

**Planungs- und Baugesetz
(Änderung vom 14. September 2015; Inkraftsetzung)
Allgemeine Bauverordnung (Änderung)
Besondere Bauverordnung II (Änderung)
Bauverfahrensverordnung (Änderung)**

(vom 11. Mai 2016)

Der Regierungsrat beschliesst:

- I. Folgende Verordnungen werden geändert:
- a. Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977,
 - b. Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981,
 - c. Bauverfahrensverordnung (BVV) vom 3. Dezember 1997.

II. Die Verordnungsänderungen und die Änderung vom 14. September 2015 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) treten am 1. Tag des zweiten auf die Genehmigung der Änderung der Allgemeinen Bauverordnung und der Besonderen Bauverordnung II durch den Kantonsrat folgenden Monats in Kraft. Wird ein Rechtsmittel ergriffen, wird über die Inkraftsetzung erneut entschieden.

III. Gegen diese Verordnungsänderungen und Dispositiv II kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

IV. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderungen und der Begründung im Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Mario Fehr	Beat Husi

**Verordnung
über die nähere Umschreibung der Begriffe
und Inhalte der baurechtlichen Institute
sowie über die Mess- und Berechnungsweisen
(Allgemeine Bauverordnung)**

(Änderung vom 11. Mai 2016)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen vom 22. Juni 1977 wird wie folgt geändert:

Titel:

Allgemeine Bauverordnung (ABV)

Gebäude

§ 2. Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Abs. 2 wird aufgehoben.

Kleinbauten
und Anbauten

§ 2 a. ¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Unterirdische
Bauten

§ 2 b. Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unterniveaubauten

§ 2 c. Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

§ 5. ¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Massgebendes Terrain

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

lit. a und b werden aufgehoben.

§ 6. ¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Fassadenflucht

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

§ 6 a. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Fassadenlinie

§ 6 b. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Projizierte Fassadenlinie

§ 6 c. ¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vorspringende Gebäudeteile

² Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.

§ 6 d. ¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt. Rückspringende Gebäudeteile

² Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt und überschreiten einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht.

§ 7. Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist. Baubereich

Titel vor § 8:

II. Die Arealüberbauung (§ 69 PBG)

§ 8. Für die Bemessung der Arealfläche gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die anrechenbare Grundstücksfläche für Nutzungsziffern. Messweise

1. Die Ausnützungsziffer (§ 255 Abs. 4 PBG)

Dach-, Attika- und Untergeschosse

§ 9. Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse.

Nicht anrechenbare Nebenräume

§ 10. Als nicht anrechenbar gelten:

lit. a und b unverändert.

c. verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

2. Die Überbauungsziffer (§ 256 PBG)

Dem Energiesparen dienende Bauteile

§ 11. Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

§ 12 wird aufgehoben.

Aufteilung der Baumassenziffer

§ 13. ¹ Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

lit. a unverändert.

b. Kleinbauten und Anbauten.

² Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

B. Grundabstand

§ 22. ¹ Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen.

Abs. 2 unverändert.

III. Bei Kleinbauten und Anbauten

§ 25. Kleinbauten und Anbauten fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

VI. Die Fassadenlänge (§ 292 PBG und §§ 6 c und 6 d)

§ 27. ¹ Die Fassadenlänge entspricht dem Fassadenabschnitt, der für die Berechnung der zulässigen Breite vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile sowie von Dachaufbauten massgebend ist. Begriff

Abs. 1 und 2 werden zu Abs. 2 und 3.

§ 28. ¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Begriff

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

³ Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

VIII. Das Untergeschoss (§ 275 Abs. 3 PBG)

§ 29. Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie. Messweise

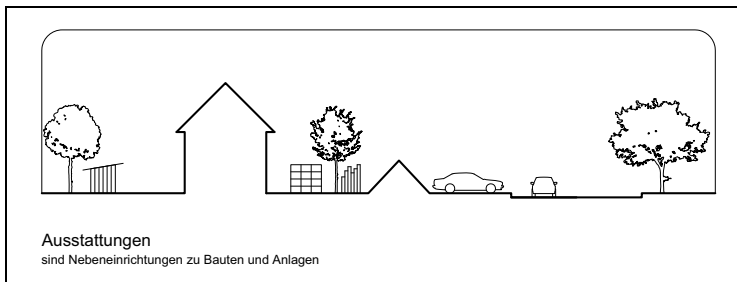
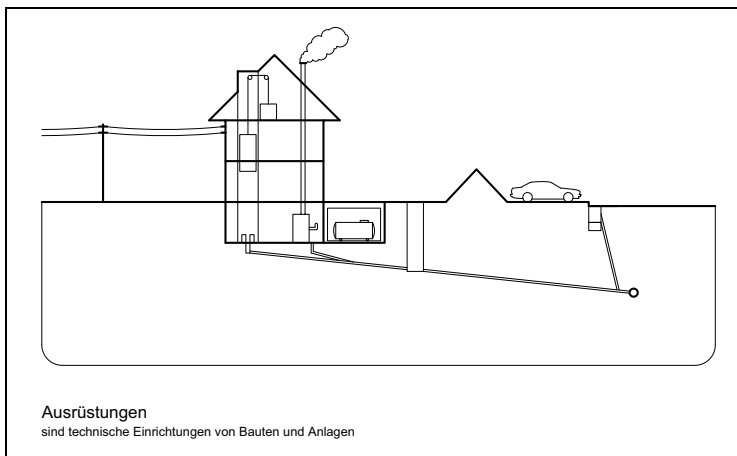
Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 33 a wird aufgehoben.

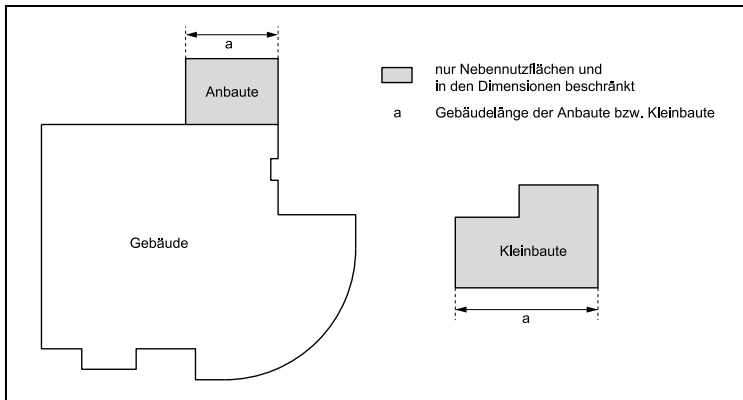
Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016

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: §§ 2, 2 a, 2 b, 2 c, 5, 6, 6 a, 6 b, 6 c, 6 d, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 25, 27, 28, 29.

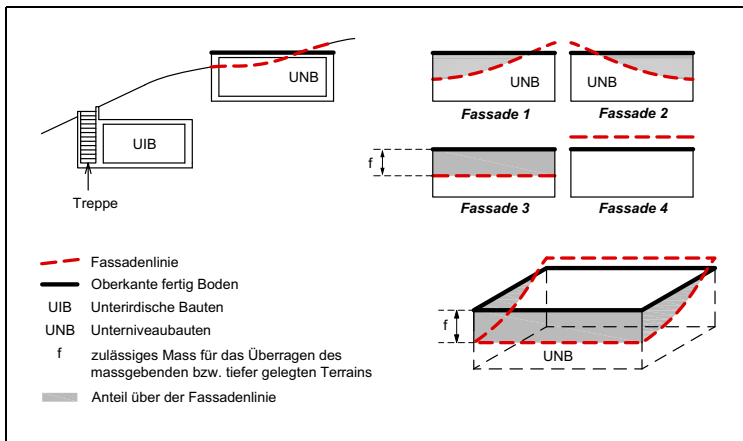
Anhang
zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für
die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und
Baugesetz [PBG] und der Allgemeinen Bauverordnung
[ABV])

Figur 1.1 Die Ausstattung (§ 3 ABV)**Figur 1.2 Die Ausrüstung (§ 4 ABV)**

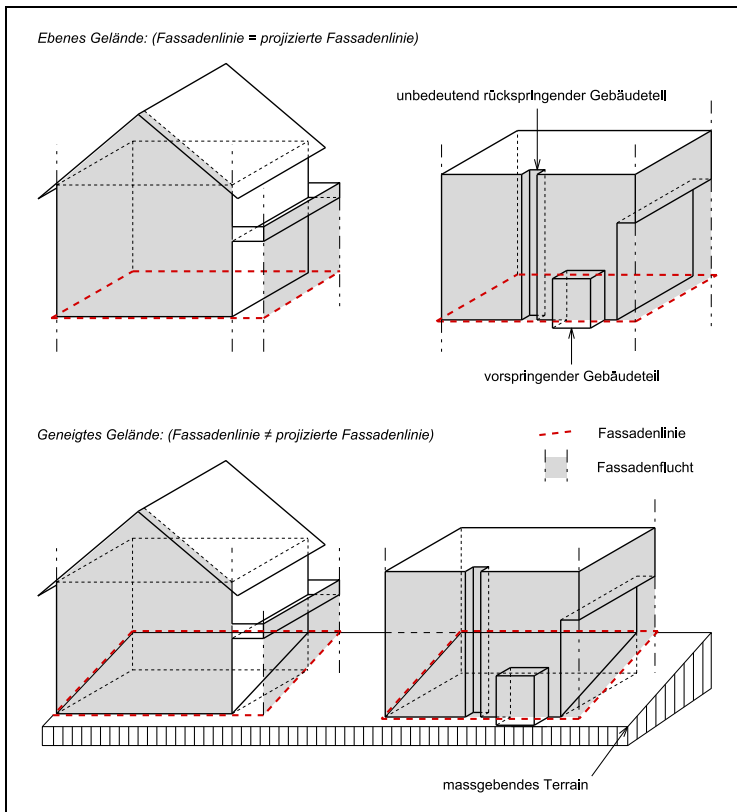
Figur 2.1–2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (§§ 2, 2 a ABV)



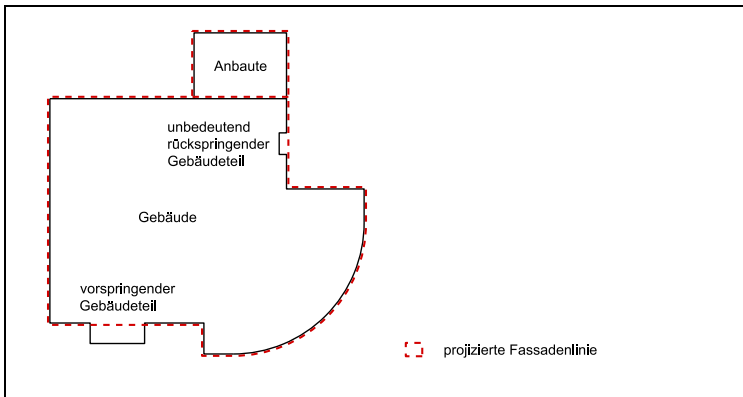
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (§§ 2 b, 2 c ABV)



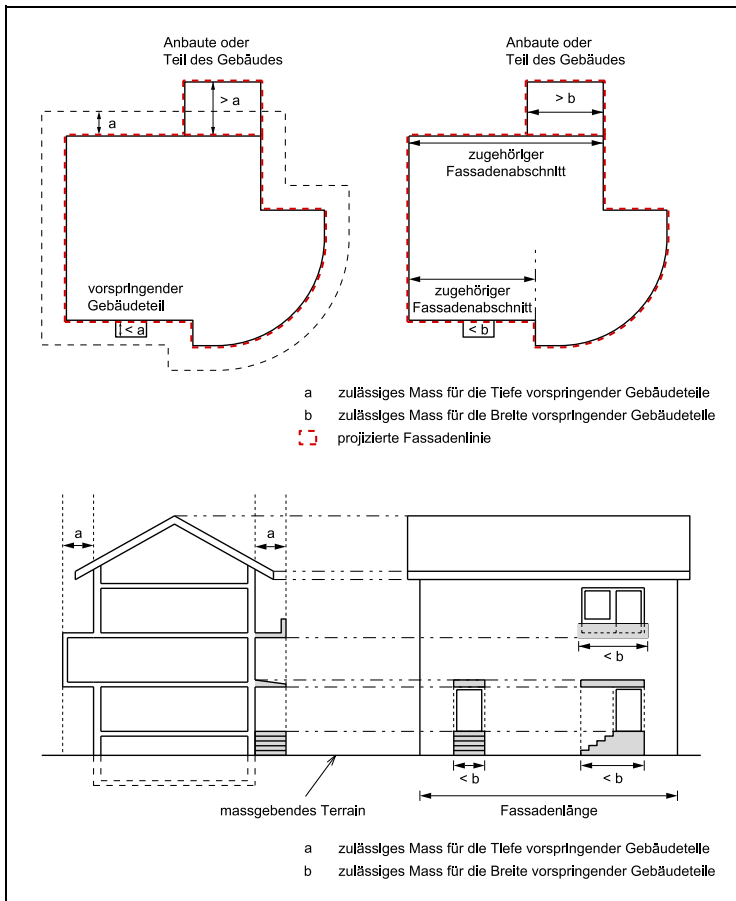
Figur 3.1 und 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§§ 6, 6 a ABV)



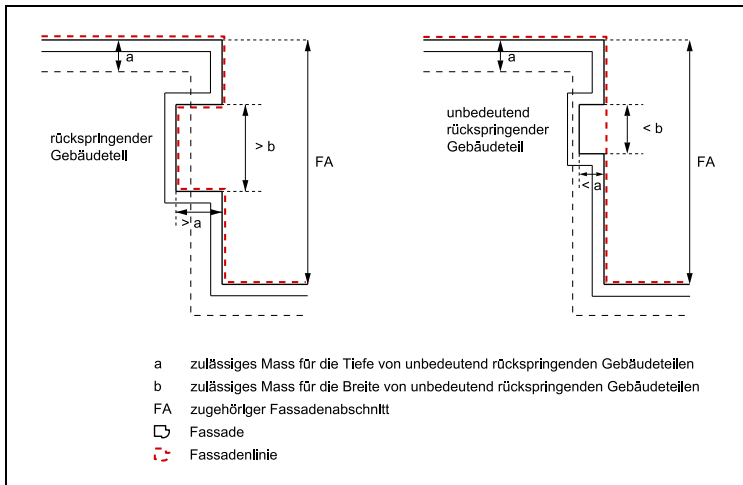
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (§ 6 b ABV)



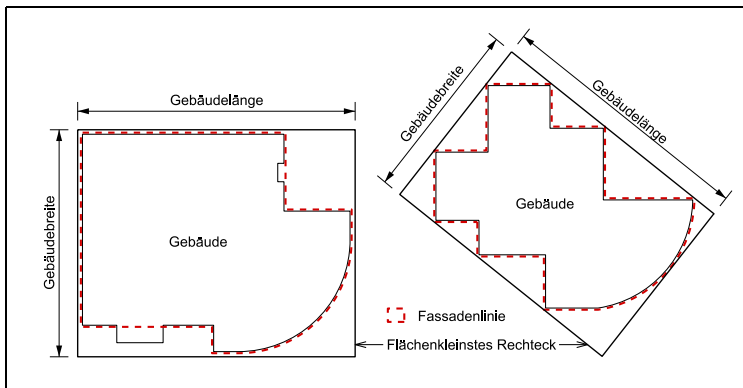
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (§ 6 c ABV)



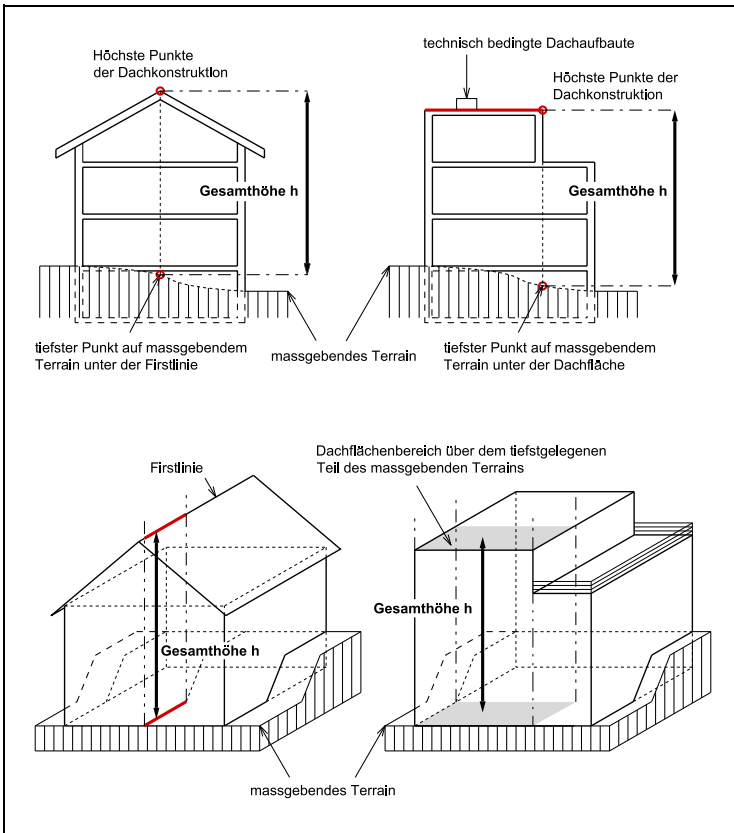
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6 d ABV)



