

Dimensions des constructions et distances

Dimensioni degli edifici e distanze

## Gebäudedimensionen und Abstände

423



**Bitte beachten Sie die Korrigenda im Anhang.**

Herausgeber  
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
Postfach, CH-8027 Zürich

Copyright © 2006 by SIA Zurich

Preisgruppe: 16



**Bitte beachten Sie die Korrigenda im Anhang.**

Der SIA haftet nicht für Schäden, die durch die Anwendung der vorliegenden Publikation entstehen können.

---

2006-09 1. Auflage

# INHALT

	Seite
<b>Vorwort</b> .....	4
<b>0 Geltungsbereich</b> .....	5
<b>1 Verständigung</b> .....	6
<b>2 Massgebendes Terrain</b> .....	7
<b>3 Bauten und Anlagen</b> .....	7
<b>4 Gebäude</b> .....	8
<b>5 Gebäudeteile</b> .....	10
<b>6 Längenbegriffe, Längenmasse</b> .....	14
<b>7 Höhenbegriffe, Höhenmasse</b> .....	15
<b>8 Geschosse</b> .....	20
<b>9 Dachgestaltung</b> .....	24
<b>10 Abstände und Abstandsbereiche</b> .....	25

## VORWORT

Verschiedene Bemühungen um eine Harmonisierung des Raumplanungswesens in der Schweiz haben bislang zu keinem greifbaren Resultat geführt. Daher entstand im Verein „Normen für die Raumplanung“ die Idee, Begriffsdefinitionen aus dem Bereich Raumplanung ins Normenwerk des SIA einfliessen zu lassen.

Die Normen basieren auf Projektarbeiten des Institutes für Raumentwicklung IRAP an der Hochschule für Technik Rapperswil, welche durch die KTI, Kommission für Technologie und Innovation, des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie unterstützt wurden.

Der vorliegende Text enthält jeweils eine Definition, einen erläuternden Beschrieb sowie grafische Darstellungen zu den einzelnen Gebäudedimensionen und Abständen.

Die Norm SIA 423 *Gebäudedimensionen und Abstände* lehnt sich an die Norm SIA 416 *Flächen und Volumen von Gebäuden* an. Die meisten Definitionen, Erläuterungen und grafischen Darstellungen der vorliegenden Norm haben Eingang in die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) gefunden.

Kommission für Raumplanungsnormen

## **0 GELTUNGSBEREICH**

### **0.1 Abgrenzung**

- 0.1.1 Die vorliegende Norm gilt für die Definition von Gebäudedimensionen und Abständen wie sie in der Bau- und Planungsgesetzgebung der Kantone zur Anwendung kommen.
- 0.1.2 Sie vereinheitlicht damit die anzuwendenden Gebäudedimensionen und Abstände.
- 0.1.3 Für die Berechnungen von Flächen- und Volumennachweisen, Variantenvergleichen, Wirtschaftlichkeitsüberlegungen und statistischen Erfassungen gilt die Norm SIA 416.

### **0.2 Normative Verweisungen**

- 0.2.1 Für die Definition der Flächen gilt Norm SIA 416 *Flächen und Volumen von Gebäuden*.
- 0.2.2 Für die Definition von Dichteziffern und Flächenanteilsziffern, wie sie in der Nutzungsplanung zur Anwendung kommen, gilt Norm SIA 421 *Raumplanung - Nutzungsziffern*.

### **0.3 Anwendung**

- 0.3.1 Bei der Anwendung der vorliegenden Norm ist der Hinweis «nach Norm SIA 423 (2006)» anzubringen.
- 0.3.2 Festlegung und Definition der Gebäudedimensionen und Abstände unterliegen kantonalem bzw. kommunalem Recht. Mit der Anwendung der vorliegenden Norm wird eine weitgehende Vergleichbarkeit über Hoheitsgrenzen hinweg angestrebt.

# 1 VERSTÄNDIGUNG

## 1.1 Definitionen aus der Norm SIA 416

Geschossfläche GF  
*Surface de plancher SP*  
*Superficie di piano SP*

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

- Nettogeschossfläche NGF und
- Konstruktionsfläche KF.

Nettogeschossfläche NGF  
*Surface de plancher nette SPN*  
*Superficie netta SN*

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.

Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF  
*Surface utile SU*  
*Superficie utile SU*

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Die Nutzfläche NF gliedert sich in

- Hauptnutzfläche HNF und
- Nebennutzfläche NNF.

Hauptnutzfläche HNF  
*Surface utile principale SUP*  
*Superficie utile principale SUP*

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

Nebennutzfläche NNF  
*Surface utile secondaire SUS*  
*Superficie utile secondaria SUS*

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

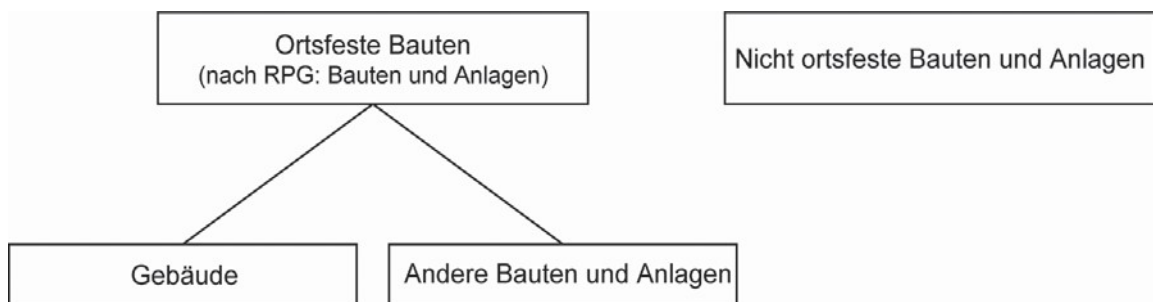
## 2 MASSGEBENDES TERRAIN

- 2.1 Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.
- 2.2 Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
- 2.3 Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.
- 2.4 Die Feststellung des massgebenden Terrains kann gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen.
- 2.5 Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig sein.

## 3 BAUTEN UND ANLAGEN

- 3.1 Das Definieren von Gebäudearten dient den differenzierten Regelungen bezüglich ihrer Ausmasse (Dimensionen) und ihrer Abstände sowie der Charakterisierung der Bauweise in den verschiedenen Zonen.

Figur 1 Bauten und Anlagen



- 3.2 Bauten und Anlagen nach Planungs- und Baurecht sind ortsfeste Bauten und Anlagen.
- 3.3 Einzelne Gebäudearten erfordern eine spezielle Definition. Es sind dies Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Hochhäuser.
- 3.4 Das Bundesrecht verwendet mit „Bauten und Anlagen“ einen Oberbegriff für „Gebäude“ und „andere Bauten und Anlagen“.
- 3.5 Zur Kategorie „Andere Bauten und Anlagen“ gehören beispielsweise Kleinstbauten, Infrastrukturanlagen, Terrainveränderungen, Anlagen für Deponie und Abbau, Stützmauern, Einfriedungen, Schwimmbäder usw.
- 3.6 Die folgenden Begriffe beziehen sich lediglich auf Gebäude, nicht aber auf „andere Bauten und Anlagen“ oder auf „nicht ortsfeste Bauten und Anlagen“.

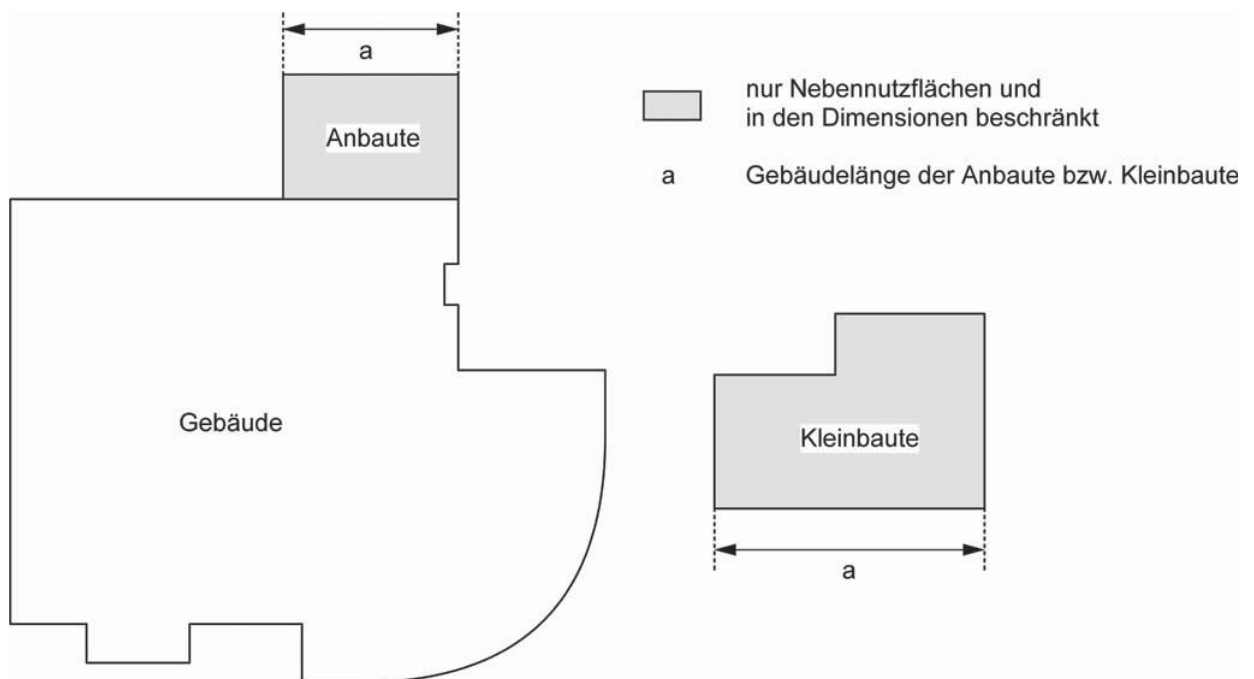


## 4 GEBÄUDE

- 4.1 Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.
- 4.2 Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudelflächenmassen umschrieben werden kann.
- 4.3 Die Begriffe Haupt- und Nebengebäude sind nicht mehr zu verwenden.
- 4.4 Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.
- 4.5 Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert.
- 4.6 Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse, beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge, nicht überschreiten.
- 4.7 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- 4.8 Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile.



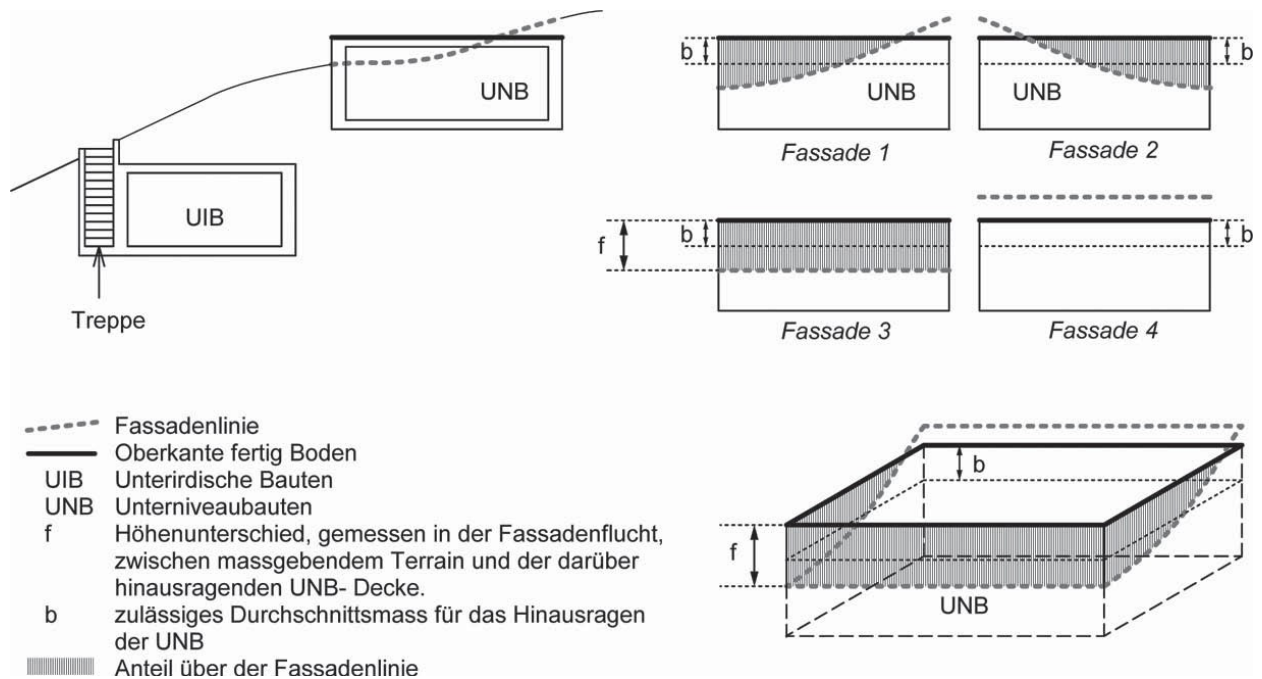
Figur 2 Gebäude, Anbauten, Kleinbauten



- 4.9 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.
- 4.10 Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.
- 4.11 Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- 4.12 Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass.
- 4.13 Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstandsvorschriften zu erlassen.
- 4.14 Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 3 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

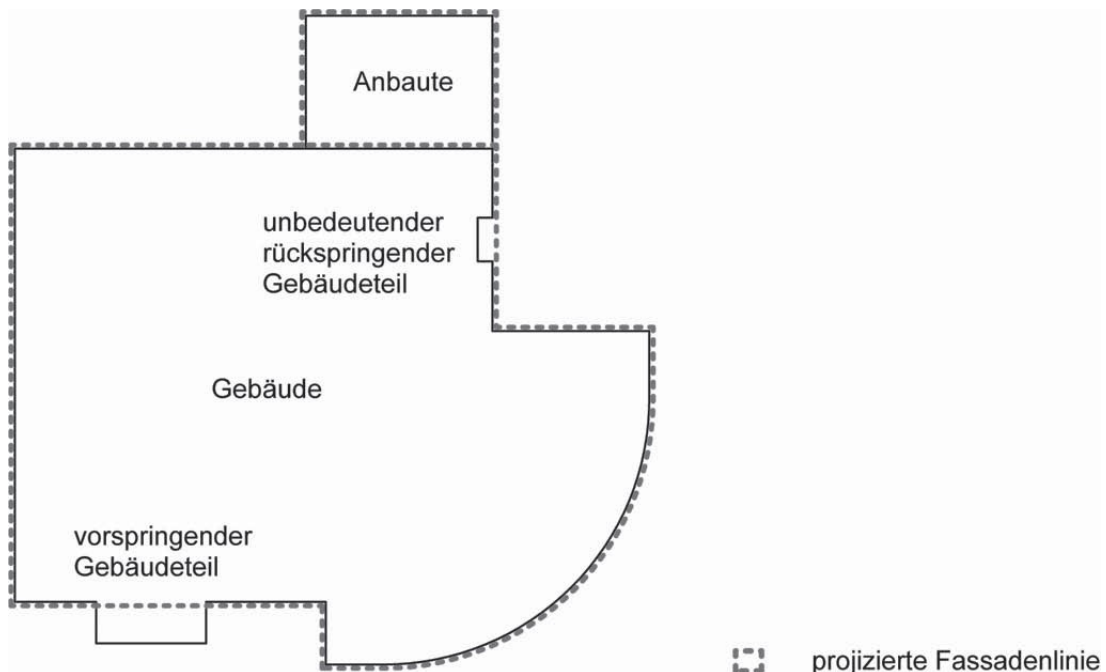


- 4.15 Hochhäuser sind Gebäude, die in ihrer Höhe oder in ihrer Anzahl Vollgeschosse das festgelegte Mass überschreiten.
- 4.16 Für sie gelten besondere baupolizeiliche Auflagen, die es bei anderen Gebäuden nicht gibt.
- 4.17 Solche Auflagen können die Erschliessung, die Abstände, die Parkierung, die Grünflächen, die Besonnung bzw. den Schattenwurf sowie weitere nachbarliche oder örtliche Interessen betreffen.
- 4.18 Hochhäuser sind nur an besonders geeigneten Standorten und in einer der Grösse des Bauvorhabens entsprechenden architektonischen Gestaltung zugelassen.

## 5 GEBÄUDETEILE

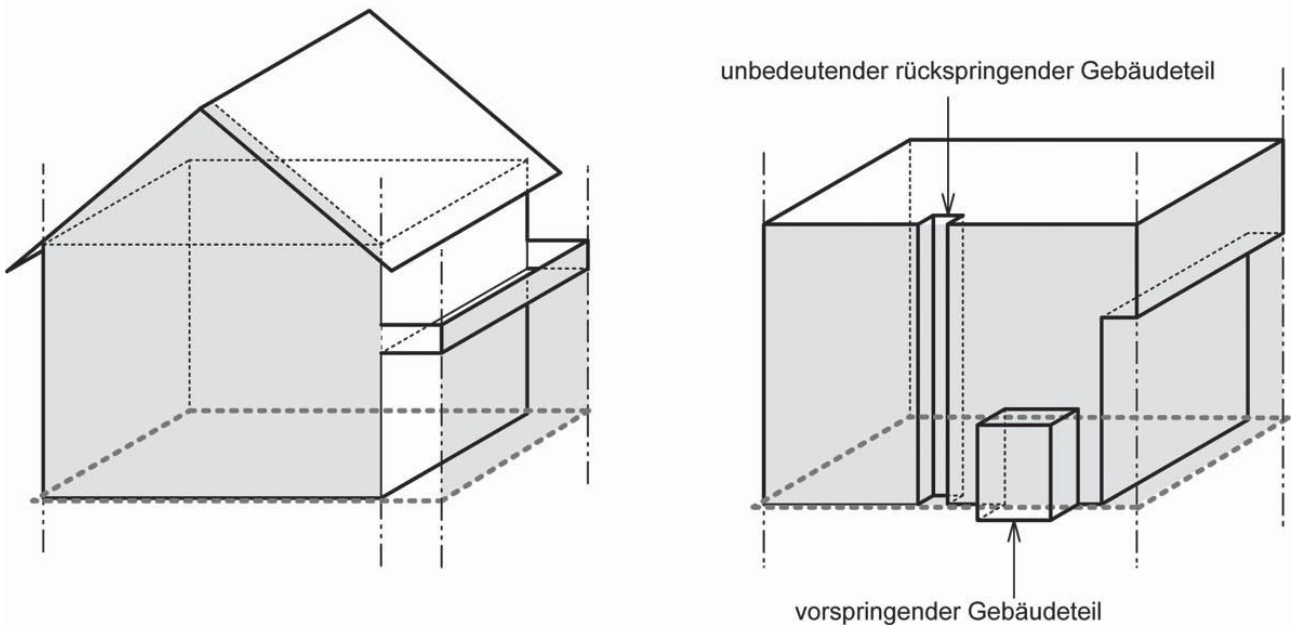
- 5.1 Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
- 5.2 Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutenden zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar.
- 5.3 Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.
- 5.4 Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
- 5.5 Die Definition des Begriffs Fassadenlinie vereint unterschiedliche Funktionen, sie legt aber keine Kriterien oder Vorschriften zu gestalterischen Aspekten fest. Gestalterische Regelungen sind als ergänzende Bestimmungen in einem Gesetz oder in einem Plan vorzusehen.
- 5.6 Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.
- 5.7 Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.
- 5.8 Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
- 5.9 Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.

Figur 4 Projizierte Fassadenlinie

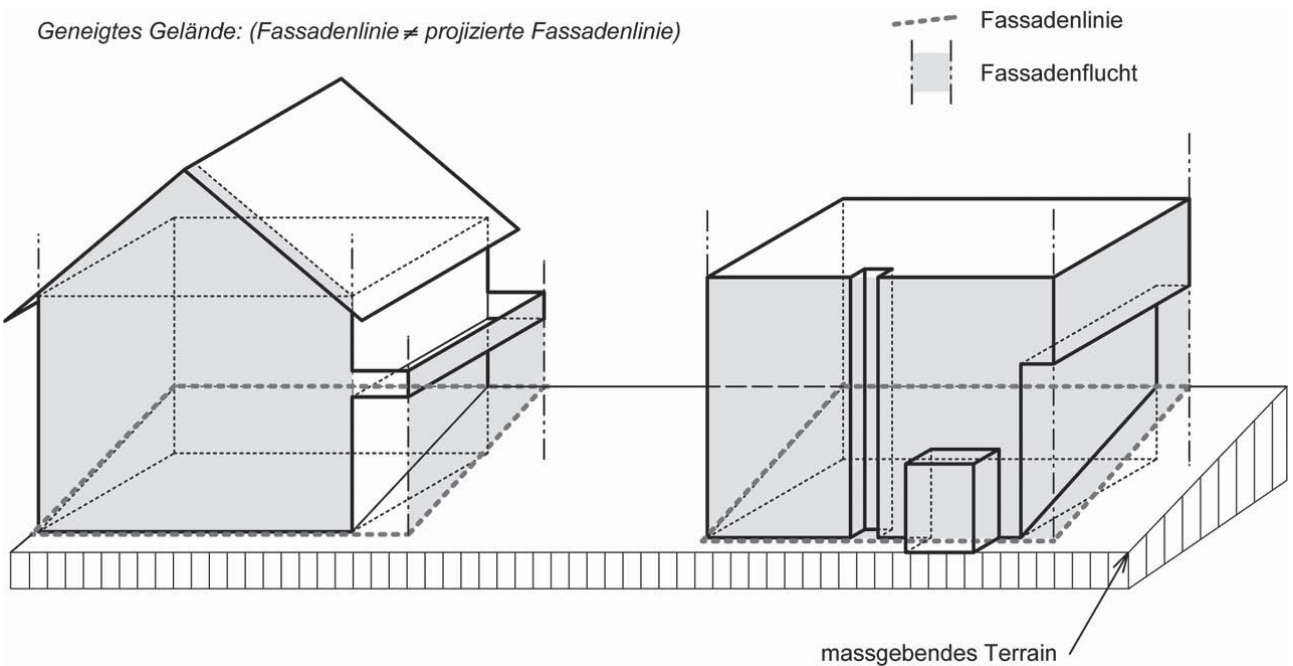


Figur 5 Fassadenflucht und (projizierte) Fassadenlinie

*Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)*

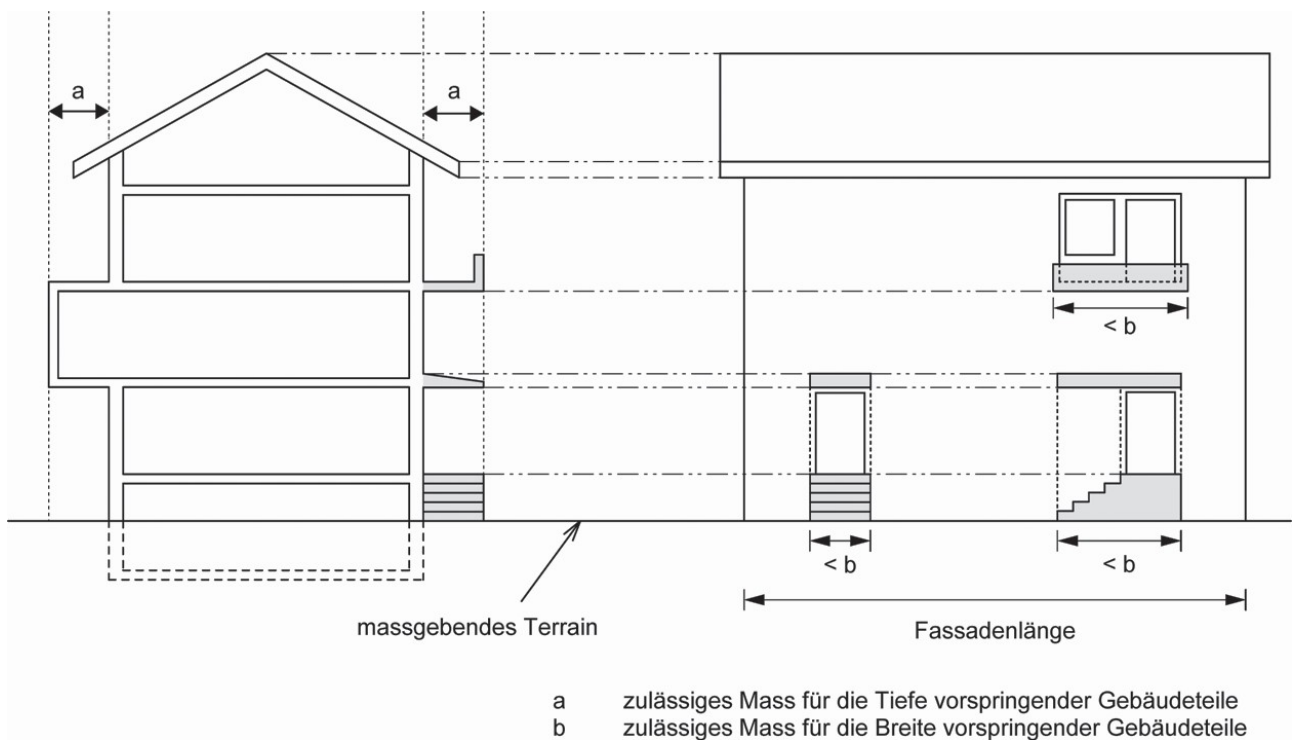
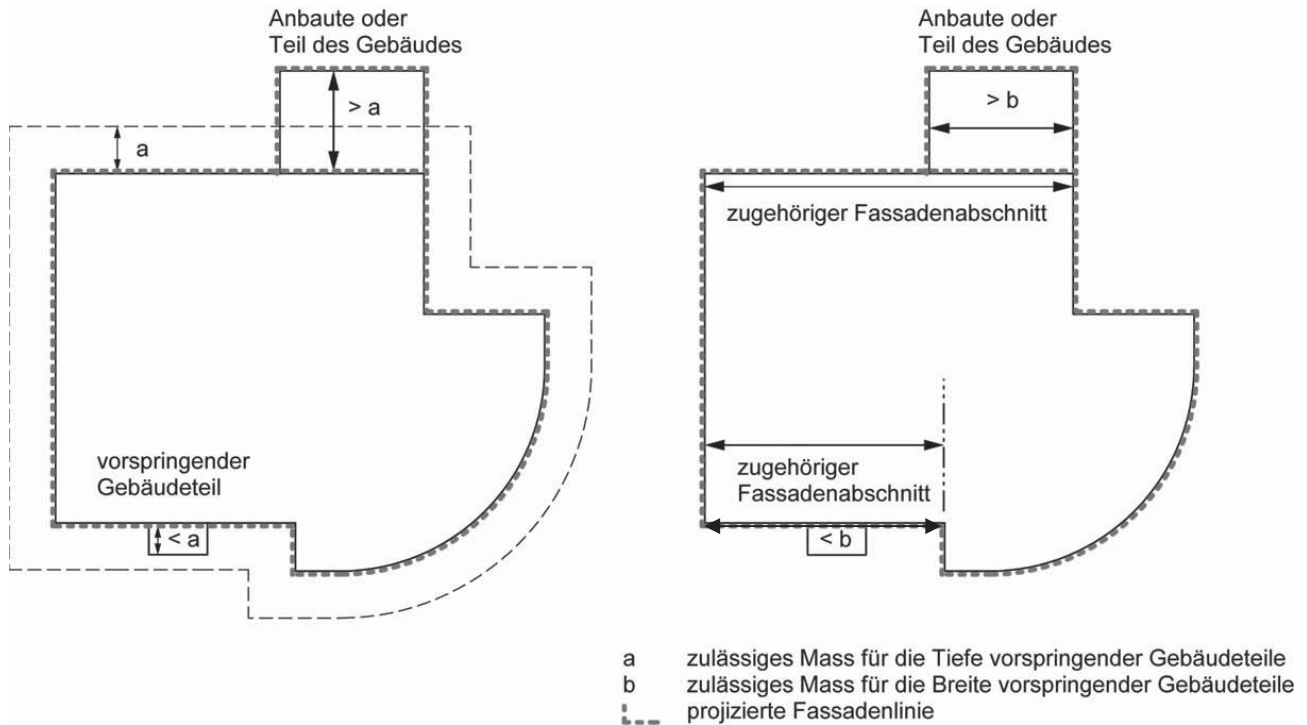


*Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie  $\neq$  projizierte Fassadenlinie)*



- 5.10 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.
- 5.11 Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone.
- 5.12 Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).

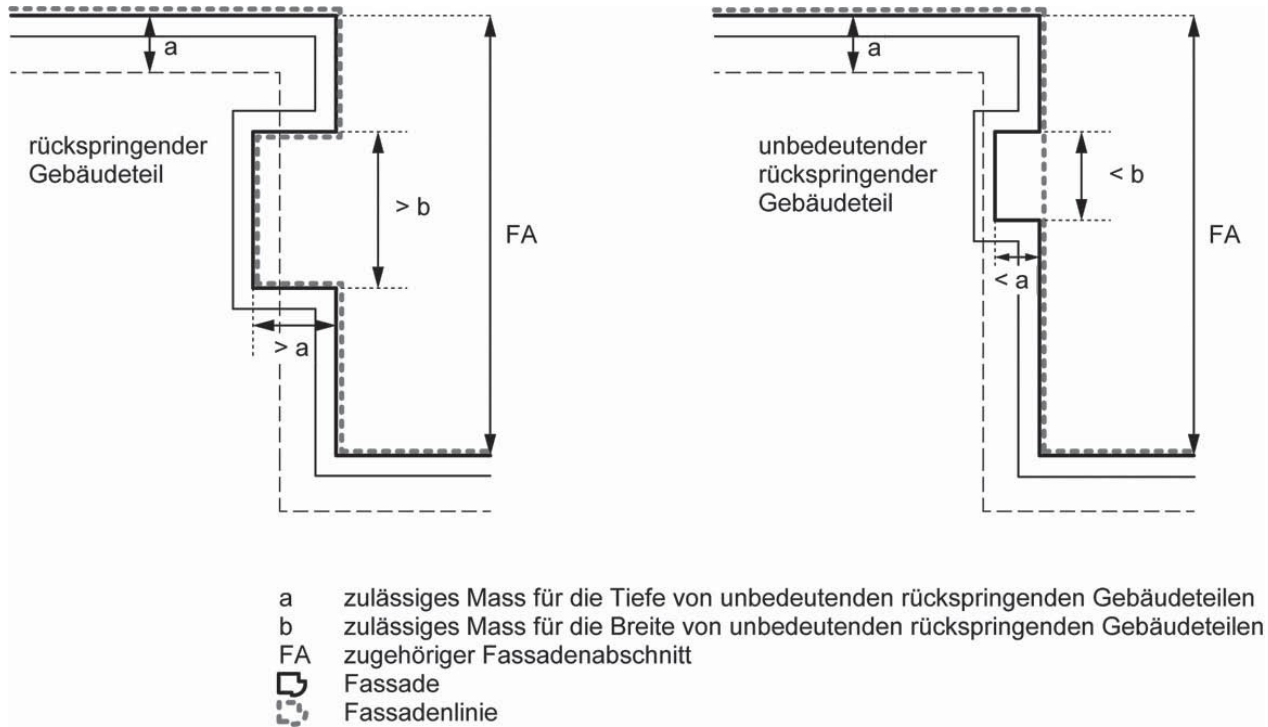
Figur 6 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)



- 5.13 Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.
- 5.14 Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innenliegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge.
- 5.15 Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



