

**Besondere Bauverordnung II (BBV II)<sup>13</sup>**(vom 26. August 1981)<sup>1</sup>*Der Regierungsrat,*gestützt auf § 359 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG)<sup>2</sup>,*beschliesst:*

§ 1. <sup>1</sup> Diese Verordnung trifft Verschärfungen oder Milderungen von Bauvorschriften.<sup>10</sup> Geltungsbereich

<sup>2</sup> Soweit diese Verordnung einen Sachbereich regelt, sind Verschärfungen der Bauvorschriften im Einzelfall gemäss § 219 PBG unzulässig.

§ 2.<sup>9</sup>Begriffe

§ 3. <sup>1</sup> Verkaufsgeschäfte sind dem Publikum offenstehende Betriebe für die Gütergrossverteilung und den Detailhandel, in denen Waren angeboten werden. B. Verkaufsgeschäfte  
I. Allgemein

<sup>2</sup> Verkaufsgeschäften gleichgestellt sind Dienstleistungsbetriebe und Teile davon, wie Reisebüros und Schalterhallen von Banken, soweit nach ihrer Art in ihnen Dienstleistungen wie Waren angeboten werden und damit ein entsprechender Publikumsverkehr ausgelöst wird.

<sup>3</sup> Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.<sup>8</sup>

§ 4. <sup>1</sup> Grossläden sind Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 1000 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> II. Grossläden

<sup>2</sup> Nicht als Grossläden gelten Verkaufsgeschäfte, die zwar die Mindestfläche gemäss Absatz 1 aufweisen, zufolge ihres sperrigen Warenangebots, wie Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel, aber keine entsprechende Personenbelegung nach sich ziehen.

- III. Einkaufszentren
- § 5. <sup>1</sup> Einkaufszentren sind Verkaufsgeschäfte des Detailhandels oder Zusammenfassungen von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 2000 m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Grosszentren sind Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mindestens 15 000 m<sup>2</sup>.
- C. Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr
- § 6. Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sind Kultus- und Kulturstätten, Ausstellungshallen, Sportstadien und andere vergleichbare Einrichtungen, in denen Veranstaltungen durchgeführt werden können, an welchen gleichzeitig mehr als 3000 Personen teilnehmen.
- D. Räume mit grosser Personenbelegung
- § 7.<sup>10</sup> Räume mit grosser Personenbelegung sind solche, für die aufgrund der zugelassenen Nutzweise damit gerechnet werden muss, dass sich in ihnen in der Regel mehr als 100 Personen gleichzeitig aufhalten; für Vorführräume in Theatern, Kinos und ähnlichen Betrieben sowie für Gastwirtschaftsräume beträgt die massgebliche Personenbelegung 50 Plätze.
- E. Familiengartenhäuser
- § 8. Familiengartenhäuser sind Gartenhäuser, die der Freizeitgärtnerei dienen, nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und in eigens dafür vorgesehenen Gebieten nach einer feststehenden Ordnung errichtet werden.
- Verschärfungen
- A. Raummasse
- § 9.<sup>9</sup>
- II. Rauminhalt
- § 10.<sup>10</sup> <sup>1</sup> Verkaufsgeschäfte, Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr und Räume mit grosser Personenbelegung haben einen von der Bodenfläche abhängigen Mindestinhalt aufzuweisen. Dieser beträgt 2,40 m<sup>3</sup> je Quadratmeter für Bodenflächen bis zu 200 m<sup>2</sup> und erhöht sich um 0,002 m<sup>3</sup> für jeden zusätzlichen Quadratmeter; ab 500 m<sup>2</sup> Bodenfläche bleibt der Mindestinhalt von 3,0 m<sup>3</sup> je Quadratmeter konstant.
- <sup>2</sup> Die mittlere Höhe, die erforderlich ist, um den Mindestinhalt zu erreichen, muss wenigstens über einem Drittel der Bodenfläche eingehalten werden.
- <sup>3</sup> Die Flächen von Räumen werden zusammengerechnet, wenn die zugehörige feste Trennwand über mehr als einen Drittel ihrer Fläche, jedenfalls aber um mehr als 4 m<sup>2</sup> unterbrochen ist.
- III. Abweichungen und Vorbehalt
- § 11. <sup>1</sup> Von den Verschärfungen der Raummasse kann in begründeten Fällen abgewichen werden; vom vorgeschriebenen Rauminhalt insbesondere dann, wenn auf andere Weise einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden.

