

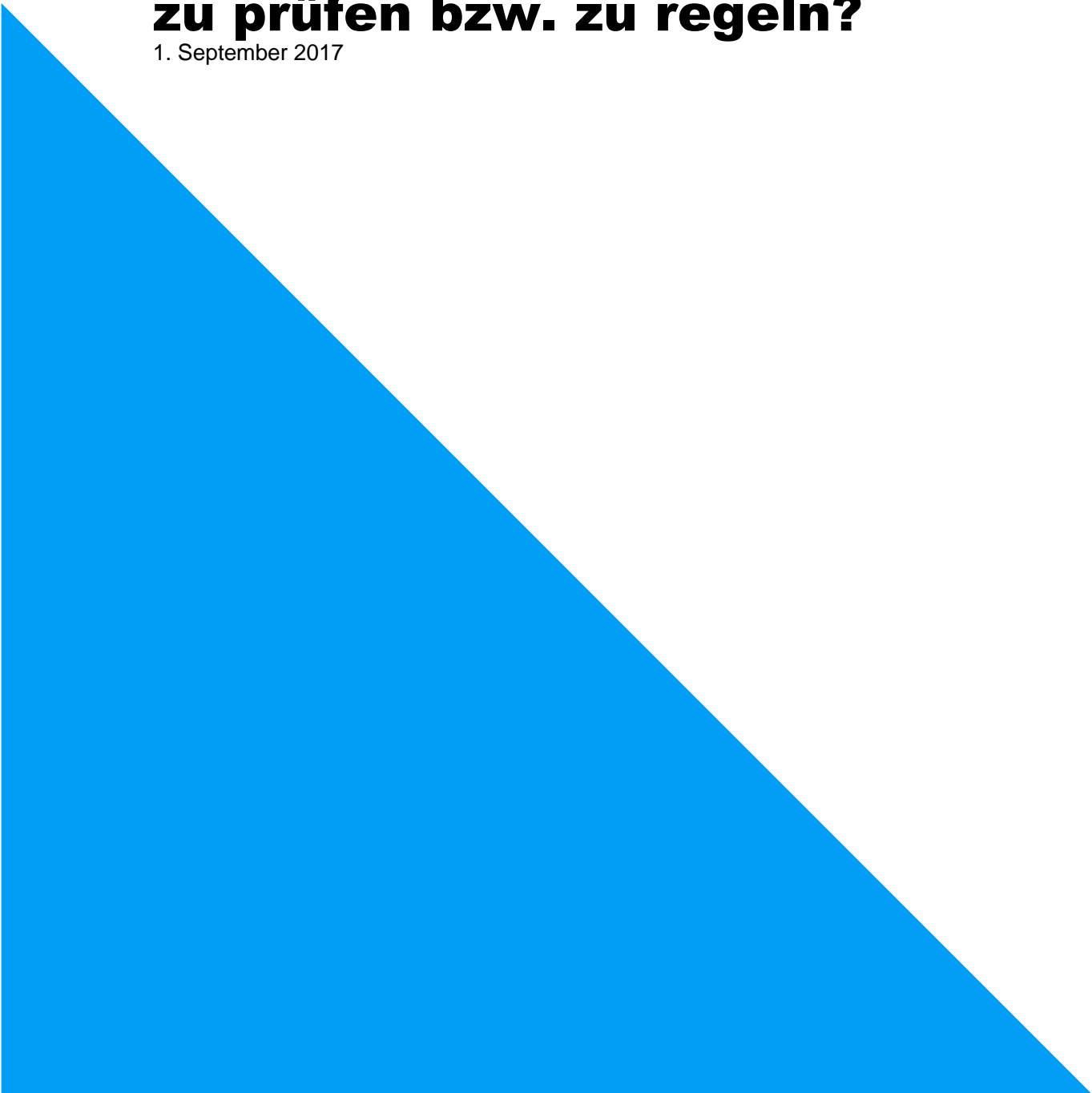


Kanton Zürich  
**Baudirektion**  
Generalsekretariat  
Stab  
Recht

# **Harmonisierung der Baubegriffe**

## **Was ist von den Gemeinden zu prüfen bzw. zu regeln?**

1. September 2017



### **Massgebendes Terrain (§ 5 ABV)**

Anstelle des Begriffs gewachsener Boden ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff massgebendes Terrain zu verwenden.

In Fällen, in denen bislang die Gebäudehöhe auf die Niveaulinien gemessen wurde (vgl. § 280 Abs. 2 PBG in der bisherigen Fassung), ist neu vom massgebenden Terrain aus zu messen. In solchen Fällen ist deshalb durch die Gemeinden zu prüfen, ob eine planerische Anpassung des massgebenden Terrains im Sinne von § 5 Abs. 2 ABV erforderlich ist.

### **Kleinbauten / Anbauten (§ 2a ABV)**

Anstelle des Begriffs besondere Gebäude sind neu die Begriffe Kleinbauten und Anbauten zu verwenden. Regelungen der Bau- und Zonenordnung, welche den neuen Definitionen nicht entsprechen, sind anzupassen.

### **Fassadenhöhe (§ 278 PBG)**

Anstelle des Begriffs Gebäudehöhe ist neu der Begriff Fassadenhöhe zu verwenden.

Bisher konnte die Gebäudehöhe anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr vorgesehen. Neu müssen die Gemeinden das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der Bau- und Zonenordnung festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur Messweise der Gebäudehöhe auch giebelseitig gemessen wird, ist neu die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG. Die Gemeinden können überdies regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses erhöht. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 2 PBG.

### **Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG)**

Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen (vgl. § 49 Abs. 2 lit. d PBG).

### **Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)**

Anstelle des Begriffs Dachgeschoss über Flachdächern ist in der Bau- und Zonenordnung

neu der Begriff Attikageschoss zu verwenden.

### **Ausnützungsziffer (§ 255 PBG)**

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Ausnützungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

### **Baumassenziffer (§ 258 PBG)**

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Baumassenziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

### **Überbauungsziffer (§ 256 PBG)**

Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Überbauungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

### **Grünflächenziffer (§ 257 PBG)**

Die Bestimmungen zur Freiflächenziffer sind aufzuheben (vgl. auch § 49 Abs. 2 lit. a PBG).

### **Dachaufbauten (§ 292 PBG)**

Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln.