

Wintergarten

aus rechtlicher Sicht im Kanton ZH

Dieses Merkblatt erklärt Bauherr-schaften und weiteren Interessierten die Vorschriften rund um das Thema Wintergarten im Kanton Zürich.

Gliederung:

1. Definitionen
2. Die Wohnraumerweiterung
3. Der temperierte verglaste Anbau
4. Der echte Wintergarten
5. Verfahren
6. Infos auf dem Internet

1. Definitionen

Mit dem Begriff „Wintergarten“ werden umgangssprachlich neben den eigentlichen Wintergärten auch andere temperierte oder beheizte verglaste Balkone, Veranden und ähnliche Räume bezeichnet.

Aus bau- und energierechtlicher Sicht werden 3 Arten von „Wintergärten“ unterschieden:

- die Wohnraumerweiterung
- der temperierte verglaste Anbau
- der echte Wintergarten

2. Die Wohnraumerweiterung

Oft werden dem Gebäude vorgesetzte Wohnraumerweiterungen, die grosse Glasflächen aufweisen, fälschlicherweise als „beheizte Wintergärten“ bezeichnet. In der Regel werden grosse Vorbauten gegen das dahinter liegende Gebäude vollständig geschlossen. Aus bau- und energierechtlicher Sicht unterscheiden sich diese aber nicht von den „normalen“ Anbauten. Die Wärmedämmvorschriften (vgl. 6.) sind bei allen beheizten Anbauten einzuhalten. Die neuen Räume dürfen

normal beheizt werden. Sie werden als Wohnräume zur Ausnützung gerechnet.

3. Der temperierte verglaste Anbau

Wenn umgangssprachlich von „temperierten Wintergärten“ gesprochen wird, sind damit verglaste Anbauten bezeichnet, die nur mit einer Frostschutzheizung (z.B. auf 4° C) ausgerüstet sind. Bei diesen Vorbauten kommen die Wärmedämmvorschriften nicht zur Anwendung. Für diese Anbauten kann jedoch kein Bonus bei der Ausnützung geltend gemacht werden. Sie werden ebenfalls wie Wohnräume zur Ausnützung gerechnet.

4. Der echte Wintergarten

4.1 Rechtliches

In der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, vgl. 6.) wurden für Wintergärten Erleichterungen vorgesehen: Verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, können einen Bonus bei der Ausnützung erhalten. Dabei ist ent-

September 2022

Dieses Merkblatt ist verfügbar auf www.zh.ch/en-env

→ Weiterführende Information



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Abfall, Wasser,
Energie und Luft



scheidend, auf welcher Basis in der Gemeinde die Ausnützung bestimmt wird:

■ Bei Gemeinden mit Ausnützungsziffer: Diese Wintergärten müssen bis zu 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen nicht zur Ausnützung angerechnet werden (vgl. § 10 lit. c ABV).

■ Bei Gemeinden mit Baumassenziffer: Für diese Wintergärten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer (vgl. § 13 Abs. 2 ABV).

4.2 «Dem Energiesparen dienend» Ein Wintergarten dient nicht a priori dem Energiesparen. Nicht selten führt ein Wintergarten sogar zu einem Mehrverbrauch. Der Bonus bei der Ausnützung des Grundstücks wird deshalb nicht für jeden Wintergarten erteilt.

Wintergärten ohne heiztechnische Installationen werden als „dem Energiesparen dienend“ erachtet, wenn das dahinter liegende Gebäude bestimmte energetische Werte einhält.

Unter § 11 Abs. Wärmedämmvorschriften der Baudirektion werden Energiekennzahlen für das Gebäude definiert, die ohne den geplanten, verglasten Vorbau zu erfüllen sind. Wird die massgebliche Energiekennzahl nicht eingehalten, kann auch keine Befreiung von der Ausnützung geltend gemacht werden.

4.3 «Keine Heizeinrichtungen»

Wird für einen Wintergarten ein Ausnützungsbonus beansprucht, so sind sämtliche Arten von Heizinstalltionen (inkl. Elektroheizungen, Bodenheizungen etc.) nicht zulässig.

4.4 Balkone Veranden und Vorbauten

In der ABV wird der Bonus explizit nur für „verglaste“ Balkone, Veranden und Vorbauten vorgesehen. Um den Bonus bei der Ausnützung in Anspruch nehmen zu können, sollte der geplante Vorbau deshalb die folgende Bedingung erfüllen:

Mindestens 70% der vertikalen Bauhüllenteile gegen Aussenluft müssen als verglaste Elemente (Fenster, Fenstertüren, Glasfaltwände etc.) ohne übermässigen Rahmenanteil ausgebildet sein.

5. Verfahren

Für die Errichtung eines Wintergartens ist eine Baubewilligung der Stadt resp. Gemeinde erforderlich.

Das nebenstehende Flussdiagramm zeigt die Möglichkeiten und Einschränkungen im Überblick.

