



IVHB-Schulung 2025 – FAQ

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen
2. Untergeschoss (UG) / Unterniveaubauten (UNB) / Unterirdische Bauten (UIB)
3. Massgebendes Terrain
4. Gebäudeteile
5. Neue Baumassenziffer
6. Gebäude-, Fassaden-, Geschosshöhe
7. Gestaffelte Gebäude

Stand: 6. August 2025

Hinweis:

Das FAQ orientiert sich an den Themen sowie am Ablauf der IVHB-Schulung 2025. Die Fragen und Antworten sind stets im Zusammenhang mit der PPP IVHB-Schulung Kanton Zug 2025 sowie den einschlägigen Rechtsgrundlagen und Materialien zu lesen. Es ist zu beachten, dass die gegebenen Antworten teilweise allgemeiner Natur und daher nicht in jedem Fall uneingeschränkt anwendbar sind. Für die Klärung von konkreten Rechtsfragen ist stets eine einzelfallbezogene Prüfung erforderlich.

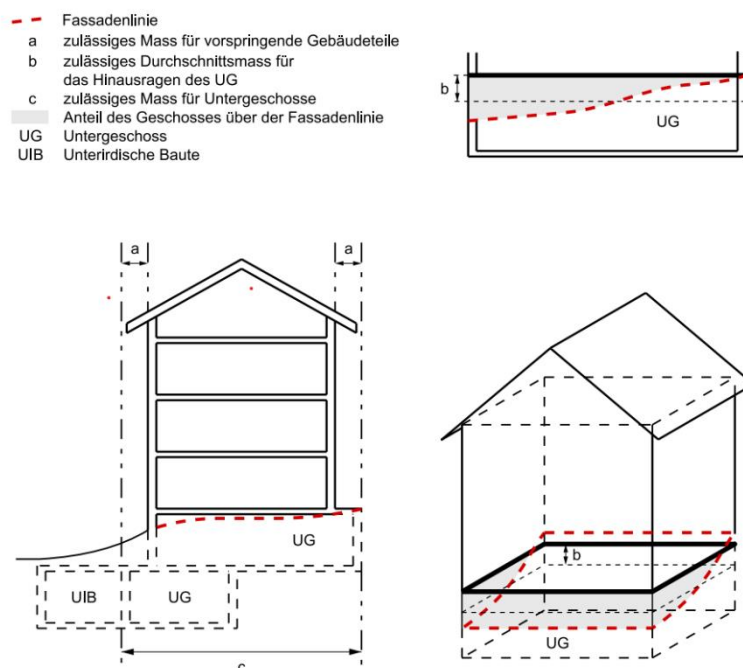
1. Grundlagen

Es wurden bislang noch keine FAQ zum Grundlagenteil gestellt.

2. Untergeschoss (UG) / Unterniveaubauten (UNB) / Unterirdische Bauten (UIB)

2.1. Frage: Muss eine effektive Raumteilung im UG vorliegen, damit eine unterschiedliche Betrachtung, z. B. UG und UIB, vorgenommen werden kann (vgl. Skizze Folie 36 der PPP IVHB-Schulung Kanton Zug 2025 und IVHB-Skizze, Figur 6.2)?

Antwort: Nein, es braucht keine räumliche Trennung im Innern (vgl. IVHB-Erläuterungen, Ziff. 6.2 (5)). Es kann z. B. im UG eine durchgehende Tiefgarage bestehen. Trotzdem wird entlang der Fassadenlinie (plus 1,5 m für vorspringende Gebäudeteile) «durchgestochen». Beim so abgegrenzten UG wird geprüft, ob das Durchschnittemass von 1,2 m eingehalten wird. Beim restlichen Gebäudeteil wird geprüft, ob die Vorschriften für eine UIB, eine UNB oder ein UG eingehalten werden oder ob ansonsten ein Vollgeschoss vorliegt (vgl. IVHB-Skizze, Figur 6.2, sowie Folie 117 der PPP IVHB-Schulung Kanton Zug 2025).

