le droit cantonal a repris cette jurisprudence de façon plus ou moins explicite. Exemple: art. 135 LATeC-FR. Cela s'imposait, dans la mesure où les constructions et installations sont, en vertu du droit fédéral, soumises à autorisation de construire.</p> <p>(2) Ce sont les cantons qui déterminent la procédure à suivre pour obtenir une autorisation de construire (procédure ordinaire ou simplifiée, p. ex. procédure d'annonce). Il arrive que le droit cantonal déclare certaines constructions et installations non soumises à autorisation de construire. Exemples: § 49 BauV-AG, art. 6 DPC-BE.</p> <p>(3) L'accord ne définit que la notion de bâtiment (ch. 2.1). Il ne se prononce pas sur les autres installations soumises à autorisation de construire – installations qu'il appartient dès lors au droit cantonal de régir.</p> <p>Référence: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen: Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 2010, art. 22 N. 24. Inforum VLP-ASPAN no. 4/2013.</p>
2	1	Gebäude	Gebäude	Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.	<p>(1) Das Konkordat umschreibt, was es unter einem Gebäude versteht. Besondere und aus bestimmten Gründen privilegierte Arten von Gebäuden im Sinne des Konkordats sind die Kleinbauten (Ziff. 2.2.), die Anbauten (Ziff. 2.3.), die unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) sowie die Unterniveaubauten (Ziff. 2.5).</p> <p>(2) Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeveränderungen, Leitungen usw. keine Gebäude im Sinne des Konkordates sind. Dagegen können leicht entfernbare Bauten ebenfalls Gebäude im Sinne des Konkordates sein: Beispiel: Ein Autounterstand, der in der Regel zur Unterart der Kleinbauten zählt (Ziff. 2.2).</p> <p>(3) Nicht ortsfeste Objekte wie Camping- oder Baustellenwagen oder Zelte sind keine Gebäude im Sinne des Konkordats. Sie können indessen selbstverständlich baubewilligungspflichtig sein.</p> <p>(4) Ein Gebäude im Sinne des Konkordats muss nicht allseitig geschlossen sein: es weist „in der Regel“ neben dem festen Dach weitere Abschlüsse auf.</p> <p>(5) Das Konkordat verwendet die Begriffe Haupt- und Nebengebäude nicht mehr. Dafür definiert es die Begriffe Anbauten und Kleinbauten (siehe Ziff. 2.2. und 2.3).</p> <p>(6) Das kantonale Baurecht (dazu zählt auch das kommunale Baurecht, soweit vorhanden: vgl. Ziff. 1.0 Vorbemerkungen) formuliert die baurechtlichen Anforderungen an Gebäude, beispielsweise an deren maximale Abmessungen. Dabei bedient es sich der Definitionen und Messweisen des Konkordates.</p>	Constructions	Bâtiment	Construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée abritant des personnes, des animaux ou des choses.	<p>(1) L'accord décrit ce que recouvre, selon ses termes, la notion de bâtiment. Les petites constructions (ch. 2.2), les annexes (ch. 2.3), les constructions souterraines (ch. 2.4) et les constructions partiellement souterraines (ch. 2.5) représentent des types de bâtiments particuliers, que l'accord privilégie pour des raisons bien spécifiques.</p> <p>(2) Il découle de la définition donnée au ch. 2.1 que des installations comme les piscines de plein air, les murs de soutènement, les terrasses ouvertes, les modifications de terrain, les conduites, etc., ne sont pas des bâtiments au sens de l'accord. En revanche, des constructions faciles à démonter peuvent aussi revêtir le statut de bâtiments au sens de l'accord. Exemple: un abri pour voiture, qui relève en général de la sous-catégorie des petites constructions (ch. 2.2).</p> <p>(3) Les objets non ancrés au sol tels que caravanes ou roulottes de chantier ne sont pas des bâtiments au sens de l'accord. Ils peuvent toutefois, bien entendu, être assujettis à autorisation de construire.</p> <p>(4) Si un bâtiment est «généralement» fermé, il ne doit pas forcément l'être de tous côtés. Il est cependant toujours pourvu d'une toiture fixe.</p> <p>(5) L'accord n'utilise plus les notions de bâtiments principaux et annexes. Il établit en revanche la distinction entre annexes et petites constructions (voir ch. 2.2 et 2.3).</p> <p>(6) Le droit cantonal de la construction (dont relèvent aussi les dispositions communales en matière de constructions, lorsqu'elles existent; voir ch. 1.0 Avant-propos) énonce les exigences applicables aux bâtiments, par exemple en ce qui concerne leurs dimensions maximales. Il utilise à cet égard les notions et méthodes de mesure définies dans l'accord.</p>
2	2	Gebäude	Kleinbauten	Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.	<p>(1) Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons usw.</p> <p>(2) Das kantonale Recht definiert die maximal zulässigen Abmessungen einer Kleinbaute (beispielsweise Gebäudegrundfläche, Gebäudevolumen, Gebäudelänge und Gebäudebreite, Gesamthöhe, Grössenverhältnis im Vergleich zum Hauptgebäude usw.). Werden diese überschritten, gilt das Gebäude nicht mehr als Kleinbaute und kann von den dafür im kantonalen Recht vorgesehenen Privilegien beispielsweise bei den Grenzabständen nicht mehr profitieren.</p> <p>(3) Nebennutzflächen sind in der SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, usw. Die Definition in der SIA Norm hat nichts mit der Umschreibung jener Flächen zu tun, die in verschiedenen Kantonen nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden. Ein freistehendes kleines Gebäude, das nicht nur Nebennutzflächen umfasst, ist definitionsgemäss keine Kleinbaute im Sinne des Konkordates und kann von den dafür vorgesehenen Privilegien wie reduzierten Abständen und dergleichen nicht profitieren.</p> <p>Literatur: SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416)</p>	Constructions	Petite construction	Construction non accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.	<p>(1) Sont par exemple de petites constructions, les garages, les remises à outils, les cabanes, serres et pavillons de jardin, etc.</p> <p>(2) Le droit cantonal définit les dimensions maximales des petites constructions (p. ex. surface au sol, volume, longueur et largeur, hauteur totale, taille par rapport au bâtiment principal, etc.). Si celles-ci sont dépassées, les bâtiments concernés ne sont plus considérés comme de petites constructions et ne bénéficient donc plus des privilèges que le droit cantonal accorde à ces dernières, notamment en matière de distances à la limite.</p> <p>(3) Les surfaces utiles secondaires sont définies dans la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416). Il s'agit des buanderies, abris de protection civile, débarras, garages, etc. Cette définition n'a rien à voir avec celle des surfaces que différents cantons ne prennent pas en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Un petit bâtiment isolé qui ne comprend pas que des surfaces utiles secondaires n'est pas une petite construction au sens de l'accord, et ne bénéficie donc pas des privilèges y afférents (distances réduites et autres).</p> <p>Référence: Norme SIA 416 (2003) (SN 504 416)</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
2	3	Gebäude	Anbauten	Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.	<p>(1) Die Unterscheidung zwischen Gebäudevorsprüngen und Anbauten dient dazu, differenzierte, in der Regel privilegierende Regelungen für Anbauten zu ermöglichen. Beispielsweise können die Kantone für Anbauten geringere Grenzabstände vorgeschrieben als für Gebäude mit ihren Vor- und Rücksprüngen. Der Grund dafür liegt darin, dass Anbauten nach der Definition des Konkordats nur Nebennutzflächen enthalten.</p> <p>(2) Um die Privilegierung von Anbauten zu rechtfertigen, muss das kantonale Recht deren Dimension beschränken - beispielsweise 30 m² Grundfläche und 4 m Gesamthöhe. Die Figur 2.1 bis 2.3 im Anhang 2 ist in diesem Sinne nicht ganz vollständig, denn es wäre nicht zulässig, nur die Länge von Anbauten zu beschränken, nicht aber die Breite. Zudem schränkt bereits das Konkordat die zulässige Nutzung auf Nebennutzflächen nach SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) ein. Ein privilegierter Anbau kann also keinen Hobbyraum umfassen. Dasselbe dürfte für Wintergärten gelten. Ebenfalls keine Nebennutzflächen sind Verkehrsflächen im Sinne der SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen.</p> <p>(3) Die feuerpolizeilichen Vorschriften über Schutzabstände - Brandabschnitte (www.praever.ch, 15-03 vom 20.10.2008) umschreiben einen eigenen feuerpolizeilichen Begriff der Anbaute (Ziff. 2.4.2), der sich nicht notwendigerweise mit dem Konkordat und dem kantonalen Baurecht decken. Sie befreien Anbauten von den feuerpolizeilichen Abstandsvorschriften gegenüber grundstücksinernen Bauten, sofern ihre Grundfläche 20m² nicht übersteigt und darin keine gefährlichen Stoffe vorhanden sind.</p> <p>Literatur: SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416)); Brandschutzrichtlinie - Schutzabstände, Brandabschnitte (15-3)</p>	Constructions	Annexe	Construction accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.	<p>(1) La distinction entre saillies et annexes permet d'édicter, pour les unes et les autres, une réglementation différenciée, offrant en général plus de latitude pour les secondes. Les cantons peuvent par exemple prescrire des distances à la limite plus faibles pour les annexes que pour les bâtiments avec saillies et retraits. La raison en est que, d'après la définition de l'accord, les annexes ne comprennent que des surfaces utiles secondaires.</p> <p>(2) Pour justifier les privilèges accordés aux annexes, le droit cantonal doit en limiter les dimensions – par exemple à 30 m² de surface au sol et à 4 m de hauteur totale. De ce point de vue, la figure 2.1-2.3 de l'Annexe 2 n'est pas tout à fait complète, dans la mesure où il ne serait guère approprié de ne limiter que la longueur des annexes, et non leur largeur. En outre, l'accord en limite déjà l'utilisation admissible aux surfaces utiles secondaires au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416). Ainsi une annexe bénéficiant de dispositions moins restrictives ne peut-elle pas abriter de local destiné aux activités de loisirs. Il devrait en principe en aller de même des jardins d'hiver. Ne sont pas non plus des surfaces utiles secondaires, les surfaces de dégagement au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416), tels que les escaliers et les couloirs qui desservent les surfaces utiles principales.</p> <p>(3) Les prescriptions de police du feu relatives aux distances de sécurité et aux compartiments coupe-feu (www.praever.ch, 15-03 du 20.10.2008) donnent de la notion de «bâtiment annexe» (ch. 2.4.2) une définition qui ne recouvre pas forcément celle de l'accord et du droit cantonal. Elles stipulent que les bâtiments annexes ne sont pas soumis aux prescriptions relatives aux distances de sécurité par rapport aux bâtiments situés à l'intérieur de la propriété, pour autant que leur surface de base ne dépasse pas 20 m² et qu'aucune matière dangereuse n'y soit entreposée.</p> <p>Références: Norme SIA 416 (2003) (SN 504 416); Directive de protection incendie – Distances de sécurité, compartiments coupe-feu (15-03)</p>
2	4	Gebäude	unterirdische Bauten	Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.	<p>(1) Die Definition der unterirdischen Bauten ermöglicht Sonderregelungen wie einen reduzierten oder wegfallenden Grenzabstand.</p> <p>(2) Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt und/oder den Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten (Ziff. 2.5), die bis zu einem bestimmten, vom kantonalen Recht festzulegenden Mass über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Das tiefer gelegte Terrain wird im Konkordat nicht definiert. Gemeint ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain (vgl. Ziff. 1.1). Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.</p> <p>(3) Die Zufahrten oder Zugänge können mit den aus Sicherheitsgründen nötigen Geländern oder Brüstungen ausgerüstet sein, ohne dass an der Charakterisierung der gesamten Anlage als unterirdischer Bau etwas ändert.</p> <p>(4) Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Figur 2.4 und 2.5 im Anhang 2 zeigt nur einen Teppenzugang. Denkbar ist nach dem Wortlaut des Konkordats auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist. Es ist dem kantonalen Recht überlassen, die Dimensionen von Abgrabungen für solchesolcher Zugänge oder Zufahrten beispielsweise aus ästhetischen Gründen zu beschränken. Zu denken ist etwa an eine Garagenfront. Begrenzt werden können die Höhe und Breite solcher Zugänge oder Zufahrten. Auch die dafür nötigen Abgrabungen können vom kantonalen Recht beschränkt werden.</p> <p>(5) Unterirdische Bauten sind mit ihren Geschossflächen bei der Geschossflächenziffer (Ziff. 8.2.) anrechenbar: vgl. dazu die Skizze 8.2 im Anhang 2. Das gilt natürlich nur für Kantone und Gemeinden, die die Geschossflächenziffer verwenden.</p> <p>(6) Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie (vgl. Ziff. 7.1) des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird.</p> <p>Literatur: SIA Norm 358 (2010) Geländer und Brüstungen</p>	Constructions	Construction souterraine	Construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.	<p>(1) La définition des constructions souterraines permet de les soumettre à des dispositions particulières, pouvant par exemple consister à réduire ou supprimer les distances à la limite applicables par ailleurs.</p> <p>(2) A l'exception de leurs accès, les constructions souterraines ne sont pas visibles, car elles doivent se trouver au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. Elles se distinguent à cet égard des constructions partiellement souterraines (ch. 2.5), qui peuvent, dans une mesure qu'il appartient au droit cantonal de déterminer, dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé. L'accord ne définit pas la notion de terrain excavé. Celle-ci désigne le terrain tel qu'il se présente après l'achèvement des travaux, lorsqu'il est plus bas que le terrain de référence (voir ch. 1.1). Il découle de cette définition que les remblais ne peuvent servir à conférer le statut de constructions souterraines à des constructions situées au-dessus du terrain de référence.</p> <p>(3) Les accès peuvent être munis des garde-corps ou parapets requis pour des raisons de sécurité sans que cela ne change quoi que ce soit au statut de la construction souterraine proprement dite.</p> <p>(4) La notion d'accès recouvre aussi bien les accès piétons que les accès véhicules. La figure 2.4 et 2.5 de l'Annexe 2 ne montre qu'un accès par un escalier. D'après le libellé de l'accord, cependant, on peut aussi imaginer une voie d'accès qui ne laisserait voir à la surface que la porte d'accès à la construction souterraine. Il appartient au droit cantonal de limiter les dimensions des accès, notamment pour des raisons esthétiques. On pensera par exemple ici aux portes d'une rangée de garages. Pourront être limitées la hauteur et la largeur de tels accès, ainsi que les excavations qu'ils nécessitent.</p> <p>(5) La surface de plancher des constructions souterraines doit être prise en compte dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol (ch. 8.2); voir à ce sujet la figure 8.2 de l'Annexe 2. Cela ne s'applique bien entendu qu'aux cantons et aux communes qui adoptent cet indice.</p> <p>(6) Une éventuelle distance à la limite devra être mesurée, par analogie, à partir de la projection du pied de façade (voir ch. 7.1) du corps de bâtiment situé au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. En effet, l'accord ne précise pas comment mesurer les distances aux limites dans le cas des constructions souterraines et partiellement souterraines.</p> <p>Référence: Norme SIA 358 (2010), Garde-corps et allèges</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
