



Kanton Zürich
Baudirektion
Generalsekretariat
Stab
Recht

Harmonisierung der Baubegriffe

Fragen und Antworten

14. Mai 2019



Ab wann gelten die neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II)?

Die neuen Bestimmungen gelten in den einzelnen Gemeinden, sobald diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO), d.h. ihre Rahmennutzungsplanung harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dafür bis zum 28. Februar 2025 Zeit. Während der 8-jährigen Übergangsfrist wird es Gemeinden geben, in denen noch die bisherigen Baubegriffe gelten, während in anderen Gemeinden bereits die neuen harmonisierten Baubegriffe zur Anwendung gelangen. Auch im koordinierten Baubewilligungsverfahren (d.h. wenn ein Vorhaben auch durch kantonale Stellen zu prüfen ist) ist einheitlich auf die neuen bzw. die bisherigen Baubegriffe abzustellen, je nachdem, ob eine Gemeinde ihre BZO bereits harmonisiert hat oder nicht.

Wo finde ich diejenigen Bestimmungen, die in den Gemeinden vorläufig weiter gelten, solange diese ihre BZO noch nicht harmonisiert haben?

Diese Bestimmungen sind in den Anhängen zum PBG, zur ABV und zur BBV II aufgeführt.

Wie ist mit neuen Gestaltungsplänen umzugehen, solange eine Gemeinde ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert hat?

Soweit bei Gestaltungsplänen von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden darf (vgl. § 83 Abs. 1 PBG), dürfen die neuen Baubegriffe verwendet werden. Bei den neuen Baubegriffen handelt es sich – soweit das kommunale Recht noch nicht harmonisiert ist – um solche Abweichungen.

Können bestehende Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften an die neuen Baubegriffe angepasst werden?

Gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 bleiben nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne gültig und müssen grundsätzlich nicht angepasst werden. Eine Anpassung im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne ist jedoch möglich.

Inwiefern müssen die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) anpassen?

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen (z.B. die Baumassenziffer) verwenden. Die alten Begriffe (wie z.B. gewachsener Boden oder Gebäudehöhe) dürfen nicht mehr verwendet werden.

Welche neuen Regelungen wirken sich auf die baulichen Möglichkeiten aus?

- Kleinbauten und Anbauten (bisher: Besondere Gebäude) dürfen sich neu auf eine Grundfläche von höchstens 50 m² erstrecken (§ 2a ABV). Bisher konnten die Ge-

meinden auch grössere Grundflächen zulassen.

- Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten (§ 6c ABV; bisher: 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts).
- Die Kniestockhöhe beträgt neu – bei geänderter Messweise – generell 1,5 m (§ 275 Abs. 2 PBG; bisher: 0,9 m bzw. 1,3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten).
- Attikageschosse müssen bei den fiktiven Traufseiten neu um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein (§ 275 Abs. 4 PBG; bisher: Rückversetzung um mindestens die ganze Höhe).
- Bei Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen dürfen vorspringende Gebäudeteile neu bis 2 m in den Baulinienbereich hineinragen (§ 100 PBG; bisher: 1,5 m).
- Bezüglich der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 259 PBG), welche für die Berechnung der zulässigen Ausnützung als Bezugsgrösse dient, gilt neu Folgendes: Angerechnet werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen sowie offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Ausserdem ist neu für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen nicht mehr massgeblich, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist einzig, ob die Verkehrsfläche der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt.
- Bei der Baumassenziffer (§ 258 PBG) werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht ans Bauvolumen angerechnet (bisher konnte nur der Witterungsbereich vom Bauvolumen abgezogen werden). Im Gegensatz zum bisherigen Recht werden neu hingegen öffentliche Verkehrsflächen an das Bauvolumen angerechnet.
- Bei der Überbauungsziffer (§ 256 PBG) sind im Gegensatz zum bisherigen Recht neu auch Unterniveaubauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
- Bei der Grünflächenziffer (§ 257 PBG) sind im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer neu versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
- Unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, sind neu bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 10 ABV; bisher: 10%). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20% der zonengemässen Grundziffer (§§ 11 und 13 ABV).