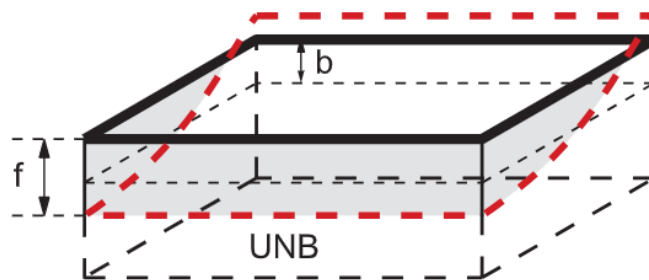


Figur 6.2 Untergeschosse

2.2. Frage: Ist bei einem UG, das grösser ist als der Gebäudegrundriss (EG, OG usw.), für die UG-Abgrenzung immer der Zuschlag von 1,5 m für vorspringende Gebäudeteile zum Gebäudegrundriss hinzuzurechnen (vgl. IVHB-Skizze, Figur 6.2) oder ist dieser Zuschlag nur im Umfang der effektiv bestehenden Gebäudevorsprünge zu berücksichtigen?

Antwort: Das Mass für den Zuschlag wird in der IVHB-Skizze (Figur 6.2) mit «a», d. h. «zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile» bezeichnet. Dieses Mass beträgt immer 1,5 m, unabhängig vom effektiven Mass des konkreten Dachvorsprungs. Zudem ist der Dachvorsprung in der IVHB-Skizze (Figur 6.2) weniger breit als 1,5 m. Somit ist der Zuschlag von 1,5 m immer zu berücksichtigen, wenn das UG über die projizierte Fassadenlinie hinausragt. Dies unabhängig vom Bestand oder der Tiefe von allfälligen vorspringenden Gebäudeteilen. Vgl. auch die IVHB-Erläuterungen (Ziff. 6.2 (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).»

2.3. Frage: Berechnungsmethode Unterniveaubau: Was ist der Unterschied zwischen «f» und «b» in der IVHB-Skizze, Figur 2.5?



Antwort: Die Abkürzung «f» steht für den Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB-Decke. Die Abkürzung «b» steht für das zulässige Schnittmass für das Hinausragen der UNB. Es steht den Kantonen frei, ob sie sich bei der UNB-Berechnung am Höchstmass «f» oder «b» orientieren (vgl. IVHB-Erläuterungen 2013, Ziff. 2.5 (3)). Im Kanton Zug wurde das Höchstmass «f» vorgesehen. Dieses beträgt 1 m (§ 19 Abs. 2 V PBG). Der Buchstabe «b» in der IVHB-Skizze, Figur 2.5, hat somit bei der UNB-Messweise im Kanton Zug keine Bedeutung (vgl. IVHB-Erläuterungen, Ziff. 2.5 (3)).

2.4. Frage: Was ist der obere Referenzpunkt bei UIB und UNB gemäss § 19 V PBG?

Antwort: UIB:

IVHB-Erläuterungen (Ziff. 2.4 (3) und (4)): *«Die Zufahrten oder Zugänge können mit den aus Sicherheitsgründen nötigen Geländern oder Brüstungen ausgerüstet sein, ohne dass sich an der Charakterisierung der gesamten Anlage als unterirdischer Bau etwas ändert.»*

Abgesehen von der Zufahrt bzw. dem Zugang darf kein Bauteil der UIB über dem massgebenden Terrain bzw. dem tiefer gelegten Terrain liegen. Der obere Referenzpunkt bildet somit jegliches Bauteil der UIB.

UNB:

IVHB-Erläuterungen (Ziff. 2.5 (2) und (4)): *«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.*

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. (...)»

2.5. Frage: Was ist bei UNB und UIB unter notwendiger Erschliessung zu verstehen?

Antwort: IVHB-Erläuterungen (Ziff. 2.4 (4)):

«Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Figur 2.4 und 2.5 im Anhang 2 zeigt nur einen Treppenzugang. Denkbar ist nach dem Wortlaut des Konkordats auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist.»

2.6. Frage: Wird das Mass der Abgrabung bei UNB und UIB begrenzt?

Antwort: Im Kanton Zug wird das maximale Mass der Abgrabungen nicht beschränkt. Es versteht sich jedoch von selbst, dass bei UNB und UIB die Erschliessungen und damit auch die Abgrabungen auf das notwendige Mass zu begrenzen sind. Die notwendige Erschliessung ist bei UNB z. B. die Einfahrt in eine Tiefgarage. Oder auch eine Treppe in eine UNB. Bei letzterer ist zu prüfen, ob diese tatsächlich notwendig ist (z. B. Notausgang), wenn bereits eine Erschliessung im Innern besteht. Bei klar überdimensionierten Erschliessungszugängen sind diese auf das «notwendige»

Mass zu reduzieren. Bei der Unterniveaubaute ist dies explizit in der Begriffsdefinition bzw. in § 19 Abs. 2 V PBG enthalten («notwendige Erschliessung»). Dies muss aber auch für UIB gelten, da diese tiefer liegen und damit noch mehr Abgrabungen erforderlich sind für überdimensionierte Erschliessungsanlagen als bei einer UNB.

Vgl. auch IVHB-Erläuterungen (Ziff. 2.4 (4)):

«Es ist dem kantonalen Recht überlassen, die Dimensionen von Abgrabungen für solche 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.»

2.7. Frage: Ab welchem Punkt ist bei UIB und UNB bei Abgrabungen zu messen?

Antwort: IVHB-Erläuterungen (Ziff. 2.5 (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.»

Bei UNB ist somit bei Abgrabungen grundsätzlich ab dem tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung jedoch der notwendigen Erschliessung, ist ab dem massgebenden Terrain zu messen (vgl. § 19 Abs. 2 V PBG).

2.8. Frage: Muss das UG den ordentlichen Grenzabstand einhalten?

Antwort: Nach § 26 Abs. 1 V PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Für das UG bedeutet dies, dass das UG überall dort den ordentlichen Grenzabstand einhalten muss, wo es über die Fassadenlinie hinausragt. Überall dort, wo das UG unterhalb des Terrains liegt, muss das UG den Grenzabstand nicht einhalten. In diesem Bereich (unterhalb des massgebenden Terrains) kann das UG ohnehin nicht mehr als 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen. Danach liegt eine UIB vor (vgl. IVHB-Skizze, Figur 6.2, sowie Antwort auf Fragen 2.1 und 2.2).

2.9. Frage: Wie ist vorzugehen, wenn eine Bauherrschaft einen Altbau (UG ragt im Schnitt z. B. 1,5 m aus dem Terrain) seitlich erweitern möchte (UG, EG und OG)?

Antwort: Zunächst ist eine UG-Berechnung vom Bestand einzufordern. Wenn das UG im Bestand z. B. im Durchschnitt 1,5 m aus dem Boden herausragt und der Altbau damals rechtmässig bewilligt wurde, geniessen der Altbau und das UG grundsätzlich Bestandesgarantie (vgl. innerhalb der Bauzone § 72 Abs. 2 PBG). Dann ist nochmals eine UG-Berechnung unter Berücksichtigung der geplanten UG-Erweiterung durchzuführen. Bleibt das Durchschnittsmass anschliessend bei 1,5 m oder wird sogar kleiner, so wird nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen und die UG-Erweiterung ist von der Bestandesgarantie gedeckt, solange es sich nicht um eine neubauähnliche Umgestaltung handelt. Erhöht sich das Durchschnittsmass, müsste das UG beim Erweiterungsbau abgesenkt werden, sonst gilt das erweiterte UG als Vollgeschoss. Da eine Absenkung des UG-Anbaus wohl kaum praktikabel wäre, könnte diesfalls auch eine Ausnahmeregelung geprüft werden (offensichtlich unzweckmässige Lösung).

