

Antrag der Kommission für Planung und Bau* vom 20. September 2016

5268 a

**Beschluss des Kantonsrates
über die Genehmigung der Änderung
der Allgemeinen Bauverordnung
und der Besonderen Bauverordnung II**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 11. Mai 2016 und der Kommission für Planung und Bau vom 20. September 2016,

beschliesst:

I. Die Änderung vom 11. Mai 2016 der Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977 wird genehmigt.

***Minderheitsantrag Martin Neukom, Theres Agosti, Jonas Erni,
Andrew Katumba, Thomas Wirth:***

I. Die Änderung vom 11. Mai 2016 der Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung) vom 22. Juni 1977 wird nicht genehmigt.

* Die Kommission für Planung und Bau besteht aus folgenden Mitgliedern: Erich Bollinger, Rafz (Präsident); Theres Agosti Monn, Turbenthal; Antoine Berger, Kilchberg; Pierre Dalcher, Schlieren; Jonas Erni, Wädenswil; Martin Hübscher, Wiesendangen; Andrew Katumba, Zürich; Cornelia Keller, Gossau; Christian Mettler, Zürich; Christian Müller, Steinmaur; Martin Neukom, Winterthur; Margreth Rinderknecht, Wallisellen; Sonja Rueff, Zürich; Josef Wiederkehr, Dietikon; Thomas Wirth, Hombrechtikon; Sekretärin: Franziska Gasser.

II. Die Änderung vom 11. Mai 2016 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981 wird genehmigt.

Minderheitsantrag Martin Neukom, Theres Agosti, Jonas Erni, Andrew Katumba, Thomas Wirth:

II. Die Änderung vom 11. Mai 2016 der Verordnung über die Verschärfung oder die Milderung von Bauvorschriften für besondere Bauten und Anlagen (Besondere Bauverordnung II) vom 26. August 1981 wird nicht genehmigt.

III. Mitteilung an den Regierungsrat.

Zürich, 20. September 2016

Im Namen der Kommission

Der Präsident:
Erich Bollinger

Die Sekretärin:
Franziska Gasser

Anhang

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)

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

Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 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. Kleinbauten und Anbauten

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.

§ 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. Unterirdische Bauten

§ 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. Unterniveaubauten

- Massgebendes Terrain § 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.
- 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.
- Fassadenflucht § 6. ¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.
- ² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.
- Fassadenlinie § 6 a. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.
- Projizierte Fassadenlinie § 6 b. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.
- Vorspringende Gebäudeteile § 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.
- ² Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.
- Rückspringende Gebäudeteile § 6 d. ¹ Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.
- ² Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt und überschreiten einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht.
- Baubereich § 7. Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist.

Titel vor § 8:

II. Die Arealüberbauung (§ 69 PBG)

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

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

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

Dach-, Attika- und Untergeschosse

§ 10. Als nicht anrechenbar gelten:
lit. a und b unverändert.

Nicht anrechenbare Nebenräume

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)

§ 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.

Dem Energiesparen dienende Bauteile

§ 12 wird aufgehoben.

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

Aufteilung der Baumassenziffer

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.

§ 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.

B. Grundabstand

Abs. 2 unverändert.

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

III. Bei Kleinbauten und Anbauten

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

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

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

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

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)

Messweise § 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.

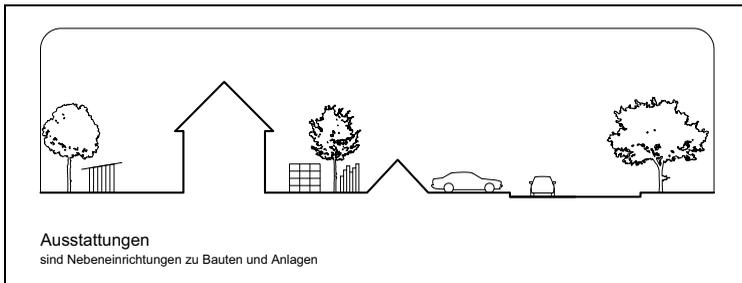
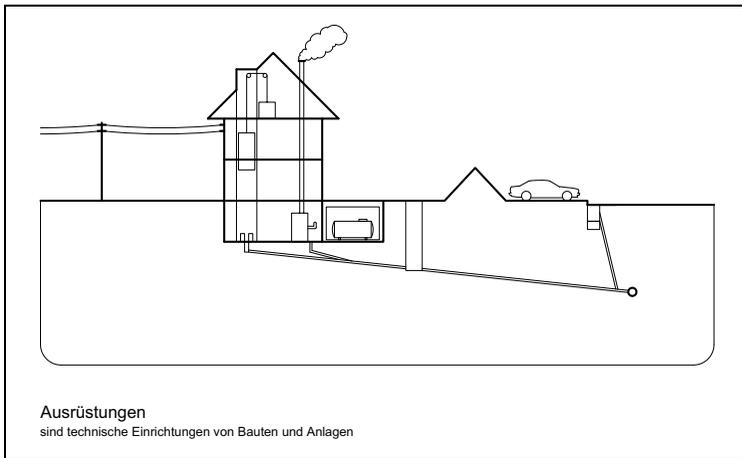
Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 33 a wird aufgehoben.

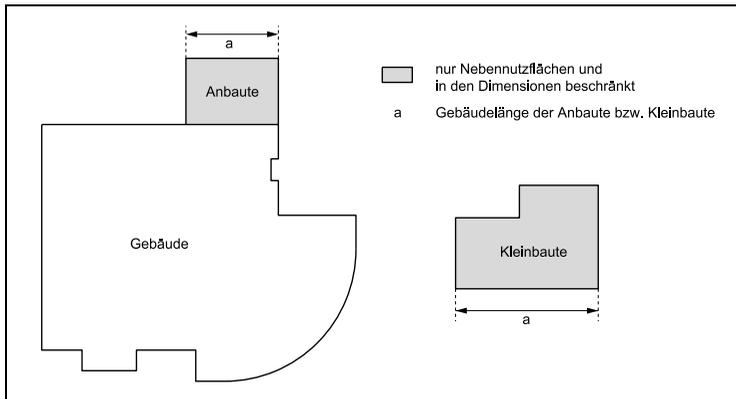
Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016

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.