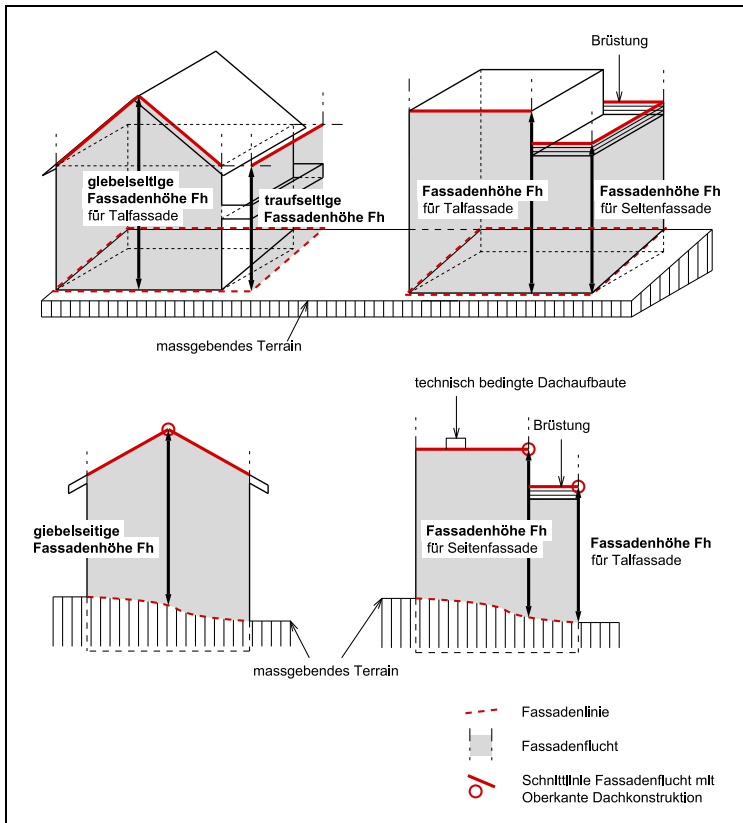
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite (§ 28 ABV)



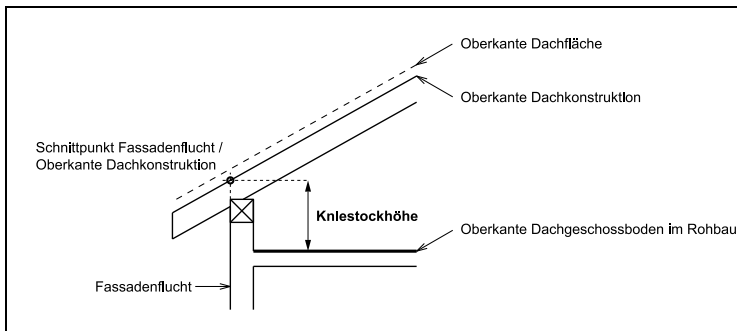
Figur 5.1 Gesamthöhe (§ 281 PBG)



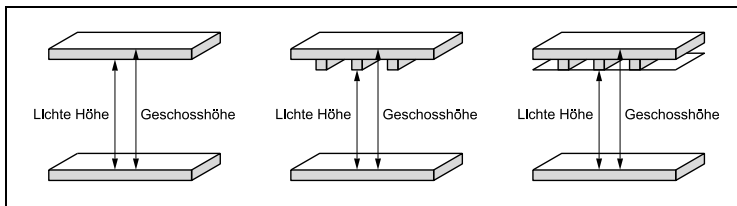
Figur 5.2 Fassadenhöhe (§ 278 PBG)



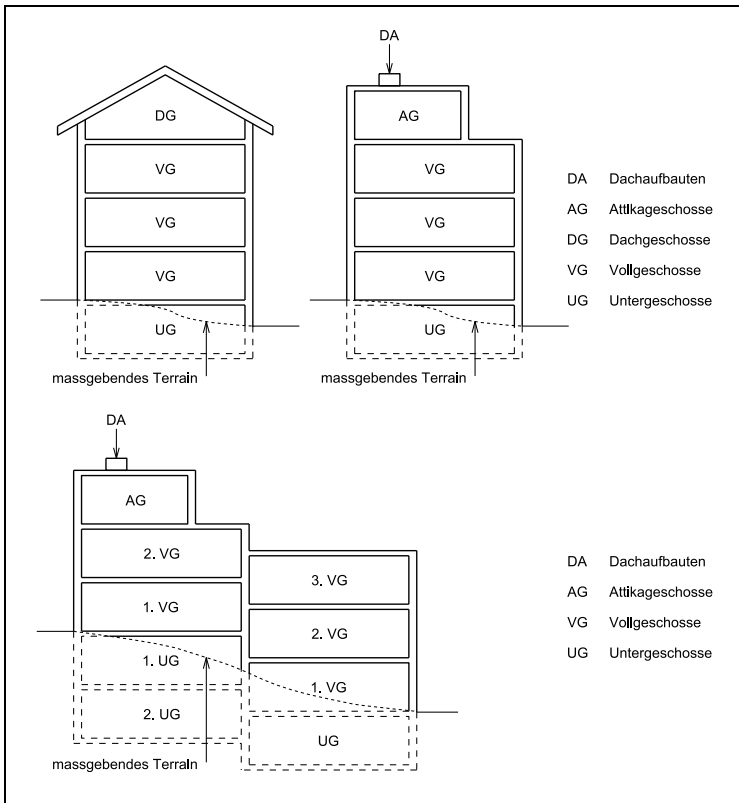
Figur 5.3 Kniestockhöhe (§ 275 Abs. 5 PBG)



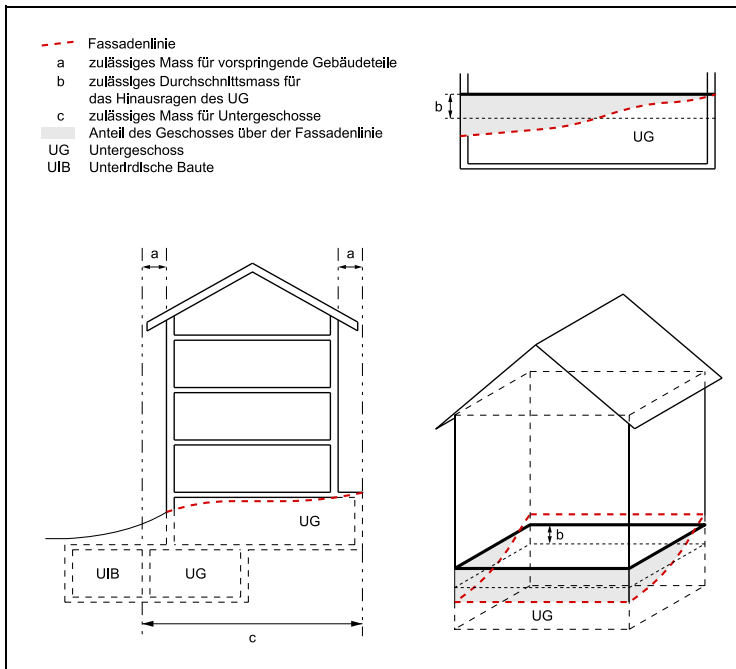
Figur 5.4 Lichte Höhe (§ 304 PBG)

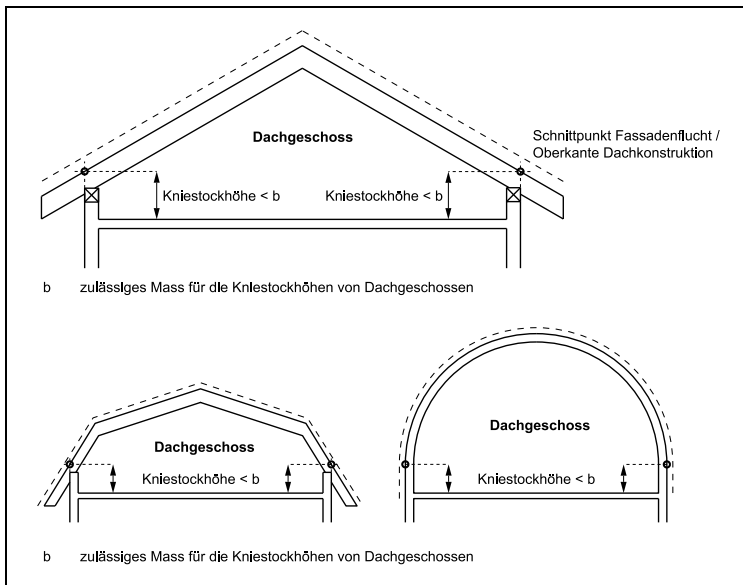


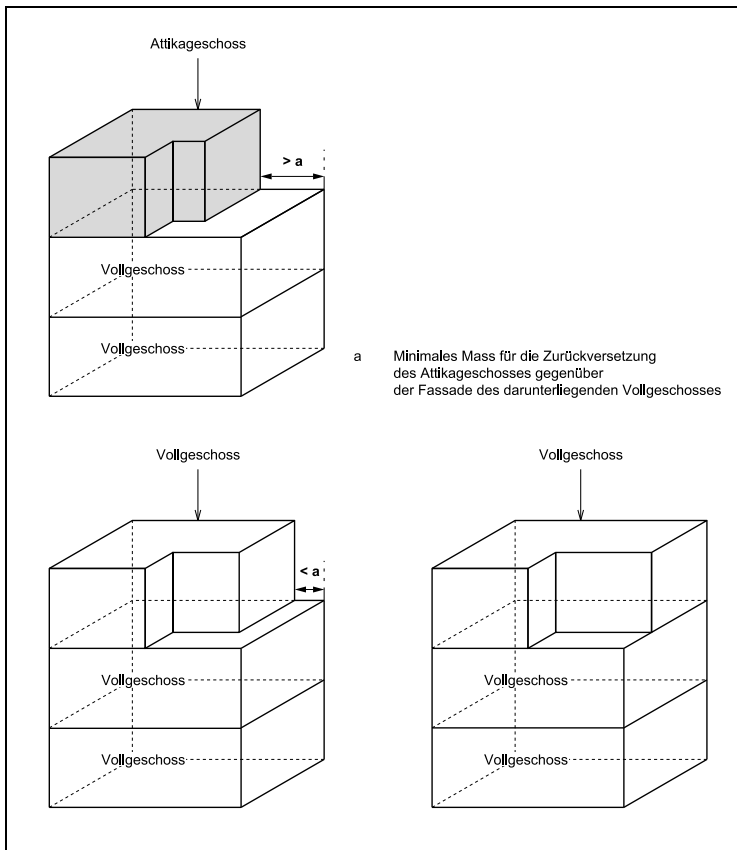
Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl (§ 276 PBG)