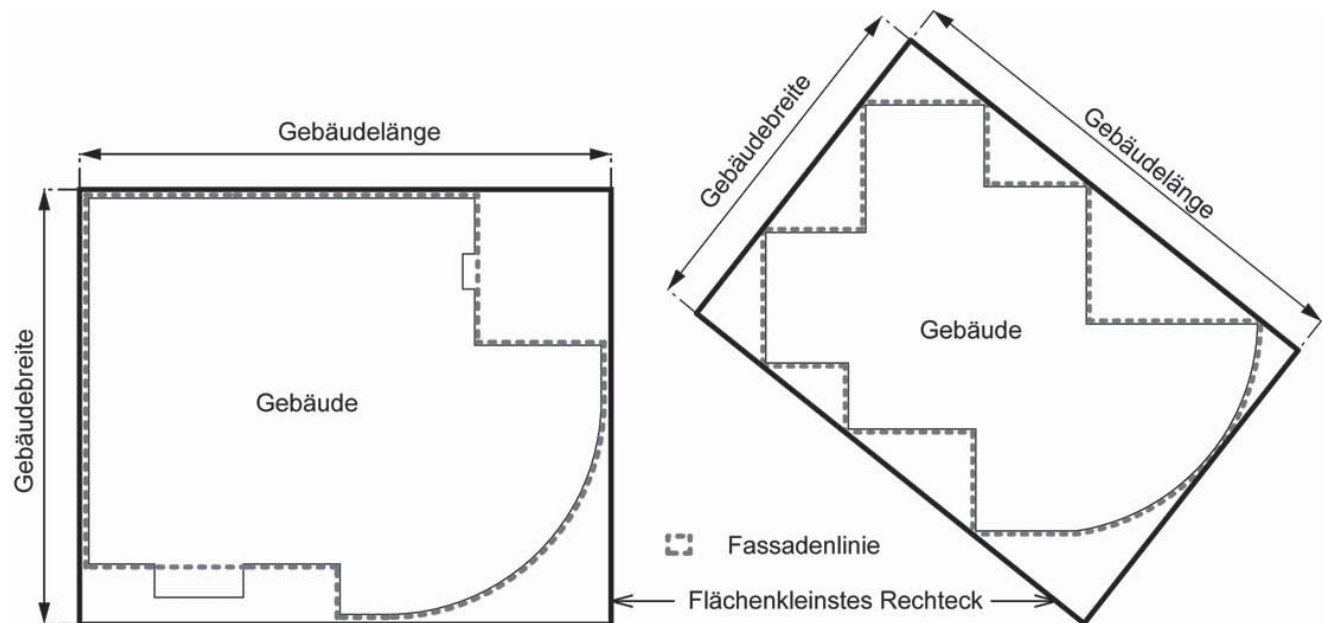
Figur 7 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile



## 6 LÄNGENBEGRIFFE, LÄNGENMASSE

- 6.1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 6.2 Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.
- 6.3 Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.
- 6.4 Die Gebäudetiefe hat nichts mit der Gebäudebreite zu tun. Die Gebäudetiefe bezieht sich vielmehr auf eine Fassade und wird gelegentlich aus städtebaulichen Gründen begrenzt oder zur Definition von rückwärtigen Baulinien verwendet.

Figur 8 Gebäudelänge und Gebäudebreite

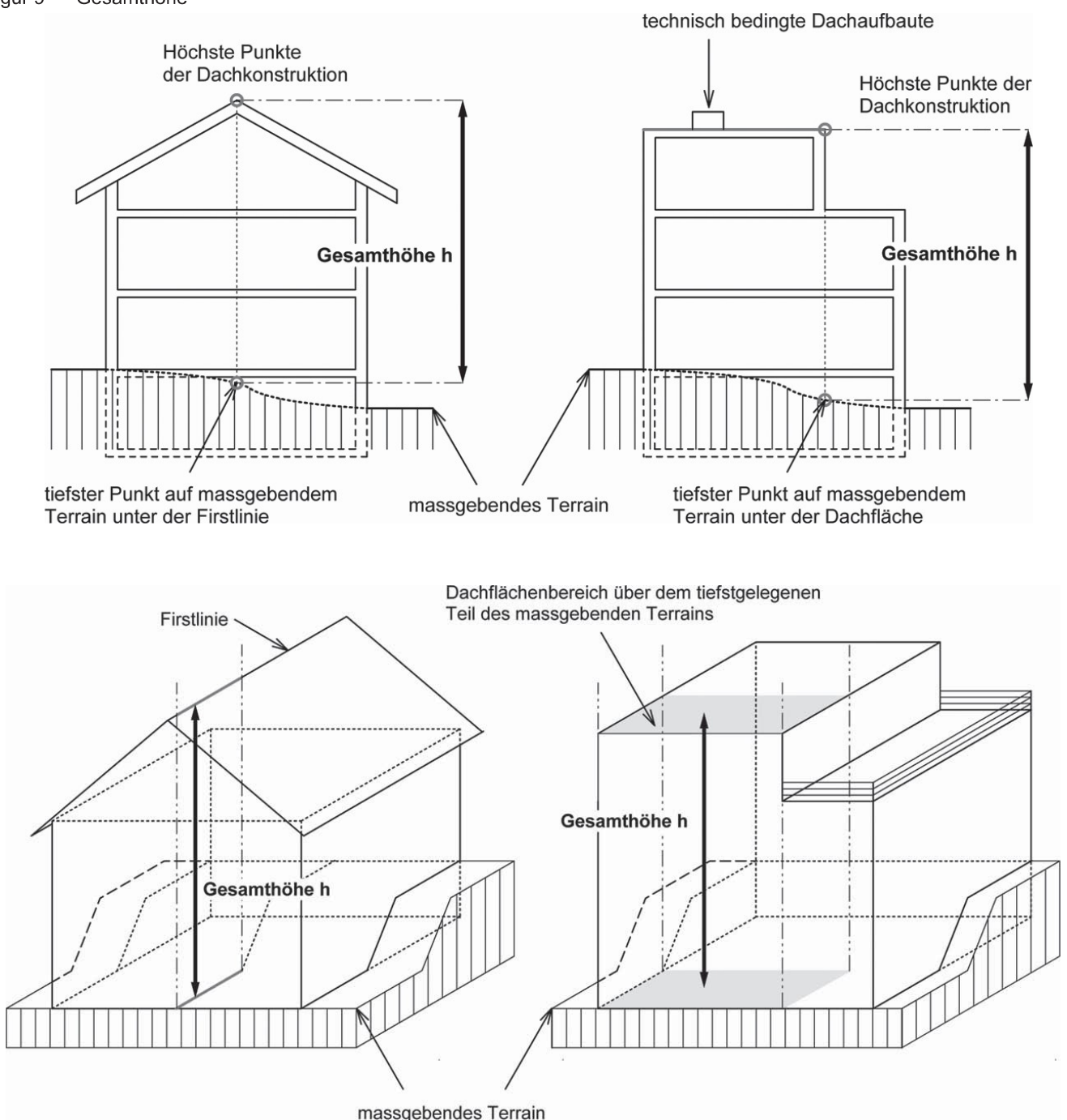


## 7 HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASSE

- 7.1 Die Begriffe betreffend der Höhe von Punkten, Linien und Bauten dienen der Dimensionierung der Bauten in ihrer dritten Dimension bzw. als Hilfsgrösse zur Festlegung von Niveaus bestimmter Gebäudepunkte und Geschosse.
- 7.2 Die Niveaulinie bestimmt die Höhenlage von Anlagen und bezieht sich auf Strassenachsen, Strassenlinien oder Baulinien.
- 7.3 Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
- 7.4 Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firstlinie, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