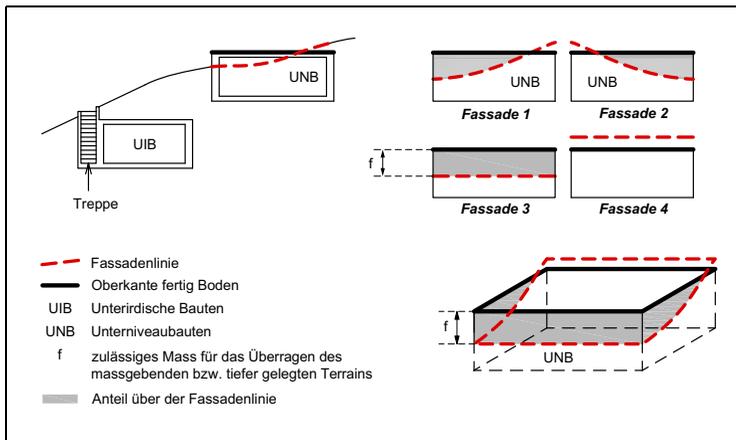
**Anhang
zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für
die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und
Baugesetz [PBG] und der Allgemeinen Bauverordnung
[ABV])**

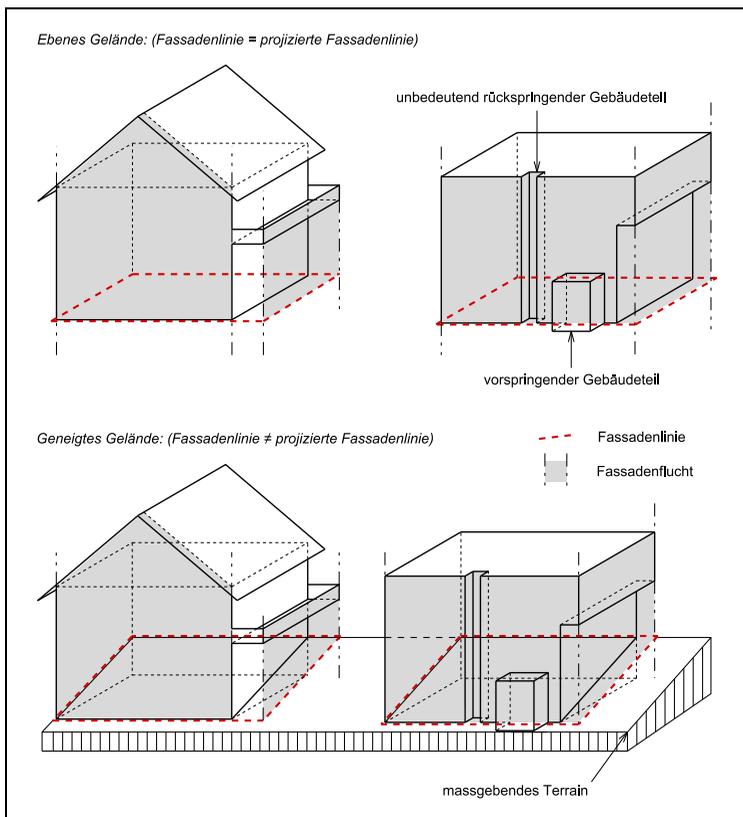
Figur 1.1 Die Ausstattung (§ 3 ABV)**Figur 1.2 Die Ausrüstung (§ 4 ABV)**

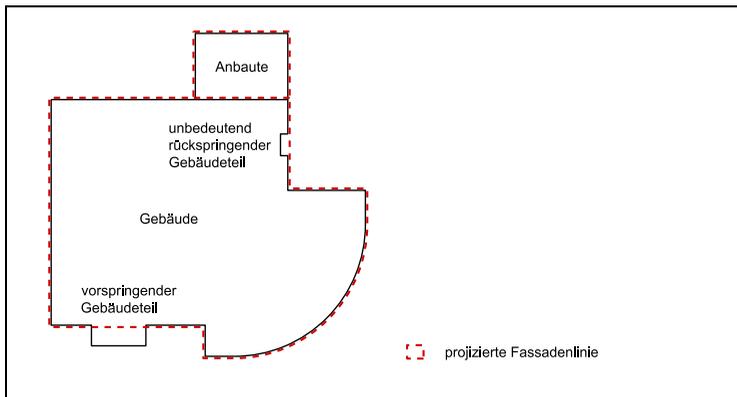
Figur 2.1–2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (§§ 2, 2 a ABV)



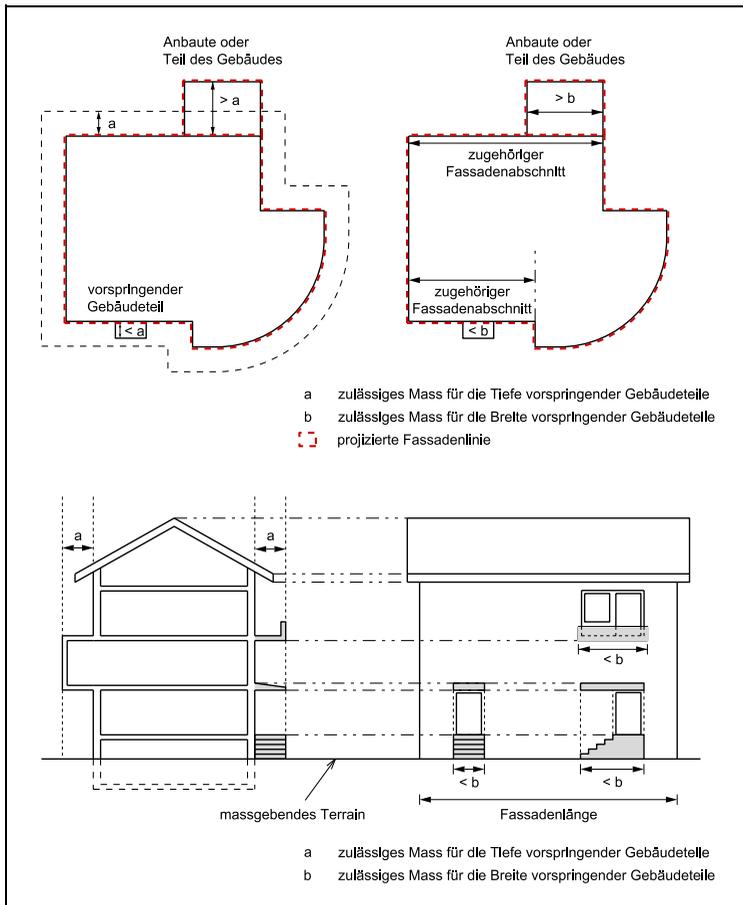
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (§§ 2 b, 2 c ABV)