2	5	Gebäude	Unterniveaubauten	Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.	<p>(1) Die Unterscheidung zwischen unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten hat den Zweck, unterschiedliche Behandlungen beispielsweise bei den Abstandsvorschriften zu ermöglichen. So können Unterniveaubauten und unterirdische Bauten beispielsweise von reduzierten Grenzabständen profitieren oder von der Einhaltung von Grenzabständen befreit werden. Beispiele: § 20 Abs. 2 BauV-AG, Art. 82 Abs. 2 RPBR-FR.</p> <p>(2) Unterniveaubauten dürfen teilweise über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Wieviel, sagt das kantonale Baurecht. Die Skizzen 2.4 und 2.5 des Anhangs 2 zeigen, wie das „zulässige Mass“ gemessen wird: Von der „Oberkante des fertigen Bodens“ des Unterniveaubaus zur Fassadenlinie respektive zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain. Leider wird der Fall eines tiefer gelegten Terrains in den Skizzen nicht erwähnt.</p> <p>(3) Das kantonale Baurecht kann sich beim „wieviel“ unterschiedlicher Messmethoden bedienen, also beispielsweise:</p> <p>a. des maximalen Masses des am weitesten hinausragenden Fassadenteils;</p> <p>b. des Durchschnittsmasses aller hinausragenden Fassadenteile („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen“);</p> <p>c. einer Kombination beider Begrenzungen („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende oder das tiefer gelegte Terrain hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m“).</p> <p>Es ist Sache des kantonalen Rechts, dazu Messvorschriften zu erlassen; denn ein Durchschnittsmass kann auf verschiedene Arten berechnet werden. Man vergleiche dazu die ähnliche, aber nicht identische Definition des Untergeschosses (Ziff. 6.2). Zudem wird dort vom massgebenden Terrain und nicht vom allenfalls tiefer gelegten Terrain aus gemessen.</p> <p>Eine mögliche Messvorschrift findet sich in der SIA Norm 423 (2006).</p> <p>(4) Wird ein maximales Mass des am weitesten hinausragenden Fassadenteils festgelegt, so ist nach der Definition des Konkordats ab dem tiefsten Punkt des massgebenden oder tiefer gelegten Terrains zu messen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so sollte die kantonale Messvorschrift das Maximalmass nicht ab dem tiefer gelegten Terrain messen, weil sonst ein nicht erklärbarer Unterschied zu den unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) entsteht. Das kantonale Recht sollte überdies die zulässigen Dimensionen solcher Abgrabungen aus gestalterischen Gründen beschränken.</p> <p>(5) Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist sinngemäss die projizierte Fassadenlinie (vgl. 7.1) des teilweise unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend. Das Konkordat äussert sich nämlich nicht zur Frage, wie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten der Grenzabstand gemessen wird.</p>	Constructions	Construction partiellement souterraine	Construction qui ne dépasse pas la hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé.	<p>(1) La distinction entre constructions souterraines et constructions partiellement souterraines vise à en permettre un traitement différencié, notamment en matière de distances. Ainsi les constructions souterraines et les constructions partiellement souterraines peuvent-elles bénéficier de distances à la limite réduites, ou être affranchies de toute distance à la limite. Exemples: § 20 al. 2 BauV-AG, art. 82 al. 2 ReLATeC-FR.</p> <p>(2) Les constructions partiellement souterraines peuvent en partie dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé. Le droit cantonal précise dans quelle mesure. La figure 2.4 et 2.5 de l'Annexe 2 montre comment la « hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé » doit être mesurée: depuis le « plan supérieur du plancher achevé » jusqu'au pied de façade ou à l'intersection entre le plan de la façade et le terrain excavé. Malheureusement, les croquis ne décrivent pas de situation où le terrain soit excavé.</p> <p>(3) Pour déterminer l'ampleur du dépassement admissible, le droit cantonal peut appliquer différentes méthodes de mesure, reposant par exemple:</p> <p>a. sur la hauteur maximale que présente, par rapport au terrain de référence ou du terrain excavé, la partie de façade qui dépasse le plus;</p> <p>b. sur la hauteur moyenne que présentent, par rapport au terrain de référence ou du terrain excavé, toutes les parties de façade qui dépassent (« ne peut dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades »);</p> <p>c. sur une combinaison des deux limitations précédentes (« ne peut dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades, et à aucun endroit de plus de 3,00 m »).</p> <p>Il appartient aux cantons d'édicter des prescriptions relatives aux méthodes de mesure correspondantes; on peut en effet calculer une hauteur moyenne de différentes manières. A ce propos, on se rapportera à la définition, similaire mais non identique, de la notion de « sous-sol » (ch. 6.2) – où la mesure se fait du reste à partir du terrain de référence, et non du terrain éventuellement excavé.</p> <p>On trouvera une méthode de mesure possible dans la norme SIA 423 (2006).</p> <p>(4) Si l'on définit la hauteur maximale que peut présenter, par rapport au terrain, la partie de façade qui dépasse le plus, cette hauteur doit, d'après la définition de l'accord, se mesurer à partir du point le plus bas du terrain de référence ou du terrain excavé. Si l'on procède à des excavations, il convient de mesurer la hauteur de dépassement maximale à partir du terrain ainsi excavé. Si une excavation ne sert cependant qu'à réaliser un accès, la prescription cantonale ne devrait pas imposer de mesurer cette hauteur à partir du terrain excavé, car il en résulterait, par rapport aux constructions souterraines (ch. 2.4), une différence que rien ne justifierait. Le droit cantonal devrait par ailleurs, pour des raisons esthétiques, limiter les dimensions admissibles pour de telles excavations.</p> <p>(5) Une éventuelle distance à la limite devra être mesurée, par analogie, à partir de la projection du pied de façade (voir ch. 7.1) du corps de bâtiment partiellement situé au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. En effet, l'accord ne précise pas comment mesurer les distances aux limites dans le cas des constructions souterraines et partiellement souterraines.</p>
3	1	Gebäudeteile	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.	<p>(1) Die Fassadenflucht dient der Bestimmung der Fassadenlinie (siehe Ziff. 3.2) und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses (siehe Ziff. 6.4).</p> <p>(2) Vorspringende Gebäudeteile, die nicht berücksichtigt werden, sind etwa Balkone und Erker. Ihre Dimensionen sind durch das kantonale Recht zu begrenzen (siehe Ziff. 3.4).</p> <p>(3) Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Fassadenflucht ist dort fiktiv. Die Kantone können, müssen aber nicht näher regeln, wie gross der Rücksprung sein darf, um als unbedeutend zu gelten (Siehe Ziff. 3.5).</p> <p>(4) Anbauten gemäss Ziff. 2.3 haben eigene Fassadenfluchten (Siehe Anhang 2 Figur 3.4).</p> <p>(5) Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten (Ziff. 24) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) nicht direkt anwendbar. Das folgt aus der Definition "Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain".</p>	Éléments de bâtiments	Plan des façades	Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps de bâtiment. Les plans des façades sont situés au-dessus du terrain de référence. Les saillies et retraits négligeables ne sont pas pris en considération.	<p>(1) Le plan des façades sert à déterminer le pied de façade (voir ch. 3.2) et représente une grandeur auxiliaire pour la définition des attiques (voir ch. 6.4).</p> <p>(2) Comptent par exemple parmi les saillies qui ne sont pas prises en considération, les balcons et les oriels. Leurs dimensions doivent être limitées par le droit cantonal (voir ch. 3.4).</p> <p>(3) Les retraits négligeables ne sont pas pris en considération non plus. Le plan des façades y est fictif. Les cantons peuvent – mais ne sont pas tenus de – préciser jusqu'à quelle limite un retrait est réputé négligeable (voir ch. 3.5).</p> <p>(4) Les annexes au sens du ch. 2.3 possèdent leurs propres plans de façades (voir Annexe 2, figure 3.4).</p> <p>(5) La notion de plan de façade n'est pas directement applicable aux constructions souterraines (ch. 2.4) et aux constructions partiellement souterraines (ch. 2.5). Cela ressort de la définition du ch. 3.1, selon laquelle les plans des façades sont situés au-dessus du terrain de référence.</p>
3	2	Gebäudeteile	Fassadenlinie	Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.	<p>(1) Die Fassadenlinie verläuft definitionsgemäss auf dem massgebenden Terrain und dient zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und Untergeschossen. Sie ist also eine Referenz für die verschiedensten vertikalen Messungen.</p> <p>(2) Die Messung der Abstände in der Horizontalen erfolgt in der Ebene der amtlichen Vermessung, wo sich die projizierte Fassadenlinie befindet (vgl. Ziff. 3.3).</p>	Éléments de bâtiments	Pied de façade	Intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence.	<p>(1) Le pied de façade suit le terrain de référence et sert à définir hauteurs et sous-sols. Il sert donc de référence pour diverses mesures verticales.</p> <p>(2) Les distances horizontales se mesurent dans le plan cadastral, où s'inscrit la projection du pied de façade (voir ch. 3.3).</p>

	Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
3	3	Gebäudeteile Projizierte Fassadenlinie	Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.	<p>(1) Die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie (siehe zur Definition der Fassadenlinie Ziff. 3.2) dient als Hilfsgrösse für die Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand), der Gebäudelänge, Gebäudebreite sowie der Überbauungsziffer.</p> <p>(2) Der Begriff der „Ebene der amtlichen Vermessung“ ist erklärungsbedürftig: Es handelt sich nicht um die „Ebenen“ (oder englisch: layers) eines geografischen Informationssystems, sondern um die Projektion des Terrains auf eine Kugel. Die Kugel wird sodann auf einen Zylinder projiziert und dieser zu einer Fläche ausgerollt. Das Vorgehen ist bekannt von den Weltkarten, wo die Erdoberfläche auf einer Karte - also in einer Ebene - dargestellt wird.</p> <p>(3) Siehe zum Begriff und zu den Leistungen der amtlichen Vermessung: www.cadastre.ch, sowie zu den elf thematischen Ebenen des geografischen Informationssystems der amtlichen Vermessung: www.cadastre.ch/internet/cadastre/de/home/topics/avs/structure.html.</p>	Éléments de bâtiments	Projection de pied de façade	Projection du pied de façade sur le plan cadastral.	<p>(1) La projection du pied de façade sur le plan cadastral (à propos de la notion de pied de façade, voir ch. 3.2) est une grandeur qui permet de déterminer les distances à la limite et entre bâtiments, la longueur et la largeur des bâtiments, ainsi que l'indice d'occupation du sol.</p> <p>(2) La notion de «plan cadastral» appelle quelques explications. On entend par «plan cadastral» le plan de projection officiel suisse. Il ne s'agit pas là d'un des calques ou couches d'un système d'information géographique (en anglais: layers), mais de la projection du terrain sur une sphère. Cette dernière est à son tour projetée sur un cylindre qui est enfin développé sur une surface. C'est à ce procédé que l'on recourt pour les cartes du monde, où la surface de la Terre est, justement, représentée sur un plan.</p> <p>(3) A propos de la notion de cadastre et des prestations de la mensuration officielle, voir: www.cadastre.ch et, à propos des onze couches thématiques du système d'information géographique de la mensuration officielle: www.cadastre.ch/internet/cadastre/fr/home/topics/avs/structure.html</p>
3	4	Gebäudeteile Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.	<p>(1) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne dieser Ziffer sind - wie die Definition festhält - zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>(2) Das kantonale Recht muss das Mass, um das solche vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzen. Die Begrenzungen gelten einerseits der Tiefe und andererseits der Breite bzw. dem Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil herausragt. Beispiele sind: Erker (auch mehrstöckige), Vordächer, beispielsweise über einem Eingangsbereich (Anhang 2 Figur 3.4; zu den Dachvorsprüngen Rz. 3 unten), Balkone, Aussentreppe, Untergeschosse (vgl. dazu Skizze 6.2). Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.</p> <p>(3) Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt eine besondere Regelung: Für sie gilt nach dem Wortlaut nur eine Beschränkung in der Tiefe, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt. Das leuchtet ein, denn Dachvorsprünge sollten entlang der ganzen Fassade um das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Leider weicht der französischsprachige Konkordatstext in diesem Punkt vom deutschsprachigen ab: Der Nebensatz „à l'exception des avant-toits“ bezieht sich sowohl auf die Tiefe wie die Breite. Das geht auf eine fehlerhafte Übersetzung des ursprünglichen deutschen Textes zurück. „A l'exception des avant-toits“ sollte sich richtig verstanden nur auf die Breite bzw. den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bezogen sein.</p> <p>(4) Vorspringende Gebäudeteile werden vom kantonalen Recht in der Regel privilegiert behandelt, etwa indem sie in einen Grenzabstand hineinragen dürfen. Beispiele: § 21 BauV-AG, Art. 76 RPBR-FR.</p> <p>(5) Das Konkordat äussert sich nicht direkt zur Frage, ob die Beschränkung des Breitenmasses bzw. des Fassadenabschnittsanteils bei mehrstöckigen Gebäuden jeweils nur für dasselbe Stockwerk gelten. Der Wortlaut legt folgende Regel nahe:</p> <p>a) Bei einer Beschränkung des zulässigen Anteils eines Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile selbst dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken angeordnet sind.</p> <p>b) Bei einer Beschränkung des zulässigen Breitenmasses gilt dieses für jeden einzelnen vorspringenden Gebäudeteil.</p> <p>(6) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne der Ziff. 3.4. sind einerseits zu unterscheiden</p> <p>a. von den Anbauten (Ziff. 2.3: Anbauten sind in den Dimensionen ebenfalls begrenzt, enthalten aber nur Nebennutzflächen) und</p> <p>b. von den Gebäudeteilen, die die festgelegten Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile sprengen und die demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören: Siehe dazu die Skizze 3.4 im Anhang 2. Beispiel: Vordach des Kultur- und Kongresszentrums Luzern (KKL) von Jean Nouvel.</p>	Éléments de bâtiments	Saillies	Parties saillantes du plan de façade, à l'exception des avant-toits, dont les proportions par rapport à la façade considérée ou la profondeur et la largeur ne dépassent pas les dimensions admises.	<p>(1) Les saillies au sens du ch. 3.4 font certes partie intégrante des bâtiments, mais ne peuvent s'avancer au-delà du plan de la façade que jusqu'à un certain point.</p> <p>(2) Le droit cantonal doit limiter la profondeur et la largeur admissibles des saillies en précisant, d'une part, de combien celles-ci peuvent au maximum s'avancer au-delà du plan de la façade et, d'autre part, quel peut être le ratio maximal entre leur largeur et la longueur de la (partie de) façade considérée. Exemples de saillies: oriels (y compris ceux à plusieurs niveaux), auvents (p. ex. au-dessus d'une entrée, voir Annexe 2, figure 3.4; à propos des avant-toits, voir infra N. 3), balcons, escaliers extérieurs, sous-sols (voir figure 6.2). Les saillies peuvent tout à fait constituer – comme dans le cas des oriels – des parties de bâtiment habitables. Leur destination ne revêt ici aucune importance.</p> <p>(3) Selon la version allemande de l'accord, les avant-toits (débords de toiture) sont soumis à un régime spécifique: la limitation imposée ne porte que sur leur profondeur, et non sur leur largeur ou le ratio entre leur largeur et la longueur de la façade. Cela tombe du reste sous le sens, les avant-toits devant en effet pouvoir faire saillie – dans les limites admises – sur toute la longueur de la façade. Malheureusement, la version française de l'accord ne correspond pas, sur ce point, à l'allemande: l'incise «à l'exception des avant-toits» s'y rapporte en effet aussi bien à la largeur qu'à la profondeur de la saillie, ce qui résulte d'une traduction erronée du texte original. La précision «à l'exception des avant-toits» ne devrait, selon une interprétation correcte, se rapporter qu'à la limitation de la largeur des saillies ou du ratio entre leur largeur et la longueur de la façade considérée.</p> <p>(4) Le droit cantonal accorde en général aux saillies certains privilèges, par exemple celui de pouvoir empiéter sur les distances à la limite. Exemples: § 21 BauV-AG, art. 76 ReLATeC-FR.</p> <p>(5) L'accord ne se prononce pas directement sur la question de savoir si, dans le cas d'un bâtiment à plusieurs niveaux, la limitation de la largeur des saillies ou du ratio entre leur largeur et la longueur de la façade considérée s'applique à chaque niveau séparément ou non. Le libellé de l'accord suggère les règles suivantes:</p> <p>a. Si la limitation porte sur le ratio entre la largeur des saillies et la longueur de la façade considérée, l'ensemble des saillies concernées doivent être prises en compte, même si elles se situent à des niveaux différents.</p> <p>b. Si la limitation porte sur la largeur admissible des saillies, cette largeur maximale s'applique à chaque saillie.</p> <p>(6) Les saillies au sens du ch. 3.4 doivent être distinguées:</p> <p>a. des annexes au sens du ch. 2.3 (dont les dimensions sont également limitées, mais qui ne comprennent que des surfaces utiles secondaires);</p> <p>b. des éléments de bâtiments qui dépassent les dimensions admises pour les saillies et ne sont par conséquent plus privilégiés par le droit cantonal. Voir à ce sujet la figure 3.4 de l'Annexe 2. Exemple: l'avant-toit du Centre de la culture et des congrès de Jean Nouvel à Lucerne.</p>

		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
3	5	Gebäudeteile	Rück-springende Gebäudeteile	Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.	<p>(1) Rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5 können entweder</p> <p>a. in nur unbedeutendem Mass zurückspringen; dann ist dieses Mass vom kantonalen Recht zu begrenzen (maximale Tiefe einerseits und maximale Breite bzw. maximaler Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts andererseits); oder</p> <p>b. in mehr als unbedeutendem Mass zurückspringen.</p> <p>Die Unterscheidung geht leider nicht aus dem Konkordatswortlaut der Ziff. 3.5 hervor, wohl aber aus dem Wortlaut von Ziff. 3.1 (Fassadenflucht) und den Skizzen (vgl. die Skizze 3.5. in Anhang 2).</p> <p>(2) Mit dem Begriff „Hauptfassade“ ist die jeweilige Fassadenflucht des dazugehörigen Fassadenabschnitts im Sinne der Ziff. 3.1 gemeint. Es gibt also keine „Nebenfassaden“. Rückspringende Gebäudeteile sind selbstverständlich an sämtlichen Gebäudefassaden möglich.</p> <p>(3) Unbedeutende Rücksprünge im Sinne von Ziff. 3.5 und der entsprechenden Skizze werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutend aber schon (vgl. die Skizze 3.5 in Anhang 2). Das hat Auswirkungen auf die an die Überbauungsziffer anrechenbare Gebäudefläche: Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinn von Ziff. 3.5 werden ebenso wie vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4. nicht berücksichtigt (vgl. die Skizze 8.4 in Anhang 2).</p> <p>(4) Beispiele für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind etwa innenliegende Balkone und zurückversetzte Eingänge.</p> <p>(5) Sehen die Kantone kein Maximalmass für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile vor, so hat das zur Folge, dass es keine unbedeutend rückspringende Gebäudeteile gibt. Das hat einzig Konsequenzen für die Anrechenbarkeit bei der Überbauungsziffer.</p>	Éléments de bâtiments	Retraits	Parties en retrait par rapport à la façade principale.	<p>(1) Les retraits au sens du ch. 3.5 peuvent:</p> <p>a. soit présenter une ampleur négligeable; dans ce cas, cette ampleur doit être limitée par le droit cantonal (profondeur maximale d'une part, largeur maximale ou ratio maximal entre largeur du retrait et longueur de la partie de façade concernée d'autre part);</p> <p>b. soit présenter une ampleur non négligeable.</p> <p>Cette distinction ne ressort malheureusement pas du libellé du ch. 3.5, mais bien de celui du ch. 3.1 (plan des façades) et des croquis (voir figure 3.5 de l'Annexe 2).</p> <p>(2) La notion de «façade principale» désigne chaque fois le plan de la façade concernée au sens du ch. 3.1. Il n'y a donc pas de «façades secondaires». Des retraits sont bien entendu possibles sur toutes les façades d'un bâtiment.</p> <p>(3) Les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 et de la figure correspondante ne sont pas pris en considération dans la détermination du pied de façade, mais les retraits non négligeables oui (voir figure 3.5 de l'Annexe 2). Cela a des répercussions sur la surface à prendre en compte dans le calcul de l'indice d'occupation du sol: les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 ne sont – au même titre que les saillies au sens du ch. 3.4 – pas pris en considération (voir figure 8.4 de l'Annexe 2).</p> <p>(4) Représentent par exemple des retraits négligeables les balcons ou les entrées (partiellement) renforcés.</p> <p>(5) Si les cantons ne définissent pas l'ampleur maximale des retraits négligeables, aucun retrait n'est alors réputé négligeable. Cela n'a de conséquences que sur la surface intervenant dans le calcul de l'indice d'occupation du sol.</p>
4	1	Längen-begriffe, Längenmasse	Gebäude-länge	Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	<p>(1) Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses.</p> <p>(2) Die Definition erlaubt, das Längenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen.</p> <p>(3) Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie.</p> <p>(4) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5. werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziff. 3.1.</p> <p>(5) Ob Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) bei der Bestimmung der Gebäudelänge zu berücksichtigen sind, geht aus dem Konkordat nicht eindeutig hervor (vgl. die Skizzen zur Fassadenflucht in Ziff. 3.1). Es ist Sache der Kantone, hier eine Regelung zu treffen, wenn sie dies als nötig erachten. Vorgeschlagen wird folgende Lösung, sofern eine kantonale Regelung oder Praxis fehlt:</p> <p>a. Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3. (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) werden nicht angerechnet.</p> <p>b. Etwas anderes gilt dann, wenn ein Anbau zwei Hauptgebäude miteinander verbindet. Würden Anbauten in diesem Fall nicht berücksichtigt, könnte die Gebäudelängenbeschränkung auf einfache Weise unterlaufen werden.</p>	Longueur et largeur	Longueur du bâtiment	Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.	<p>(1) La longueur et la largeur du bâtiment décrivent les dimensions principales de son plan.</p> <p>(2) La définition du ch. 4.1 permet de déterminer la longueur du bâtiment même lorsque celui-ci présente un plan compliqué.</p> <p>(3) La longueur du bâtiment se mesure dans le plan cadastral, où s'inscrit la projection du pied de façade.</p> <p>(4) Les saillies au sens du ch. 3.4 et les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 ne sont pas pris en considération, comme cela ressort de la définition du plan de façade (ch. 3.1).</p> <p>(5) L'accord ne permet pas de déterminer de façon univoque si les annexes au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) doivent être prises en considération dans la détermination de la longueur du bâtiment (voir figure 3.1-3.3). Il appartient aux cantons de le préciser dans leur législation s'ils le jugent nécessaire. En l'absence de toute réglementation ou pratique cantonale en la matière, il est proposé d'adopter la solution suivante:</p> <p>a. Les annexes au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) ne sont pas prises en considération.</p> <p>b. Il en va autrement si l'annexe en question relie deux bâtiments principaux. Si les annexes de ce type n'étaient pas prises en considération, en effet, il serait aisé de contourner les dispositions limitant la longueur des bâtiments.</p>

		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
4	2	Längenbegriffe, Längenmasse	Gebäudebreite	Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.	<p>(1) Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimension eines Gebäudegrundrisses.</p> <p>(2) Die Gebäudebreite sollte nicht wie bisher gelegentlich üblich als Synonym für die „Gebäudetiefe“ verwendet werden. Damit können Verwechslungen vermieden werden. Die Gebäudetiefe kann von den Kantonen aber weiterhin verwendet werden für ein Mass, das wohngyienischen Zwecken dient. Es darf sich dann aber nicht um ein Mass handeln, das wie die Gebäudebreite des Konkordats gemessen wird (siehe dazu die Skizze 4.2. des Anhangs 2).</p> <p>(3) Die Definition erlaubt, das Breitenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen.</p> <p>(4) Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene wie die projizierte Fassadenlinie.</p> <p>(5) Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.5. werden gemäss Konkordat nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht in Ziff. 3.1.</p> <p>(6) Ob Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3 (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) bei der Bestimmung der Gebäudebreite zu berücksichtigen sind, geht aus dem Konkordat nicht eindeutig hervor (vgl. die Skizze zur Fassadenflucht in Ziff. 3.1). Es ist Sache der Kantone, hier eine Regelung zu treffen, wenn sie dies als nötig erachten. Vorgeschlagen wird folgende Lösung, sofern eine kantonale Regelung oder Praxis fehlt:</p> <p>a. In ihrem Erscheinungsbild untergeordnete Anbauten im Sinne von Ziff. 2.3. (Dimensionen beschränkt, nur Nebennutzflächen) werden nicht angerechnet.</p> <p>b. Etwas anderes gilt dann, wenn ein Anbau wie zum Beispiel ein Garagetrakt zwei Hauptgebäude miteinander verbindet. Würden Anbauten in diesem Fall nicht berücksichtigt, könnte die Gebäudebreitenbeschränkung auf einfache Weise unterlaufen werden.</p> <p>Damit wird in erster Linie auf das visuelle Erscheinungsbild abgestellt.</p>	Longueur et largeur	Largeur du bâtiment	Côté le plus court du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.	<p>(1) La longueur et la largeur du bâtiment décrivent les dimensions principales de son plan.</p> <p>(2) Pour éviter les confusions, la notion de «largeur du bâtiment» ne devrait pas être employée, comme on avait parfois coutume de le faire jusqu'ici, comme synonyme de «profondeur du bâtiment». Les cantons peuvent toutefois continuer d'utiliser la notion de «profondeur du bâtiment» comme dimension destinée à assurer de bonnes conditions d'hygiène. Celle-ci ne saurait cependant se mesurer de la même manière que la largeur du bâtiment au sens de l'accord (voir à ce sujet la figure 4.2 de l'Annexe 2).</p> <p>(3) La définition du ch. 4.2 permet de déterminer la largeur du bâtiment même lorsque celui-ci présente un plan compliqué.</p> <p>(4) La largeur du bâtiment se mesure dans le plan cadastral, où s'inscrit la projection du pied de façade.</p> <p>(5) Les saillies au sens du ch. 3.4 et les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 ne sont pas pris en considération, comme cela ressort de la définition du plan de façade (ch. 3.1).</p> <p>(6) L'accord ne permet pas de déterminer de façon univoque si les annexes au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) doivent être prises en considération dans la détermination de la largeur du bâtiment (voir figure 3.1-3.3). Il appartient aux cantons de le préciser dans leur législation s'ils le jugent nécessaire. En l'absence de toute réglementation ou pratique cantonale en la matière, il est proposé d'adopter la solution suivante:</p> <p>a. Les annexes d'importance secondaire au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) ne sont pas prises en considération.</p> <p>b. Il en va autrement si une annexe comme, par exemple, une rangée de garages, relie deux bâtiments principaux. Si les annexes de ce type n'étaient pas prises en considération, en effet, il serait aisé de contourner les dispositions limitant la largeur des bâtiments.</p> <p>Une telle réglementation permet de se baser en premier lieu sur l'aspect des bâtiments.</p>

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>	
5	1	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Gesamthöhe	Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	<p>(1) Die Gesamthöhe beschreibt die Hauptdimension eines Gebäudes in seiner dritten Dimension.</p> <p>(2) Die Gesamthöhe ist als Ersatz für die bisher sehr unterschiedlichen kantonalen Definitionen bei der Gebäude- und bei der Firsthöhe gedacht. Kantone, die dem Konkordate beigetreten sind, haben die bisherigen Definitionen durch die neuen Konkordatsbegriffe „Gesamthöhe“ und „Fassadenhöhe“ abgelöst. Die bisherigen Firsthöhen entsprechen am ehesten der neuen Gesamthöhe gemäss Ziff. 5.1. Beispiel: alt § 12 ABauV-AG (in Kraft bis 31.8.2011).</p> <p>(3) Der untere Referenzpunkt - der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf dem massgebenden Terrain liegt - bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains (siehe dazu Ziff. 1.1.). Ist das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain gelegt worden, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen (siehe dazu Ziff. 1.1.).</p> <p>(4) Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der „Dachkonstruktion“. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff „charpente“ (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden.</p> <p>(5) Die Messweise nach Konkordat lediglich bis zum Traggerüst kann in bestimmten Fällen problematisch sein, etwa wenn bei Schutzobjekten die Höhe des fertigen Dachfirsts wichtig ist. Das Konkordat verbietet zusätzliche Vorschriften nicht, die auf das Gewährleisten einer einheitlichen Dachlandschaft abzielen. Es müssen dafür aber andere Begriffe als die der „Gesamthöhe“ verwendet werden.</p> <p>(6) Da am höchsten Punkt der „Dachkonstruktion“ gemessen wird, fallen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten, damit die Höhenvorschriften nicht umgangen werden können. Es ist mit dem Konkordat vereinbar, wenn das kantonale Recht maximale Abmessungen für solche technisch bedingten Dachaufbauten vorsieht.</p> <p>(7) Liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion im Innern des Gebäudegrundrisses, so wird die Gesamthöhe auf dem dort lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.</p> <p>(8) Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion - beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst - so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt. Das ergibt sich zwar nicht aus dem Wortlaut der Definition, wohl aber aus deren Sinn und aus den erläuternden Skizzen in Anhang 2 (siehe dazu die Skizze 5.1).</p> <p>(9) Bei Gebäudeensembles, die in der Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.</p>	Hauteurs	Hauteur totale	Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence.	<p>(1) La hauteur totale décrit la dimension principale d'un bâtiment dans la troisième dimension</p> <p>(2) La notion de hauteur totale (ch. 5.1) est destinée à remplacer les définitions très différentes que donnaient jusqu'ici les cantons de la hauteur des bâtiments ou de leur hauteur au faite. Les cantons qui ont adhéré à l'accord doivent remplacer les notions qu'ils utilisaient jusque-là par celles, définies dans l'accord, de « hauteur totale » et de « hauteur de façade ». Ce que l'on entendait jusqu'ici par hauteur au faite se rapproche de la hauteur totale au sens du ch. 5.1. Exemple: § 12 ABauV-AG (en vigueur jusqu'au 31.08.2011).</p> <p>(3) Le point de référence inférieur - qui se trouve à l'aplomb du point le plus haut de la charpente du toit - se situe au niveau du terrain de référence au sens du ch. 1.1. Si le terrain fini est, à cet endroit, abaissé par rapport au terrain de référence, la hauteur totale du bâtiment se mesure quand même à partir de ce dernier (à ce propos, voir ch. 1.1).</p> <p>(4) Le point de référence supérieur correspond au point le plus haut de la « charpente du toit ». Cette dernière notion, plus précise que la notion allemande de « Dachkonstruktion », désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie.</p> <p>(5) Le fait de mesurer la hauteur totale jusqu'au point le plus haut de la charpente peut, dans certains cas, se révéler problématique - par exemple lorsque c'est, comme pour certains objets protégés, la hauteur du faitage fini qui est déterminante. L'accord n'interdit pas que des prescriptions supplémentaires soient édictées pour assurer l'unité des toitures d'un ensemble bâti. Il conviendra toutefois d'utiliser, pour ce faire, d'autres notions que celle de « hauteur totale ».</p> <p>(6) Comme la hauteur totale du bâtiment se mesure à partir du point le plus haut de la « charpente du toit », les superstructures techniques telles que cheminées, installations de ventilation et autres capteurs solaires n'entrent pas en considération. Elles ne sauraient cependant dépasser ce qui se révèle strictement nécessaire du point de vue technique, afin que les prescriptions en matière de hauteur ne puissent être contournées. L'accord n'empêche pas le droit cantonal de définir des dimensions maximales pour de telles superstructures.</p> <p>(7) Si le point le plus haut de la charpente du toit se trouve, en projection, à l'intérieur du plan du bâtiment, la hauteur totale du bâtiment se mesure, là encore, entre ce point et le point du terrain de référence situé à l'aplomb.</p> <p>(8) Si aucun point de la charpente du toit ne domine tous les autres - comme dans le cas d'un toit plat ou d'une ligne de faite -, la hauteur totale du bâtiment devra se mesurer à partir de celui des points les plus hauts qui se trouve à la verticale du point le plus bas du terrain de référence. Cela ne ressort certes pas du libellé de la définition du ch. 5.1, mais correspond bien à son sens et aux croquis explicatifs de l'Annexe 2 (voir figure 5.1).</p> <p>(9) Dans les bâtiments ou ensembles présentant des décrochements en coupe (p. ex. maisons en terrasses) ou en plan (p. ex. maisons en rangées), la hauteur totale se mesure séparément pour chacune des unités.</p>

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>	
5	2	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Fassadenhöhe	<p>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.</p>	<p>(1) Die Fassadenhöhe begrenzt in der dritten Dimension das Mass, in dem Fassaden in Erscheinung treten.</p> <p>(2) Sie hat Ähnlichkeiten mit der früheren Gebäudehöhe in einigen Kantonen (Beispiel: BE, TG). Sie unterscheidet sich von diesen aber insofern, als ab dem massgebenden und nicht ab dem allenfalls tiefer gelegten Terrain gemessen wird. Es sind deshalb Einschränkungen von Abgrabungen im kantonalen Recht erforderlich, wenn die Untergeschosse nicht zu stark in Erscheinung treten sollen. Da die Grösse der Dachkonstruktion beispielsweise bei einem Walmdach nicht begrenzt wird, bedarf es gegebenenfalls weiterer Einschränkungen im kantonalen Recht. Solche können beispielsweise in Dachgestaltungs- oder Ästhetikvorschriften bestehen. Die Gesamthöhe (siehe dazu Ziff. 5.1) begrenzt die gesamten Gebäudedimensionen darum unter Umständen wirkungsvoller.</p> <p>(3) Der untere Referenzpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.2., also auf das massgebende Terrain. Am Hang kann es deshalb erforderlich sein, zusätzlich die Abgrabungen zu begrenzen, denn sonst kann eine Fassade deutlich höher in Erscheinung treten, als dies die erreichte Fassadenhöhe vermuten liesse.</p> <p>(4) Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziff. 3.1) und der Oberkante der „Dachkonstruktion“. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff „charpente“ (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden.</p> <p>(5) Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) bis oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um ein von den Kantonen festzulegendes [erhebliches] Mass von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flachdach begehbar ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen. Bei der Festlegung der konkreten Masse für die Fassadenhöhe gilt es diesen Umstand zu berücksichtigen, weil andernfalls ein bis zum Rand begehbares Flachdach verhindert werden könnte.</p> <p>(6) Denkbar und Sache der Kantone sind differenzierte Fassadenhöhen je nach Gebäudeseite: bergseitige Fassaden, talseitige Fassaden, giebelseitige Fassaden, traufseitige Fassaden. (siehe dazu die Skizze 5.2 des Anhangs 2). Denkbar sind auch Regelungen, die bei Gebäuden am Hang die Erhöhung der talseitigen Fassadenhöhe um jenes Mass erlauben, um welches sie bergseits reduziert wird.</p> <p>(7) Dachaufbauten werden vom Konkordat nicht geregelt und sind Sache der Kantone. Die Vorschriften über Dachaufbauten sollten so abgefasst sein, dass die Messvorschrift über die Fassadenhöhe nicht umgangen werden kann. Es empfiehlt sich darum, Dachaufbauten über der Dachkonstruktion in ihren Dimensionen auf übliche Weise zu begrenzen (vgl. als Beispiel: § 24 BauV-AG).</p>	Hauteurs	Hauteur de façade	<p>Plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant.</p>	<p>(1) La hauteur de façade limite dans la troisième dimension la partie visible de la façade.</p> <p>(2) La notion de hauteur de façade présente des similitudes avec celle, jusque-là employée dans certains cantons (exemples: BE, TG), de hauteur du bâtiment. Elle s'en distingue toutefois par le fait qu'elle se mesure à partir du terrain de référence, et non du terrain éventuellement excavé. Si l'on veut donc éviter que les sous-sols ne soient trop visibles, il convient de restreindre les excavations dans le droit cantonal. Et comme la hauteur de façade ne limite pas toujours celle de la toiture (p. ex. toit en croupe), il peut aussi se révéler nécessaire de définir d'autres restrictions dans le droit cantonal – par exemple par le biais de clauses d'esthétique ou de prescriptions relatives au traitement des toitures. Il se peut dès lors que la hauteur totale (voir ch. 5.1) limite plus efficacement les dimensions globales des bâtiments que la hauteur de façade.</p> <p>(3) Le point de référence inférieur se situe au niveau du pied de façade et, partant, du terrain de référence. Aussi pourra-t-il se révéler nécessaire, si le terrain est en pente, de limiter aussi les excavations, sans quoi une façade pourrait s'avérer beaucoup plus haute que la hauteur de façade au sens du ch. 5.2 ne le laisserait supposer.</p> <p>(4) Le point de référence supérieur correspond à l'intersection entre le plan de la façade (ch. 3.1) et le plan supérieur de la « charpente du toit ». Cette dernière notion, plus précise que la notion allemande de « Dachkonstruktion », désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie.</p> <p>(5) S'agissant des toits plats accessibles, l'accord précise, non pas dans le texte, mais dans la figure 5.2 de l'Annexe 2, que la hauteur de façade se mesure jusqu'au bord supérieur du garde-corps même si celui-ci est ajouré ou vitré. On ne pourra renoncer à prendre le garde-corps en considération que s'il présente, par rapport à la façade, un retrait (non négligeable) à définir par les cantons, c'est-à-dire si toute la toiture n'est pas praticable. Cela découle du but même de la hauteur de façade, qui consiste à limiter l'impact visuel des façades sur le voisinage. Il convient d'en tenir compte lors de la définition des hauteurs de façade admissibles, sans quoi l'on risque d'empêcher que les toits plats soient praticables jusqu'à leurs rives.</p> <p>(6) Il est concevable que les cantons définissent des hauteurs de façades différentes pour les différentes faces du bâtiment: façades amont, aval, pignon, gouttereau (voir à ce propos la figure 5.2 de l'Annexe 2). On peut aussi imaginer, pour les bâtiments implantés dans la pente, que la hauteur de la façade aval puisse être augmentée dans la mesure même où celle de la façade amont est réduite.</p> <p>(7) L'accord ne régit pas la question des superstructures, c'est aux cantons qu'il appartient de le faire. Les dispositions y afférentes devraient être conçues de telle manière que la prescription relative à la hauteur des façades ne puisse être contournée. Aussi est-il recommandé de limiter les dimensions des superstructures dépassant la construction de la toiture (voir à titre d'exemple: § 24 BauV-AG).</p>