<sup>2</sup> . . . <sup>9</sup>

§ 12. <sup>1</sup> Der gesetzliche Zugang von Einkaufszentren darf in Wohnzonen nur über Strassen führen, die mindestens als Sammelstrassen ausgebaut sind; im Übrigen gilt § 237 PBG.

B. Erschliessung  
I. Zugänglichkeit

<sup>2</sup> Grosszentren und Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr sind nur zulässig,

- a. wenn sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind oder
- b. wenn bei vorwiegender Erschliessung mit privaten Motorfahrzeugen der Benützerverkehr direkt oder ohne für die Wohnnutzung vorgesehene Zonen – mit Ausnahme der Zentrumszone – zu berühren in Strassen für den grossen Durchgangsverkehr abgeleitet wird; vorbehalten bleiben zonenbedingte Immissionsvorschriften.

§ 13.<sup>10</sup> <sup>1</sup> Für Grossläden, Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr und Räume mit grosser Personenbelegung gelten die Bestimmungen der Verordnung über den baulichen Brandschutz<sup>3</sup> über Ein- und Ausgänge auch dann, wenn diesen die Funktion einer Haustüre zukommt; vorbehalten bleibt das Mindestmass von § 305 PBG<sup>2</sup> für mindestens eine Türe.

II. Interne Erschliessung

<sup>2</sup> Das Lichtmass für Treppen und Gänge, die als Fluchtwege dienen, ist so festzulegen, dass im Notfall eine rasche Entleerung des Betriebs und der übrigen Räume des Gebäudes gewährleistet ist.

§ 14. <sup>1</sup> Soweit nicht das Gesetz von der Beachtung eines Gebäudeabstands befreit, beträgt dieser mindestens 10 m, wenn eines der Gebäude brennbare Aussenwände aufweist.

C. Gebäudeabstand  
I. Bei brennbaren Aussenwänden

<sup>2</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann für Gebiete mit ländlichem Baucharakter und für Kernzonen Erleichterungen vorsehen.

§ 15. <sup>1</sup> Bauten und Anlagen, in denen feuer- oder explosionsgefährliche Stoffe gelagert oder verarbeitet werden oder die dem Transport solcher Stoffe dienen, haben unter sich und gegenüber benachbarten Bauten und Anlagen, soweit die Sicherheit von Personen und Sachen es erfordert, erhöhte Abstände einzuhalten.

II. Bei feuer- oder explosionsgefährlichen Nutzungen

<sup>2</sup> Die Sicherheitsabstände werden durch die kantonale Feuerpolizei im Verfahren festgesetzt, das für Bauten und Anlagen mit erhöhtem Brandrisiko gilt; es werden dabei die einschlägigen Richtlinien und Normalien anerkannter Fachstellen mitberücksichtigt.

§ 16.<sup>9</sup>

§ 17.<sup>9</sup>

Milderungen  
A. Garten-  
häuser

§ 18. <sup>1</sup> Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sowie überdeckte, seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze sind von den Abstandsvorschriften gegenüber grundstückinternen Gebäuden befreit, wenn ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup>, ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre Gesamthöhe 3 m nicht übersteigen.<sup>13</sup>

<sup>2</sup> Familiengartenhäuser samt den zugehörigen gemeinschaftlichen Nebenbauten, wie Wasch- und Abortanlagen, sind von den Bestimmungen über die Grenzabstände von Nachbargrundstücken und über die Gebäudeabstände befreit, von den Abständen gegenüber Gebäuden und Grundstücken Dritter aber nur, wenn letztere der Baubehörde ihr schriftliches Einverständnis abgegeben haben.

<sup>3</sup> Solche Bauten sind dem verschärften Abstand zwischen Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden nicht unterstellt.

B. Hohe  
Bauwerke

§ 19.<sup>14</sup> <sup>1</sup> Gebäude oder Teile davon, deren Gesamthöhe und Standort durch ihre besondere Art oder ihre Funktion bestimmt wird, wie Kirchtürme, Hochkamine und Silos für Landwirtschaftsbetriebe, sind von den Bestimmungen über die Geschosshöhe, die Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Abstandsvergrößerungen aufgrund von Mehrhöhen befreit; vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen an Hochhäuser.<sup>13</sup>

<sup>2</sup> Die Nachbarschaft darf durch solche Bauwerke nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

C. Liftanbauten

§ 19 a.<sup>14</sup> Beim Anbau von Liften an ein Gebäude sind die Bestimmungen über die Geschosshöhe, die Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Abstandsvergrößerungen aufgrund von Mehrhöhen nicht anwendbar, wenn<sup>13</sup>

- a. der Anbau der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dient,
- b. die für die Erstellung des Gebäudes erforderlichen Bewilligungen vor dem 1. Juli 1978 erteilt worden sind,
- c. keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und
- d. keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist.