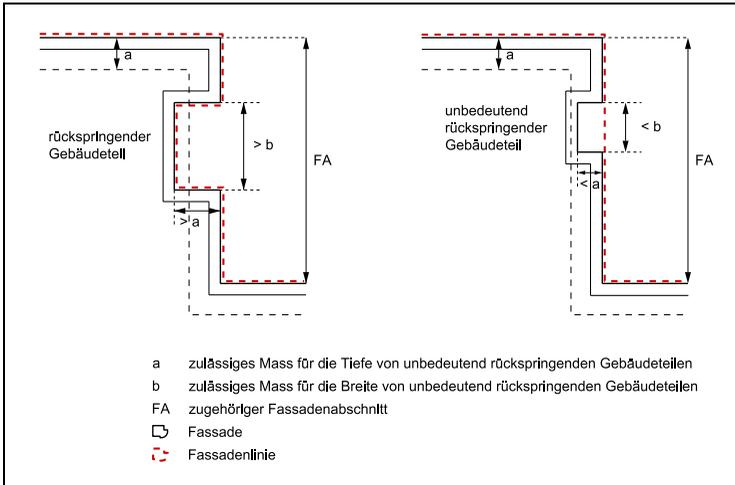
Figur 3.1 und 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§§ 6, 6 a ABV)

Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (§ 6 b ABV)

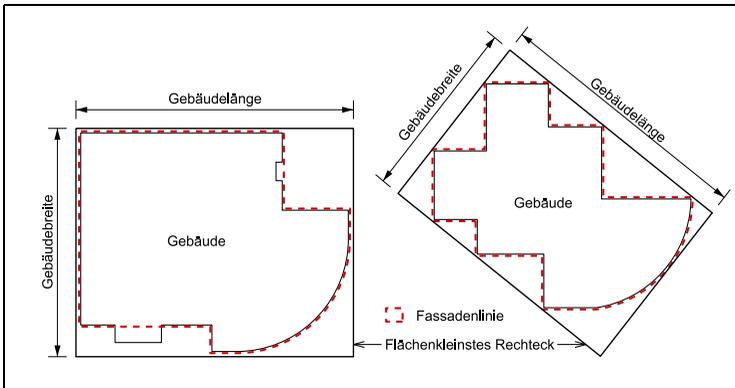
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (§ 6 c ABV)

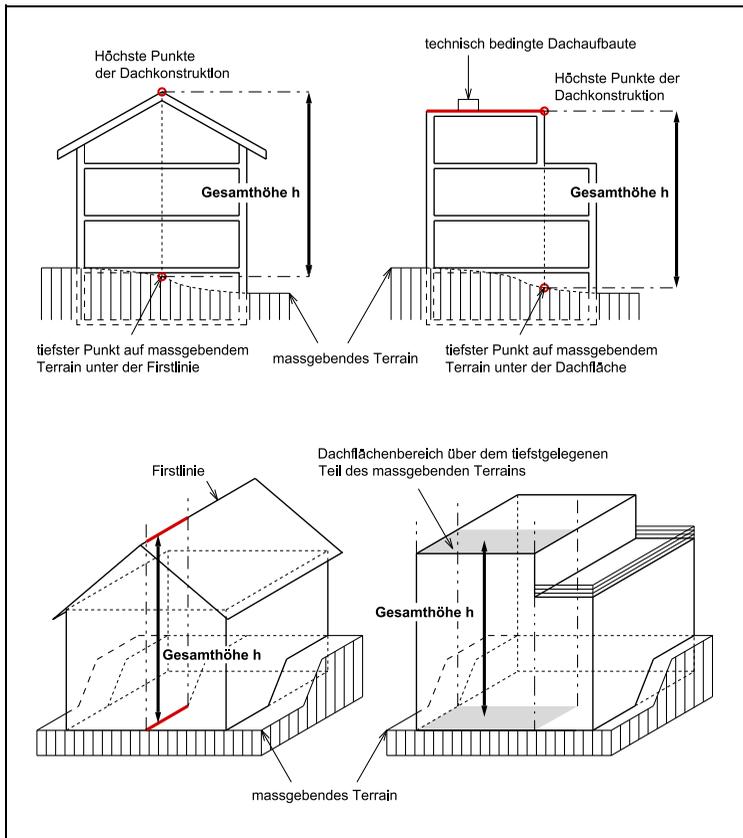


Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6 d ABV)

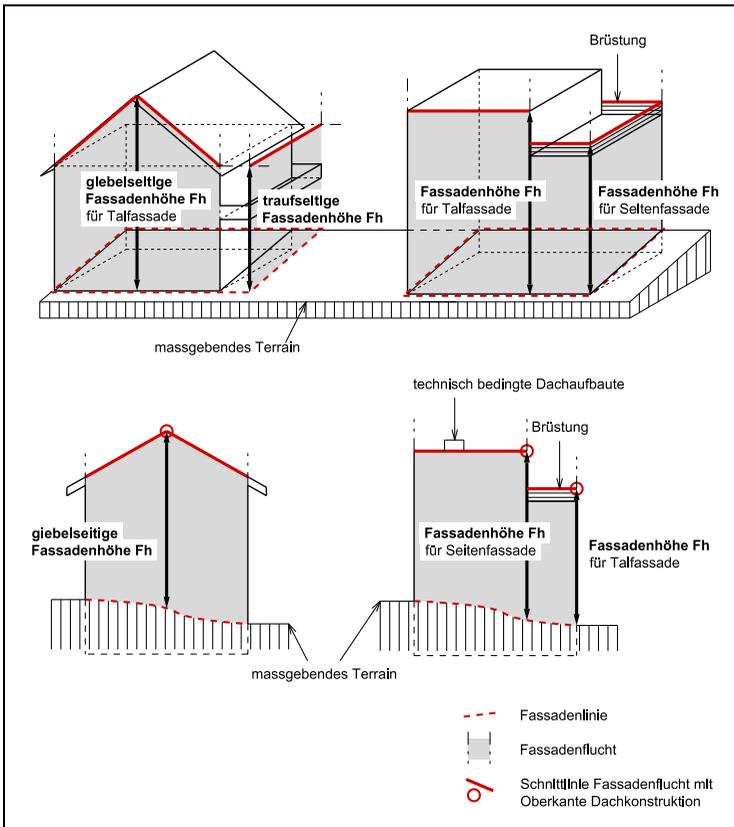


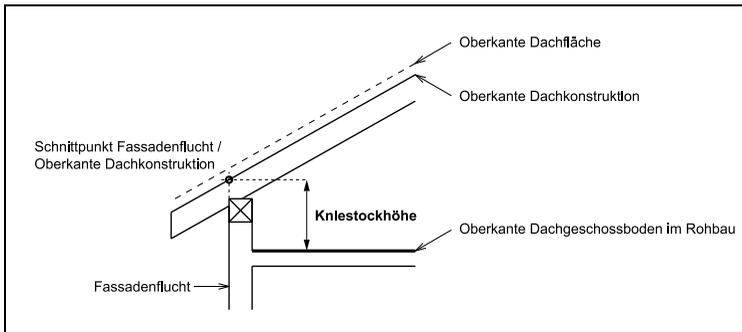
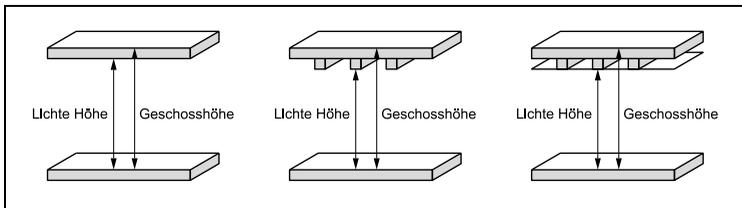
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite (§ 28 ABV)



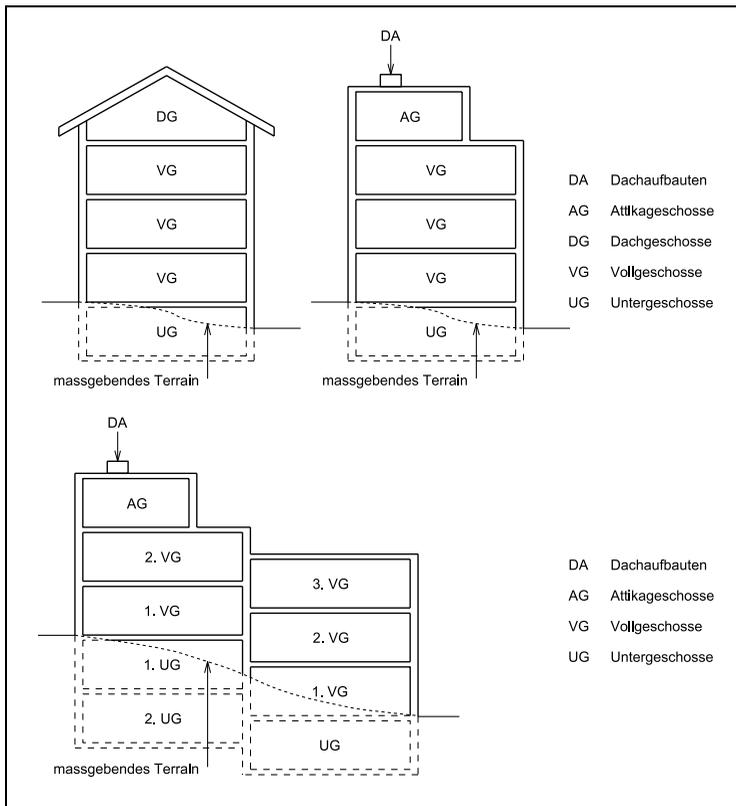
Figur 5.1 Gesamthöhe (§ 281 PBG)

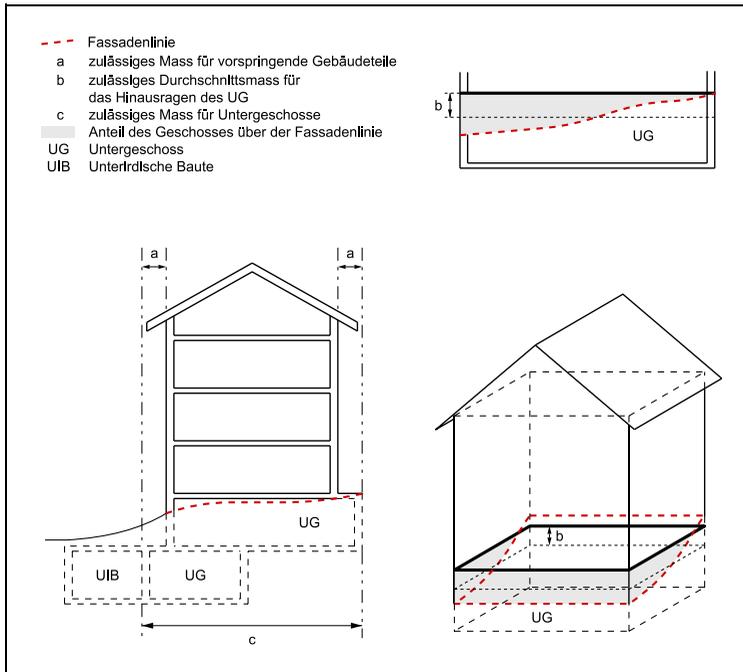
Figur 5.2 Fassadenhöhe (§ 278 PBG)