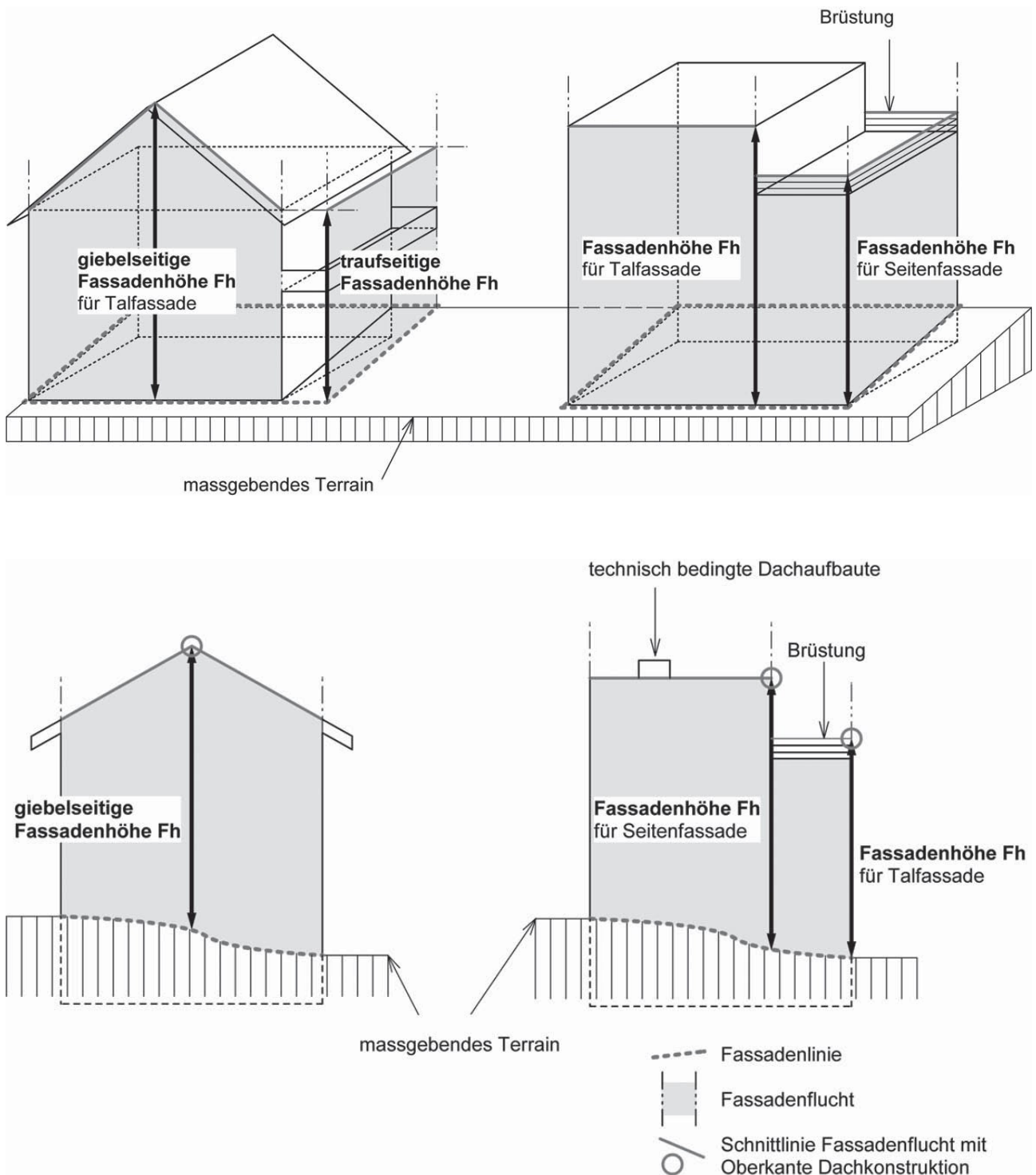


Figur 9 Gesamthöhe



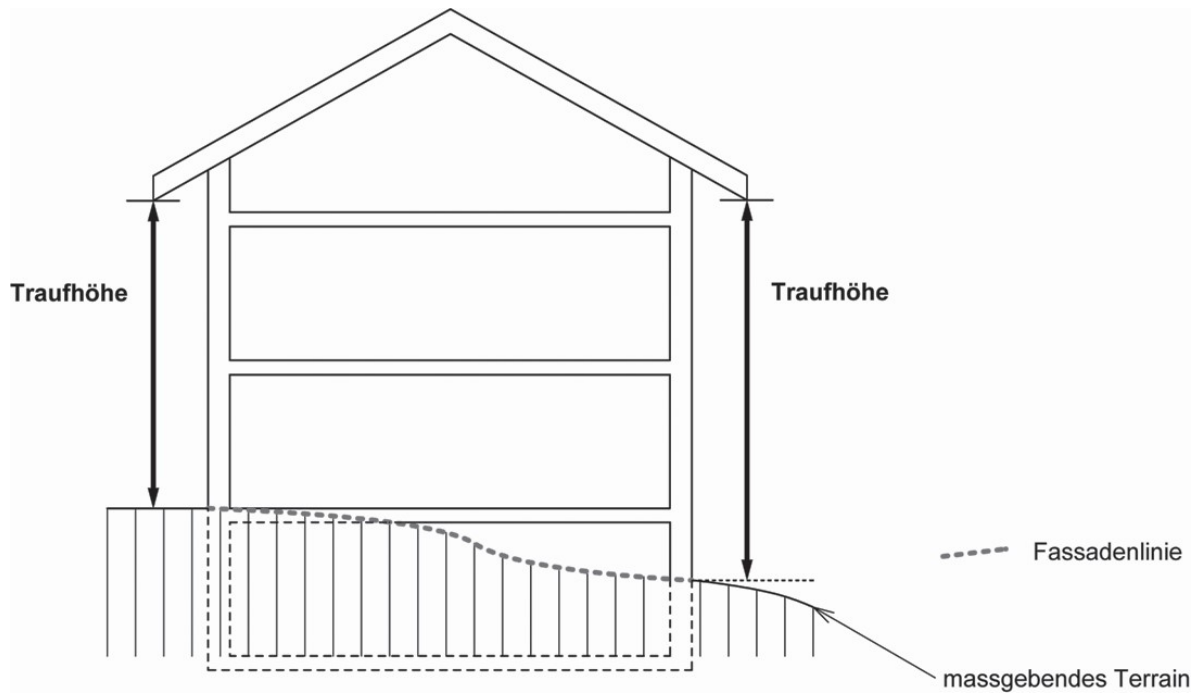
- 7.5 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.
- 7.6 Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich.
- 7.7 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.
- 7.8 Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
- 7.9 Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.
- 7.10 Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden.
- 7.11 Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.
- 7.12 Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert.
- 7.13 Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

Figur 10 Fassadenhöhe



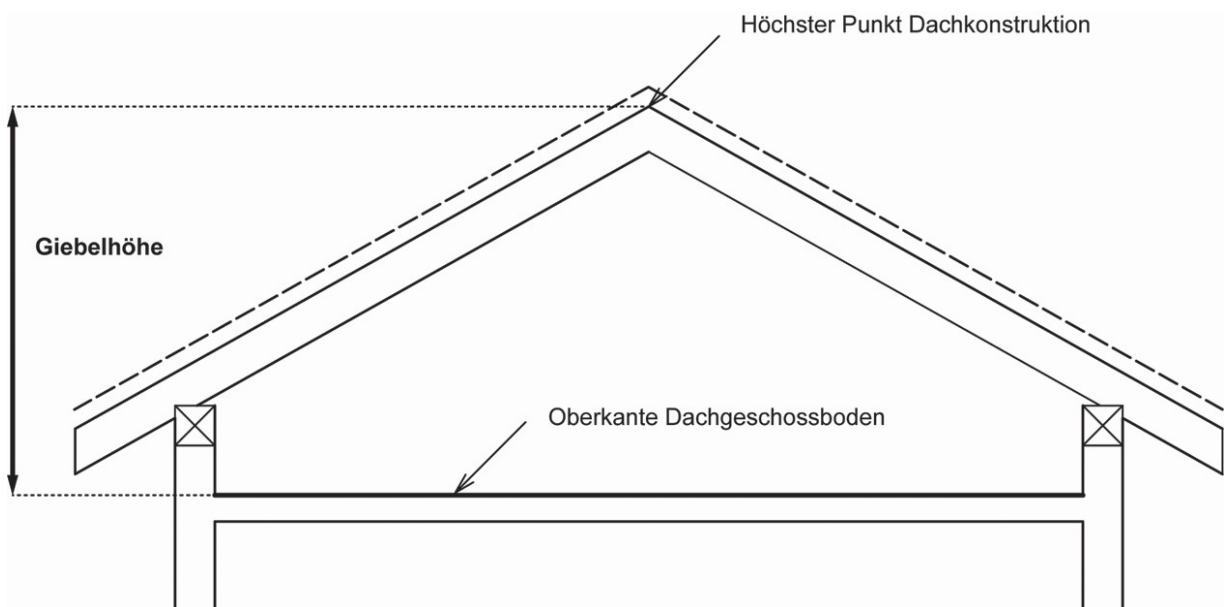
- 7.14 Die Traufhöhe ist der ausgemittelte Höhenunterschied zwischen Fassadenlinie und der Unterkante der Dachtraufe.
- 7.15 Sie dient der Beschreibung eines charakteristischen Stilmerkmals des Giebeldaches.

Figur 11 Traufhöhe



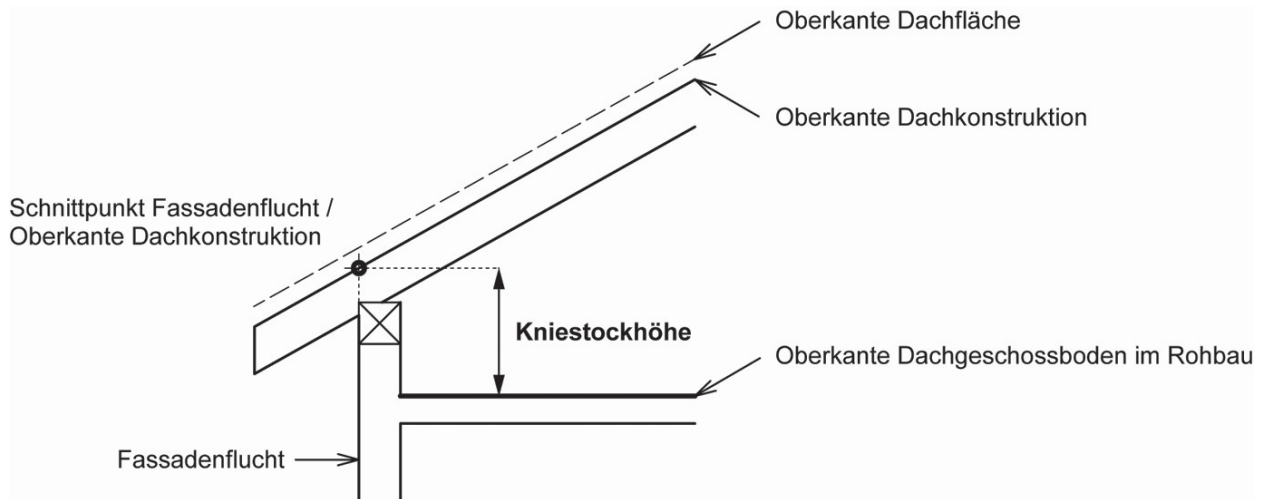
- 7.16 Die Giebelhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Figur 12 Giebelhöhe



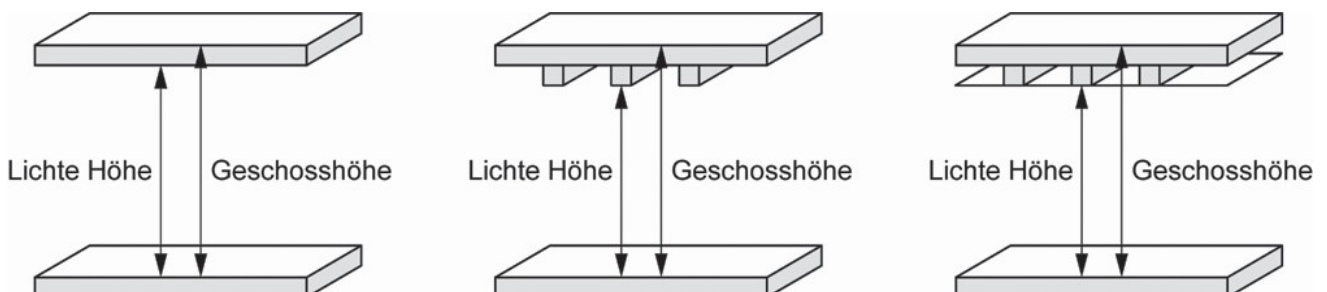
- 7.17 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
- 7.18 Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.

Figur 13 Kniestockhöhe



- 7.19 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.
- 7.20 Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohngygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen sowie von Nutzungsziffern.
- 7.21 Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.
- 7.22 Die Geschosshöhe wird von Oberkante zu Oberkante der fertigen Böden gemessen.

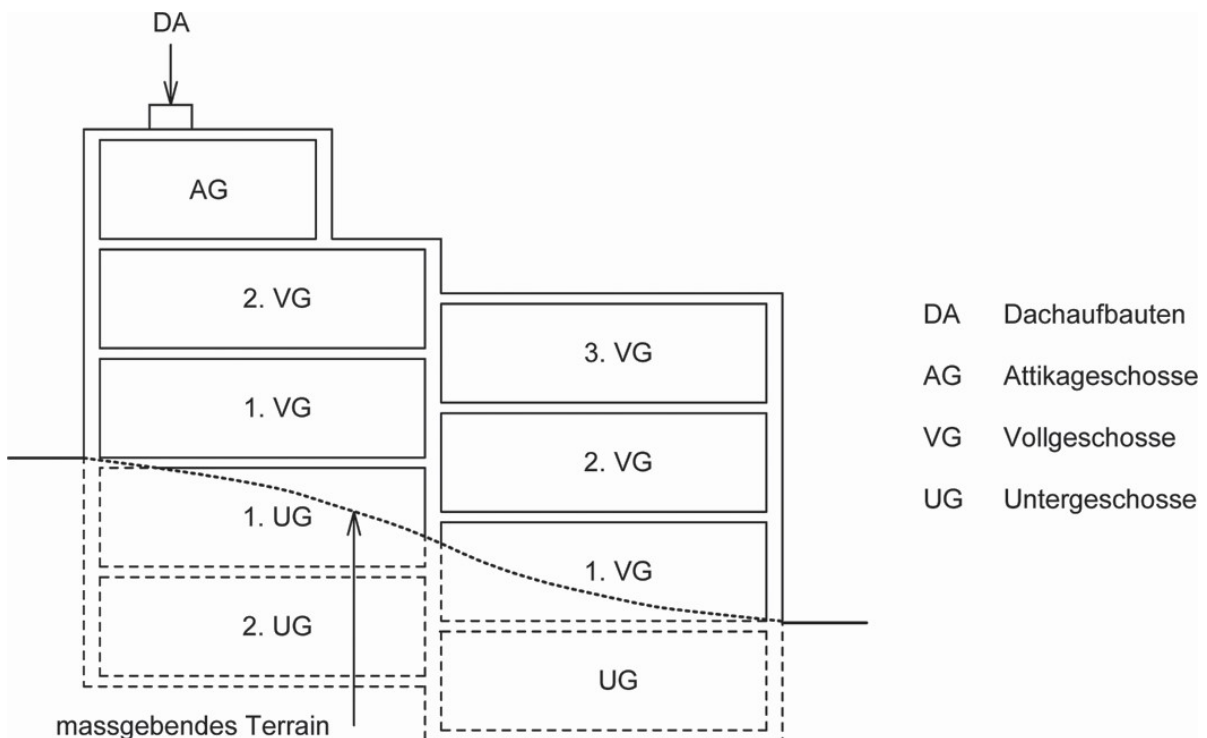
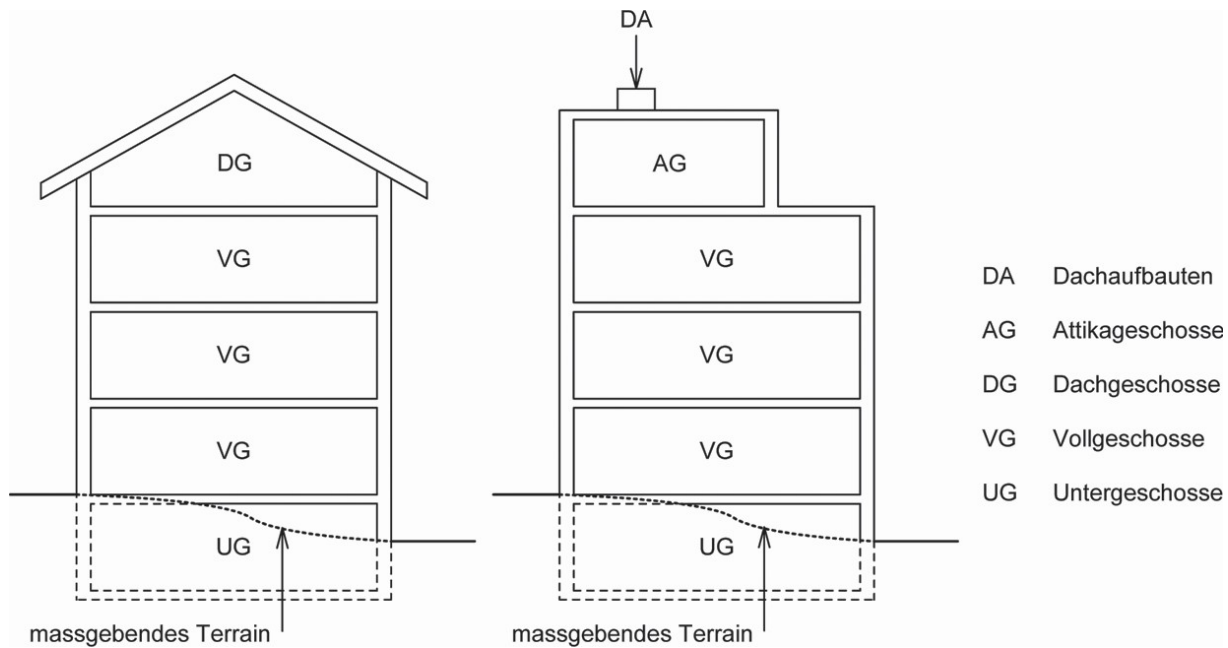
Figur 14 Lichte Höhe und Geschosshöhe



## 8 GESCHOSSE

- 8.1 Begriffe und Festlegungen betreffend Geschosse dienen der Differenzierung verschiedener Bauzonen und der Regelungen in Sondernutzungsplänen.
- 8.2 Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.
- 8.3 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.

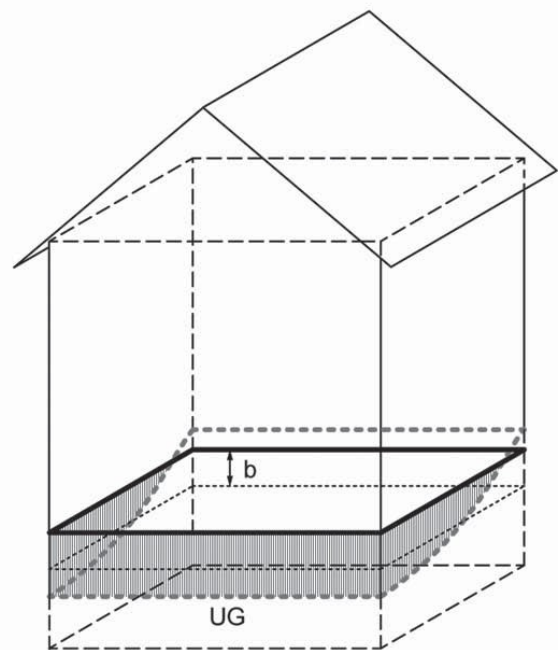
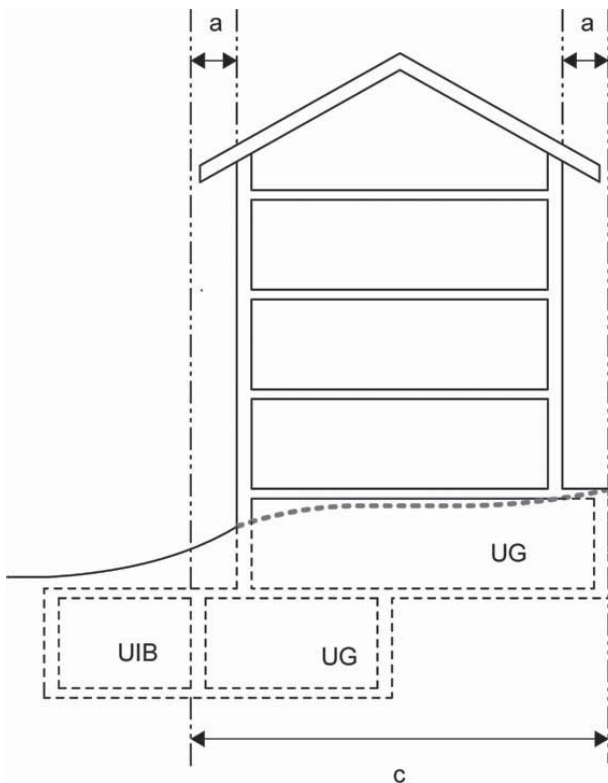
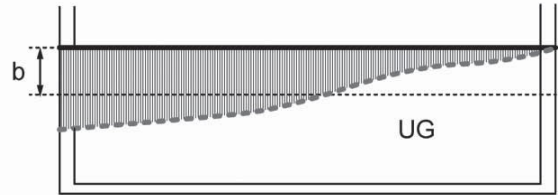
Figur 15 Geschosse und Geschossezahl



- 8.4 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.
- 8.5 Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

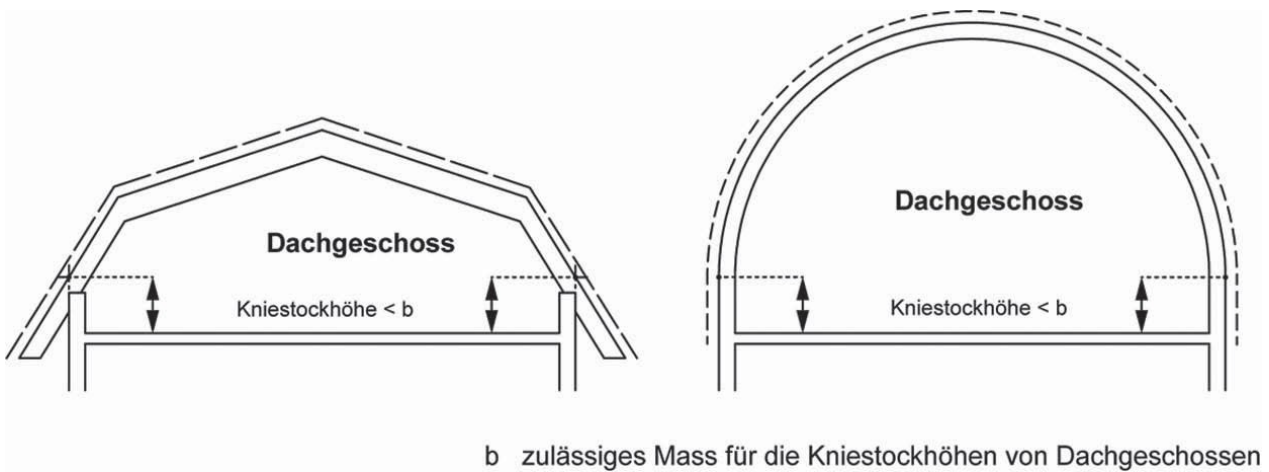
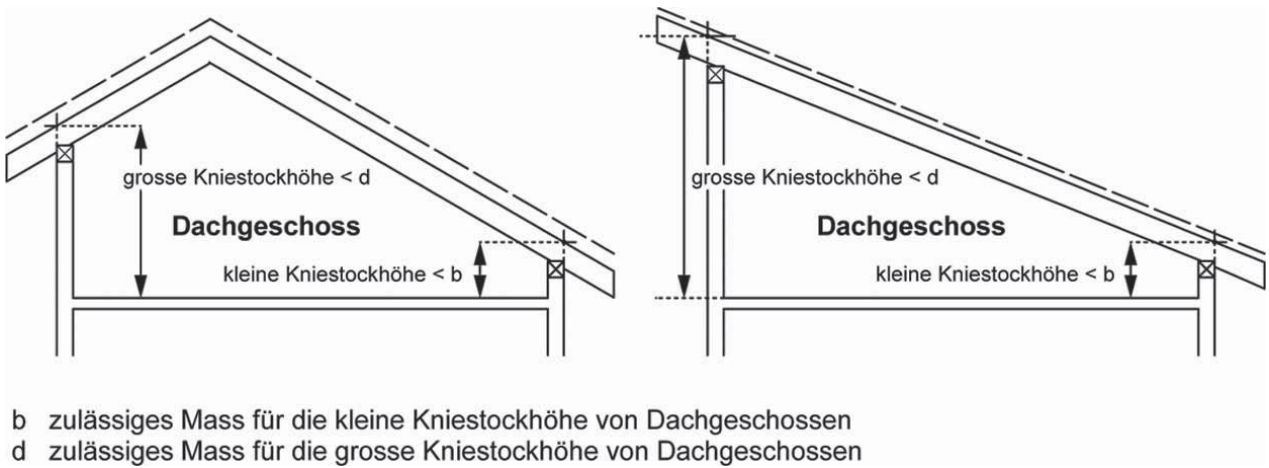
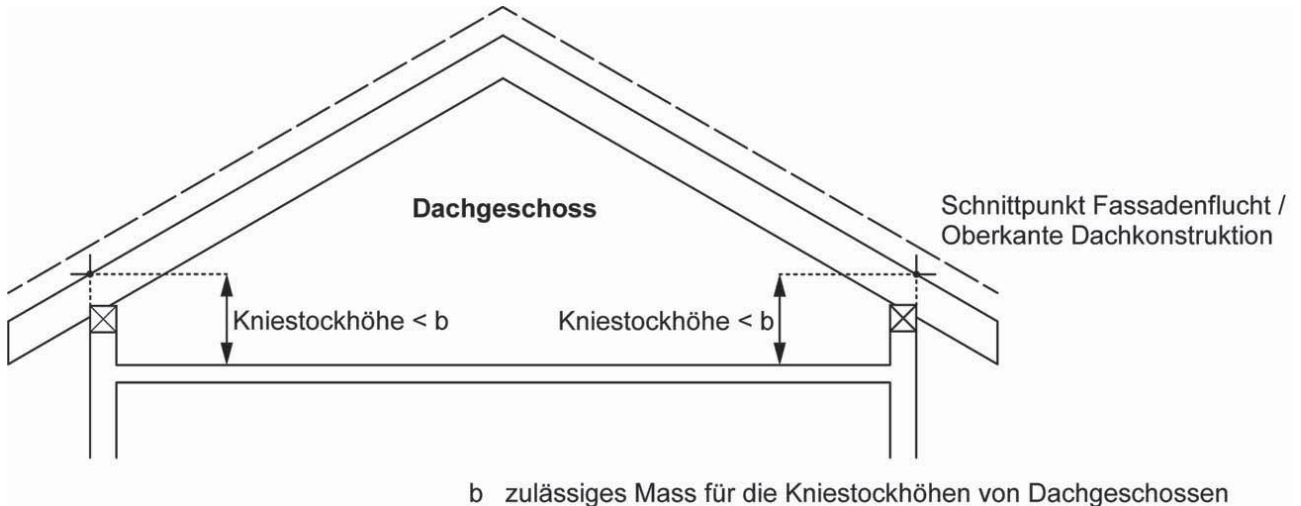
Figur 16 Untergeschosse

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute
- UNB Unterniveaubaute



- 8.6 Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.
- 8.7 Wo asymmetrische Giebedächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses die zulässigen Masse als kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden.
- 8.8 Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

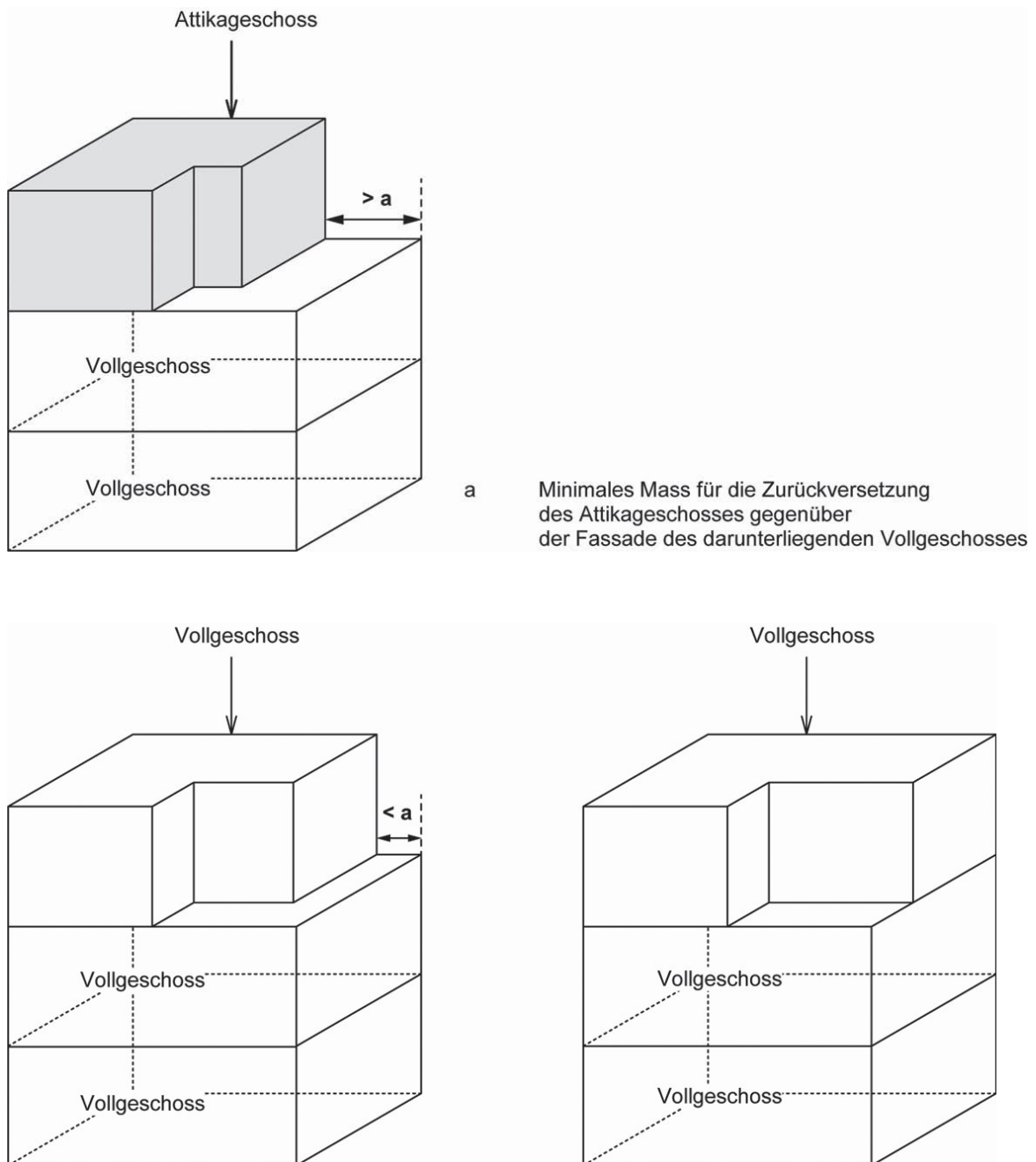
Figur 17 Dachgeschosse





- 8.9 Attikageschosse sind auf Flachdächer aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.
- 8.10 Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.
- 8.11 Diese Definition ermöglicht, dass in bestimmten Regionen, Gemeinden, Gebieten oder Zonen festgelegt werden kann, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.

Figur 18 Attikageschosse



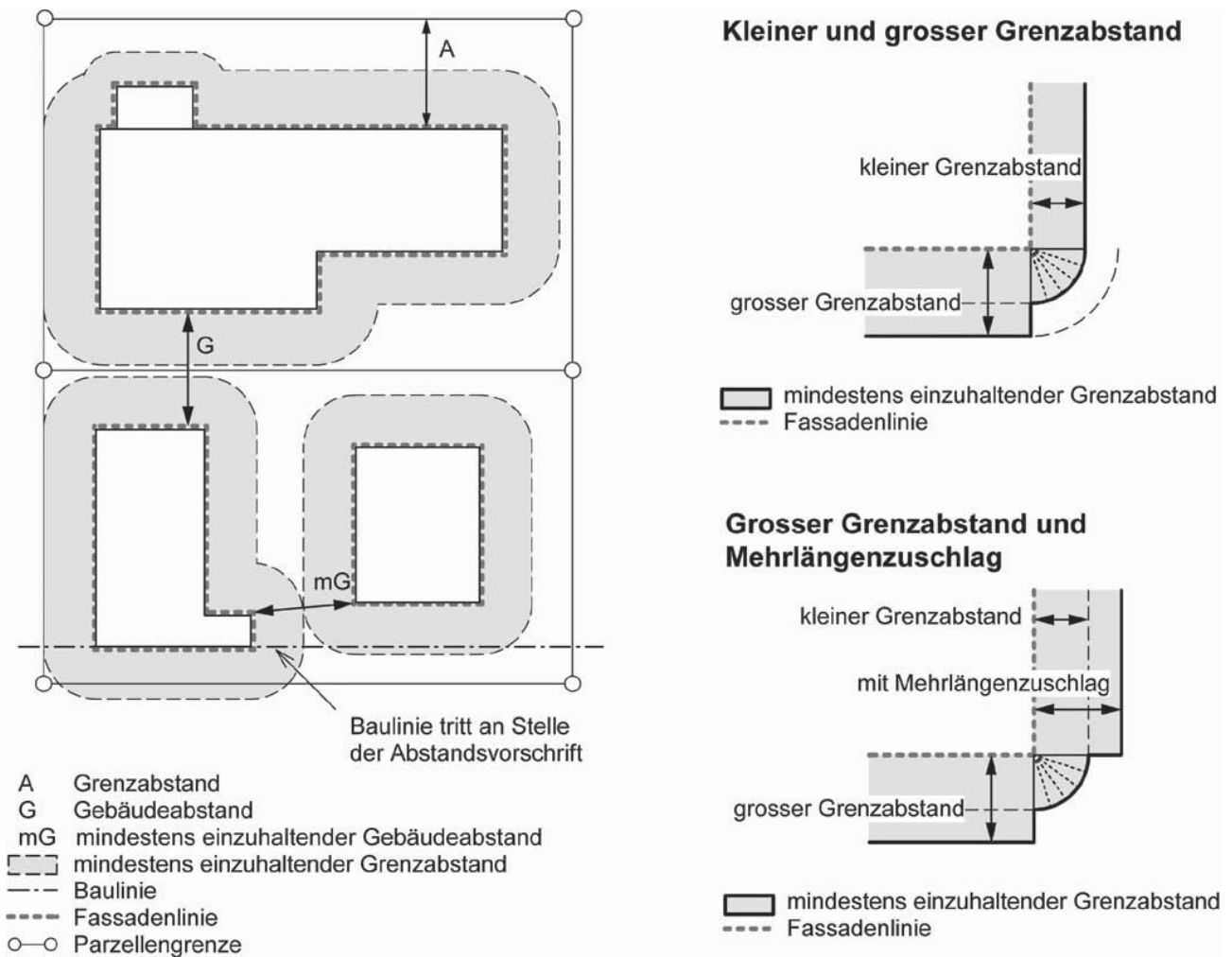
## 9 DACHGESTALTUNG

- 9.1 Flachdächer sind Dachabschlüsse von Bauten mit einer Neigung bis 5%.
- 9.2 Schrägdächer sind Dachabschlüsse von Bauten mit einer Neigung von mehr als 5%.
- 9.3 Dachdurchbruch ist der Sammelbegriff für Dachaufbaute, Dacheinschnitt und Dachflächenfenster.
- 9.4 Die Dimensionen der Dachdurchbrüche werden durch Breitenmasse oder Flächenmasse geregelt. Sie können auch mittels Verhältniszahlen begrenzt werden.
- 9.5 Es wird zwischen technisch bedingten Dachaufbauten und nutzbaren Dachaufbauten unterschieden.
- 9.6 Technisch bedingte Dachaufbauten sind beispielsweise Kamine, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Motorenräume, Liftaufbauten, Aufbauten über Treppenhäusern, Dachzugänge und für den Unterhalt des Daches notwendige Dachausstiege, Brüstungen und Geländer usw.
- 9.7 Nutzbare Dachaufbauten sind beispielsweise Lukarnen, Dachgauben, gedeckte Sitzplätze auf Flachdächern usw.
- 9.8 Nutzbar sind Dachaufbauten, wenn
- der Raum der unter dem Dachaufbau liegenden Fläche eine festgelegte minimale lichte Höhe erreicht und
  - eine genügende Belichtung gewährleistet ist.
- 9.9 Über das Attikageschoss hinausragende Bauteile werden wie Dachaufbauten behandelt.
- 9.10 Wird die Dachfläche gegen innen durchbrochen, handelt es sich um Dacheinschnitte.
- 9.11 Dacheinschnitte sind beispielsweise Dachterrassen oder zurückversetzte Fenster in Schrägdächern.
- 9.12 Dachflächenfenster sind Verglasungen in der Ebene der Dachfläche, die der Belichtung dienen.