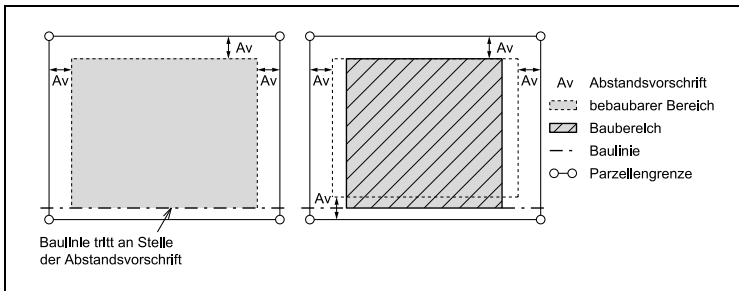
Figur 6.2 Untergeschosse (§ 275 Abs. 3 PBG)



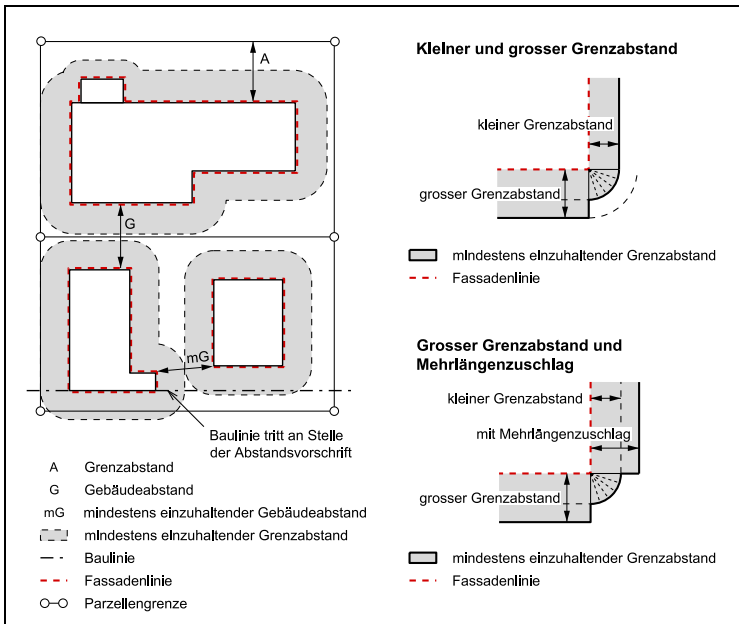
Figur 6.3 Dachgeschoss (§ 275 Abs. 2 PBG)

Figur 6.4 Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)

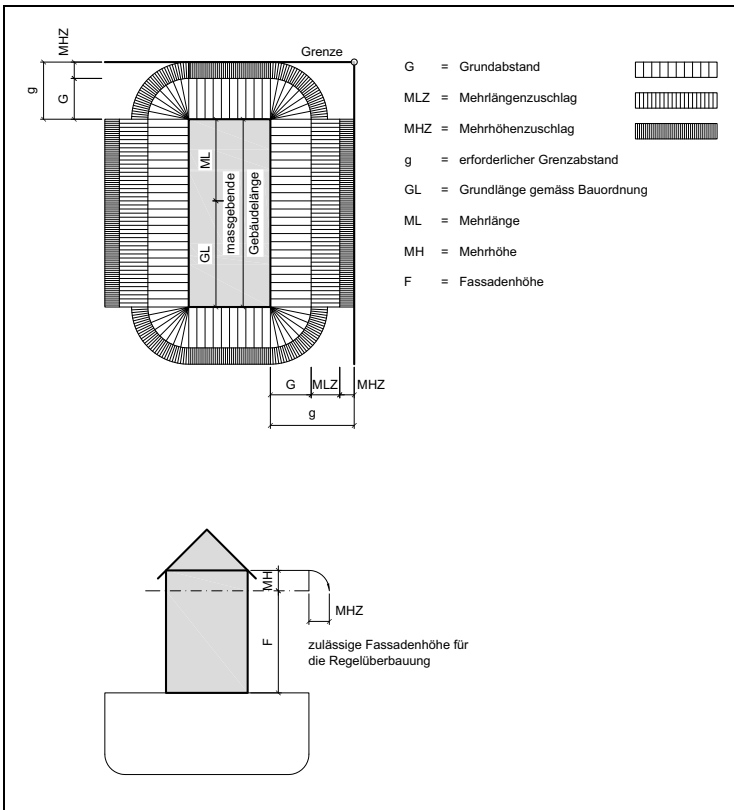
Figur 7.1 Bebaubarer Bereich und Baubereich (§ 7 ABV)

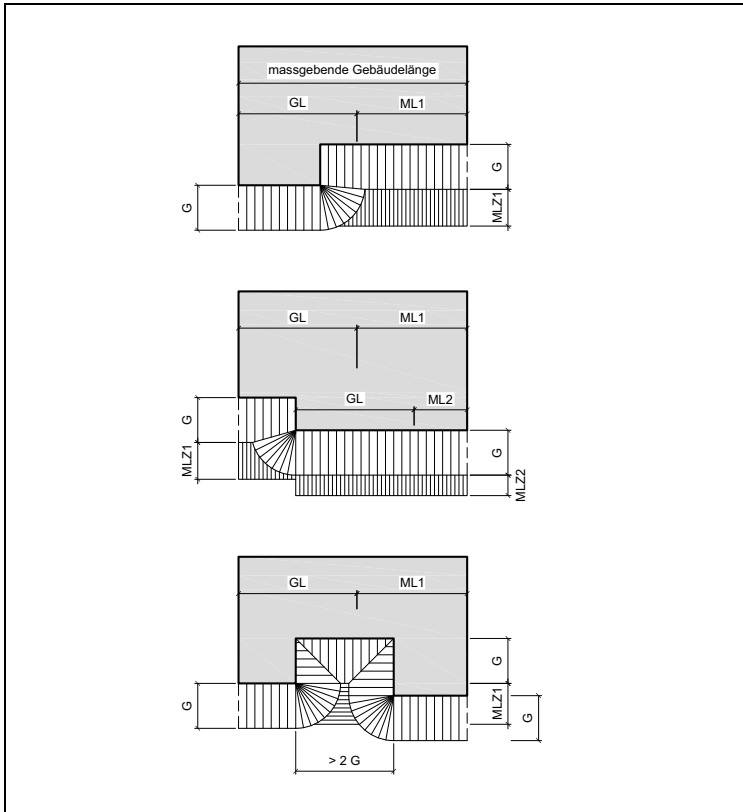


Figur 7.2–7.4 Abstände und Abstandsbereiche (§ 260 PBG)

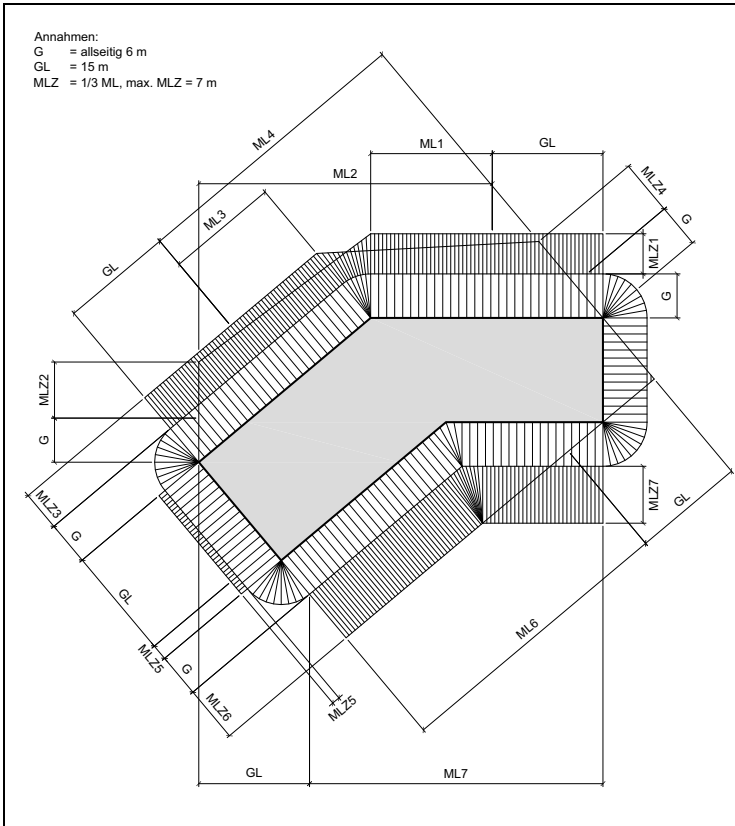


Figur 7.5 Begriffe (§ 260 PBG / §§ 21–26 ABV)

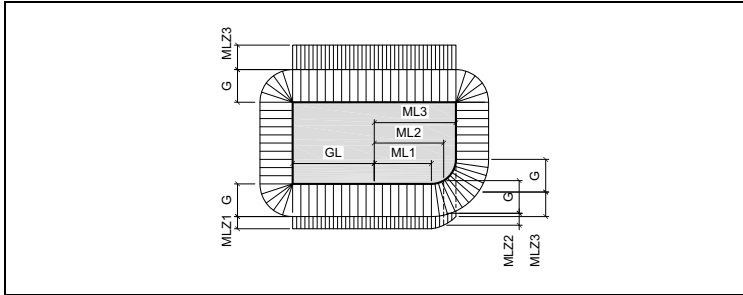


Figur 7.6 Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden (§§ 21–26 ABV)

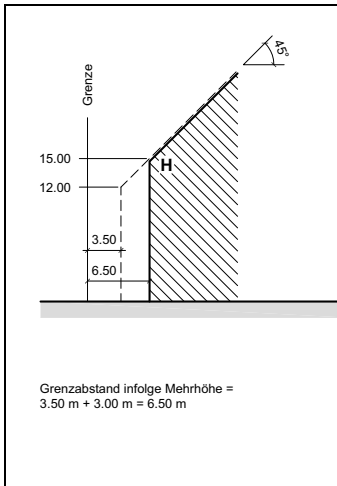
**Figur 7.7 Grenzabstand eines komplizierten Baukörpers
(§§ 21–26 ABV)**



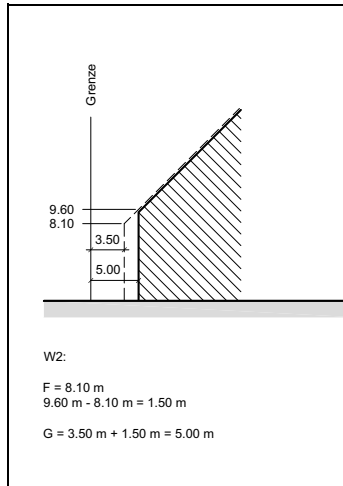
Figur 7.8 Grenzabstand eines abgerundeten Baukörpers (§§ 21–26 ABV)



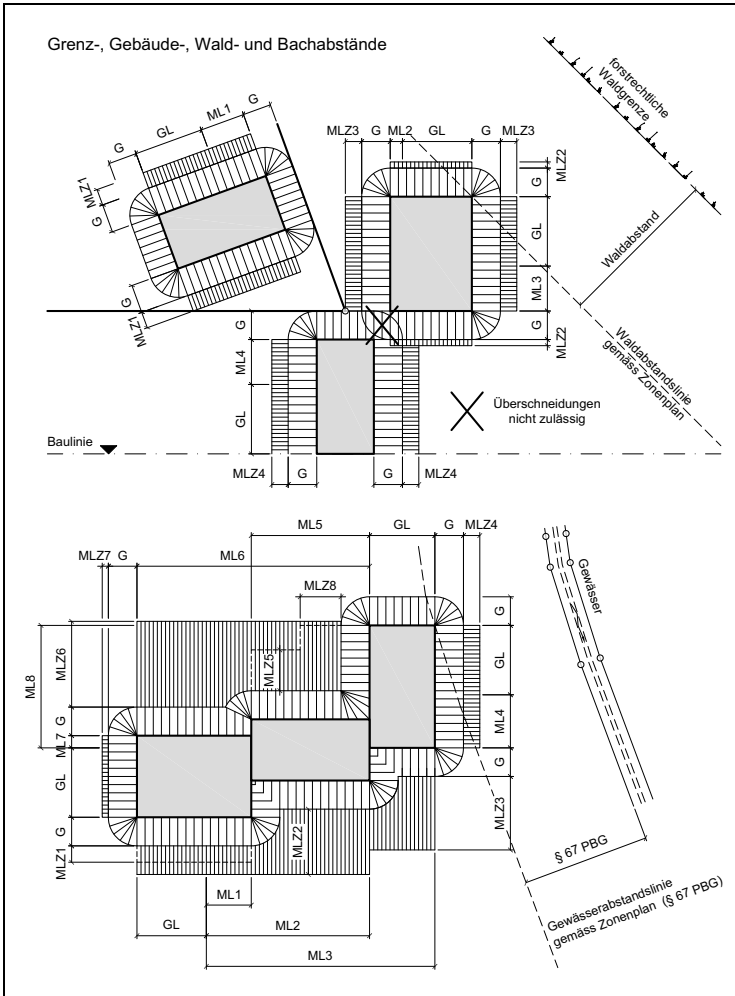
Figur 7.9 Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12 m (§ 270 Abs. 2 PBG)

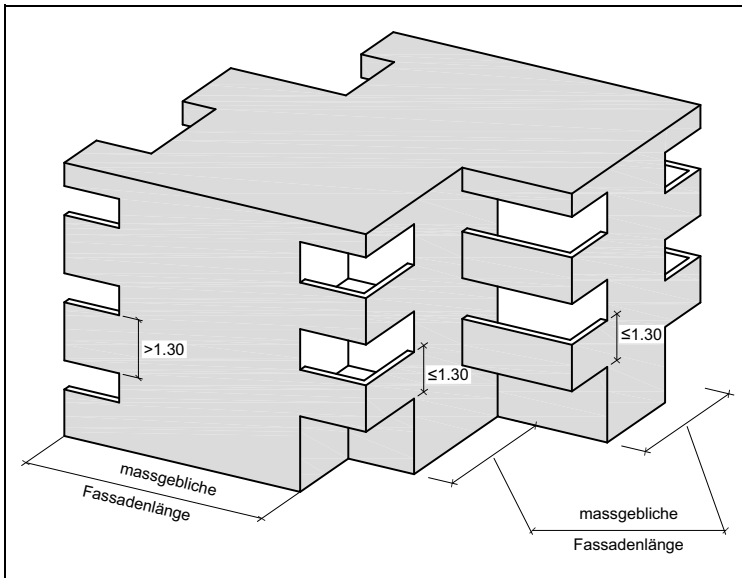


Figur 7.10 Grenzabstand infolge Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe (§ 260 PBG)

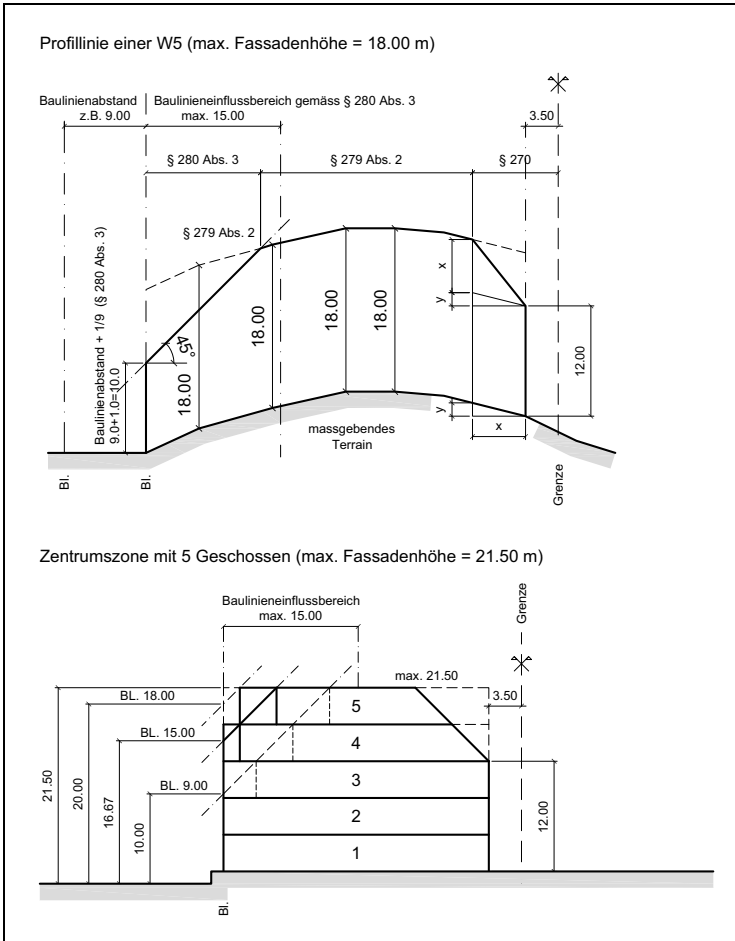


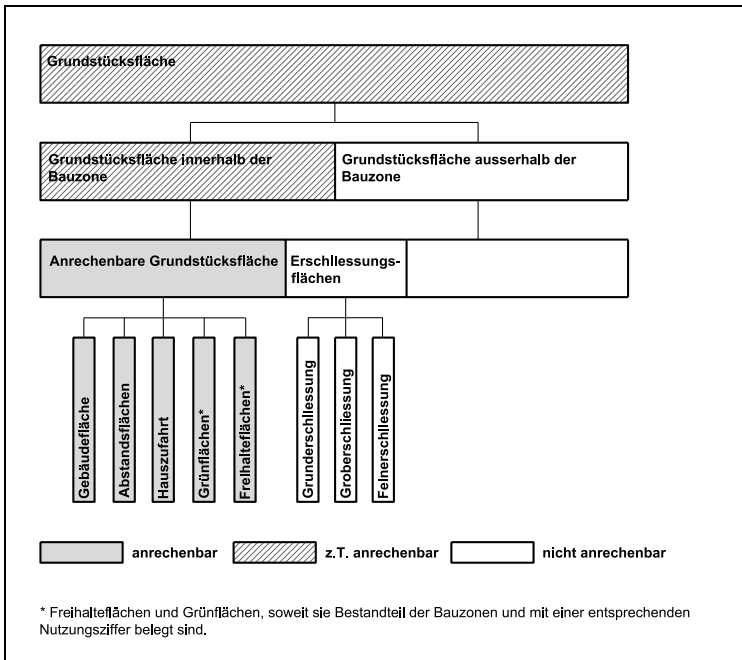
Figur 7.11 Grenz-, Gebäude-, Wald- und Bachabstände
 (§§ 260 ff. PBG / §§ 21–26 ABV)