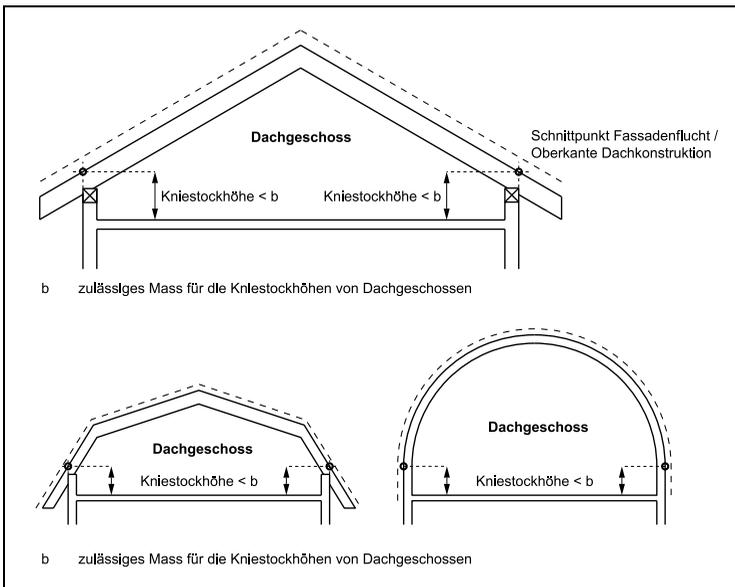


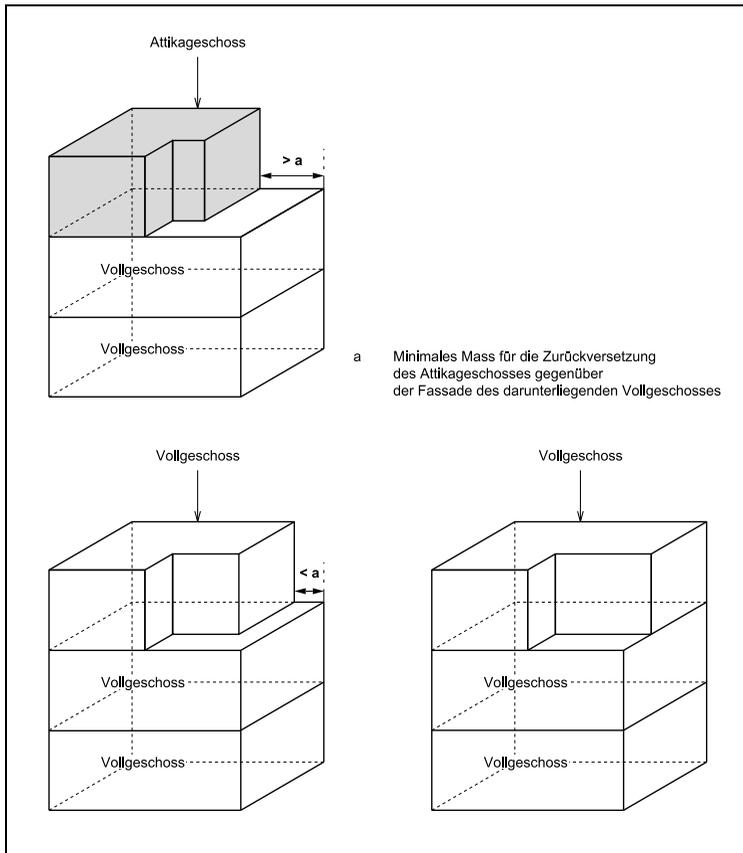
Figur 5.3 Kniestockhöhe (§ 275 Abs. 5 PBG)**Figur 5.4 Lichte Höhe (§ 304 PBG)**

Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl (§ 276 PBG)

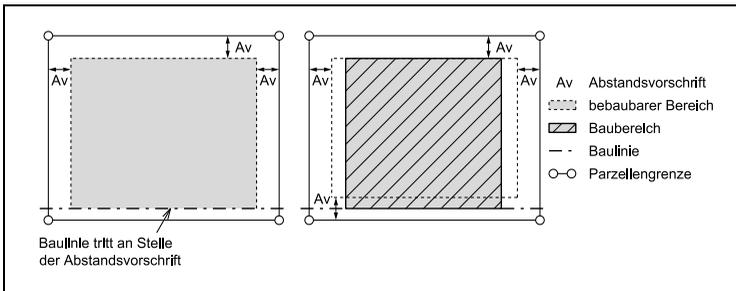


Figur 6.2 Untergeschosse (§ 275 Abs. 3 PBG)

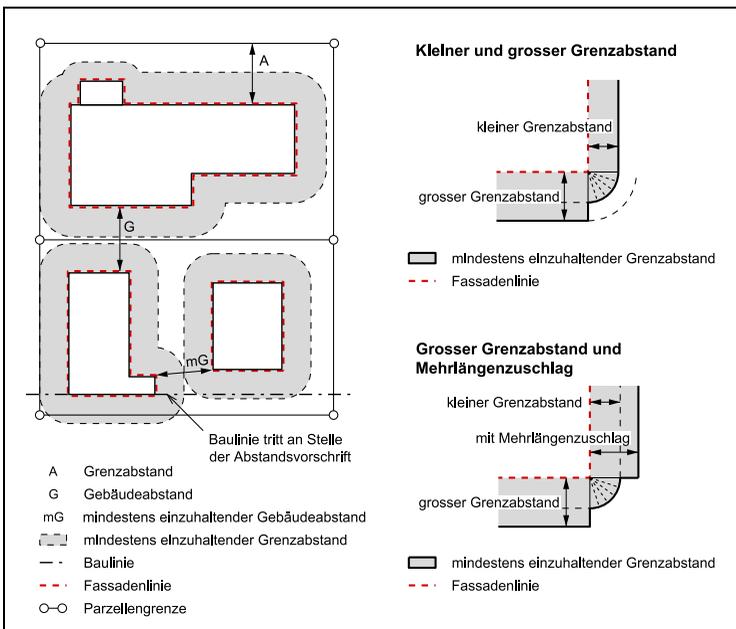
Figur 6.3 Dachgeschoss (§ 275 Abs. 2 PBG)

Figur 6.4 Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)

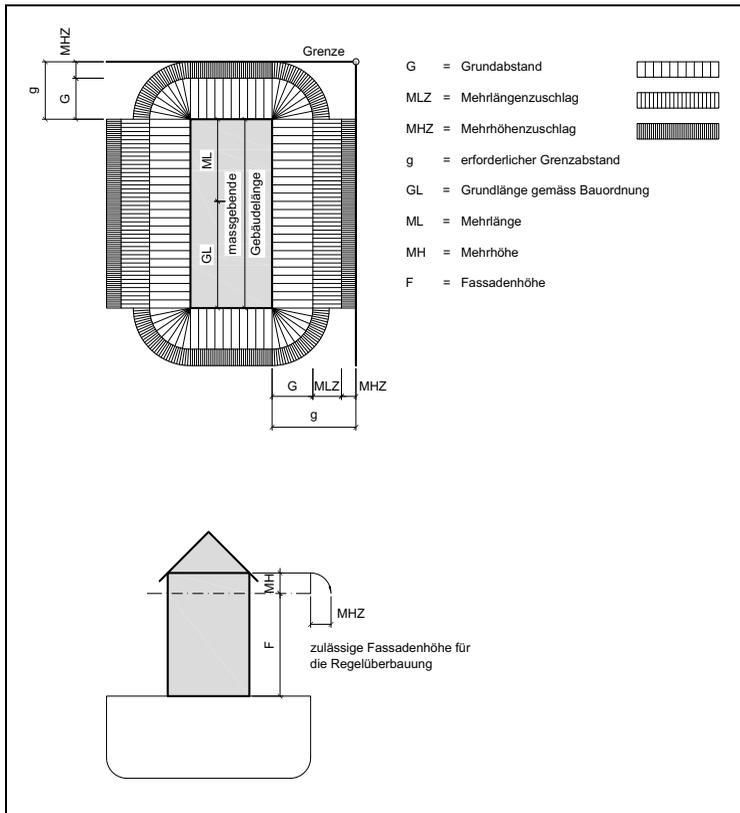
Figur 7.1 Bebaubarer Bereich und Baubereich (§ 7 ABV)

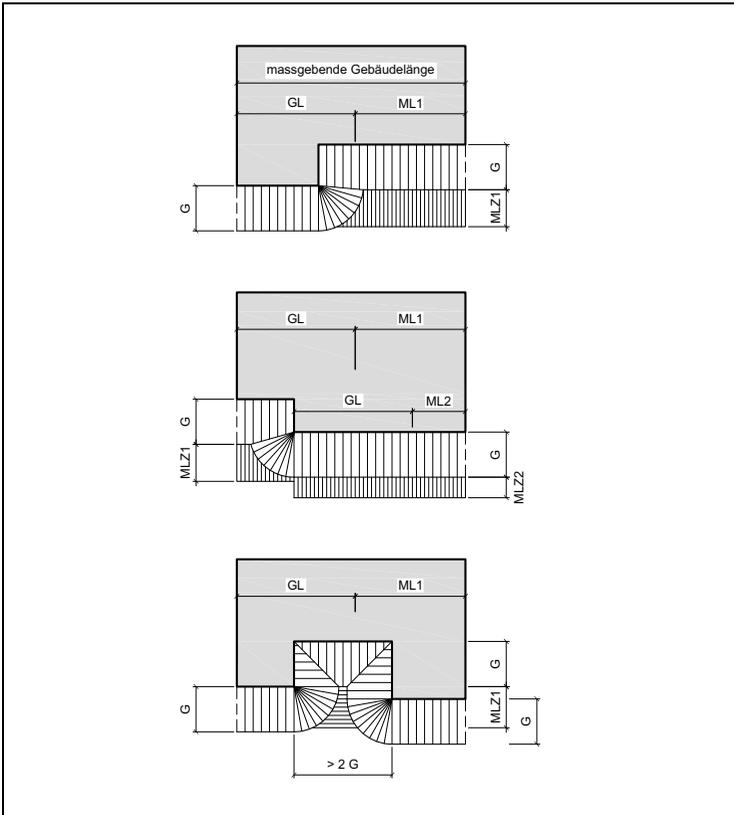


Figur 7.2-7.4 Abstände und Abstandsbereiche (§ 260 PBG)

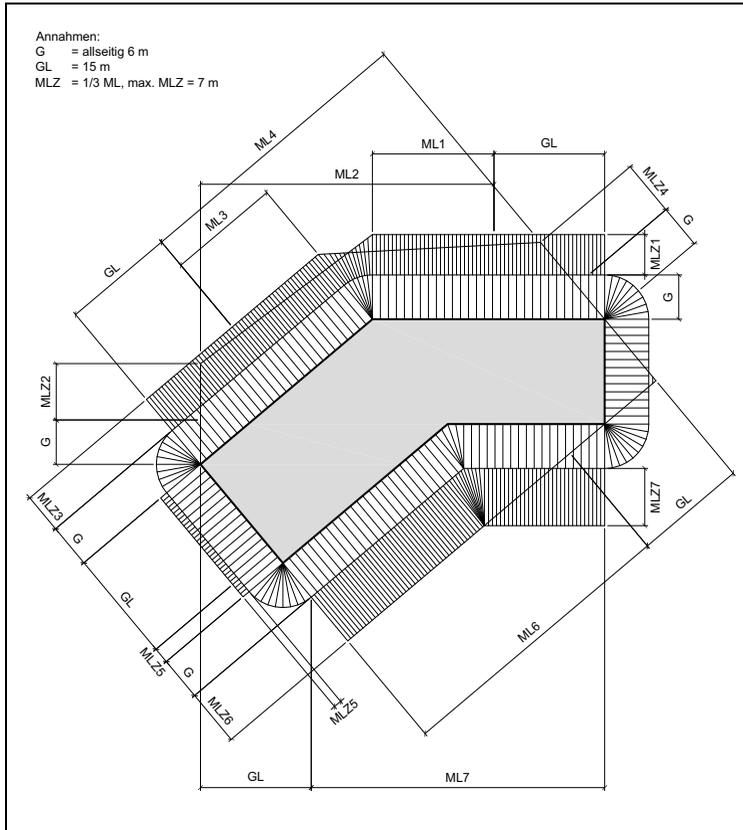


Figur 7.5 Begriffe (§ 260 PBG / §§ 21–26 ABV)