6. Infos auf dem Internet

Wärmedämmvorschriften:

www.zhlex.zh.ch

→ Einfache Suche

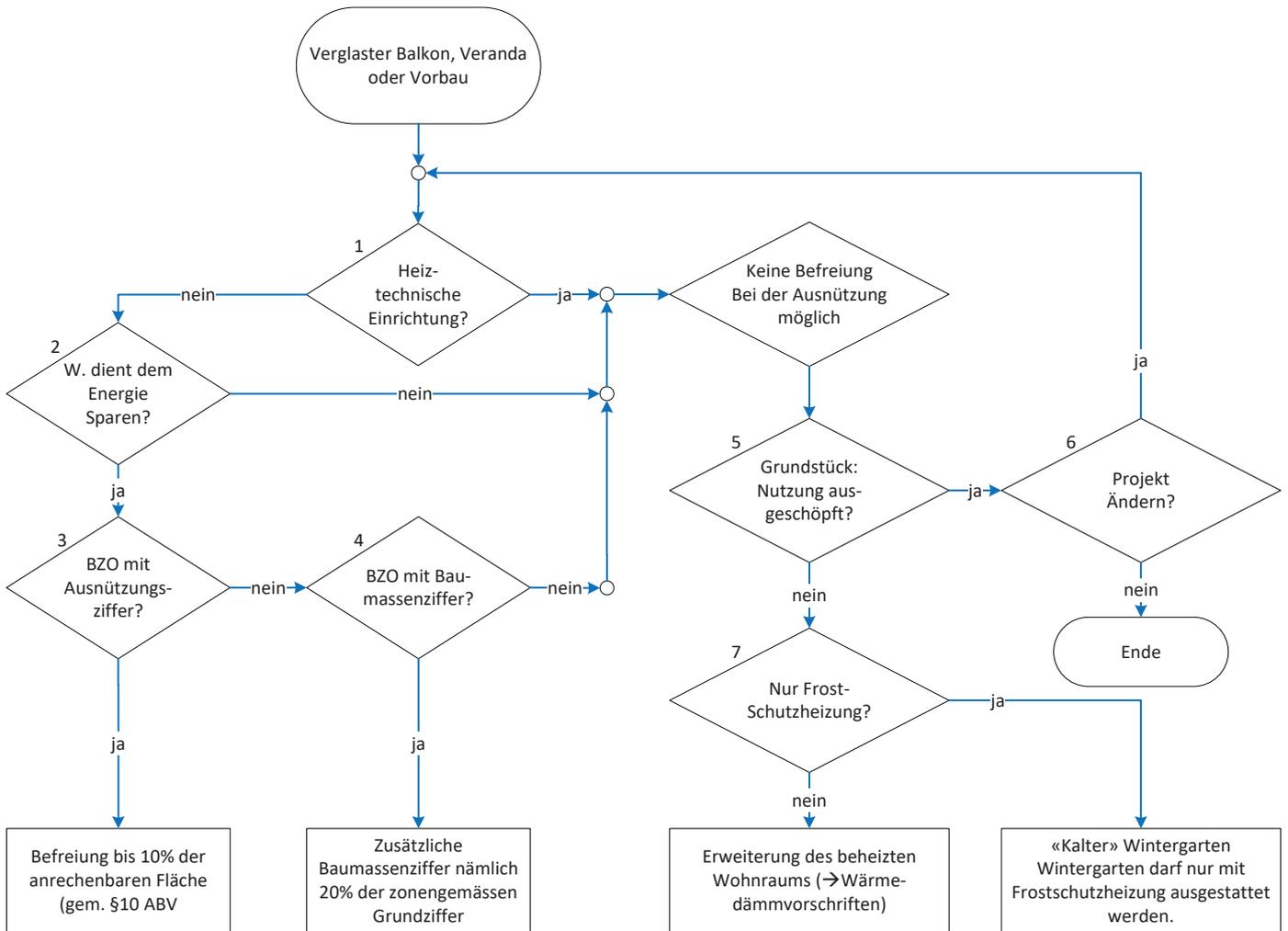
→ Ord.Nr. = 700.211

Allgemeine Bauverordnung (ABV):

www.zhlex.zh.ch

→ Einfache Suche

→ Ord.-Nr. = 700.2



¹ Als «heiztechnische Einrichtung» gelten nicht nur Wäremerzeuger wie Cheinéeöfen etc. sondern auch Elektroheizungen, Bodenheizungen, Strahler.
² Wann ein Wintergarten «dem Energiesparen dient» ist in den Wärmedämmvorschriften der Baudirektion festgehalten
³ Siehe kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO): Wird die höchstens zulässige Nutzung des Grundstücks mit der Ausnützungsziffer festgelegt?
⁴ Siehe kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO): Wird die höchstens zulässige Nutzung des Grundstücks mit der Baumassenziffer festgelegt?
⁵ Wenn Anbau in der Ausnutzung des Grundstücks (Ausnutzung- resp. Baumassenziffer) «Platz» hat, kann der Anbau realisiert werden.
⁶ Falls Frage 1 oder 2 zum negativen Entscheid geführt haben: Kann etwas am Projekt geändert werden, damit der Anbau doch noch realisiert wird?
⁷ Wird der Anbau beheizt, sind die Anforderungen der Wärmedämmvorschriften der Baudirektion zu erfüllen.