3. Massgebendes Terrain

3.1. Frage: Was ist zu beachten, wenn das massgebende Terrain aufgrund des Hochwasserschutzes im Einzelfall festgelegt werden soll (§ 11 Abs. 4 V PBG)?

Antwort: Paragraph 11 Abs. 4 V PBG ist eine Ausnahmeregelung und kommt entsprechend «nur» in Ausnahmefällen zur Anwendung.

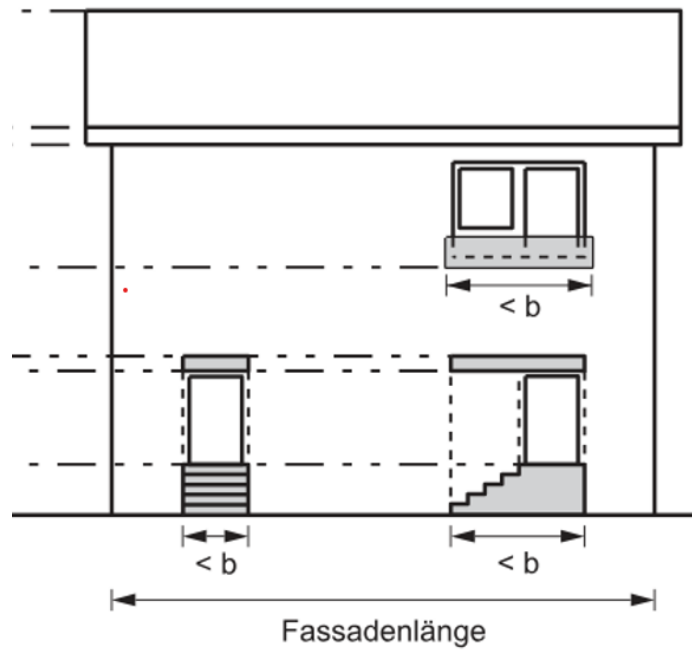
Liegt ein Ausnahmefall vor, ist die Hochwasserschutzthematik mit Hilfe der Gefahrenkarten, konkreter Schutzziele usw. genau abzuklären. Dabei ist zu prüfen, ob eine einzelfallweise Festlegung des massgebenden Terrains effektiv angezeigt ist. Falls ja, ist zu prüfen, wo das massgebende Terrain festzulegen ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Interessen wie beispielsweise der Ortsbildschutz, die Einordnung und die nachbarlichen Interessen genau zu betrachten (vgl. zum Ganzen IVHB-Erläuterungen, Ziff. 1.1 (7)).

4. Gebäudeteile

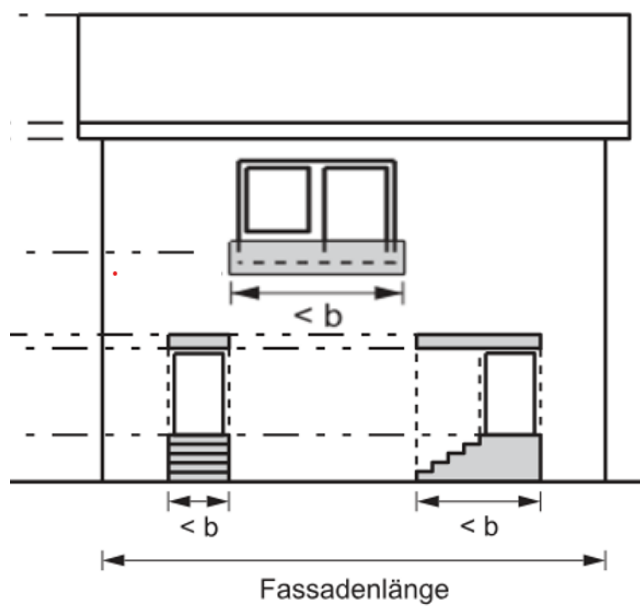
4.1. Frage: Müssen bei der Prüfung, ob das maximale Längenmass eingehalten ist, mehrere vorspringende Gebäudeteile addiert werden (vgl. EG in der Skizze auf PPP IVHB-Schulung Kanton Zug 2025, Folie 74)?