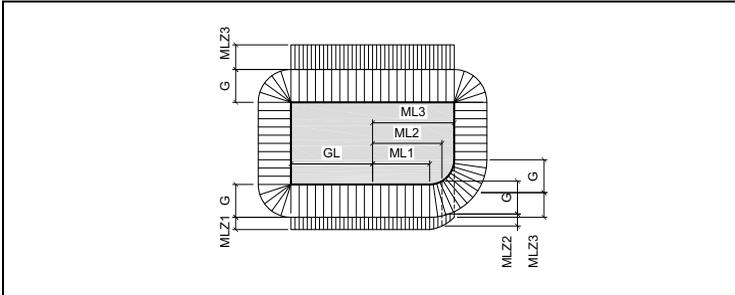


Figur 7.6 Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden (§§ 21–26 ABV)

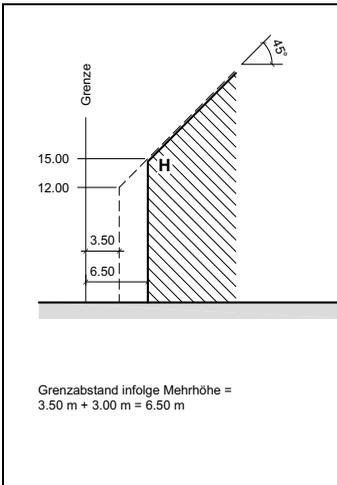
**Figur 7.7 Grenzabstand eines komplizierten Baukörpers
(§§ 21–26 ABV)**



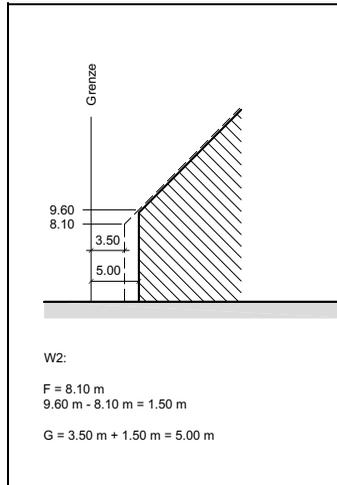
**Figur 7.8 Grenzabstand eines abgerundeten Baukörpers
(§§ 21–26 ABV)**



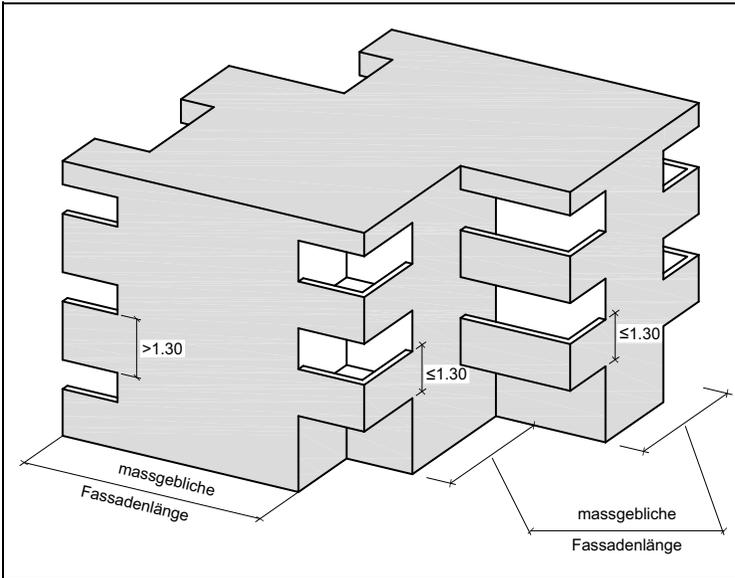
**Figur 7.9 Grenzabstand
infolge Mehrhöhe
über 12 m
(§ 270 Abs. 2 PBG)**



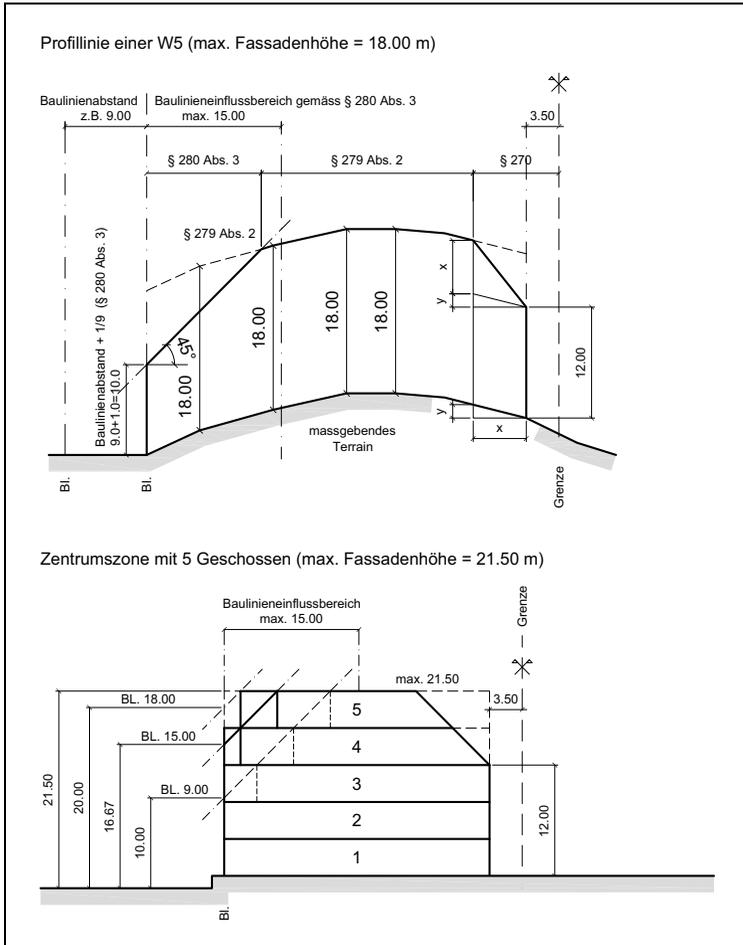
**Figur 7.10 Grenzabstand
infolge Überschreitung
der zulässigen Fassaden-
höhe (§ 260 PBG)**



