

§ A1-122 *Ordentlicher Grenzabstand*

¹ Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.

² In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.

³ Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

⁴ Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

⁵ Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

⁶ In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuereschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

Erläuterungen

Absätze 1 und 3

Grundsätzlich ist an der bewährten Regelung des Grenzabstands gemäss dem alten Baugesetz festgehalten worden (Abs. 1). Da aber nach dem alten Baugesetz der minimale Grenzabstand nur 3,5 m betrug, ist für das Gebiet der Stadt Luzern dieser Mindestabstand übernommen worden (Abs. 3). Andernfalls wären die meisten Bauten in der Stadt Luzern in einen ungesetzlichen Zustand versetzt worden. Eine solche Lösung wäre für die Grundeigentümer höchst unbefriedigend gewesen (B 119 vom 12. August 1986, S. 49 [§ 121], in: GR 1986, S. 770 f.).

Absatz 4

Nach dem alten Baugesetz war die Höhe der Fassaden in ihrer Mitte ab gewachsenem Terrain bis Oberkante Dachgesims zu messen, wobei grössere

	<p>Unebenheiten im Terrain auszumitteln waren. Die Umschreibung "Oberkante Dachgesims" führte immer wieder zu unterschiedlichen Interpretationen. Um diese Schwierigkeit bei der Anwendung des Gesetzes zu beheben, ist nach Absatz 4 die Höhe der Fassade bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen. Weiter war nach dem alten Baugesetz die Höhe der Fassaden ab gewachsenem Terrain zu messen. Diese Vorschrift hatte zur Folge, dass Untergeschosse beliebig, an Hanglagen sogar extrem abgegraben und sichtbar gemacht wurden, ohne dass sie zur Gebäudehöhe zählten. Das alte, ursprünglich gewachsene Terrain war nur noch eine theoretische Linie, die nach der Fertigstellung der Baute nicht mehr nachvollziehbar war. Massgebend sollte aber die optische Erscheinung, d.h. die sichtbare Höhe einer Baute und nicht eine theoretische Terrainhöhe sein. Deshalb ist die Messweise in dem Sinne ergänzt worden, dass bei der Fassadenhöhe entweder das gewachsene oder das tiefer gelegte Terrain zu berücksichtigen ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 49 f. [§ 121], in: GR 1986, S. 771).</p> <p><u>Absatz 5</u></p> <p>Im letzten Satz wird bestimmt, wie der Mehrlängenzuschlag bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden zu berechnen ist. Mit dieser Ergänzung ist eine immer wieder aufgetauchte Frage gesetzlich geregelt worden (B 119 vom 12. August 1986, S. 50 [§ 121], in: GR 1986, S. 771).</p>
<i>Anhang PBV</i>	– § 42 Mehrlängenzuschlag
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Für die Frage, ob ein bauliches Element – auch wenn es als Dachaufbaute bezeichnet werden kann – allenfalls fassadenbildend wirkt, ist die optische Komponente und damit die sichtbare Höhe einer Baute ebenso massgebend. Die Dachaufbaute beansprucht nur zu 2/5 die Trauflänge und liegt zudem nicht in den Eckbereichen der Dachfläche. Deshalb wirkt die optische Erscheinung der eingesetzten Schleppegaupe nicht als Erhöhung der Fassade um ein Geschoss, weshalb ihre Höhe nicht der Fassadenhöhe hinzuzurechnen ist (KGU 7H 20 115 vom 14. Mai 2021 E. 6.2.5.2). – Mangels gesetzlich vorgesehener Grenzabstände für Anlagen (Schwimmbekken) ist auch kein Mehrlängenzuschlag zu gewähren (KGU 7H 20 142/7H 20 149 vom 28. März 2021 E. 3.2.2). – Da es sich bei Wärmepumpen um Anlagen handelt, müssen diese keine Grenzabstände einhalten. Ferner ist die projektierte Aussen-Luft/Wasser-Wärmepumpe aufgrund ihrer Nähe zur bestehenden Nebenbaute nicht als deren Verlängerung bzw. Bestandteil aufzufassen, was dazu führen würde, dass ungeachtet der Qualifikation als Anlage die Abstandsvorschriften für Bauten zum Tragen kommen würden, mithin auch bei Fehlen von Abstandsvorschriften für Anlagen der Grenzabstand für Bauten von 4 m massgeblich wäre (KGU 7H 20 90 vom 29. März 2021 E. 6.3). – Ein nicht überdachter Treppenlift (in Form eines filigranen Geländers) ist nicht als Baute, sondern als Anlage zu qualifizieren, für welche keine