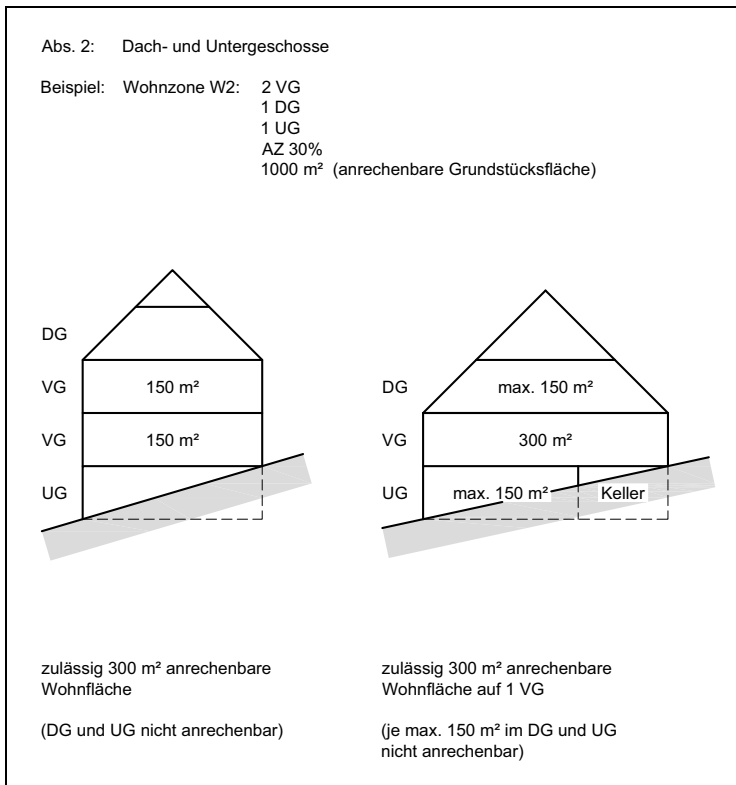
Figur 7.12 Die Fassadenlänge (§ 260 PBG / § 27 ABV)

Figur 7.13 Die Gebäudehöhe mit Einfluss von Grenz- und Baulinienabstand (§§ 270 und 278 ff. PBG)

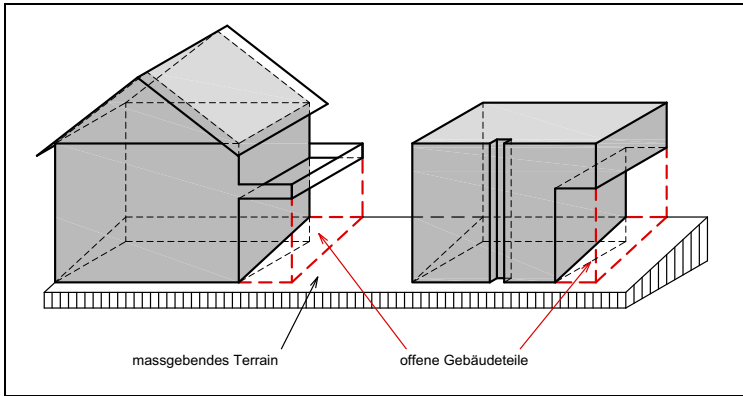


Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)

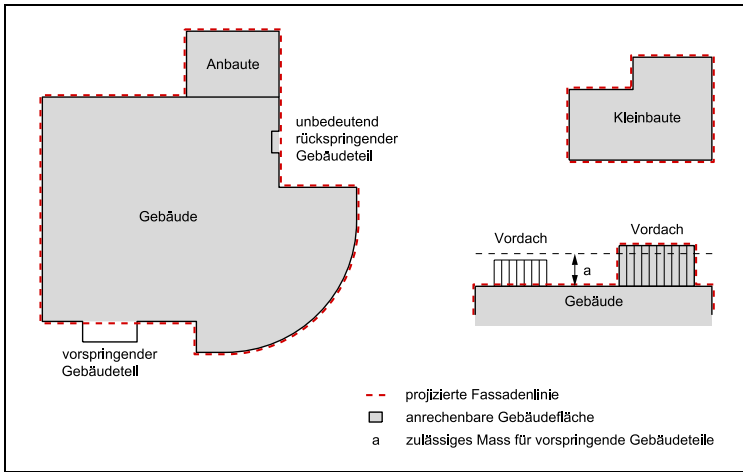
Figur 8.2 Die Ausnutzungsziffer (§ 255 PBG)

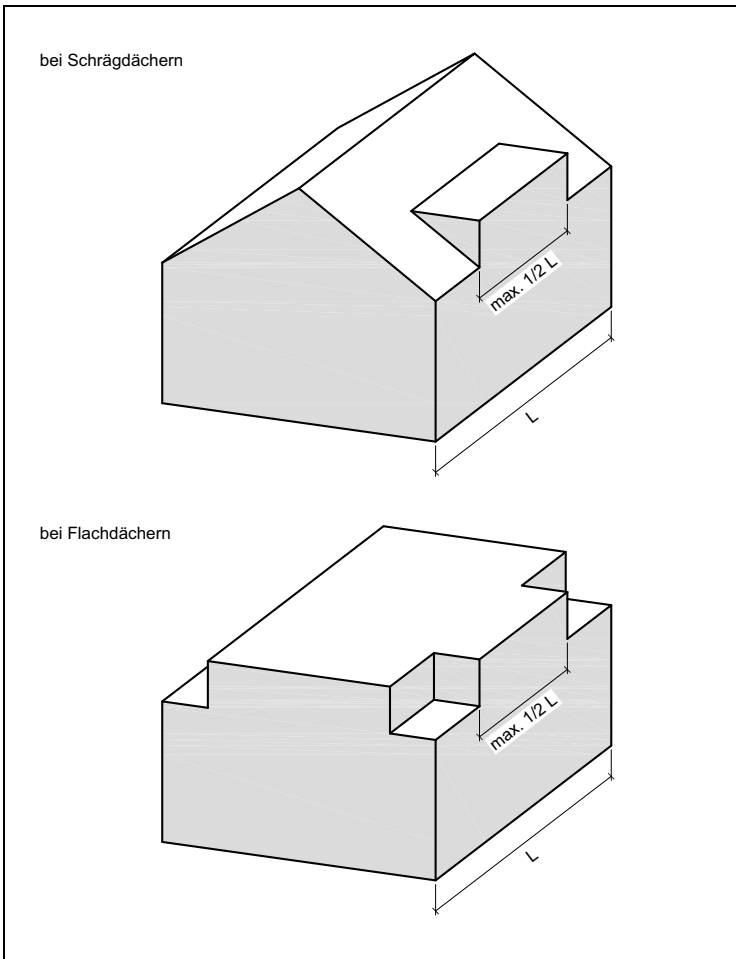


Figur 8.3 Baumassenziffer (§ 258 PBG)



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (§ 256 PBG)



Figur 9.1 Dachaufbauten (§ 292 PBG)

Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II)

(Änderung vom 11. Mai 2016)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen vom 26. August 1981 wird wie folgt geändert:

Titel:

Besondere Bauverordnung II (BBV II)

Milderungen
A. Garten-
häuser

§ 18. ¹ 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 m², ihre Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen 6 m und ihre Gesamthöhe 3 m nicht übersteigen.

Abs. 2 und 3 unverändert.

B. Hohe
Bauwerke

§ 19. ¹ 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 Geschosszahl, die Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Abstandsvergrößerungen aufgrund von Mehrhöhen befreit; vorbehalten bleiben die besonderen Anforderungen an Hochhäuser.

Abs. 2 unverändert.

C. Liftanbauten

§ 19 a. Beim Anbau von Liften an ein Gebäude sind die Bestimmungen über die Geschosszahl, die Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Abstandsvergrößerungen aufgrund von Mehrhöhen nicht anwendbar, wenn

lit. a–d unverändert.

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016

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.