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>	
5	3	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Kniestockhöhe	<p>Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.</p>	<p>(1) Die Kniestockhöhe (früher oft auch als Kniewandhöhe bezeichnet) dient als Hilfsgrösse für die Definition, was als Dachgeschoss statt als Vollgeschoss gilt (siehe dazu Ziff. 6.3).</p> <p>(2) Der verwendete Begriff „Dachgeschossboden im Rohbau“ ist erläuterungsbedürftig: Unter dem Rohbau wird gemeinhin das Gebäude inklusive Dachkonstruktion, aber vor Einbau von Fenstern, Fassadenverkleidungen und vor dem Innenausbau verstanden. Im Sinne des Baukostenplans Hochbau (SN 506 511, Ausgabe 2012) handelt es sich also um die Gruppe „C. Konstruktion Gebäude“. Gemeint ist somit als unterer Referenzpunkt die rohe Tragkonstruktion (z.B. eine Balken- oder Betondecke) ohne allfälligen Isolationen und Unterlagsböden mit Leitungen wie beispielsweise für Bodenheizungen. Dieser Messpunkt berücksichtigt, dass der genaue Bodenaufbau in den Baueingabeplänen noch nicht bekannt ist.</p> <p>(3) Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht (Ziff. 3.1) und der Oberkante der „Dachkonstruktion“. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens noch eine Isolation und eine Dachhaut. Klarer ist der französische Begriff „charpente“ (Dachstuhl, Dachgebälk, im erweiterten Sinne auch Traggerüst), auch wenn damit natürlich nicht gemeint ist, dass alle Gebäude eine Dachkonstruktion aus Holz besitzen. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Isolation und ohne die Dachhaut. Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, so muss die Messvorschrift sinngemäss angewandt werden..</p> <p>(4) Das kantonale Recht kann die zulässigen Kniestockhöhen auch vom Dachtyp abhängig machen.</p> <p>Literatur: Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Ziff. 16.1.4.2. ff.</p>	Hauteurs	Hauteur du mur de combles	<p>Mesure entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.</p>	<p>(1) La hauteur du mur de combles (souvent appelé aussi mur de jambette) sert de grandeur auxiliaire pour définir ce qui est considéré comme combles et non comme étage (voir ch. 6.3).</p> <p>(2) La notion de «sol brut des combles» appelle quelques explications: elle renvoie à celle de gros œuvre, qui désigne d'ordinaire la structure du bâtiment – charpente comprise – avant la pose des fenêtres et des revêtements de façade, et avant l'aménagement intérieur. Dans les termes du Code des coûts de construction Bâtiment (SN 506 511, édition 2012), il s'agit du groupe «C. Gros œuvre». Le point de référence inférieur pour mesurer la hauteur du mur de combles correspond donc à la structure porteuse brute (p. ex. solivage ou dalle de béton), sans l'éventuelle isolation thermique et sans les éventuelles chapes avec conduites (p. ex. chauffage par le sol). Le choix de ce point de référence tient compte du fait que la composition exacte des sols n'est pas encore connue au moment du dépôt de la demande de permis de construire.</p> <p>(3) Le point de référence supérieur correspond à l'intersection entre le plan de la façade (ch. 3.1) et le plan supérieur de la «charpente du toit». Cette dernière notion, plus précise que la notion allemande de «Dachkonstruktion», désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie.</p> <p>(4) Le droit cantonal peut faire dépendre la hauteur admissible du mur de combles du type de toiture concerné.</p> <p>Référence: Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zurich 2011, ch. 16.1.4.2 ss</p>
5	4	Höhenbegriffe, Höhenmasse	Lichte Höhe	<p>Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.</p>	<p>(1) Das Konkordat definiert die lichte Höhe als Messgrösse für wohngyienische und arbeitsphysiologische Anforderungen an Raumhöhen. Beispiel: Art. 70 RPBR-FR. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Arbeitsrecht des Bundes Raumhöhenvorschriften enthält (Art. 5 ArGV 4).</p> <p>(2) Den Begriff der Geschosshöhe definiert das Konkordat nicht, obwohl er in den Skizzen des Anhangs II vorkommt (siehe auch den entsprechenden Beschluss des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 29. Juni 2011). Es ist davon auszugehen, dass die Kantone den Begriff der Geschosshöhe weiter verwenden und selbst umschreiben können, sofern er etwas anderes meint als der Konkordatsbegriff der lichten Höhe, also keine Kollision mit dem Konkordat entsteht. Die Geschosshöhe wird in der Regel von Oberkant zu Oberkant der fertigen Bodenkonstruktion gemessen: vgl. dazu die Norm SIA 423, ferner: Art. 17 Abs. 2 BMBV-BE.</p> <p>(3) Einzelne Balken an der Decke reduzieren die lichte Höhe noch nicht. Etwas anderes gilt, wenn eine dichte Balkenlage dazu führt, dass die wahrnehmbare Raumhöhe bzw. das sichtbare Rauminhalt optisch reduziert wird. Dasselbe gilt selbstredend für eine heruntergehängte Decke, die die Balken abdeckt (siehe dazu die Skizze 5.4.). Das drückt das Konkordat damit aus, dass „die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage“ bestimmt werde.</p>	Hauteurs	Vide d'étage	<p>Différence de hauteur entre le plancher et le plafond finis, ou entre le plancher fini et la face inférieure des solives lorsqu'elles déterminent la hauteur utile.</p>	<p>(1) La notion de vide d'étage a trait aux exigences hygiéniques et physiologiques auxquelles doit répondre la hauteur des locaux. Exemple: art. 70 ReLATEC-FR. Il convient de noter, dans ce contexte, que le droit fédéral du travail comporte des dispositions en matière de hauteur des locaux (art. 5 OLT4).</p> <p>(2) L'accord ne définit pas la notion de hauteur d'étage, bien que celle-ci intervienne dans les croquis de l'Annexe 2. Il faut partir du principe que les cantons pourront continuer d'utiliser, en la définissant eux-mêmes, la notion de hauteur d'étage, pour autant qu'elle désigne autre chose que la notion de vide d'étage au sens du ch. 5.4 de l'accord. La hauteur d'étage se mesure en général entre l'arête supérieure du sol fini du niveau en question et celle du niveau suivant (à ce propos, voir art. 17 al. 2 ONMC-BE).</p> <p>(3) Si le plancher supérieur est porté par des solives ou sommiers apparents isolés, ceux-ci ne sont pas pris en considération dans la détermination du vide d'étage. Il en va autrement des solivages plus serrés qui réduisent la hauteur de plafond ou le volume visibles des locaux, ainsi, bien entendu, que des faux plafonds qui couvrent les solives (voir figure 5.4). C'est ce qu'exprime l'accord en parlant des «solives [qui] déterminent la hauteur utile».</p>

		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
6	1	Geschosse	Vollgeschosse	<p>Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.</p> <p>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.</p>	<p>(1) Das Konkordat definiert das Vollgeschoss. Gemeint sind Geschosse, die nicht wegen besonderer Merkmale in den kantonalen Bauvorschriften besonders behandelt werden. Besondere Merkmale und daraus abgeleitete rechtliche Konsequenzen gelten für das</p> <p>a. das Untergeschoss (Ziff. 6.2: ragen nur bis zu einem festgelegten Mass über die Fassadenlinie, also über das massgebende Terrain hinaus);</p> <p>b. das Dachgeschoss (Ziff. 6.3: die Kniestockhöhe überschreitet ein festgelegtes Mass nicht);</p> <p>c. das Attikageschoss (Ziff. 6.4: die Fassade ist auf einer ganzen Fassadenseite gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein Mindestmass zurückversetzt).</p> <p>Daraus folgt, dass Geschosse, die die Voraussetzungen der Ziff. 6.2., 6.3. oder 6.4 nicht erfüllen, Vollgeschosse sind.</p> <p>(2) Die Zahl der Vollgeschosse ist ein häufiges Merkmal bestimmter Bauzonen (Beispiel: Wohnzone zweigeschossig W2). Das Konkordat bestimmt jedoch nicht, welche Rolle Vollgeschosse in den Bauvorschriften spielen. Dies festzulegen, ist Sache des kantonalen Rechts. Es kann beispielsweise darauf verzichtet, Geschosshöhen vorzuschreiben und stattdessen nur die Gesamthöhe beschränken.</p> <p>(3) Das Konkordat definiert die Geschosshöhe nicht. Das kantonale Recht kann also eine eigene Definition der Geschosshöhe treffen und diese zusammen mit der zulässigen Geschosshöhe als Höhenbegrenzung verwenden. Beispiel: § 22 BauV-AG.</p> <p>(4) Wird die zulässige Geschosshöhe vom kantonalen Recht begrenzt, so bezieht sich diese in der Regel auf Vollgeschosse im Sinne von Ziff. 6.1. Die „besonderen Geschosse“ Untergeschoss, Dachgeschoss und Attikageschoss zählen also nicht zur Geschosshöhe. Beispiel: § 49 BauG-AG.</p> <p>(5) Sind die Gebäude in der Höhe (häufig: Terrassenhaus) oder im Grundriss (also in der Situation) gestaffelt oder werden mehrere Gebäude zusammengebaut, so wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Teil bzw. jedes der zusammengebauten Gebäude einzeln ermittelt. Jeder Teil muss also dann beispielsweise eine allfällige Geschosshöhenbegrenzung einhalten. Die Skizze 6.1 im Anhang 2 zeigt ein in der Höhe gestaffeltes, also in der Höhe abgestuftes Gebäude. Leider ist die deutsche Version des Konkordatestextes nicht vollständig, sondern nur zusammenfassend ins Französische übersetzt worden. Für das Verständnis des französischen Textes muss nötigenfalls der deutsche herangezogen werden.</p>	Niveaux	Etages	<p>Niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique.</p> <p>Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.</p>	<p>(1) L'accord définit la notion d'étage. Il s'agit des niveaux qui, du fait de leur absence de caractéristiques particulières, ne font l'objet, dans les prescriptions cantonales en matière de constructions, d'aucun traitement spécifique. Présentent des caractéristiques particulières, avec les conséquences réglementaires qui en résultent:</p> <p>a. les sous-sols (ch. 6.2: les sous-sols ne peuvent dépasser que dans une mesure limitée le pied de façade, c'est-à-dire le terrain de référence);</p> <p>b. les combles (ch. 6.3: le mur de combles ne peut présenter qu'une hauteur limitée);</p> <p>c. les attiques (ch. 6.4: une façade au moins des attiques doit présenter un retrait minimal par rapport au niveau inférieur).</p> <p>Il en découle que les niveaux qui ne remplissent pas les conditions des ch. 6.2, 6.3 ou 6.4, sont des étages.</p> <p>(2) Le nombre d'étages autorisé est souvent l'un des critères retenus pour désigner certaines zones à bâtir (p. ex. zone d'habitation H2). L'accord ne définit toutefois pas le rôle que sont censés jouer les étages dans les prescriptions en matière de constructions. C'est au droit cantonal qu'il appartient de le faire. Les cantons pourront par exemple renoncer à définir le nombre d'étages autorisé et se contenter de limiter la hauteur totale admise.</p> <p>(3) L'accord ne définit pas la notion de hauteur d'étage. Le droit cantonal peut donc donner sa propre définition de cette notion et l'utiliser, en combinaison avec le nombre d'étages autorisé, pour limiter la hauteur des bâtiments. Exemple: § 22 BauV-AG.</p> <p>(4) Lorsque le droit cantonal limite le nombre de niveaux autorisé, ce nombre se rapporte en général aux étages au sens du ch. 6.1, les niveaux «spéciaux» (sous-sols, combles, attiques) n'y étant pas inclus. Exemple: § 49 BauG-AG.</p> <p>(5) Si les bâtiments présentent des décrochements en coupe (p. maisons en terrasses) ou en plan (c'est-à-dire dans la situation) ou qu'ils se composent de plusieurs corps de bâtiment, le nombre d'étages se détermine indépendamment pour chaque partie ou corps de bâtiment. Cela implique que chaque partie ou corps de bâtiment devra respecter une éventuelle limitation du nombre d'étages autorisé. La figure 6.1 de l'Annexe 2 montre un bâtiment présentant des décrochements en coupe. Malheureusement, la version allemande de l'accord n'a été traduite que de façon synthétique en français. Il convient donc de se référer au texte allemand pour bien saisir ce qu'implique la définition de l'accord.</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
6	2	Geschosse	Unter- geschosse	Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.	<p>(1) Das Untergeschoss ragt nur teilweise aus dem Boden heraus. Es ist noch ein Untergeschoss, wenn es - gemessen von seiner Oberkante bis zur Fassadenlinie - nicht mehr als um das vom kantonalen Recht festgelegte Mass aus dem Boden herausragt. Werden diese Masse überschritten, liegt ein Vollgeschoss vor. Das ist dort von Bedeutung, wo die Zahl der Vollgeschosse begrenzt ist.</p> <p>(2) Oberer Referenzpunkt ist gemäss Konkordat die höchste „Oberkante des fertigen Bodens“ des darüber liegenden Vollgeschosses in der Fassadenflucht (siehe Ziff. 3.1). Dass die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses gemeint ist, geht nur aus dem französischen Text hervor („plancher fini de l'étage supérieur“). Mit fertigem Boden ist hier die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein. Der Begriff ist zu unterscheiden vom „fertigen Boden“ im Sinne des im kantonalen Recht oft vorkommenden Begriffs des „fertigen Terrains“, also des Terrains, wie es nach Fertigstellung der Bauten besteht und sich beispielsweise vom massgebenden Terrain im Sinne von Ziff. 1.1. unterscheidet.</p> <p>(3) Unterer Referenzpunkt ist die Fassadenlinie im Sinne von Ziff. 3.2., also der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit dem massgebenden Terrain. Ist das fertige Terrain tiefer gelegt als das massgebende Terrain, so wird trotzdem an der Fassadenlinie gemessen. Wenn ein die Anforderungen der Definition erfüllendes Unterschoss also nicht visuell in Erscheinung treten soll, können Abgrabungen begrenzt werden. Beispiel: § 23 Abs. 2 BauV-AG.</p> <p>(4) Das kantonale Recht muss das zulässige mittlere Mass, um das das Untergeschoss über das massgebende Terrain hinausragen darf, ähnlich wie bei den Unterniveaubauten begrenzen (vgl. Ziff. 2.5). Das kantonale Recht kann also beispielsweise:</p> <p>a. ein Durchschnittsmass aller über das massgebende Terrain hinausragenden Fassadenteile festlegen („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen“);</p> <p>b. eine Kombination vorsehen („darf im Mittel aller Fassaden nicht mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen, an keiner Stelle aber mehr als 3 m“).</p> <p>Die Berechnungsweise des Durchschnittsmasses ist vom kantonalen Recht festzulegen. Dabei sind auch vereinfachende Methoden möglich: Beispiel des Kt. AG: Durchschnittsmass = [Fassadenfläche über der Fassadenlinie minus Fassadenfläche unter der Fassadenlinie] geteilt durch die Länge der gesamten Fassadenlinie. Dabei handelt es sich nicht um eine Berechnung des Mittels, sondern um eine vereinfachte geometrische Methode. Eine stark vereinfachte Berechnung des Durchschnittsmasses kennt auch der Kt. Neuenburg: bestimmt wird das Durchschnittsmass der Höhe über der Fassadenlinie in sämtlichen Gebäudeecken.</p> <p>(5) Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, so gilt dieser Bauteil als Unterniveaubau oder unterirdischer Bau, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind (siehe dazu SIA Norm 423 Art. 8.5 und die Skizze 6.2 des Anhangs 2).</p>	Niveaux	Sous-sol	Niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport au pied de façade.	<p>(1) Les sous-sols ne peuvent émerger du sol que jusqu'à un certain point. Ils sont encore considérés comme tels lorsque leur plancher supérieur fini ne dépasse pas, en moyenne, la hauteur admise par le droit cantonal par rapport au pied de façade. Si cette hauteur est dépassée, on a affaire à un étage au sens du ch. 6.1. Cette distinction se révèle déterminante lorsque le nombre d'étages autorisé est limité.</p> <p>(2) Le point de référence supérieur est le plancher fini de l'étage supérieur, mesuré dans le plan de la façade (voir ch. 3.1). Le fait que le plancher fini à prendre en compte soit celui de l'étage supérieur ne ressort que de la version française de l'accord. La notion de plancher fini désigne la construction finie de l'élément, revêtement de sol compris. Dans le cas d'une terrasse, il peut par exemple s'agir de l'arête supérieure du dallage.</p> <p>(3) Le point de référence inférieur est le pied de façade au sens du ch. 3.2, c'est-à-dire l'intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence. Si le terrain fini est abaissé par rapport au terrain de référence, la mesure s'effectue quand même à partir du pied de façade. Il convient donc, pour éviter qu'un sous-sol conforme à la définition du ch. 6.2 ne puisse avoir un impact visuel par trop considérable, de limiter les excavations. Exemple: § 23 al. 2 BauV-AG.</p> <p>(4) Le droit cantonal doit préciser – comme dans le cas des constructions partiellement souterraines (voir ch. 2.5) – dans quelle mesure les sous-sols peuvent dépasser du terrain de référence. Les cantons peuvent par exemple:</p> <p>a. définir la hauteur moyenne que peuvent présenter, par rapport au terrain de référence, toutes les parties de façade qui dépassent («ne peut dépasser le terrain de référence de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades»);</p> <p>b. compléter la définition d'une hauteur moyenne maximale par celle d'une hauteur maximale absolue («ne peut dépasser le terrain de référence de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades, et à aucun endroit de plus de 3,00 m»).</p> <p>Il appartient au droit cantonal de définir la manière de calculer la hauteur moyenne en question. A cet égard, on pourra aussi recourir à des méthodes de calcul simplifiées. Exemple du canton d'Argovie: hauteur moyenne = [surface de façade au-dessus du pied de façade moins surface de façade au-dessous du pied de façade] divisée par la longueur totale du pied de façade. La valeur obtenue n'est pas une véritable moyenne, mais le résultat d'une méthode géométrique simplifiée. Le canton de Neuchâtel connaît lui aussi une méthode très simplifiée, consistant à calculer la moyenne de la hauteur du pied de façade à tous les angles du bâtiment.</p> <p>(5) Les sous-sols ne peuvent s'avancer au-delà du plan de la façade que dans la mesure admise pour les saillies. Au-delà, la partie de bâtiment concernée constitue une construction souterraine ou une construction partiellement souterraine, pour autant que les conditions y relatives soient remplies (voir à ce propos la norme SIA 423, art. 8.5, et la figure 6.2 de l'Annexe 2).</p>
6	3	Geschosse	Dach- geschosse	Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.	<p>(1) Ein Dachgeschoss ist nur dann ein Dachgeschoss und untersteht den entsprechenden besonderen Regeln des kantonalen Rechts, wenn die Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet. Andernfalls handelt es sich um ein Vollgeschoss. Die Kniestockhöhe ist in Ziff. 5.3 definiert.</p> <p>(2) Ein Kniestock (oder eine Kniestockwand) setzt eine entsprechende Dachkonstruktion voraus (siehe dazu die Beispiele in den Skizzen 6.3 des Anhangs 2). Wie die Beispiele zeigen, bedeutet eine beschränkte Kniestockhöhe noch nicht, dass das Dach in seiner optischen Erscheinung begrenzt ist. Das kantonale Recht kann deshalb bei Bedarf die Abmessungen der Dächer auf mit Gestaltungsvorschriften begrenzen, etwa durch Beschränkung der Dachneigung oder indirekt durch Beschränkung von Nutzflächen im Dachgeschoss. Beispiel: § 24 Abs. 1 und 3 BauV-AG. Die Begriffsumschreibung des Konkordats selbst sieht keine solche Beschränkung vor.</p> <p>(3) Wo asymmetrische Giebdächer und Pultdächer zulässig sind, kann das kantonale Recht bei der Umsetzung des Konkordates auch kleine und grosse Kniestockhöhen vorsehen (siehe dazu die Skizze 6.3 im Anhang 2). Solche Differenzierungen untersagt das Konkordat nicht.</p> <p>(4) Die Begrenzung der Kniestockhöhen kann durch gross dimensionierte Dachaufbauten wie Lukarnen umgangen werden; denn trotz beschränkter Kniestockhöhe können dann Dachgeschosse wie ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Begriffsumschreibung des Konkordats verhindert das nicht. Das kantonale Recht sollte deshalb die Dimensionen von Dachaufbauten beispielsweise in ihrem Anteil an der Fassadenlänge begrenzen. Beispiele: § 24 Abs. 1 BauV-AG.</p>	Niveaux	Combles	Niveau dont la hauteur du mur de combles admise n'est pas dépassée.	<p>(1) Un niveau n'est considéré comme combles et n'est donc soumis aux règles du droit cantonal y relatives que si le mur de combles ne dépasse pas la hauteur admise. Dans le cas contraire, on a affaire à un étage au sens du ch. 6.1. La hauteur du mur de combles est définie au ch. 5.3.</p> <p>(2) Un mur de combles (ou mur de jambette) présuppose l'existence d'une charpente. Comme le montrent les exemples donnés à la figure 6.3 de l'Annexe 2, le fait que la hauteur du mur de combles soit limitée ne signifie pas forcément que l'impact visuel de la toiture le soit aussi. Le droit cantonal pourra dès lors, au besoin, limiter les dimensions des toitures au moyen de prescriptions architecturales, par exemple en limitant leur inclinaison ou, indirectement, en limitant la surface utile admissible dans les combles. Exemple: § 24 al. 1 et 3 BauV-AG. La définition de l'accord ne prévoit aucune limitation de ce genre.</p> <p>(3) Si les toitures asymétriques (en bâtière, à un pan, etc.) sont autorisées, l'accord n'interdit nullement que le droit cantonal prévoise des hauteurs de murs de combles différenciées (voir à ce propos la figure 6.3 de l'Annexe 2).</p> <p>(4) La limitation de la hauteur des murs de combles est susceptible d'être contournée par des superstructures (p. ex. des lucarnes) de grandes dimensions. Il se peut alors que les combles exercent, malgré la limitation de la hauteur des murs de combles, le même impact visuel qu'un étage «ordinaire». La définition de l'accord ne l'empêche pas. Aussi le droit cantonal devrait-il limiter les dimensions des superstructures, en définissant par exemple le ratio maximal qu'elles peuvent présenter par rapport à la longueur de la façade. Exemple: § 24 al. 1 BauV-AG.</p>

		<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
6	4	Geschosse	Attika-geschosse	Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.	<p>(1) Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss. Daran knüpft das Baurecht in der Regel Konsequenzen: Das Attikageschoss wird beispielsweise nicht an die Geschlosszahl angerechnet (siehe dazu Ziff. 6.1 Geschosse). Seine Abmessungen müssen deshalb beschränkt werden.</p> <p>(2) Die Definition des Konkordats verlangt als Merkmal im Sinne einer Minimalvorschrift nur auf einer ganzen Fassadelänge einen vom kantonalen Recht in seiner Dimension festzulegenden Rücksprung. Der Rücksprung misst sich von der Fassadenflucht aus (siehe Ziff. 3.1.). Den Kantonen steht es frei, an mehreren oder an bestimmten Fassaden Rücksprünge zu verlangen und zusätzliche Flächenbeschränkungen vorzusehen (Beispiel: § 25 Abs. 1 BauV-AG: die Prozentregel lässt grosse Freiheit in der Anordnung des Attikageschosses zu). Sinn macht aus gestalterischen Gründen insbesondere, am Hang den Rücksprung talseits vorzusehen. Die Kantone können die Festlegung der Anzahl und des Masses der Rücksprünge wie immer auch den Gemeinden überlassen - solange die Mindestanforderungen des Konkordats – ein Rücksprung an einer ganzen Fassade – eingehalten sind. Beispiel: Art. 21 BMBV-BE gemäss Erläuterungen zur Umsetzung in den Gemeinden (BSIG Nr. 7/721.3.1.1).</p> <p>(3) Die Definition des Attikageschosses nach Konkordat kann zu grösseren Attikadimensionen führen: Vielerorts wurde nach hergebrachter Regelung ein all- oder doch mehrseitiger Rücksprung des Attikageschosses verlangt. Nach Figur 5.2 im Anhang 2 misst sich die Fassadenhöhe bei den nicht zurückspringenden Fassaden an der Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses, bei der zurückspringenden Fassade dagegen an der Oberkante der Brüstung (siehe dazu Ziff. 5.2).</p> <p>(4) Die Definition des Attikageschosses gemäss Konkordat bringt es mit sich, dass ein auf einer Seite auskragendes oberstes Vollgeschoss dazu führen kann, dass das darüber liegende Attikageschoss ungefähr geich gross sein darf wie die übrigen Vollgeschosse (siehe dazu die Figuren 3.1. bis 3.3. in Anhang 2). Das Attikageschoss muss dann je nach Ausgestaltung des kantonalen Rechts nur um das Mass der Auskrugung zurückversetzt werden.</p>	Niveaux	Attique	<p>Niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur.</p>	<p>(1) Au même titre que les sous-sols et les combles, les attiques ne sont pas considérés comme étages au sens du ch. 6.1. Il en découle en général, dans le droit de la construction, certaines conséquences – par exemple le fait que les attiques ne soient pas comptés dans le nombre d'étages (voir à ce sujet ch. 6.1). Aussi les dimensions des attiques doivent-elles être limitées.</p> <p>(2) La définition de l'accord pose comme condition minimale qu'une façade au moins de l'attique soit, sur toute sa longueur, dans une mesure à définir par le droit cantonal, en retrait par rapport au niveau inférieur. Le retrait en question se mesure par rapport au plan de la façade (voir ch. 3.1.). Les cantons sont libres d'exiger que l'attique soit en retrait par rapport à plusieurs façades ou à une façade déterminée, ainsi que de prévoir des limitations de surface supplémentaires (exemple: § 25 al. 1 BauV-AG: en définissant la surface maximale de l'attique en pour cent d'un étage, cette disposition laisse une grande latitude en matière de mise en forme). Dans la pente, il est judicieux, notamment d'un point de vue esthétique, d'imposer que l'attique soit en retrait par rapport à la façade aval. Les cantons peuvent laisser aux communes le soin de définir comme elles l'entendent le nombre et l'ampleur des retraits, pour autant que les exigences minimales de l'accord – une façade entière de l'attique en retrait par rapport au niveau inférieur – soient respectées. Exemple: art. 21 ONMC-BE, selon les commentaires et recommandations en vue de la mise en œuvre dans les communes (ISCB n° 7/721.3/1.1).</p> <p>(3) La définition que donne l'accord de la notion d'attique autorise des attiques d'assez grandes dimensions. Auparavant, de nombreux cantons exigeaient que l'attique soit en retrait, sinon par rapport à toutes les façades, du moins par rapport à plusieurs. D'après la figure 5.2 de l'Annexe 2, la hauteur de façade se mesure, pour les façades qui ne sont pas en retrait, jusqu'au bord supérieur de la charpente du toit et, pour celle qui est en retrait, jusqu'au bord supérieur du garde-corps (voir à ce propos ch. 5.2).</p> <p>(4) Il découle de la définition que donne l'accord de la notion d'attique que, si le dernier étage du bâtiment s'avance en porte-à-faux sur un côté, l'attique situé au-dessus peut présenter à peu près la même taille que les autres étages (voir à ce propos la figure 3.1-3.3 de l'Annexe 2). Il se peut en effet que l'attique ne doive alors, selon ce que prévoit le droit cantonal, présenter qu'un retrait équivalent au porte-à-faux.</p>

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>
7	1	Abstände und Abstands-bereiche	Grenzabstand	<p>Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.</p> <p>(1) Das Konkordat bestimmt nur die Messweise und nicht das Mass: Gemessen wird die Distanz zwischen der projizierten Fassadenlinie (Fassadenlinie auf der Ebene der amtlichen Vermessung: Ziff. 3.3) und der Parzellengrenze. Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist (siehe dazu die Skizze 7.1 - 7.3 im Anhang 2). Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen. Beispiel: § 21 Abs. 2 BauV-AG.</p> <p>(2) Den Kantonen steht es frei, die Grenzabstände nach verschiedenen Fällen zu differenzieren. Das Konkordat zeigt in den Skizzen des Anhangs 2 zwei weitverbreitete Fälle:</p> <p>a. sie können zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterscheiden;</p> <p>b. sie können ferner Mehrlängenzuschläge vorschreiben, wenn eine Fassade länger ist als ein bestimmtes Mass.</p> <p>Die Kantone können aber auch das Abstandsmass in Funktion eines bestimmten Höhenmasses bestimmen. Beispiel: Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gesamthöhe, mindestens aber 3 m.</p> <p>(3) Der Text des Konkordates regelt nicht, wie bei grossen und kleinen Grenzabständen und bei Mehrlängenzuschlägen gemessen wird. Die Skizze 7.1 - 7.3 des Anhangs 2 enthält indessen eine Messvorschrift, die verbindlich ist: Danach wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Hauptfassade (also dort, wo nach kantonalem Recht der grosse Grenzabstand zur Anwendung kommt) gemessen. In den Gebäudeecken gilt immer der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze. In gleicher Art wird der Mehrlängenzuschlag dort zum kleinen oder grossen Grenzabstand hinzugerechnet und dort senkrecht zur Fassadenlinie gemessen, wo ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt.</p> <p>(4) Die Kantone differenzieren regelmässig die Grenzabstände für besondere Fälle wie Kleinbauten (Ziff. 2.2.), Anbauten (Ziff. 2.3), unterirdische Bauten (Ziff. 2.4) und Unterniveaubauten (Ziff. 2.5). Beispiel: § 19 BauV-AG.</p> <p>(5) Die Definition des Konkordates verhindert nicht, dass die Kantone eine Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände durch nachträgliche Aussendämmung der Gebäudehülle zulassen. Regelungstechnisch ist das so zu verstehen, dass die Kantone eine Unterschreitung der nach Konkordat gemessenen Abstände um ein festzulegendes Maximalmass der nachträglichen Aussendämmung zulassen. Die Abstandsmessvorschrift des Konkordats wird also nicht verändert. Beispiel: Art. 26 BMBV-BE, Art. 14 EnG-BE.</p> <p>(6) Art. 9 Abs. 3 Bst. e des Bundesgesetzes über die Energie (beschlossen am 15.6.2012 mit der Revision des RPG) verpflichtet die Kantone zur Einführung eines Minergie-Bonus von 20 cm bei allen Abstandsmassen. Die Revision wird im Jahr 2014 in Kraft treten: siehe dazu die Vorbemerkungen in Ziff. 1.0.</p> <p>(7) Die Kantone regeln, wie vorzugehen ist, wenn verschiedene Abstandsvorschriften miteinander kollidieren:</p> <p>a. Baulinien, die Abstände konkret für bestimmte Grundstücke festlegen, gehen als Detailvorschrift den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften in der Regel vor. Beispiel: Art. 12 Abs. 4 und 90 Abs. 1 BauG-BE, 24 BMBV-BE.</p> <p>b. Strassen-, Gewässer- und Waldabstände usw. gehen aus den gleichen Gründen in der Regel den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften vor.</p> <p>Das Konkordat enthält keine entsprechenden Kollisionsregeln.</p> <p>(8) Das Konkordat definiert zwar nur Gebäude (siehe Ziff. 2.0). Die Kantone können die Abstandsvorschriften aber auch sinngemäss für die weiteren baubewilligungspflichtigen Anlagen anwendbar erklären. Beispiel: Abstellplätze, Sitzplätze, Schwimmbäder.</p>	Distances	Distance à la limite	<p>Distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle.</p>	<p>(1) L'accord ne définit ici que la méthode de mesure applicable et non la grandeur elle-même: la distance à la limite se mesure entre la projection du pied de façade (pied de façade projeté sur le plan cadastral, ch. 3.3) et la limite de la parcelle. Elle est respectée lorsque la distance prescrite est observée en tout point (voir à ce propos la figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2). Comme les saillies au sens du ch. 3.4 dépassent par définition le pied de façade, elles peuvent empiéter sur la distance à la limite. Exemple: § 21 al. 2 BauV-AG.</p> <p>(2) Les cantons sont libres de prescrire des distances à la limite différenciées. Les croquis de l'Annexe 2 présentent deux solutions fréquemment retenues:</p> <p>a. Les cantons peuvent établir la distinction entre une petite et une grande distance à la limite.</p> <p>b. Ils peuvent, lorsque la façade dépasse une certaine longueur, prescrire une majoration de la distance à la limite (supplément de distance).</p> <p>Les cantons peuvent cependant aussi définir la distance à respecter en fonction d'une hauteur. Exemple: «La distance à la limite ne dépassera pas un tiers de la hauteur totale, mais sera de 3 m au minimum.».</p> <p>(3) Le texte de l'accord ne précise pas comment la mesure s'effectue dans le cas des grandes et petites distances à la limite ni dans celui des suppléments de distance. La figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2 comporte en revanche à ce sujet des indications contraignantes: la grande distance à la limite se mesure perpendiculairement à la façade principale (c'est-à-dire là où la grande distance à la limite s'applique en vertu du droit cantonal). Dans les angles, c'est toujours la petite distance à la limite qui s'applique. De la même manière, le supplément de distance s'ajoute à la grande ou à la petite distance à la limite et se mesure perpendiculairement au pied de façade partout où une telle majoration est prescrite.</p> <p>(4) Les cantons définissent souvent les distances à la limite applicables à des cas particuliers tels que petites constructions (ch. 2.2), annexes (ch. 2.3), constructions souterraines (ch. 2.4) et constructions partiellement souterraines (ch. 2.5). Exemple: § 19 BauV-AG.</p> <p>(5) La définition de l'accord n'empêche pas les cantons d'admettre qu'en cas d'ajout a posteriori d'une isolation extérieure, l'enveloppe des bâtiments empiète d'autant sur les distances à la limite et entre bâtiments. Du point de vue réglementaire, cela implique que les cantons définissent dans quelle mesure l'isolation extérieure peut, au maximum, empiéter sur les distances mesurées conformément à l'accord, la disposition de l'accord définissant comment mesurer ces distances ne pouvant, elle, pas être modifiée. Exemples: art. 26 ONMC-BE; art. 14 LCEn-BE.</p> <p>(6) L'art. 9 al. 3 let. e de la loi fédérale sur l'énergie (adopté le 15.06.2012 avec la révision de la LAT) oblige les cantons à introduire un «bonus Minergie» de 20 cm dans le calcul de toutes les distances. La révision entrera en vigueur en 2014; voir ch. 1.0 Avant-propos..</p> <p>(7) Il appartient aux cantons de préciser comment procéder lorsque plusieurs prescriptions en matière de distances entrent en conflit:</p> <p>a. Les alignements, qui définissent concrètement la limite d'implantation des constructions sur certaines parcelles, prévalent en général, en tant que prescriptions spéciales, sur les prescriptions générales en matière de distances à la limite. Exemples: art. 12 al. 4 et 90 al. 1 LC-BE; art. 24 ONMC-BE.</p> <p>b. Les distances aux routes, aux cours d'eau, aux forêts, etc., prévalent en général, pour les mêmes raisons, sur les prescriptions générales en matière de distances à la limite.</p> <p>L'accord ne donne aucune indication quant à la marche à suivre en cas de conflit.</p> <p>(8) Si l'accord ne définit que la notion de bâtiments (voir ch. 2.0), rien n'empêche les cantons de prévoir que les prescriptions en matière de distances aux limites s'appliquent aussi aux autres installations soumises à autorisation de construire. Exemples: places de stationnement, terrasses, piscines.</p>
7	2	Abstände und Abstands-bereiche	Gebäudeabstand	<p>Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>(1) Das Konkordat regelt nur die Messweise für den Gebäudeabstand. Es handelt sich um die kürzeste Entfernung zwischen irgendeinem Punkt der Fassadenlinien der beiden Gebäude (siehe dazu die Skizze 7.1 - 7.3 im Anhang 2: mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand).</p> <p>(2) Ob Gebäudeabstände zur Anwendung kommen und wie gross sie sind, bestimmt das kantonale Recht. Beispiel: § 27 BauV-AG: Wo besondere Vorschriften fehlen, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.</p> <p>(3) Auch hier gilt, dass vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Ziff. 3.4 in den Gebäudeabstand hineinragen dürfen.</p>	Distances	Distance entre bâtiments	<p>Distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments.</p>	<p>(1) L'accord ne définit ici que la méthode de mesure applicable: la distance entre deux bâtiments est la plus courte distance entre les projections de leurs pieds de façade respectifs (voir figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2: distance minimale entre bâtiments).</p> <p>(2) Il appartient au droit cantonal de déterminer si des distances minimales entre bâtiments doivent être observées et, dans l'affirmative, à combien elles se montent. Exemple: § 27 BauV-AG: en l'absence de dispositions spécifiques, la distance entre bâtiments correspond à la somme des distances à la limite prescrites.</p> <p>(3) Ici encore, les saillies au sens du ch. 3.4 peuvent empiéter sur la distance entre bâtiments.</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
7	3	Abstände und Abstands-bereiche	Baulinien	<p>Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p>	<p>(1) Baulinien legen konkret für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Das Konkordat sagt das etwas knapp mit „begrenzen die Bebauung“. Allgemeine Bauabstandsvorschriften wie beispielsweise Gewässerabstände begrenzen die Bebauung indessen auch. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass die Regelung sich im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.</p> <p>Das kantonale Recht kennt verschiedene vergleichbare Bestimmungen: § 96 RBG-BL: Baulinien bilden die Grenze, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Art. 90 Abs. 1 BauG-BE: Mit Baulinien kann in Überbauungsplänen der gegenüber Strassen, Geleisen, Leitungen, Gewässern und dergleichen einzuhaltende Bauabstand bestimmt werden.</p> <p>(2) Die Festlegung von Baulinien geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor („lex specialis derogat legi generali“, „special design rules before general rules“, „Die Sonderregel verdrängt die allgemeine Regel“). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeindegesetzgeber, der die Baulinien etwa in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. So könnten etwa in einer kommunalen Nutzungsplanung festgelegte Baulinien sich nicht über Nationalstrassenbaulinien hinwegsetzen.</p> <p>(3) Der Zweck, der mit einer Baulinie verfolgt wird, gehört nicht zur Definition. Die Zwecke sind vielfältig:</p> <p>a. Sicherung von von bestehenden oder geplanten Anlagen: Hauptbeispiel ist die Sicherung von Verkehrsanlagen;</p> <p>b. Freihaltung von Flächen von der Überbauung aus Gründen der Ökologie, der Sicherheit oder der Ästhetik;</p> <p>c. besondere Baulinien wie Pflicht- oder Gestaltungsbaulinien, rückwärtige Baulinien, Innenbaulinien, Arkadenbaulinien, Hilfsbaulinien dienen vor allem der Gestaltung von Überbauungen. Beispiel: Art. 91 BauG-BE.</p> <p>(4) Auch die Wirkungen einer Baulinie ergeben sich nicht abschliessend aus der Definition des Konkordats:</p> <p>a. Das Konkordat sagt beispielsweise nicht explizit, dass sich die Baulinien wie die Grenz- und Gebäudeabstände auf die projizierten Fassadenlinien (siehe Ziff. 3.3) beziehen. Das lässt sich einzig indirekt aus der Skizze 7.1 - 7.3 des Anhangs 2 und aus dem Sinn der Vorschrift ableiten: Die Baulinie tritt in einem konkreten Fall an die Stelle der allgemeinen Abstandsvorschrift. So gesehen liegt nahe, dass vorspringende Gebäudeteile über die Baulinie hinausragen dürfen. (in diesem Sinne wohl SIA Norm 423: „Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften“).</p> <p>b. Diese Auslegung stimmt indessen nicht mit dem Wortlaut überein: „Baulinien begrenzen die Bebauung (...)“. Bei bestimmten Baulinien dürfte ein Hinausragen von unterirdischen oder oberirdischen Bauteilen auch nicht dem Sinn der Vorschrift entsprechen. Das gilt etwas bei Strassen- bzw. Verkehrsbaulinien oder bei Gewässerbaulinien.</p> <p>c. Nach hier vertretener Ansicht sollte das kantonale Recht deshalb wo nötig präzisieren, worauf sich die Baulinien beziehen. und welche konkrete Wirkungen sie im Detail haben. So können sich etwa Baulinien für bestimmte Obergeschosse oder Arkadenbaulinien nicht auf die projizierte Fassadenlinie beziehen. Ebenso muss geklärt werden, ob sich die Baulinien auch auf unterirdische Bauten sowie auf Anlagen beziehen, die nicht Gebäude im Sinne des Konkordats sind. In diesem Sinne verwehrt das Konkordat es den Kantonen nicht, das Hinausragen vorspringender Bauteile über eine Baulinie zu untersagen, was etwa bei Strassenbaulinien aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll sein kann. oder nur mit Einschränkungen wie etwa einem Beseitigungsrevers zu erlauben.</p> <p>d. Fehlt hierzu präzisierendes kantonales Recht, so dürfen nach hier vertretener Auffassung keine Bauteile – auch keine unterirdischen – über die Baulinie hinausragen. Das ergibt sich aus dem Wortlaut des Konkordats, der keinen Verweis auf die SIA Norm 423 enthält..</p> <p>e. Auch beim Bundesrecht können sich Abweichungen vom Baulinienbegriff gemäss Konkordat ergeben. Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien ergibt sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht. Das gilt etwa dann, wenn Gewässerräume nach Art. 41a GSchV mittels Baulinien gesichert werden. Welche Bauten und Anlagen im Gewässerraum zulässig sind, bestimmt sich ausschliesslich nach Bundesrecht (Art. 41c GSchV).</p> <p>(5) Baulinienfestlegungen erfolgen bundesrechtlich gesehen mit Nutzungsplänen nach Art. 14 RPG und bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (Nationalstrassen, Eisenbahnen usw.), obwohl das das Konkordat im Gegensatz zu den Baubereichen (Ziff. 7.4) nicht erwähnt. In der Regel handelt es sich im Bereich des kantonalen Rechts um Sondernutzungspläne (Quartierplan, Bauabstandsvorschriften, Überbauungsplan, Gestaltungsplan, Plangenehmigung usw.). Deshalb gelten die bundesrechtlichen Mindestanforderungen an das Verfahren für die Festsetzung von Baulinien (so etwa Art. 33 und 34 RPG).</p>	Distances	Alignement	<p>Limite d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.</p>	<p>(1) Les alignements définissent concrètement la limite d'implantation des constructions. Les prescriptions générales en matière de distances (p. ex. distances aux cours d'eau) le font cependant aussi. La spécificité des alignements réside dans le fait qu'ils ne s'appliquent – à la différence des prescriptions générales susmentionnées – que dans un périmètre ou à un endroit déterminés.</p> <p>Les cantons connaissent des dispositions qui diffèrent quelque peu, mais restent comparables. Exemples: § 96 RBG-BL: les alignements définissent la limite au-delà de laquelle on ne peut pas construire; art. 90 al. 1 LC-BE: dans les plans de quartier, l'alignement peut déterminer la distance obligatoire des constructions par rapport aux rues, voies ferrées, canalisations, lacs et rivières, etc.</p> <p>(2) En vertu des règles d'interprétation juridiques, la définition d'alignements prévaut, en tant que prescription spéciale, sur les prescriptions générales en matière de distances («lex specialis derogat legi generali», «special design rules before general rules», «la règle spéciale déroge à la règle générale»). Ce principe ne s'applique toutefois pas sans restrictions, car il se peut par exemple que le pouvoir réglementaire communal ait défini des alignements dans un plan d'affectation spécial sans tenir compte des prescriptions du droit supérieur en matière de distances. Or, les alignements définis dans un plan d'affectation communal ne sauraient par exemple ignorer les alignements d'une route nationale.</p> <p>(3) Les buts auxquels servent les alignements ne font pas partie de la définition proprement dite de la notion. Ils peuvent être très divers:</p> <p>a. Réserver l'espace nécessaire à des installations existantes ou projetées, par exemple des infrastructures de transports.</p> <p>b. Maintenir certaines surfaces libres de constructions pour des raisons d'écologie, de sécurité ou d'esthétique.</p> <p>c. Assurer un urbanisme de qualité au moyen d'alignements spéciaux tels qu'alignements obligatoires ou architecturaux, alignements arrière, alignements intérieurs, alignements d'arcades, alignements accessoires, etc. Exemple: art. 91 LC-BE.</p> <p>(4) Les effets déployés par un alignement ne ressortent pas non plus exhaustivement de la définition de l'accord:</p> <p>a. L'accord ne précise par exemple pas explicitement que les alignements se rapportent, comme les distances à la limite et entre bâtiments, à la projection du pied de façade (voir ch. 3.3). On ne le déduit qu'indirectement de la figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2 et du sens de la disposition: là où ils s'appliquent, les alignements se substituent aux prescriptions générales en matière de distances. De ce point de vue, il semble logique que les saillies puissent dépasser les alignements (c'est dans ce sens que va également la norme SIA 423, qui stipule, elle aussi, que les alignements se substituent aux prescriptions générales en matière de distances).</p> <p>b. Cette interprétation ne concorde toutefois pas avec le libellé de l'accord, selon lequel les alignements marquent la «limite d'implantation des constructions». Dans certains cas, le fait que des parties de bâtiment souterraines ou en surface dépassent l'alignement ne correspond pas au but de la prescription. C'est par exemple le cas des alignements routiers ou de ceux en bordure de cours d'eau.</p> <p>c. Selon l'avis défendu ici, le droit cantonal devrait dès lors préciser, lorsque cela se révèle nécessaire, à quoi se rapportent les alignements et quels effets concrets ils déploient. Ainsi les alignements portant sur certains étages supérieurs ou sur des arcades ne peuvent-ils par exemple pas se rapporter à la projection du pied de façade. Il convient également de clarifier si les alignements se rapportent aussi aux constructions souterraines et aux installations qui ne sont pas des bâtiments au sens de l'accord. Dans cette perspective, l'accord n'empêche pas les cantons d'interdire que les saillies dépassent les alignements, ou de ne l'autoriser que moyennant certaines restrictions comme, par exemple, un réversal de démolition.</p> <p>d. Si le droit cantonal ne précise rien à ce sujet, aucun élément – même souterrain – ne peut, selon l'avis défendu ici, dépasser l'alignement. Cela ressort du libellé de l'accord, qui ne se réfère pas à la norme SIA 423.</p> <p>e. Il se peut que les alignements définis par le droit fédéral diffèrent, eux aussi, de ceux définis par l'accord. La définition et l'effet juridique des alignements de droit fédéral découlent uniquement des dispositions de droit fédéral correspondantes. C'est par exemple le cas lorsque l'espace réservé à un cours d'eau au sens de l'art. 41a OEaux l'est au moyen d'alignements. La question de savoir quelles constructions et installations sont admissibles au sein de l'espace réservé au cours d'eau est entièrement régie par le droit fédéral (art. 41c OEaux).</p> <p>(5) Du point de vue du droit fédéral, les alignements sont définis dans des plans d'affectation au sens de l'art. 14 LAT et selon des procédures fédérales d'approbation des plans (routes nationales, chemins de fer, etc.), même si l'accord ne le précise pas, comme il le fait en revanche pour les périmètres d'évolution (ch. 7.4). Il s'agit en général de plans d'affectation spéciaux (plans de quartier, plans spéciaux, plans d'aménagement de détail, etc.). A la définition des alignements s'appliquent donc les exigences minimales du droit fédéral en matière de procédure (notamment les art. 33 et 34 LAT).</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
7	4	Abstände und Abstands-bereiche	Baubereich	Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.	<p>(1) Wie die Skizze 7.4 in Anhang 2 verdeutlicht, ist unter einem Baubereich im Sinne des Konkordates die nutzungsplanerische Festlegung einer konkreten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, in der Gebäude erstellt werden dürfen (vgl. dazu die SIA Norm 423 Ziff. 10.22). Im deutschen Sprachgebrauch ist oft auch von einem „Baufeld“ die Rede. Solche kommen etwa in Sondernutzungsplänen vor. Der Baubereich weicht von den generellen Abstandsregeln und von den Baulinien ab.</p> <p>(2) Die Festlegung von Baubereichen geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor („lex specialis derogat legi generali“, „special design rules before general rules“, „Die Sonderregel verdrängt die allgemeine Regel“). Dieser Grundsatz gilt aber nicht uneingeschränkt, denn es kann beispielsweise sein, dass der Gemeindegesetzgeber, der den Baubereich beispielsweise in einem Sondernutzungsplan festgelegt hat, die Abstandsvorschriften des höherrangigen Rechts nicht beachtet hat. So könnten etwa in einer kommunalen Nutzungsplanung festgelegte Baubereiche sich nicht über Nationalstrassenbaulinien hinwegsetzen.</p> <p>(3) Die konkreten Wirkungen eines Baubereichs sollten wie bei Baulinien vom kantonalen Recht näher festgelegt werden (siehe dazu Ziff. 7.3 Randziffer 4). Wie beispielsweise vorspringende Gebäudeteile, unterirdischen Bauten und weitere Anlagen behandelt werden, wird aufgrund der Definition nicht ohne weiteres klar.</p> <p>(4) Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sollten vermieden werden, weil beide Festlegungen sich auf eine konkrete Situation beziehen und Gegenstand eines Nutzungsplanverfahrens sind. Soll also ein Baubereich festgelegt werden, der einer geltenden, rechtlich gleichrangigen Baulinie widerspricht, so muss die Baulinie gleichzeitig aufgehoben werden. Unterbleibt dies, so gilt die neuere Regelung. Vorbehalten bleiben immer höherrangige Baulinien beispielsweise des Bundesinfrastrukturrechts.</p>	Distances	Périmètre d'évolution	Surface constructible délimitée dans le cadre d'un plan d'affectation et qui peut s'écarter des règles de distances.	<p>(1) Comme l'explique la figure 7.4 de l'Annexe 2, un périmètre d'évolution au sens de l'accord est une surface délimitée, dans le cadre d'un plan d'affectation, sur tout son pourtour, à l'intérieur de laquelle des bâtiments peuvent être construits (à ce propos, voir la norme SIA 423, ch. 10.22). On parle parfois aussi d'aire d'implantation des constructions. On délimite par exemple de tels périmètres dans certains plans d'affectation spéciaux. Un périmètre d'évolution déroge aux prescriptions générales en matière de distances et aux alignements.</p> <p>(2) En vertu des règles d'interprétation juridiques, la définition de périmètres d'évolution prévaut, en tant que prescription spéciale, sur les prescriptions générales en matière de distances («lex specialis derogat legi generali», «special design rules before general rules», «la règle spéciale déroge à la règle générale»). Ce principe ne s'applique toutefois pas sans restrictions, car il se peut par exemple que le pouvoir réglementaire communal ait défini des périmètres d'évolution dans un plan d'affectation spécial sans tenir compte des prescriptions du droit supérieur en matière de distances. Or, les périmètres d'évolution définis dans un plan d'affectation communal ne sauraient par exemple ignorer les alignements d'une route nationale.</p> <p>(3) Les effets concrets d'un périmètre d'évolution devraient, comme pour les alignements, être précisés par le droit cantonal (à ce propos, voir ch. 7.3, N. 4). La manière dont doivent par exemple être traitées saillies, constructions souterraines et autres installations ne ressort pas sans autre de la définition de l'accord.</p> <p>(4) Périmètres d'évolution et alignements se rapportant tous deux à une situation concrète et faisant tous deux l'objet d'une procédure de plan d'affectation, on veillera à éviter les conflits entre les deux. Ainsi, si l'on entend définir un périmètre d'évolution entrant en contradiction avec un alignement en vigueur de même rang, on devra dans le même temps abroger ce dernier. Si l'on omet de le faire, c'est la disposition la plus récente qui prévaut. Restent toutefois réservés les alignements de rang supérieur, comme ceux relevant du droit fédéral des infrastructures.</p>
8	0	Nutzungs-ziffern			<p>(1) Das Konkordat definiert Dichteziffern und Flächenanteilsziffern:</p> <p>(2) Die beiden Dichteziffern Geschossflächenziffer und Baumassenziffer bezeichnen ein Verhältnis zwischen Geschossflächen oder Gebäudevolumen und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Der Quotient kann über 1 (oder 100%) liegen. Angegeben werden kann das Verhältnis als Dezimalzahl oder als Prozentzahl.</p> <p>(3) Die beiden Flächenanteilsziffern Überbauungsziffer und Grünflächenziffer bezeichnen den Flächenanteil des gesamten Grundstücks, der überbaut ist oder der unversiegelt ist. Der entsprechende Flächenanteil kann nie grösser als 1 (oder 100%) sein. Angegeben werden kann das Verhältnis als Dezimalzahl oder als Prozentzahl.</p> <p>(4) Die Kantone können, müssen aber nicht alle Nutzungsziffern übernehmen. Sie können zudem auf die Übernahme der Geschossflächenziffer verzichten und an deren Stelle die im betreffenden Kanton bisher verwendete Ausnützungsziffer beibehalten. (Beschluss des interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Januar 2009/Arrêté de l'Autorité intercantonale „Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction“ du 15 janvier 2009). Diese Ausnützungsziffer ist dann kantonal definiert und somit nicht schweizweit harmonisiert. Beispiele: alle vier Nutzungsziffern des Konkordats übernommen: Art. 130 RPBG-FR, Art. 28 ff. BMBV-BE; Geschossflächenziffer nicht übernommen: § 32 BauV-AG.</p> <p>(5) Die Kantone können auch den Gemeinden erlauben, aus den Nutzungsziffern des Konkordats sowie aus der bisherigen Ausnützungsziffer die für sie geeigneten Varianten auszuwählen. Beispiel: Art. 37 KRVO-GR. Auch die SIA Norm 421 liefert in Kapitel 4 eine Ausnützungszifferdefinition.</p>	Mesures d'utilisation du sol			<p>(1) L'accord définit des indices de densité et des indices de surfaces:</p> <p>(2) Les indices de densité, à savoir l'indice brut d'utilisation du sol et l'indice de masse, désignent le rapport entre la surface de plancher ou le volume bâti et la surface de terrain déterminante. Le quotient peut être exprimé sous forme de nombre décimal ou en pour cent. Il peut être supérieur à 1 ou 100%.</p> <p>(3) Les indices de surfaces, à savoir l'indice d'occupation du sol et l'indice de surface verte, désignent, respectivement, la part construite et la part perméable de la surface de terrain déterminante. Cette part peut être exprimée sous forme de nombre décimal ou en pour cent. Elle ne peut être supérieure à 1 ou 100%.</p> <p>(4) Les cantons ont la possibilité, mais pas l'obligation, de reprendre toutes les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord. Ils peuvent notamment renoncer à reprendre l'indice brut d'utilisation du sol et/ou conserver leurs indices d'utilisation du sol respectifs (arrêté du 15 janvier 2009 de l'Autorité intercantonale «Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction»). Dans ce cas de figure, ces indices restent définis au niveau cantonal et ne sont par conséquent pas harmonisés au niveau suisse. Exemples où toutes les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord sont reprises au niveau cantonal: art. 130 LATEC-FR, art. 28 ss ONMC-BE; exemple où l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas repris au niveau cantonal: § 32 BauV-AG.</p> <p>(5) Les cantons peuvent aussi autoriser les communes à choisir, entre les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord et les indices appliqués jusque-là, les solutions qui leur conviennent le mieux. Exemple: art. 37 KRVO-GR. La norme SIA 421 fournit elle aussi, au chapitre 4, une définition de l'indice d'utilisation du sol.</p>

	<i>Titel</i>	<i>Kapitel</i>	<i>Konkordatstext</i>	<i>Erläuterungen</i>	<i>Titre</i>	<i>Chapitre</i>	<i>Texte de l'accord</i>	<i>Commentaire</i>	
8	1	Nutzungs- ziffern	Anrechenbare Grundstücks- fläche (aGSF)	<p>Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.</p> <p>Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.</p> <p>Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p>	<p>(1) Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für alle Nutzungsziffern des Konkordates. Sie ist dagegen nicht massgebend für die weiterhin geltenden kantonalen Definitionen der Ausnutzungsziffer: Die Kantone können also für ihre Ausnutzungsziffer-Definition eine andere Umschreibung der anrechenbaren Grundstücksfläche verwenden. Dies ist vorab dort von Bedeutung, wo etwa auch die Feinerschliessung zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt. Mit Rücksicht auf das minimale Datenmodell des Bundes zu den Nutzungsplänen, welches dem ÖREB-Kataster zugrunde liegt, empfiehlt sich allerdings die Abstützung auf die Norm SIA 421 (2006).</p> <p>(2) Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist,</p> <p>a. dass die Grundstücksfläche in der massgebenden Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald und Gewässerflächen nicht zutrifft, je nach Ausgestaltung durch den betreffenden Kanton aber möglicherweise für Freihalte- und Grünflächen wie etwa Gewässerräume nach Art. 41a GSchV); und</p> <p>b. dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt.</p> <p>Daraus ergibt sich eine gewisse Unschärfe, weil die Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt nicht in allen Kantonen gleich gehandhabt wird. Das Konkordat lehnt sich zwar an die Unterscheidung zwischen Grob- und Feinerschliessung von Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG, SR 843) an. Das WEG ist indessen nicht so präzise, dass sich daraus die genaue Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt ableiten liesse. Das Konkordat ändert nichts daran; denn es definiert diese Begriffe nicht. Es bleibt somit dabei, dass die Kantone die für den Begriff der anrechenbaren Grundstücksfläche massgebliche Abgrenzung zwischen Feinerschliessung und Hauszufahrt vornehmen. Die Abgrenzung kann beispielsweise in der kommunalen Erschliessungsplanung vorgenommen werden.</p> <p>(3) Liegt das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen, so wird die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet. Wie weit die zulässigen Nutzungen auf einen in einer anderen Zone liegenden Grundstücksteil übertragen werden können, bestimmt das kantonale Recht.</p> <p>(4) Für die Nutzungsziffern des Konkordates ist die Verwendung des hier umschriebenen Begriffs der anrechenbaren Grundstücksfläche verbindlich. Die anrechenbare Grundstücksfläche kann also keine Flächen der Feinerschliessung mehr umfassen. Das ist dort ein Problem, wo wie im Kt. Bern die Flächen der Detailerschliessung, die in etwa der Feinerschliessung entsprechen, in gewissem Umfang anrechenbar waren (Art. 93 Abs. 3 aBauV-BE, ausser Kraft). Im Kt. Bern gilt deshalb neu, dass die Flächen der Detailerschliessung dann nicht angerechnet werden, wenn die Nutzungsziffern des Konkordates verwendet werden (Art. 27 Abs. 3 BMBV-BE).</p> <p>(5) Die Norm SIA 416 (2003) (SN 504 416) „Flächen und Volumen von Gebäuden“ verwendet ebenfalls einen Begriff der „Grundstücksfläche“. Der Begriff gemäss SIA 416 ist nicht identisch mit der „anrechenbaren Grundstücksfläche“ gemäss Konkordat. Das Konkordat stützt sich indessen auf die Norm SIA 421 (2006): „Raumplanung – Nutzungsziffern“, Kapitel 2 (siehe dazu Skizze 8.1. des Anhangs 2).</p>	Mesures d'utilisation du sol	Surface de terrain déterminante (STd)	<p>Terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).</p>	<p>(1) La surface de terrain déterminante au sens du ch. 8.1 est la grandeur de référence pour toutes les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord. Elle n'est en revanche pas obligatoire pour la définition des indices d'utilisation du sol continuant de s'appliquer au niveau cantonal. Les cantons peuvent donc définir autrement la surface de terrain à prendre en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol – par exemple en y incluant, à la différence de l'accord (ch. 8.1), le réseau de desserte. Il est cependant recommandé, eu égard au modèle de données minimal «Plans d'affectation» de la Confédération, sur lequel repose le cadastre RDPFF, de se baser sur la norme SIA 421 (2006).</p> <p>(2) Pour que la surface de terrain puisse être considérée comme déterminante, il faut:</p> <p>a. qu'elle soit classée en zone à bâtir dans le plan d'affectation en vigueur (ce qui n'est p. ex. pas le cas des surfaces forestières ni des lacs et rivières, mais peut l'être, selon les dispositions cantonales, des surfaces à maintenir libres de constructions et des surfaces vertes comme, p. ex., l'espace réservé aux cours d'eau au sens de l'art. 41a OEau); et</p> <p>b. qu'elle ne soit pas dévolue au réseau routier principal, collecteur et de desserte au sens du ch. 8.1.</p> <p>Il en résulte un certain flou, dans la mesure où tous les cantons n'établissent pas la même distinction entre réseau de desserte et accès aux bâtiments. L'accord reprend certes la distinction opérée, à l'art. 4 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (LCAP), entre équipement général et équipement de raccordement. La LCAP n'est cependant pas suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une distinction univoque entre équipement de raccordement (ou réseau de desserte au sens de l'accord) et accès aux bâtiments. L'accord, qui ne définit pas ces notions, n'y change rien. De fait, c'est toujours aux cantons qu'il appartient d'établir, entre réseau de desserte et accès aux bâtiments, la distinction nécessaire pour calculer la surface de terrain déterminante. Cette distinction pourra par exemple être opérée dans le cadre des plans d'équipement communaux.</p> <p>(3) Si le bien-fonds concerné est à cheval sur plusieurs zones à bâtir, les indices doivent être calculés séparément pour chaque zone. C'est au droit cantonal de déterminer dans quelle mesure les affectations admissibles dans une zone peuvent être transférées à une partie du bien-fonds sise dans une autre zone.</p> <p>(4) Pour les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord, les cantons doivent s'en tenir à la définition de la surface de terrain déterminante donnée au ch. 8.1. La surface de terrain déterminante ne peut donc plus inclure les surfaces dévolues au réseau de desserte. Cela pose problème lorsque ces dernières étaient, jusqu'ici, à prendre en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Une telle situation se posait par exemple dans le canton de Berne (voir art. 93 al. 3 aOC-BE), où l'art. 27 al. 3 ONMC-BE stipule désormais que les surfaces dévolues à l'équipement de détail (qui correspond plus ou moins au réseau de desserte) ne sont pas comptées dans la surface de terrain déterminante au sens de l'accord.</p> <p>(5) La norme SIA 416 (2003) (SN 504 416) «Surfaces et volumes des bâtiments» utilise aussi la notion de «surface de terrain». Celle-ci ne recouvre toutefois pas celle de «surface de terrain déterminante» au sens de l'accord. Ce dernier s'appuie en revanche sur la norme SIA 421 (2006) «Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol», chapitre 2 (à ce propos, voir figure 8.1 de l'Annexe 2).</p>

	Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire	
8	2	Nutzungs- ziffern	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	<p>Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauptnutzflächen HNF - Nebennutzflächen NNF - Verkehrsflächen VF - Konstruktionsflächen KF - Funktionsflächen FF <p>Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.</p> <p>Geschossflächenziffer = Summe aller Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>GFZ = Summe GF / aGSF</p>	<p>(1) Die Geschossflächenziffer ist definiert als Quotient aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.1). Der französische Begriff „indice brut d'utilisation du sol“ bringt das klar zum Ausdruck. Die Geschossflächenziffer drückt am klarsten die tatsächliche Dichte an nutzbaren Geschossflächen aus und eignet sich damit auch für raumplanerische Vergleichszwecke.</p> <p>(2) Die Geschossflächenziffer als Dichtemass war ursprünglich als Ersatz für die bisher verbreitete Ausnutzungsziffer gedacht. Schliesslich wurde entschieden, dass die Kantone wahlweise die Ausnutzungsziffer beibehalten oder zur Geschossflächenziffer wechseln können (Beschluss des interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 15. Januar 2009/Arrêté de l'Autorité intercantonale „Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction“ du 15 janvier 2009).</p> <p>(3) Anlass für den Ersatz der Ausnutzungsziffer gaben deren Nachteile: In den jeweiligen kantonalen Definitionen der Ausnutzungsziffer waren die verschiedensten Geschossflächen von der Anrechnung ausgenommen, gelegentlich in der Absicht, diese Flächen zu privilegieren. Beispiel eines Katalogs nicht anrechenbarer Geschossflächen: § 32 Abs. 2 und 3 BauV-AG, § 255 Abs. 3 PBG-ZH. Solche Ausnahmen boten Anlass für baupolizeiliche Kontrollprobleme und zudem führte die Nichtanrechenbarkeit von Geschossflächen dazu, dass sich die tatsächlichen baulichen Verhältnisse bei einem Grundstück von der ausgewiesenen Ausnutzungsziffer entfernten. Eine Ausnutzungsziffer nach § 32 BauV-AG ist offensichtlich nicht vergleichbar mit einer Ausnutzungsziffer nach § 255 PBG-ZH.</p> <p>(4) Die als harmonisiertes Nutzungsmass neu definierte Geschossflächenziffer verzichtet bis auf eine Ausnahme auf nicht anrechenbare Geschossflächen und trennt damit die Förderungsanliegen von der Dichteregulierung: Nicht anrechenbar sind einzig Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom kantonalen Gesetzgeber festzulegenden Mindestmass liegt. Beispiel: Art. 28 Abs. 3 BMBV-BE. Legt ein Kanton (oder eine allenfalls dafür zuständige Gemeinde) keine solche Mindesthöhe fest, dann ist auf den Zweck der Mindesthöhe abzustellen: Es sollen nur die für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbaren Flächen angerechnet werden. Damit wird die effektiv erzielte Ausnutzung auf einfache Weise, nämlich weitgehend von aussen sowie anhand von Plänen, kontrollierbar. Eine Prüfung, welchem Zweck ein Raum dient, entfällt im Gegensatz zur Ausnutzungsziffer. Die bisher über die Ausnutzungsziffer erzielte Förderung bestimmter Räume kann mit anderen Instrumenten erreicht werden (Ausnutzungszuschläge usw.).</p> <p>(5) Bei der Definition der Geschossflächen und ihrer Komponenten stützt sich das Konkordat auf die SIA Norm 416 (2003) (SN 504 416) "Flächen und Volumen von Gebäuden". Danach ist die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Daraus folgt, dass alle Geschossflächen in einem Gebäude einschliesslich der Wandquerschnitte einzurechnen sind. Ebenfalls anzurechnen sind unabhängig von ihrer Nutzung die unterirdischen Geschossflächen wie etwa Fahrzeughallen und Lagerräume (siehe dazu Skizze 8.2 in Anhang 2).</p> <p>(6) Das Konkordat schliesst nicht aus, dass je ein eigenes Mass für die ober- und unterirdischen Geschossflächen festgelegt wird. Es braucht dann allerdings eine eigene Definition für unterirdische Geschossflächen; denn das Konkordat enthält dazu keine Regeln. Der Kanton Bern empfiehlt diese Unterscheidung seinen Gemeinden beim Umstieg von der bisherigen Ausnutzungsziffer auf die Geschossflächenziffer des Konkordates. Ausgeschlossen ist nur, beispielsweise die unterirdischen Geschossflächen als nicht anrechenbar zu erklären.</p> <p>(7) Festgelegt wird in der Regel in den Nutzungsplänen eine Geschossflächenziffer als Maximalmass. Das Konkordat sagt aber nichts zu diesem Mass und erlaubt damit auch die Festlegung von Mindestmassen. Es ist Sache der Kantone, die nicht einfache baupolizeiliche Durchsetzung von Mindestmassen zu regeln (mit einer „Baupflicht“: vgl. dazu Raum&Umwelt 2006 S. 45).</p> <p>(8) Für die Umrechnung einer bisherigen, kantonal definierten Ausnutzungsziffer in eine Geschossflächenziffer nach Konkordat gibt es nach hier vertretener Auffassung keine einfachen, überall gültigen Umrechnungsfaktoren. Beim Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Geschossflächenziffer erscheinen darum konkrete raumplanerische Überlegungen zur gewünschten baulichen Dichte vorteilhaft. Siehe dazu die Empfehlungen des Kantons Bern in BSIG Nr. 7/721.3/1.1 „BMBV - Umsetzung in den Gemeinden“, Ziff. 4.2. Der Kanton Freiburg hat demgegenüber für seine Gemeinden einen festen Umrechnungsfaktor festgelegt: Art. 178 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 1 RPBG-FR. Auch der Kanton Thurgau sieht unter den Übergangsbestimmungen Umrechnungswerte vor: § 122 Abs. 4 PBG-TG..</p>	Mesures d'utilisation du sol	Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	<p>Rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd).</p> <p>La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - surface utile principale (SUP) - surface utile secondaire (SUS) - surfaces de dégagement (SD) - surfaces de construction (SC) - surfaces d'installations (SI) <p>Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite.</p> <p>Indice brut d'utilisation du sol = somme des surfaces de plancher / surface de terrain déterminante</p>	<p>(1) L'indice brut d'utilisation du sol est défini comme le rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface de terrain déterminante (ch. 8.1). Il exprime clairement la densité effective des surfaces de plancher et se prête donc bien aux comparaisons auxquelles il est utile de procéder dans le domaine de l'aménagement du territoire.</p> <p>(2) En tant qu'indice de densité, l'indice brut d'utilisation du sol était, à l'origine, destiné à remplacer les indices d'utilisation du sol couramment utilisés jusqu'alors. Il a finalement été décidé que les cantons pourraient, soit conserver leur indice d'utilisation du sol, soit adopter l'indice brut d'utilisation du sol au sens de l'accord (arrêté de l'Autorité intercantonale «Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction» du 15 janvier 2009).</p> <p>(3) S'il apparaissait opportun de remplacer les indices d'utilisation du sol utilisés jusque-là, c'est que ceux-ci présentaient des inconvénients manifestes. Dans les définitions qu'ils donnaient de ces indices, en effet, les cantons exceptaient les surfaces de plancher les plus diverses, parfois dans le but de les privilégier. Exemples de catalogues de surfaces de plancher n'intervenant pas dans le calcul de l'indice: § 32 al. 2 et 3 BauV-AG, § 255 al. 3 PBG-ZH. De telles exceptions posaient des problèmes de contrôle de police des constructions, et la non-prise en compte de certaines surfaces de plancher entraînait un décalage entre l'indice d'utilisation du sol prescrit et l'ampleur effective des constructions réalisées. Un indice d'utilisation du sol au sens du § 32 BauV-AG n'est manifestement pas comparable avec un indice d'utilisation du sol au sens du § 255 PBG-ZH.</p> <p>(4) L'indice brut d'utilisation du sol harmonisé renonce, à une exception près, à soustraire certaines surfaces de la surface déterminante, et dissocie donc la réglementation de la densité de celle destinée à promouvoir certaines affectations. Seules ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à une dimension minimale à prescrire par le droit cantonal. Exemple: art. 28 al. 3 ONMC-BE. Si un canton (ou une commune qui en aurait la compétence) s'abstient de définir cette hauteur minimale, il convient alors de se référer au but de la disposition relative au vide d'étage, conformément auquel seules doivent être prises en compte les surfaces utilisables pour y habiter ou y travailler. Ainsi l'utilisation effective du sol peut-elle être contrôlée de façon simple, pour ainsi dire de l'extérieur et sur la base de plans. A la différence de ce qui prévalait dans le cas des indices d'utilisation du sol, il n'y a plus lieu d'examiner quelle est la destination des locaux. Si les cantons souhaitent promouvoir la réalisation de surfaces à l'affectation déterminée, ils peuvent le faire par d'autres moyens (bonus d'utilisation du sol, etc.).</p> <p>(5) Pour définir les surfaces de plancher et les éléments dont elles se composent, l'accord se base sur la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416) «Surfaces et volumes des bâtiments». Selon cette dernière, la surface de plancher représente la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part, surface de construction comprise. Doivent donc être prises en compte dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol, toutes les surfaces de plancher des bâtiments, sections de murs comprises. Les surfaces de plancher souterraines (parkings, dépôts, etc.) en font aussi partie, indépendamment de leur fonction (voir à ce propos la figure 8.2 de l'Annexe 2).</p> <p>(6) L'accord n'empêche pas de définir des indices bruts d'utilisation du sol spécifiques pour les surfaces de plancher souterraines et celles situées au-dessus du sol. Cela nécessite cependant de définir spécifiquement la notion de surface de plancher souterraine, l'accord ne comportant aucune règle à cet égard. Le canton de Berne recommande à ses communes d'établir cette distinction lors du passage de l'ancien indice d'utilisation du sol à l'indice brut d'utilisation du sol au sens de l'accord. Il est en revanche exclu de stipuler que les surfaces de plancher souterraines ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de l'indice.</p> <p>(7) En général, les indices bruts d'utilisation du sol définis dans les plans d'affectation le sont à titre de maxima. L'accord ne précise cependant pas à quoi doit correspondre cette mesure et n'empêche donc pas la définition d'indices minimaux. Il appartient aux cantons de régir l'application – délicate – de tels minima (par le biais d'une «obligation de construire»: voir à ce sujet Territoire & Environnement 2006, p. 47).</p> <p>(8) Selon l'avis défendu ici, il n'existe pas de facteurs de conversion généralement applicables qui permettraient de passer de façon simple d'un indice d'utilisation du sol défini au niveau cantonal à un indice brut d'utilisation du sol au sens de l'accord. Aussi apparaît-il judicieux de mener, en vue de ce passage, des réflexions relatives aux densités bâties concrètement souhaitées. Voir à ce propos les recommandations du canton de Berne in ISCB n° 7/721.3/1.1 «ONMC – Mise en œuvre dans les communes», ch. 4.2. Le canton de Fribourg a lui choisi de définir, à l'intention de ses communes, un facteur de conversion bien précis: art. 178 al. 1 et annexe LATeC-FR. Des facteurs de conversion sont également prévus, au titre des dispositions transitoires, par le canton de Thurgovie: § 122 al. 4 PBG-TG.</p>

		Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
8	3	Nutzungs-ziffern	Baumassen-ziffer (BMZ)	<p>Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p>Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.</p> <p>Baumassenziffer = Bauvolumen über massgebendem Terrain / anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>$BMZ = BVm / aGSF$</p>	<p>(1) Die Baumassenziffer dient als Dichtemass und soll in seiner Definition gemäss Konkordat die bisher von einigen Kantonen verwendete Baumassenziffer vereinheitlichen. Sie ist definiert als Quotient des über dem massgebenden Terrain (Ziff. 1.1) liegenden Bauvolumens über der anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.1.): Kubikmeter Bauvolumen/Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche.</p> <p>(2) Die Baumassenziffer wird traditionell für Arbeitszonen verwendet, wo die Geschossflächen eine geringere Bedeutung haben als in den Wohnzonen. Manchenorts ist die Baumassenziffer aber auch für Wohnzonen verwendet worden. Die Baumassenziffer drückt präzise die tatsächliche Dichte an oberirdischen Gebäudevolumen aus, was für viele ein entscheidender Vorteil ist. Sie liefert in diesem Bereich gute Dichtevergleiche zu raumplanerischen Zwecken, beispielsweise wenn die Frage gestellt wird, wie viel sichtbares Bauvolumen eine Landschaft, ein Quartier oder eine bestimmte Bauzone verträgt.</p> <p>(3) Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Definiert werden muss deshalb dieses Volumen. Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Bei teilweise offenen Gebäudeteile gilt Folgendes: Das Konkordat rechnet offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, zu einem bestimmten, von den Kantonen festzulegenden Anteil an das Bauvolumen an. Dazu zählen beispielsweise die Volumen unter auskragenden Gebäudeteile: siehe dazu die Figur 8.3. Der anrechenbare Anteil kann in diesem Fall von den Kantonen aber auch auf Null festgesetzt werden: Beispiel: § 31 BauV-AG. Der Kanton Bern delegiert die Festlegung dieses Anteils an die Gemeinden: vgl. die Botschaft des Regierungsrates des Kantons Bern zu Art. 29 BMBV-BE. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind dagegen nach dem Konkordat voll anrechenbar. Beispiele sind überdeckte oder eingezogene Balkone.</p> <p>(4) Aus Gründen der Praktikabilität werden kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vordächer und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind (siehe dazu für ZH Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziff. 14.1.6.2). Das Konkordat erwähnt das zwar nicht, doch entspricht dies dem Sinn der Baumassenziffer, wie sie aus der Skizze 8.3. des Anhangs 2 hervorgeht. Es ist davon auszugehen, dass das Konkordat hier den Kantonen einen gewissen Spielraum für eine eigene Praxis belässt.</p>	Mesures d'utilisation du sol	Indice de masse (IM)	<p>Rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante.</p> <p>Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures d'un corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence.</p> <p>Les parties du bâtiment ouvertes sur plus de la moitié du volume sont imputables pour une part déterminée.</p> <p>Indice de masse = volume bâti au-dessus du terrain de référence / surface de terrain déterminante.</p>	<p>(1) L'indice de masse au sens de l'accord est un indice de densité destiné à harmoniser les indices de masse utilisés jusqu'ici par certains cantons. Il est défini comme le rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (ch. 1.1) et la surface de terrain déterminante (ch. 8.1): mètres cubes de volume bâti / mètres carrés de surface de terrain déterminante.</p> <p>(2) L'indice de masse est traditionnellement utilisé dans les zones d'activités, où les surfaces de plancher revêtent moins d'importance que dans les zones d'habitation. Il est cependant aussi utilisé dans certaines zones d'habitation. L'indice de masse au sens de l'accord exprime avec précision la densité effective du volume bâti au-dessus du sol, ce que beaucoup considèrent comme un avantage majeur. Il permet ici des comparaisons utiles, par exemple lorsqu'il s'agit de déterminer quel volume bâti visible un paysage, un quartier ou une zone à bâtir donnés peuvent tolérer.</p> <p>(3) Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures du bâtiment ou corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence. Il s'agit donc de déterminer ce volume. Sont ici prises en compte toutes les parties de bâtiment fermées, superstructures comprises. L'accord précise que les parties de bâtiment ouvertes sur plus de la moitié du volume sont à prendre en compte pour une part déterminée, à définir par les cantons. Cela concerne par exemple les vides situés sous des éléments en porte-à-faux (voir à ce propos la figure 8.3 de l'Annexe 2). Les cantons peuvent cependant aussi fixer la part à prendre en compte à zéro, comme le fait par exemple le canton d'Argovie. Exemple: § 31 BauV-AG. Le canton de Berne, lui, délègue la définition de cette part aux communes (voir le message du Conseil-exécutif du canton de Berne relatif à l'art. 29 ONMC-BE). Les parties de bâtiment ouvertes sur moins de la moitié du volume sont, elles, à prendre en compte intégralement. Cela concerne par exemple les balcons couverts ou renfoncés.</p> <p>(4) Pour des raisons de praticabilité, les petits éléments en saillie ou en retrait tels qu'avant-toits, cheminées et autres parapets ordinaires sont négligés, car ils ne définissent pas de volume (voir à ce propos, pour le canton de Zurich, Fritzsche/Bösch/Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zurich 2011, ch. 14.1.6.2). L'accord ne le précise certes pas, mais cela correspond au sens de l'indice de masse tel qu'il ressort de la figure 8.3 de l'Annexe 2. Il faut partir du principe que l'accord laisse ici aux cantons une certaine marge de manœuvre pour développer leur propre pratique.</p>
8	4	Nutzungs-ziffern	Überbauungs-ziffer (ÜZ)	<p>Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche / anrechenbare Grundstücksfläche</p> <p>$ÜZ = aGbF / aGSF$</p> <p>Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.</p>	<p>(1) Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude (siehe Ziff. 2.1) beansprucht werden darf und damit indirekt den Anteil, der freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau das Gegenteil der Grünflächenziffer: Versiegelte Flächen für Fahrzeugabstellplätze sind keine Grünflächen im Sinne von Ziff. 8.5., aber auch nicht anrechenbare Gebäudefläche im Sinne von Ziff. 8.4.</p> <p>(2) Da es für die Begriffsbestimmung keine Rolle spielt, wie hoch das Gebäude auf der überbauten Grundstücksfläche ist, sagt die Überbauungsziffer nichts über die Nutzungsdichte und das architektonische Erscheinungsbild aus. Die Überbauungsziffer kann darum allein die bauliche Dichte nicht regeln, sie muss mindestens noch mit geeigneten Höhenmassen kombiniert werden. Beispiel: Vernehmlassungsentwurf PBG-NW vom 7. Mai 2013: Überbauungsziffer kombiniert mit einer Gesamthöhe).</p> <p>(3) Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1. definiert.</p> <p>(4) Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3.) definiert. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt (vgl. Ziff. 3.4). Figur 8.4 des Anhangs 2 illustriert diese Zusammenhänge. Auch Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefer gelegte Terrain überragende Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden im Sinne des Konkordats (Ziff. 2.1) zählende Anlagen.</p> <p>(5) Die anrechenbare Gebäudefläche im Sinne des Konkordats darf nicht verwechselt werden mit der „Gebäudegrundfläche“ im Sinne der Norm SIA 416 (2003) (SN 504 416), welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die „von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird“. Die Definition der „Gebäudegrundfläche“ nach der SIA Norm eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen. Es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche und damit der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen und zu verwenden.</p>	Mesures d'utilisation du sol	Indice d'occupation du sol (IOS)	<p>Rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante.</p> <p>Indice d'occupation du sol = surface déterminante d'une construction / surface de terrain déterminante</p> <p>Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.</p>	<p>(1) L'indice d'occupation du sol désigne la part de la surface de la parcelle que peuvent occuper des bâtiments (ch. 2.1) et, indirectement, la part de cette surface qui doit rester libre de constructions. Il correspond donc, en quelque sorte, à l'inverse de l'indice de surface verte, mais pas tout à fait: les surfaces imperméabilisées qui servent au stationnement ne sont en effet pas des surfaces vertes au sens du ch. 8.5, mais ne font pas non plus partie de la surface déterminante de la construction au sens du ch. 8.4.</p> <p>(2) Comme la hauteur des bâtiments érigés sur la surface construite de la parcelle n'intervient pas dans la définition, l'indice d'occupation du sol ne dit rien de l'intensité de l'utilisation du sol ni de l'aspect des bâtiments. Il ne suffit donc pas, pour régir la densité bâtie, de fixer l'indice d'occupation du sol, celui-ci devant être au moins complété par une limitation appropriée de l'extension verticale des constructions (hauteur totale au sens du ch. 5.1 ou hauteur de façade au sens du ch. 5.2). Exemple: projet soumis à consultation PBG-NW du 7 mai 2013, où l'indice d'occupation du sol est combiné avec une hauteur totale.</p> <p>(3) La surface de terrain déterminante est définie au ch. 8.1.</p> <p>(4) La surface déterminante de la construction est définie comme la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade (ch. 3.3). Les saillies (ch. 3.4) et les retraits négligeables (ch. 3.5) ne sont par conséquent pas pris en considération, comme l'illustre la figure 8.4 de l'Annexe 2. Les petites constructions (ch. 2.2), les annexes (ch. 2.3) et les constructions partiellement souterraines (ch. 2.5) sont comprises dans la surface déterminante de la construction. Ce n'est en revanche pas le cas des surfaces imperméabilisées mais non occupées par des bâtiments, telles que places de stationnement, terrasses de jardin ou autres installations ne constituant pas des bâtiments au sens de l'accord (ch. 2.1).</p> <p>(5) La surface déterminante de la construction au sens de l'accord ne doit pas être confondue avec la surface bâtie au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416), qui désigne la surface de la parcelle qui est traversée par des bâtiments ou corps de bâtiments. Cette dernière notion étant peu appropriée pour les prescriptions sur les constructions et les zones, il est nécessaire d'introduire et d'utiliser les notions de surface déterminante de la construction et, par conséquent, de plan de façade et de projection du pied de façade.</p>

	Titel	Kapitel	Konkordatstext	Erläuterungen	Titre	Chapitre	Texte de l'accord	Commentaire
8 5	Nutzungs-ziffern	Grünflächenziffer (GZ)	<p>Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p> <p>Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche / anrechenbare Grundstücksfläche GZ = aGrF / aGSF</p>	<p>(1) Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht nur nicht überbaut werden darf, sondern unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgealterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.</p> <p>(2) Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (unterirdische Bauten: Ziff. 2.4). Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss.</p> <p>(3) Die anrechenbare Grundstücksfläche ist in Ziff. 8.1. definiert.</p> <p>(4) Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die</p> <ol style="list-style-type: none"> natürlich oder bepflanzt sind, und nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. <p>Diese Definition lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich primär an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne des Konkordats sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten (Ziff. 2.4) sowie Unterniveaubauten (Ziff. 2.5) liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterniveaubau zu anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung gleichzeitig als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums „natürlich“ oder zumindest „bepflanzt“ ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Es wird Sache der Kantone sein, dazu eine Praxis zu entwickeln. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, wiewohl sie grün erscheinen mögen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.</p> <p>(5) Zum Konkordatsbegriff der anrechenbaren Grünfläche wird sich beispielsweise gestützt auf die bisherigen kantonalen Regelungen eine Praxis entwickeln: Beispiele: § 24 PBV-LU (siehe dazu die Richtlinien der Gemeinde Kriens: www.kriens.ch), § 36 BauV-SO, Art. 39 BauG-NW.</p> <p>(6) Die gelegentlich verwendete Freiflächenziffer meint das Gegenteil der Überbauungsziffer, also die nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksfläche. Versiegelte, aber nicht überbaute Flächen zählen dort ebenfalls zur „Freifläche“. Beispiel: § 257 PBG-ZH.</p> <p>(7) Der französische Text des Konkordats enthält offensichtliche Fehler: siehe dazu Rz. 7 des französischen Kommentars.</p>	Mesures d'utilisation du sol	Indice de surface verte (Sver)	<p>Rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante.</p> <p>La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement.</p> <p>Indice du surface verte = surface verte déterminante / surface de terrain déterminante</p>	<p>(1) L'indice de surface verte désigne la part de la surface de la parcelle qui, non seulement ne peut être construite, mais doit encore être maintenue perméable. Cet indice remplit donc une fonction urbanistique et, dans une moindre mesure, écologique.</p> <p>(2) L'indice de surface verte n'a qu'une influence indirecte sur la densité bâtie. En effet, si les surfaces vertes ne peuvent être construites au-dessus du sol, elles peuvent très bien l'être sous terre (à propos des constructions souterraines, voir ch. 2.4). Si l'accord ne se prononce pas sur la question de savoir quelle doit être l'ampleur de la couverture de terre, on peut néanmoins déduire de la définition du ch. 8.5 que celle-ci doit être naturelle ou pouvoir être végétalisée.</p> <p>(3) La surface de terrain déterminante est définie au ch. 8.1.</p> <p>(4) La surface verte déterminante comprend les surfaces qui:</p> <ol style="list-style-type: none"> sont naturelles ou végétalisées, sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement. <p>Cette définition laisse une importante marge d'interprétation. Elle se base avant tout sur la perception visuelle des choses. Ainsi les surfaces perméables au sens de l'accord ne sont-elles pas forcément proches de l'état naturel, puisqu'elles peuvent aussi se trouver sur des constructions souterraines (ch. 2.4) ou partiellement souterraines (ch. 2.5). Il se peut donc très bien qu'une construction partiellement souterraine doive être prise en compte dans la surface déterminante de la construction telle qu'elle intervient dans le calcul de l'indice d'occupation du sol, et que cette même construction doive être considérée, du fait de sa couverture végétalisée, comme une surface verte au sens de l'indice de surface verte. Pour qu'une surface soit réputée «naturelle» ou, du moins, «végétalisée», il faut qu'elle présente soit un sol naturel permettant une gestion normale des flux de matière et l'infiltration des eaux météoriques, soit une couche de terre végétale suffisamment épaisse pour être plantée sans menacer en permanence de se dessécher. Ne représente donc pas une végétation conforme à l'accord celle qu'on trouve sur une toiture végétalisée. Il appartiendra aux cantons de développer une pratique en la matière. Les plantes en pot ne font pas non plus partie de la surface verte déterminante, car il ne s'agit pas là de surfaces naturelles. Est en revanche réputé naturel un jardin de pierres comportant très peu de végétation, mais pas une terrasse revêtue de dalles de pierre. Les jardins que desservent des chemins de pierre usuels peuvent, eux, être intégralement comptabilisés au titre de surface verte. Ne sont pas considérées comme surfaces vertes les aires de stationnement recouvertes de dalles à engazonner, que la définition de l'accord exclut expressément au titre de surfaces servant au stationnement.</p> <p>(5) Une pratique se développera – par exemple sur la base des anciennes dispositions cantonales – relativement à la notion de surface verte déterminante définie par l'accord. Exemples: § 24 PBV-LU (voir à ce sujet les directives de la commune de Kriens: www.krienz.ch); § 36 BauV-SO; art. 39 BauG-NW.</p> <p>(6) L'indice de surface libre que connaissent certains cantons désigne la part de la surface de la parcelle qui n'est pas occupée par des bâtiments, et représente donc l'inverse de l'indice d'occupation du sol. Exemple: § 257 PBG-ZH.</p> <p>(7) Le texte français de l'accord contient des erreurs évidentes: l'abréviation devrait être «Iver» et non «Sver». Il manque également le terme de «Bodenfläche» du texte allemand: il n'est question que des «surfaces», ce qui n'est pas la même chose. Le terme correct devrait être «surfaces de terrain naturelles et/ou végétalisées».</p>