## 10 ABSTÄNDE UND ABSTANDSBEREICHE

- 10.1 Die Abstände dienen insbesondere der gegenseitigen Anordnung von Bauten und Anlagen, der Wohn- und Arbeitshygiene sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder).
- 10.2 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.
- 10.3 Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand.
- 10.4 Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.
- 10.5 Wo Bauten im Bereich von Strassen, Wäldern oder Gewässern liegen, gelten neben den Grenzabständen weitere Abstandsvorschriften. Sofern solche Abstandsvorschriften strenger sind, gehen sie den Grenzabstandsvorschriften vor.
- 10.6 Der Mehrlängenzuschlag bezeichnet - bei Gebäudelängen, welche ein vorgegebenes Mass überschreiten - den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand.
- 10.7 Die Bemessung des Zuschlages erfolgt als Verhältnismass zur Mehrlänge des Gebäudes. Die Mehrlänge bezeichnet dabei das Mass über jener Gebäudelänge, die noch keinen Zuschlag zur Folge hat. Für den Zuschlag kann ein Maximalmass festgelegt werden.
- 10.8 Der Mehrhöhenzuschlag bezeichnet bei Gebäuden, welche eine vorgegebene Fassadenhöhe überschreiten, den Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand. Er wird in Abhängigkeit der Fassadenhöhe bzw. des Masses über einer festgelegten Fassadenhöhe festgelegt.
- 10.9 Wo hohe Gebäude zugelassen werden, sollen grössere Abstände nicht generell, sondern mit Rücksicht auf die Besonnung bzw. den Schattenwurf festgelegt werden.
- 10.10 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- 10.11 Wird der Gebäudeabstand über die Grenzabstände bemessen, dürfen sich die Grenzabstandsbereiche nicht überschneiden.
- 10.12 Der Waldabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Waldgrenze.
- 10.13 Der Gewässerabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der massgebenden Gewässergrenze.
- 10.14 Der Abstand von Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Verkehrsanlage, respektive Versorgungsleitung.
- 10.15 Vorspringende Gebäudeteile dürfen nur bis zum festgelegten Mass in den Abstandsbereich hineinragen.
- 10.16 Die Abstände für unterirdische und für oberirdische Bauteile können unterschiedlich geregelt werden.
- 10.17 Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.
- 10.18 Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.
- 10.19 Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.
- 10.20 Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.

Figur 19 Abstände und Abstandsbereiche

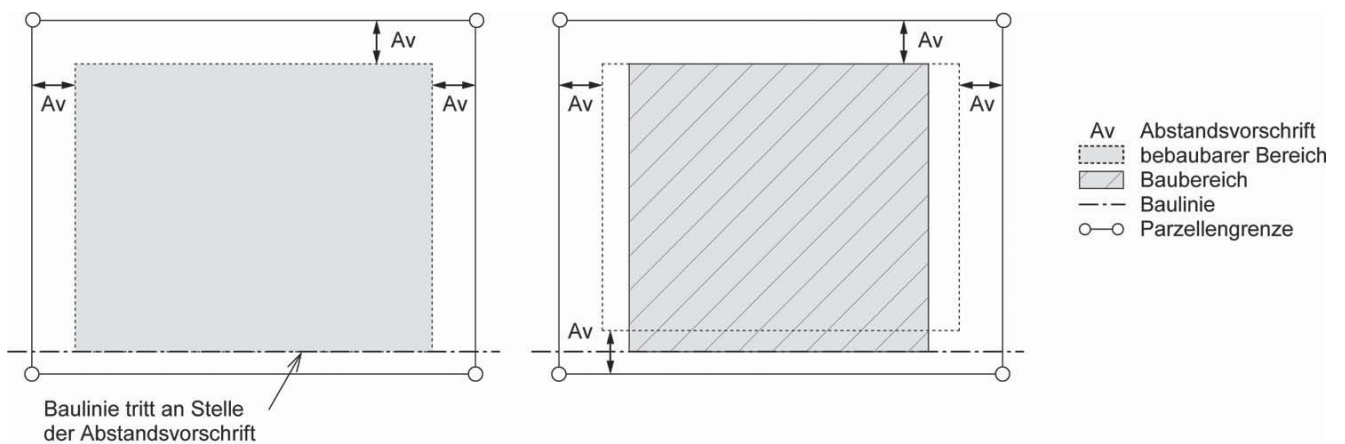


10.21 Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



10.22 Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.

Figur 20 Baubereich und bebaubarer Bereich



---

Abkürzungen der in der Kommission für Raumplanungsnormen SIA vertretenen Organisationen

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BPUK	Schweiz. Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektoren-Konferenz
C.E.A.T	Communauté d'études pour l'aménagement du territoire de l'EPFL
CHÔROS	Laboratoire de l'institut du développement du territoire de l'EPFL
EPFL	Ecole polytechnique fédérale de Lausanne
FSU	Fachverband Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner
HEV Schweiz	Hauseigentümerverband Schweiz
HSR	Hochschule für Technik, Rapperswil
IRAP	Institut für Raumentwicklung, angewandte Forschung und Planungsbegleitung
KPK	Kantonsplaner-Konferenz
SSV	Schweizerischer Städteverband
VLP-ASPAN	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
VSGU	Verband Schweizerischer Generalunternehmer

---

## Mitglieder der Kommission SIA Raumplanungsnormen

		Vertreter von
<b>Präsident</b>	Bernard Staub, dipl. geogr., Raumplaner ETH/NDS, Solothurn	BPUK, KPK
<b>Mitglieder</b>	Emilia Antonioni, lic. iur., Lausanne Walter Büchi, Dr. phil. II, Luzern Beat Büchler, Bern Lukas Bühlmann, lic.jur., Bern Esther Casanova, Dipl. Kultur.Ing. ETH/SIA, Raumplanerin, Chur Fabio Giacomazzi, Dr. Arch. ETH/SIA/OTIA/FUS, Locarno Thomas R. Matta, Prof., dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU, Rapperswil Monique Ruzicka-Rossier, dipl. Arch. EPFL/SIA, Lausanne Johannes Schaub, Dipl. Arch. ETH/SIA, Bern Monika Sommer, lic. iur., Zürich Fridolin Störi, Dr. iur, Winterthur Alwin Suter, dipl. Kultur-Ing. ETH/SIA, Zürich Fritz Wegelin, Dr. oec., Bern	C.E.A.T. – EPFL SIA / FSU VSGU VLP-ASPAN FSU SIA / FSU IRAP – HSR CHÔROS – EPFL Bahnen HEV Schweiz Schweiz. Städteverband SIA / FSU ARE
<b>Sachbearbeiter</b>	Kurt Gilgen, Prof., dipl. Kultur-Ing. ETH, Planer BSP, Rapperswil Matthias Fischer, dipl. geogr., Rapperswil Andreas Hünermann, dipl. geogr., Rapperswil	IRAP – HSR IRAP – HSR IRAP – HSR

---

## Genehmigung und Gültigkeit

Die Zentralkommission für Normen und Ordnungen hat die vorliegende Norm SIA 423 *Gebäudedimensionen und Abstände* am 9. März 2006 genehmigt.

Sie ist gültig ab 1. Oktober 2006

---

Copyright © 2006 Zurich by SIA

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe (Fotokopie, Mikrokopie, CD-ROM usw.), der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und das der Übersetzung, sind vorbehalten.

# Gebäudedimensionen und Abstände

## Korrigenda C1 zur Norm SIA 423:2006

---

Referenznummer  
SN 504423-C1:2014 de

Gültig ab 2014-03-01

Herausgeber  
Schweizerischer Ingenieur- und  
Architektenverein  
Postfach, CH-8039 Zürich

- 3.5 bisher Zur Kategorie „Andere Bauten und Anlagen“ gehören beispielsweise Kleinstbauten, Infrastrukturanlagen, Terrainveränderungen, Anlagen für Deponie und Abbau, Stützmauern, Einfriedungen, Schwimmbäder usw.
- neu Zur Kategorie „Andere Bauten und Anlagen“ gehören beispielsweise Kleinstbauten, Infrastrukturanlagen, Terrainveränderungen, Anlagen für Deponie und Abbau, Stützmauern, Einfriedungen, **nicht überdeckte** Schwimmbäder usw.
- 4.6 bisher Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse, beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge, nicht überschreiten.
- neu Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse, beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe **oder Gesamthöhe** und Gebäudelänge **oder Gebäudefläche** nicht überschreiten.
- 4.10 bisher Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.
- neu Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der **Menschen und allenfalls der Tiere im Bereich** der Zugänge **und der Zufahrten** dienen.
- 5.6 bisher Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer.
- neu Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse **sowie zur Definition der Überbauungsziffer**.
- 5.9 bisher Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.
- neu Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite **sowie zur Definition der Überbauungsziffer**.
- 5.13 bisher Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.
- neu Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der **Fassadenflucht** zurückversetzt.
- 5.15 bisher Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.
- neu Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie gegenüber der Fassadenflucht **das festgelegte Mass für die Tiefe und das festgelegte Mass für die Breite**, beziehungsweise den **festgelegten** Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.
- 7.3 bisher Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
- neu Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen **dem** höchsten **Punkte**n der Dachkonstruktion und **dem** lotrecht darunter liegenden **Punkte**n auf dem massgebenden Terrain.
- 8.4 bisher 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.
- neu Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des **darüber liegenden** fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.
- 8.9 bisher Attikageschosse sind auf Flachdächer aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.
- neu Attikageschosse sind auf Flachdächern **n** aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.
- 10.22 bisher Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.
- neu Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan **verfahren** festgelegt wird.