Bauverfahrensverordnung (BVV)

(Änderung vom 11. Mai 2016)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 wird wie folgt geändert:

Gesuchs-
unterlagen

A. Pläne

I. Art und Inhalt

§ 3. ¹ Mit dem Baugesuch sind in der Regel folgende Pläne einzureichen:

lit. a unverändert.

b. Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen:

- die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen,
- die Art der Baukonstruktion,
- die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen,
- die Dachaufbauten und Dacheinschnitte,
- die Treppen- und Gangbreiten,
- die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Höhen,
- die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume,
- die Ausrüstungen, wie Heiz- und Feuereinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind,

c. Fassadenzeichnungen im Massstab 1:100 mit Angaben des massgebenden und gestalteten Terrains, allfälliger Niveaulinien sowie der auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten,

d. Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind.

Abs. 2 unverändert.

- § 14. Das Anzeigeverfahren findet namentlich Anwendung auf:
- lit. a unverändert.
 - b. Balkone, Nischen, rückspringende und vorspringende Gebäudeteile,
 - lit. c–n unverändert.
 - o. Mauern und geschlossene Einfriedigungen von nicht mehr als 1,5 m Höhe ab massgebendem Terrain,
 - lit. p unverändert.

Voraussetzungen
1. Untergeordnete Bedeutung

Begründung

A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 119/2014 (Vorlage 5058) beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Gleichzeitig unterbreitete er dem Kantonsrat eine Vorlage zur Umsetzung der IVHB im PBG (Vorlage 5059). Mit Beschluss vom 8. Juni 2015 trat der Kantonsrat auf die Vorlage 5058 nicht ein. Die Vorlage 5059 beschloss der Kantonsrat am 14. September 2015 mit den von der Kommission für Planung und Bau (KPB) beantragten Änderungen. Nach dem Willen des Kantonsrates wird der Kanton Zürich demnach die Vorgaben der IVHB im kantonalen Recht umsetzen, ohne dem Konkordat beizutreten.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teils im PBG, teils aber auch in der Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeinen Bauverordnung; ABV) geregelt sind, bedarf die Übernahme der IVHB-Begriffe auch einer Änderung der ABV. Ausserdem müssen die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II; BBV II) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Die Änderungen der ABV und der BBV II bedürfen gemäss § 359 Abs. 1 lit. d und e PBG in Verbindung mit Abs. 2 dieser Bestimmung der Genehmigung durch den Kantonsrat.

B. Zu den einzelnen Änderungen der ABV

§ 2 ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff Gebäude (IVHB Ziff. 2.1). Besondere und aus bestimmten Gründen privilegierte Arten von Gebäuden im Sinne des Konkordats sind die Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2; § 2a Abs. 1 ABV), die Anbauten (IVHB Ziff. 2.3; § 2a Abs. 2 ABV), die unterirdischen Bauten (IVHB Ziff. 2.4; § 2b ABV) sowie die Unterebenebauten (IVHB Ziff. 2.5; § 2c ABV). Gebäude weisen in der Regel neben dem festen Dach weitere Abschlüsse auf. Sie müssen jedoch nicht allseitig geschlossen sein. Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeveränderungen, Leitungen usw. keine Gebäude sind. Nicht ortsfeste Objekte wie Camping- oder Baustellenwagen sowie Zelte sind ebenfalls keine Gebäude im Sinne von § 2 ABV. Leicht entfernbare Bauten hingegen, wie z. B. Auto-unterstände, können Gebäude sein.

Die Regelung in § 2 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung, wonach Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe weniger als 1,5 m und deren Grundfläche weniger als 2 m² beträgt, nicht als Gebäude gelten, ist nicht mit dem Gebäudebegriff gemäss IVHB zu vereinbaren. Sofern solche Kleinstbauten eine feste Überdachung zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen aufweisen, handelt es sich nach Massgabe der IVHB um Gebäude. § 2 Abs. 2 ABV wird daher aufgehoben.

§ 2a ABV

Diese Bestimmung definiert die Begriffe Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2) und Anbauten (IVHB Ziff. 2.3). Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons usw. Nebennutzflächen sind in der SIA Norm 416 (1993) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume usw. Keine Nebennutzflächen sind beispielsweise Hobbyräume oder Verkehrsflächen im Sinne der SIA Norm 416 (1993) wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen. Ein freistehendes kleines Gebäude, das nicht nur Nebennutzflächen umfasst, ist definitionsgemäss keine Kleinbaute im Sinne von § 2a Abs. 1 ABV.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften über Brandschutzabstände (www.praever.ch, 15-15 vom 1. Januar 2015) umschreiben einen eigenen feuerpolizeilichen Begriff der Anbaute, der sich nicht notwendigerweise mit jenem der IVHB deckt.

§ 2b ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff unterirdische Bauten (IVHB Ziff. 2.4). Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt oder Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten, die bis 0,5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Das tiefer gelegte Terrain ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.

Die Zufahrten oder Zugänge können mit den aus Sicherheitsgründen nötigen Geländern oder Brüstungen ausgerüstet sein, ohne dass an der Charakterisierung der gesamten Anlage als unterirdischer Bau etwas ändert. Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Denkbar ist auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist.

Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung ist eine Baute bzw. ein Gebäude oder ein Teil davon unterirdisch, wenn es sich unter dem gewachsenen Boden befindet. Abgrabungen machen ein unterirdisches Gebäude gemäss bisherigem Recht nicht zu einem oberirdischen.

§ 2c ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff Unterniveaubauten (IVHB Ziff. 2.5). Unterniveaubauten dürfen mit dem am weitesten hinausragenden Fassadenteil bis höchstens 0,5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem dort bestehenden tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so ist in jenem Bereich nicht ab dem tiefer gelegten, sondern ab dem massgebenden Terrain zu messen.

Die IVHB-Figuren 2.4 und 2.5 (vgl. Skizzen im Anhang zur ABV) zeigen, wie das zulässige Mass für das Übertagen gemessen wird: Von der Oberkante des fertigen Bodens über dem Unterniveaubau zur

Fassadenlinie bzw. zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain.

Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung ist ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragt. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, sind gemäss bisheriger Regelung zulässig.

§ 5 ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1). Das massgebende Terrain dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter. Es ist massgebend, weil von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll. § 5 Abs. 1 ABV bezeichnet den natürlich gewachsenen Geländeverlauf (im Moment der Baugesuchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ausnahmen sind nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen von § 5 Abs. 2 ABV zulässig. Beim natürlich gewachsenen Geländeverlauf wird auf den seit Langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Niemand soll sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können.

Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben), so entspricht der neue Terrainverlauf nicht mehr dem massgebenden Terrain. Es handelt sich dann um das tiefer gelegte Terrain, das nicht mehr dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gemäss § 5 Abs. 1 ABV entspricht. Abgrabungen (z. B. zur Freilegung des Untergeschosses oder von Hauszugängen) verändern das massgebende Terrain also nicht. Dasselbe gilt für Aufschüttungen (z. B. für einen Gartensitzplatz).

Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach § 5 Abs. 1 ABV wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen. Sie wird also von der Umgebung oder von älteren Terrinaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen.

Ausnahmsweise kann es nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrainverlauf als den natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain festlegen. § 5 Abs. 2 ABV nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können es beispielsweise erforderlich machen, auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf zu bauen, weil das natürliche Terrainniveau durch Hochwasser gefährdet ist. Oder es kann sinnvoll sein, ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain als massgebend zu bezeichnen, wenn nur auf diese Weise eine vernünftige Erschliessung mit vertretbaren Steigungen erstellt werden kann. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden in solchen Fällen in einem anfechtbaren Entscheid – sei das im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarschaft berücksichtigt werden. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte indessen nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; § 5 Abs. 2 ABV will nicht das Instrument der Ausnahmbewilligung ersetzen.

§ 6 ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff Fassadenflucht (IVHB Ziff. 3.1). Die Fassadenflucht dient der Bestimmung der Fassadenlinie und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses. Anbauten gemäss § 2a Abs. 2 ABV haben eigene Fassadenfluchten.

Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten (§ 2b ABV) und Unterniveaubauten (§ 2c ABV) nicht direkt anwendbar. Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sinngemäss die projizierte Fassadenlinie des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegenden Baukörpers massgebend.

§ 6a ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.2). Die Fassadenlinie verläuft definitionsgemäss auf dem massgebenden Terrain und dient zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und Untergeschossen. Sie ist also eine Referenz für bestimmte vertikale Messungen.

§ 6b ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff projizierte Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.3). Die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse für die Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand), der Gebäudelänge, Gebäudebreite sowie der Überbauungsziffer. Beim Begriff der Ebene der amtlichen Vermessung handelt es sich nicht um die Ebenen eines geografischen Informationssystems, sondern um die Projektion des Terrains auf eine Kugel. Die Kugel wird sodann auf einen Zylinder projiziert und dieser zu einer Fläche ausgerollt. Das Vorgehen ist bekannt von den Weltkarten, wo die Erdoberfläche auf einer Karte – also in einer Ebene – dargestellt wird.

§ 6c ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff vorspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.4). Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass (2 m) über die Fassadenflucht hinaus. Der Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil hinausragt, ist ebenfalls auf ein bestimmtes Mass (die Hälfte) begrenzt. Beispiele für vorspringende Gebäudeteile sind Erker (auch mehrstöckige), Vordächer (beispielsweise über einem Eingangsbereich), Balkone, Aussentrepfen und Untergeschosse. Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.

Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt nur eine Beschränkung in der Tiefe, nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt.

Vorspringende Gebäudeteile sind von jenen Gebäudeteilen zu unterscheiden, welche die festgelegten Ausmasse für vorspringende Gebäudeteile sprengen und demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören.

Im Gegensatz zur bisherigen Regelung in § 260 Abs. 3 PBG (betreffend den Grenz- und Gebäudeabstand) umfasst der Begriff vorspringende Gebäudeteile auch eigentliche Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser und Wintergärten). Neu sind daher auch solche Fassadenausbuchtungen abstandsprivilegiert, sofern sie die masslichen Begrenzungen von § 6c ABV einhalten.

Vorspringende Gebäudeteile waren bisher bis zu einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts privilegiert (vgl. § 260 Abs. 3 PBG). Das entsprechende Höchstmass wird neu auf die Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts erweitert.

§ 6d ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff rückspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.5). Rückspringende Gebäudeteile können entweder in nur unbedeutendem Mass oder in mehr als unbedeutendem Mass zurückspringen. Mit dem Begriff Hauptfassade ist die jeweilige Fassadenflucht des dazugehörigen Fassadenabschnitts im Sinne von § 6 Abs. 1 ABV gemeint. Es gibt also in diesem Zusammenhang keine Nebenfassaden. Rückspringende Gebäudeteile sind an sämtlichen Gebäudefassaden möglich. Unbedeutende Rücksprünge werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutende aber schon. Beispiele für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind etwa innenliegende Balkone und zurückversetzte Eingänge.

§ 7 ABV

Diese Bestimmung definiert den Begriff Baubereich (IVHB Ziff. 7.4). Unter einem Baubereich ist die nutzungsplanerische Festlegung einer bestimmten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, auf der Gebäude erstellt werden dürfen. Der Baubereich weicht von den allgemeinen Abstandsregeln und von den Baulinien ab. Die Festlegung von Baubereichen geht als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Höherrangige Abstandsvorschriften, die mit dem Baubereich kollidieren, sind jedoch zu beachten. Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sollten vermieden werden, weil beide Festlegungen im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens erfolgen und sich auf eine bestimmte Situation beziehen. Soll also ein Baubereich festgelegt werden, der einer geltenden, rechtlich gleichrangigen Baulinie widerspricht, so muss die Baulinie gleichzeitig aufgehoben werden. Unterbleibt dies, so gilt die neuere Regelung. Baubereiche finden im Kanton Zürich heute vor allem in Gestaltungsplänen und in Kernzonen Anwendung, in denen Stellung und Lage der Bauten näher festgelegt werden dürfen (vgl. §§ 50 Abs. 2 und 83 Abs. 1 PBG).

§ 8 ABV

Der Begriff massgebliche Grundfläche wird durch den Begriff anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB Ziff. 8.1; § 259 PBG in der Fassung vom 14. September 2015) ersetzt.

§ 9 ABV

Diese Bestimmung wird an die neue Formulierung in § 276 Abs. 2 PBG (in der Fassung vom 14. September 2015) angepasst. Auch Attikageschosse werden neu ausdrücklich genannt.

Gemäss der bisherigen Fassung von § 9 ABV gelten auch Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse. Diese Verord-

nungsbestimmung wurde in der Rechtsprechung als gesetzeswidrig und unbeachtlich qualifiziert (vgl. BEZ 1995 Nr. 24 bzw. BEZ 2011 Nr. 23) und ist deshalb aufzuheben.

§ 10 ABV

Der Begriff Vorbauten gemäss § 10 lit. c ABV in der bisherigen Fassung ist nicht IVHB-konform. Die dem Energiesparen dienenden Gebäudeteile werden neu umschrieben.

Neu sind dem Energiesparen dienende Gebäudeteile bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer befreit.

§ 11 ABV

§ 11 ABV in der bisherigen Fassung wird aufgehoben. Die Frei­flächen­ziffer wird durch die Grünflächen­ziffer ersetzt (vgl. § 257 PBG in der Fassung vom 14. September 2015).

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und andere Bauteile, die dem Energiesparen dienen, in einem gewissen Umfang nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung soll neu auch für die Überbauungsziffer gelten. Die Nichtanrechenbarkeit solcher Flächen an die Gebäudefläche wäre jedoch nicht IVHB-konform. Die Privilegierung muss daher in Form eines Nutzungsbonus erteilt werden. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile darf die zonengemässe Grundziffer gemäss § 11 ABV um 20% erhöht werden.

§ 12 ABV

Diese Bestimmung wird aufgehoben. Offene Gebäudeteile (Witterungsbereiche) werden neu in § 258 Abs. 3 PBG geregelt. Der Regelungsinhalt von § 12 Abs. 3 ABV in der bisherigen Fassung ist neu in § 258 Abs. 4 PBG enthalten.

§ 13 ABV

Der Begriff besondere Gebäude in § 13 Abs. 1 lit. b ABV wird durch die Begriffe Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2; § 2a Abs. 1 ABV) und Anbauten (IVHB Ziff. 2.3; § 2a Abs. 2 ABV) ersetzt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, in einem gewissen Umfang nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung soll auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer gelten. Die Nichtanrechenbarkeit solcher Gebäudeteile an das Bauvolumen wäre jedoch nicht IVHB-konform. Die Privilegierung muss daher in Form eines Nutzungsbonus erteilt werden. Für dem

Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

§ 22 ABV

Der Begriff Fassade wird durch den Begriff projizierte Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.3; § 6b ABV) ersetzt.

§ 25 ABV

Der Begriff besondere Gebäude wird durch die Begriffe Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2; § 2a Abs. 1 ABV) und Anbauten (IVHB Ziff. 2.3; § 2a Abs. 2 ABV) ersetzt.

§ 27 ABV

Diese neue Bestimmung verdeutlicht, in welchem Zusammenhang der Begriff der Fassadenlänge Verwendung findet.

§ 28 ABV

Diese Bestimmungen definieren die Begriffe Gebäudelänge (IVHB Ziff. 4.1) und Gebäudebreite (IVHB Ziff. 4.2). Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses. Die Definitionen erlauben, das Längen- bzw. Breitenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen. Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene, in der auch die projizierte Fassadenlinie gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht (§ 6 ABV).

§ 28 Abs. 3 ABV entspricht inhaltlich § 28 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung. Der Begriff besondere Gebäude wird durch den Begriff Anbauten (IVHB Ziff. 2.3; § 2a Abs. 2 ABV) ersetzt.

§ 29 ABV

§ 29 ABV legt die Methode fest für die Berechnung des höchstzulässigen Durchschnittsmasses gemäss § 275 Abs. 3 PBG (in der Fassung vom 14. September 2015) für das Hinausragen des Untergeschosses über die Fassadenlinie. Bei der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie handelt es sich um die Summe der über dem massgebenden Terrain liegenden Fassadenflächen, die sich zwischen der Fassadenlinie und der Oberkante des fertigen Bodens des untersten Vollgeschosses erstrecken.

Dass alle Höhenmasse im Lot gemessen werden, muss nicht mehr ausdrücklich geregelt werden. Die Definition der Höhenmasse gemäss IVHB macht § 29 Abs. 1 ABV in der bisherigen Fassung hinfällig.

§ 33a ABV

Diese Bestimmung wurde mit dem Inkrafttreten von § 253a PBG am 1. April 2013 (Umsetzung der Volksinitiative «Umweltschutz statt Vorschriften») hinfällig und kann aufgehoben werden.

C. Zu den einzelnen Änderungen der BBV II

§ 18 BBV II

Der Begriff grösste Höhe wird durch den Begriff Gesamthöhe (IVHB Ziff. 5.1; § 281 PBG in der Fassung vom 14. September 2015) ersetzt.

§ 19 BBV II

Die Bestimmung wird an die Begriffsdefinitionen der IVHB angepasst. Der Begriff Firsthöhe wird nicht mehr verwendet.

§ 19a BBV II

Die Bestimmung wird an die Begriffsdefinitionen der IVHB angepasst. Der Begriff Firsthöhe wird nicht mehr verwendet.

D. Zu den einzelnen Änderungen der BVV

§ 3 Abs. 1 lit. b BVV

Der Begriff lichte Raumhöhe wird durch den Begriff lichte Höhe (IVHB Ziff. 5.4; § 304 PBG in der Fassung vom 14. September 2015) ersetzt.

§ 3 Abs. 1 lit. c BVV

Der Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1; § 5 ABV) ersetzt.

§ 3 Abs. 1 lit. d BVV

Der Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1; § 5 ABV) ersetzt.

§ 14 lit. b BVV

Die Begriffe Rück- und Vorsprünge werden durch die Begriffe rück-springende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.5; § 6d ABV) und vorspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.4; § 6c ABV) ersetzt.

§ 14 lit. o BVV

Der Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1; § 5 ABV) ersetzt.

E. Regulierungsfolgeabschätzung

Durch die mit der Anpassung an die IVHB verbundenen Verordnungsänderungen ergibt sich keine administrative Mehrbelastung von Betrieben im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen (EntlG; LS 930.1) bzw. § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen (EntlV; LS 930.11). Im Gegenteil führt die interkantonale Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen zu einer Verminderung der administrativen Belastung der im Baubereich tätigen Unternehmen.