D. Bau-  
baracken<sup>12</sup>

§ 20. Baubaracken sind für die Dauer der Bauarbeiten von den Bestimmungen über die Ausnützung befreit, soweit dadurch keine wesentlichen Interessen der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft verletzt werden.

§ 21. Die nachstehenden Verordnungen werden wie folgt geändert: . . .<sup>5</sup>

Schluss-  
bestimmungen  
A. Änderung  
bisherigen  
Rechts

§ 22. <sup>1</sup> Diese Verordnung bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat<sup>6</sup>.

B. Inkrafttreten

<sup>2</sup> Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens<sup>4</sup>.

### **Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016** **([OS 72, 91](#))**

Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die Änderung vom 14. September 2015 des Planungs- und Baugesetzes bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 [gültigen Fassung](#) anwendbar: §§ 19, 19 a.

---

<sup>1</sup> OS 48, 297.

<sup>2</sup> [LS 700.1](#).

<sup>3</sup> Aufgehoben durch die Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz ([LS 861.12](#)).

<sup>4</sup> In Kraft seit 1. Januar 1982 (OS 48, 303).

<sup>5</sup> Text siehe OS 48, 297.

<sup>6</sup> Vom Kantonsrat genehmigt am 21. September 1981.

<sup>7</sup> Fassung gemäss RRB vom 18. März 1987 (OS 50, 148). In Kraft seit 1. Mai 1987.

<sup>8</sup> Fassung gemäss RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

<sup>9</sup> Aufgehoben durch RRB vom 18. Dezember 1996 (OS 54, 145). In Kraft seit 1. Oktober 1997 (OS 54, 146).

<sup>10</sup> Fassung gemäss RRB vom 18. Dezember 1996 (OS 54, 145). In Kraft seit 1. Oktober 1997 (OS 54, 146).

<sup>11</sup> Eingefügt durch RRB vom 25. Februar 2009 ([OS 64, 574](#); [ABI 2009, 430](#)). In Kraft seit 1. November 2009.

<sup>12</sup> Fassung gemäss RRB vom 25. Februar 2009 ([OS 64, 574](#); [ABI 2009, 430](#)). In Kraft seit 1. November 2009.

<sup>13</sup> Fassung gemäss RRB vom 11. Mai 2016 ([OS 72, 91](#); [ABI 2016-05-27](#)). In Kraft seit 1. März 2017.

<sup>14</sup> Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016. In Kraft seit 1. März 2017 (siehe Anhang).

**Anhang****Verordnung  
über die Verschärfung oder die Milderung von  
Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen  
(Besondere Bauverordnung II)<sup>1</sup>**

(vom 26. August 1981; Stand 28. Februar 2017)

B. Hohe  
Bauwerke

§ 19. <sup>1</sup> Gebäude oder Teile von ihnen, deren Höhe und Standort durch ihre besondere Art oder ihre Funktion bestimmt wird, wie Kirchtürme, Hochkamine und Silos für Landwirtschaftsbetriebe, sind von den Bestimmungen über die Geschosshöhe, die Gebäude- und Firsthöhen sowie Abstandsvergrößerungen zufolge Mehrhöhen befreit; vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen an Hochhäuser.

<sup>2</sup> Die Nachbarschaft darf durch solche Bauwerke nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

C. Liftanbauten

§ 19 a.<sup>11</sup> Beim Anbau von Liften an ein Gebäude sind die Bestimmungen über die Geschosshöhe, die Gebäude- und Firsthöhen sowie Abstandsvergrößerungen zufolge Mehrhöhen nicht anwendbar, wenn

- a. der Anbau der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dient,
- b. die für die Erstellung des Gebäudes erforderlichen Bewilligungen vor dem 1. Juli 1978 erteilt worden sind,
- c. keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und
- d. keine den Bauvorschriften entsprechende Lösung möglich ist.

---

<sup>1</sup> Weitergeltung gemäss ([OS 72.91](#)).