Grenzabstände einzuhalten sind (n.p. KGU 7H 20 125 vom 2. November 2020, E. 6, beinhaltend auch weitere Ausführungen zur Unterscheidung von Bauten und Anlagen).

– **Begriff der «grösseren Unebenheiten»:**

Ein gleichmässig abfallendes Hanggrundstück ist nicht aufgrund der blossen Tatsache, dass es sich dabei nicht um eine Parzelle im flachen Gelände handelt, als grössere Unebenheit zu qualifizieren. Präsentiert sich ein bestehender Geländeverlauf entlang einer bestimmten Fassade jedoch insofern als unregelmässig, als die Neigung nicht gleichmässig, sondern an gewissen Stellen steiler und an anderen eher flacher verläuft, dürfte sich eine Ausmittlung in den meisten Fällen als sachgerecht erweisen. Beim Entscheid, ob eine Ausmittlung des Terrains notwendig ist, mithin eine grössere Unebenheit vorliegt, kommt der kommunalen Baubehörde ein gewisser Ermessensspielraum zu (KGU 7H 18 71 vom 04.04.2019 E. 3.7.2).

– **Beschrieb der beiden Methoden zur Ausmittlung von grösseren Unebenheiten:**

Gemäss Rechtsprechung des Kantonsgerichts hat eine Ausmittlung des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains über die ganze betroffene Fassade zu erfolgen. Es sind im Wesentlichen zwei Methoden denkbar. So können zur Ermittlung des ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains die Höhen des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains an beiden Eckpunkten der Gebäudefassade beigezogen werden. Sodann kann aus dieser Verbindungslinie in der Fassadenmitte die massgebende Höhe gemessen werden. Diese Messmethode erweist sich dann als sachgerecht, wenn es sich um einfache Baukörper handelt und das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain nicht übermässige Höhendifferenzen aufweist.

Diese voran umschriebene "vereinfachte" Methode erweist sich indes nicht immer als zielführend. Vielmehr bedarf es bei komplexeren Bauvorhaben einer Einzelfallbetrachtung, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn es entlang der zwischen den beiden Eckpunkten liegenden Fassade zu Abgrabungen oder Aufschüttungen kommt, welche einen unregelmässigen Verlauf des gewachsenen oder tiefer gelegten Terrains zur Folge haben. Eine sachgerechte Berechnungsmethode ergibt sich in solchen komplexeren Fällen aus der Berücksichtigung der bereits für die Berechnung des Untergeschosses beigezogenen Fassadenabwicklungen. Diese Fassadenabwicklung hält die unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegende Fläche fest und zeigt damit dessen Verlauf auf. Wird die unter dem Boden liegende Fläche durch die gesamte Fassadenlänge dividiert, ergibt sich daraus die durchschnittliche «Höhe» des gewachsenen oder tiefergelegten Terrains. Diese so ermittelte Höhe ist sodann der Höhenkote der Unterkante des untersten, aus der Erde ragenden Geschosses hinzuzurechnen. Die daraus resultierende Höhenkote stellt das ausgemittelte gewachsene bzw. tiefer gelegte Terrain auf einer Fassadenseite dar (KGU 7H 18 71 vom 04.04.2019 E. 3.7.3).

- Die Fassade eines Gebäudes mit Attikageschoss kann nur dann lediglich bis Oberkante der Brüstung gemessen werden, wenn das geplante Attikageschoss auf dieser Gebäudeseite optisch nicht als Fassadenteil in Erscheinung tritt. Die Brüstungshöhe des Attikageschosses ist mit anderen Worten für die Ermittlung der Fassadenhöhe nur an jener Gebäudeseite von Bedeutung, an welcher tatsächlich eine Terrasse besteht und das Attikageschoss um das in der kommunal definierten Dachnorm umschriebenen Mass zurückversetzt ist. An jenen Gebäudeseiten, an welchen die Fassaden bis Oberkante Attikageschoss mit der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses bündig sind, ist ihre Höhe auch bis Oberkante Attikageschoss zu messen (n.p. KGU 7H 17 150 vom 27. März 2018, E. 5.4.2. und 5.4.3.).
- Für blosse bauliche Anlagen existieren, abgesehen von den in § 126 Abs. 1-3 Anhang PBG erwähnten, keine Grenzabstandsvorschriften. Mithin finden die Bestimmungen von § 121 ff. Anhang PBG nur auf Bauten, nicht aber auf Anlagen Anwendung. Beim geplanten Schwimmteich und Biotop handelt es sich um bauliche Anlagen, die nicht unter die Grenzabstandsbestimmungen der §§ 121 - 125 Anhang PBG fallen (n.p. KGU 7H 16 6 vom 12. Dezember 2016, E. 6.2).
- Die Fassadenhöhe eines Gebäudes ist für jede Fassade separat zu ermitteln. Gemäss dem Recht, das bis zur gemeindeweisen Umsetzung der Definitionen der IVHB gilt, ist die Fassadenhöhe dabei auch im Fall einer kommunalen Höhenbeschränkung jeweils in der Mitte der Fassade zu messen (KGU V 12 189 vom 14. Februar 2014, E. 5.4.3. und 5.4.4.).
- Bei der Bemessung des Grenzabstandes nach § 122 Absatz 4 [Anhang] PBG ist zentrale Bezugsgrösse - in vertikaler Hinsicht - die Fassadenhöhe und nicht die Gebäude- oder Geschosshöhe. Gemessen wird die Fassade in ihrer Mitte ab dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain. Ins Blickfeld kommen hierbei sämtliche "fassadenbildenden Elemente". Eine differenzierte Messweise ist bei Schräg- und Flachdächern zu beachten (VGU V 08 288 vom 24. Juni 2009, E. 4).
- Erschliessungsstrassen als massgebliche Bezugspunkte für die Festlegung des gewachsenen Terrains; Bestätigung der bisherigen Praxis (VGU V 08 304_2 vom 4. Mai 2009, E. 4c, in: LGVE 2009 II Nr. 12).
- Der Grenzabstand beträgt in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen 4 m, ungeachtet der Fassadenhöhe (keine Anwendung von § 122 Abs. 1 [Anhang] PBG). Hingegen ist der Mehrlängenzuschlag von § 122 Absatz 5 [Anhang] PBG auch in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen zu beachten (VGU V 02 182_2 vom 12. Februar 2004, E. 2, in: LGVE 2004 II Nr. 14).
- Sinn und Tragweite der Bestimmung über den Mehrlängenzuschlag. Anders als bei Anbauten findet bei eigentlichen Zwischenbauten Satz 2 des

	Absatzes 5 keine Anwendung (VGU V 94 95 vom 24. Mai 1995, E. 3 und 4, in: LGVE 1995 II Nr. 4).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand bei Bauten, Fassadenhöhe (§ 122 Abs. 4 PBG [§ 122 Abs. 4 Anhang PBG]) – Grenzabstand bei Bauten, Mehrlänge (§ 122 Abs. 5 PBG [§ 122 Abs. 5 Anhang PBG], § 42 PBV [§ 42 Anhang PBV]) [https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH]