



§ A1-139 Berechnung der Höhenmasse

¹ Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

² Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

³ Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

⁴ Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

⁵ Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

⁶ Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

⁷ Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

⁸ Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

Erläuterungen

Absätze 1 und 2

Die Gebäudehöhe wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Berechnungsweise hat den Nachteil, dass die Höhe des Dach- oder Attikageschosses nicht mitberechnet wird. Um diesen Mangel zu beheben, ist in Absatz 2 eine maximale Höhe des Dachfirstes und des Attikageschosses mit einem Dachaufbau festgelegt worden (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775).

Absatz 4

Die Firsthöhe ist hier einheitlich für den ganzen Kanton umschrieben (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775).

Absatz 8

Mit diesem Absatz wird den Gemeinden ermöglicht, anstelle von Absatz 2 eine eigene Regelung zu treffen, die ihren besonderen Verhältnissen entspricht (B 119 vom 12. August 1986, S. 53 [§ 137], in: GR 1986, S. 775).

Anhang PBV

–

Urteile

– Die Umschreibung der Gebäudehöhe mit Metermassen nach §139 Abs. 6 Anhang PBG kann mit einer talseitigen (nicht aber bergeseitigen, vgl. KGU 7H 16 124 vom 30. Januar 2017 E. 4.4.2) Fassadenhöhe erfolgen. In diesem Fall muss die Vorgabe der durchschnittlichen Geschosshöhe von

3 m nach § 139 Abs. 1 Anhang PBG nicht beachtet werden (KGU 7H 18 293 vom 6. April 2020, E. 8.).

- Sind gemäss Sonderbauvorschriften nur technisch «notwendige» Dachaufbauten zulässig, ohne dass ein genaues Mass ist festgelegt wäre, ginge es nach Ansicht des Gerichts zu weit, der Bauherrschaft aufgrund des Begriffs «notwendig» vorzuschreiben, welchen Lifttyp sie einbauen muss. Sofern die gewählte Liftvariante eine Liftüberfahrt erfordert, ist eine solche nicht zu beanstanden (KGU 7H 18 117 vom 7. Juni 2019, E. 6).
- Obschon der Zuschlag grundsätzlich nur dann gewährt werden kann, wenn ein Raum tatsächlich gewerblich genutzt wird, ist zu berücksichtigen, dass gerade bei Mietobjekten die gewerbliche Nutzung im Zeitpunkt der Erstellung der Baute oftmals noch nicht in allen Einzelheiten feststehen dürfte. Hinzu kommt vorliegend, dass es sich um eine relativ kleine Gewerbefläche von etwas mehr als 100 m² handelt und auch der Höhenzuschlag mit 0,44 m nicht voll ausgeschöpft wird. Es wäre daher kaum verhältnismässig, im jetzigen Zeitpunkt bereits den Nachweis aller Einzelheiten der künftigen gewerblichen Nutzung zu fordern. Namentlich ist es hier im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung sinnvoll und nachvollziehbar, wenn eine Mehrhöhe für den allfälligen Einbau einer Lüftung geplant wird. (n.p. KGU 7H 17 150 vom 27. März 2018, E. 7.4.4.).
- Der allgemeinen gesetzlichen Regelung der Berechnung der Gebäudehöhe anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gehen allfällige kommunale Bestimmungen vor, in denen die Gebäudehöhe gestützt auf § 139 Abs. 6 Anhang PBG in Metermassen definiert wird. Dies ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck von § 139 Abs. 6 Anhang PBG wie auch aus der systematischen Stellung dieser Norm (LGVE 2011 II Nr. 7 E. 4b; vgl. auch Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 349/350/351 vom 16.12.2008 E. 5a, V 07 2 vom 15.6.2007 E. 3). (n.p. KGU 7H14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.2).
- Die maximal zulässige Höhe des Attikageschosses beträgt 3 m (§ 139 Abs. 2 Satz 2 Anhang PBG). Von diesem Mass darf im kommunalen Bau- und Zonenreglement abgewichen werden, wenn dieses die zulässigen Höchstmasse festlegt (vgl. LGVE 2011 II Nr. 7 E. 6, bestätigt in BGer-Urteil 1 C_276/2011 vom 17.11.2011 E. 2.3). (n.p. KGU 7H14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.3).
- § 139 Absatz 2 PBG unterscheidet zwischen Dachfirsthöhe und Höhe des Attikageschosses. Die Gemeinden können jedoch vom PBG abweichende Regelungen treffen. Regelt das BZR der Gemeinde aber nur die Höhe des Dachfirstes, gilt in Bezug auf die Höhe des Attikageschosses das PBG (KGU V 12 213 vom 30. Juli 2013, E. 5.2).
- Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nur dann nach § 138 PBG, wenn keine davon abweichenden Regelungen bestehen. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. - § 139 Absätze 1-3 PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschosszahl vorgeschrieben ist. Diese Regelung kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe - oder die Firsthöhe - mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt (VGU V 10 174_4 vom 9. Mai 2011, in: LGVE 2011 II Nr. 7).

	<ul style="list-style-type: none"> – Begriff der Dachaufbaute im Sinne von § 139 Absatz 2 [Anhang] PBG (VGU V 08 304_2 vom 4. Mai 2009, E. 3, in: LGVE 2009 II Nr. 12). – Eine 5 m hohe zylinderförmige Verkleidung (d = 1 m) eines Mobilfunkantennenmastes gilt als Aufbau oder Baute und nicht als Anlage im Sinne des PBG. Als solche wäre sie nur ohne Verkleidung zu qualifizieren. - Eine Baute, die das für Dachaufbauten zulässige Höhenmass von 2 m übersteigt, kann nur bewilligt werden, wenn sie sich als technisch notwendig erweist. Die technische Notwendigkeit ist im Hinblick auf die betroffene Baute zu beurteilen und kann nicht auf beliebige Infrastrukturanlagen ausgedehnt werden (VGU V 05 300 vom 20. Dezember 2005, E. 2).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Höhenmasse bei Bauten mit Dachgeschoss (§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4, 138 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) – Höhenmasse bei Bauten mit Attikageschoss (§§ 122 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 PBG [§§ 122 Abs. 4 und 139 Abs. 1, 2, 4 und 5 Anhang PBG]) <p>https://baurecht.lu.ch/-/media/Baurecht/Dokumente/alte_Skizzen_zu_PBG_und_PBV.pdf?la=de-CH</p>