Antwort: Ja, aber nur auf dem jeweiligen Geschoss. In der Skizze auf Folie 74 müssen die Breiten der beiden vorspringenden Gebäudeteile im EG addiert werden. Der vorspringende Gebäudeteil im Obergeschoss ist jedoch für das EG nicht relevant. Es

muss betreffend maximale Länge der vorspringenden Gebäudeteile jedes Geschoss einzeln geprüft werden (vgl. § 21 Abs. 1 V PBG: «pro Geschoss»).



Selbst wenn der Balkon im OG entsprechend der untenstehenden Skizze angeordnet wäre, würde dies keinen Unterschied machen, da das «b» pro Geschoss gerechnet wird:



4.2. Frage: Was sind die Auswirkungen, wenn ein vorspringender Gebäudeteil die maximal mögliche Breite oder Tiefe nicht einhält?

Antwort: Die Fassadenlinie ist in diesen Fällen um das vorspringende Gebäudeteil herum zu ziehen (vgl. IVHB-Skizze, Figur 3.4). Ab dieser Linie ist dann der Grenzabstand einzuhalten, da sich der Grenzabstand immer anhand der (projizierten) Fassadenlinie bemisst (§ 26 Abs. 1 V PBG). Gleiches gilt für den Gebäudeabstand (§ 30 Abs. 1 V PBG). Der zu grosse, vorspringende Gebäudeteil ist somit beim Gebäudeabstand und der Gebäudelänge zu berücksichtigen und muss den Grenzabstand einhalten.

5. Neue Baumassenziffer

5.1. Frage: Gelten Trennwände auf von zwei Wohnungen geteilten Balkonen auch als Abschlüsse i.S.v. § 37 Abs. 1 V PBG (offene Gebäudeteile)? Was gilt dabei, wenn zwischen Trennwand und Dach z. B. ein Abstand von wenigen Zentimetern besteht?

Antwort: Es ist immer noch vom Gebäudebegriff auszugehen. Für die Frage, welchen Abschlüssen Gebäudecharakter zukommt, kann auf die bisherige Rechtsprechung verwiesen werden. Ob eine Trennwand als Abschluss gilt, hängt von diversen Faktoren wie bspw. deren Ausführung (Höhe, Breite), Farbe und Materialisierung sowie Aussenwahrnehmung ab und bedarf einer Prüfung im Einzelfall. Fest montierte Trennwände (Glaswände/sonstige Wände) zählen entsprechend als Abschluss, auch wenn sie einen kleinen Abstand zur Decke aufweisen. Bei Abständen zwischen Abschlüssen und Decken (horizontal oder vertikal) stellt sich die Frage, wie gross der Abstand ist und ob damit die Bestimmung in § 37 V PBG umgangen werden soll. Nicht fest montierte Abschlüsse (bspw. Bambuswände zum Sichtschutz, Glaswände, welche bspw. eingefahren werden können) zählen nicht als Abschluss i.S.v. § 37 V PBG. Anzumerken bleibt, dass Balkongeländer nicht als Abschlüsse zählen.

5.2. Frage: Wie verhält es sich bezüglich § 37 Abs. 1 V PBG (offene Gebäudeteile) bei nicht untereinander angeordneten, sondern versetzten Balkonen, wenn somit nur ein Teil des Balkons jeweils durch den darüberliegenden Balkon überdacht wird?

Antwort: Um von offenen Gebäudeteilen sprechen zu können, bedarf es zwingend dem Dach als Abschluss (vgl. § 15 Abs. 1 V PBG). So zählt einzig der überdachte Teil des Balkons, welcher zusätzlich mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt ist, zum Bauvolumen und ist im Sinne von § 37 Abs. 1 V PBG BMZ-relevant. Genanntes Volumen ist zu 100% anrechenbar. Auch hier gilt die Prüfung im Einzelfall.

5.3. Frage: Wann liegt ein Dach im Sinne von § 15 Abs. 1 VPBG vor?

Antwort: Ein Gebäude setzt eine feste Überdachung voraus (§ 15 Abs. 1 V PBG sowie IVHB-Erläuterungen, Ziff. 2.1 (4)). Die feste Überdachung muss vor Witterung schützen können (vgl. § 15 V PBG). Keine feste Überdachung weisen somit grundsätzlich eine Pergola, eine einfache Markise und auch ein Sonnensegel auf, zumal diese nicht vor Witterung schützen (Pergola) bzw. nicht sturmfest sind (einfache Markise und Sonnensegel). Auch hierzu kann auf die bisherige Rechtsprechung zum Gebäudecharakter verwiesen werden. Liegt keine feste Überdachung vor, stellt sich die Frage, ob ein offener Gebäudeteil nach § 37 Abs. 1 V PBG vorliegt, in diesem Umfang nicht mehr.

5.4. Frage: Kommt es auf die Materialisierung des Bodens an oder wird dieser nie als Abschluss i.S.v. § 37 Abs. 1 V PBG (offene Gebäudeteile) gezählt?

Antwort: Es kommt nicht auf die Materialisierung des Bodens an (Gras, Plattenboden etc.). Der Boden zählt nicht als Abschluss im Sinne von § 37 Abs. 1 V PBG. Somit gibt es immer maximal fünf mögliche Abschlüsse (vier Wände und ein Dach), wovon das Dach aufgrund des Gebäudecharakters zwingend vorausgesetzt wird. Ohne feste Überdachung liegt kein Gebäude vor (§ 15 Abs. 1 V PBG).

6. Gebäude-, Fassaden-, Geschosshöhe

6.1. Frage: Wenn keine Gesamthöhe in der Bauordnung definiert und § 33 Abs. 2 V PBG anwendbar ist, welche Höhe gilt beim zweiten und den weiteren gewerblich genutzten Vollgeschossen nach § 33 Abs. 2 V PBG?

Antwort: Nur die Höhe für das am tiefsten gelegene, gewerblich genutzte Vollgeschoss ist in der Verordnung geregelt (4,5 m). Für das zweite und alle weiteren, gewerblich genutzten Vollgeschosse fehlt eine Höhenregelung in der Bestimmung (den Materialien [Totalrevision 2018 und Teilrevision 2021] sind zu dieser Frage keine Erläuterungen zu entnehmen). Beim zweiten und den weiteren, gewerblich genutzten Vollgeschossen ist § 33 Abs. 2 Bst. a V PBG (Höhe von 3,2 m) analog anwendbar. Ansonsten würden gewerblich genutzte Vollgeschosse massiv privilegiert und es käme in der jeweiligen Zone (z. B. WA3) zu sehr grossen Unterschieden, z. B. wenn ein Flachdachgebäude keine gewerbliche Nutzung enthält ($2 \times 3,2 \text{ m} + 3,7 \text{ m} = 10,1 \text{ m}$) oder wenn ein Gebäude nur gewerblich genutzte Vollgeschosse enthält ($3 \times 4,5 \text{ m} = 13,5 \text{ m}$). Zudem ist das Mass von 4,5 m explizit auf das tiefste, gewerblich genutzte Vollgeschoss begrenzt. Daraus ergibt sich, dass nur das tiefste gewerblich genutzte Vollgeschoss privilegiert werden soll. Dies macht auch Sinn, denn oft erfolgt bei Gewerbebetrieben die Anlieferung und die Abfertigung der fertigen Produkte mit grossen Fahrzeugen zwingend im tiefsten Vollgeschoss (EG) und die dafür erforderliche Höhe von LKWs muss entsprechend im EG gegeben sein.

7. Gestaffelte Gebäude

Es wurden bislang noch keine FAQ zum Thema «Gestaffelte Gebäude» gestellt.