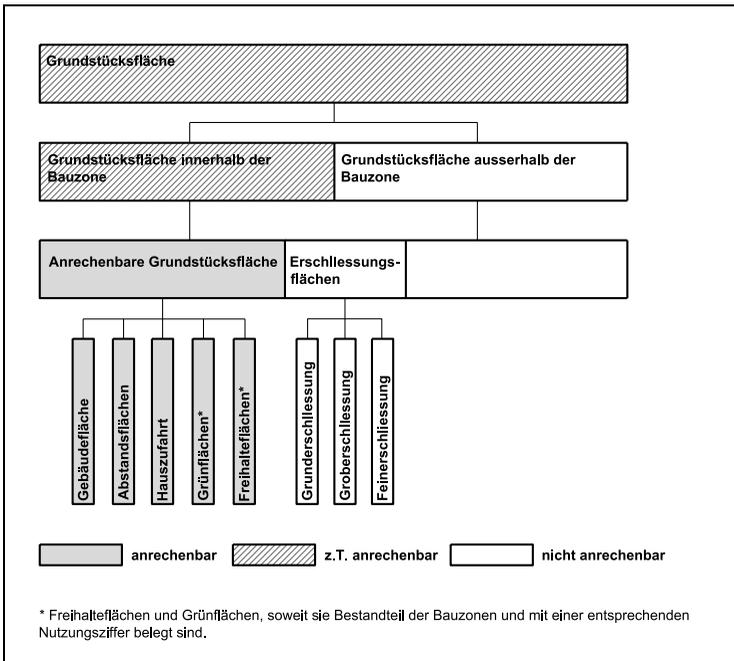
Figur 7.12 Die Fassadenlänge (§ 260 PBG / § 27 ABV)



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



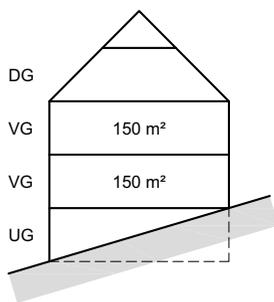
Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)



Figur 8.2 Die Ausnutzungsziffer (§ 255 PBG)

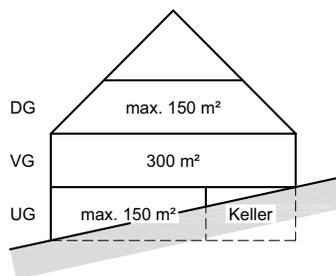
Abs. 2: Dach- und Untergeschosse

Beispiel: Wohnzone W2: 2 VG
 1 DG
 1 UG
 AZ 30%
 1000 m² (anrechenbare Grundstücksfläche)



zulässig 300 m² anrechenbare
 Wohnfläche

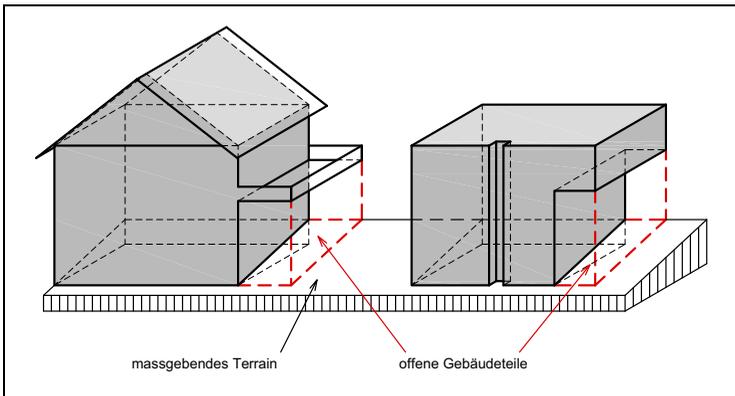
(DG und UG nicht anrechenbar)



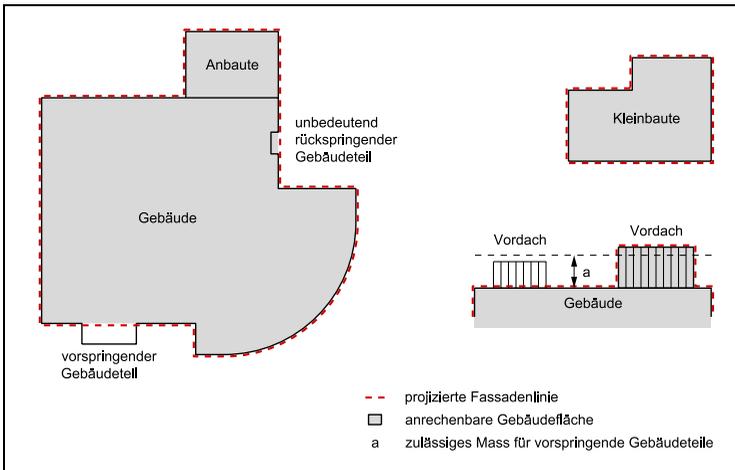
zulässig 300 m² anrechenbare
 Wohnfläche auf 1 VG

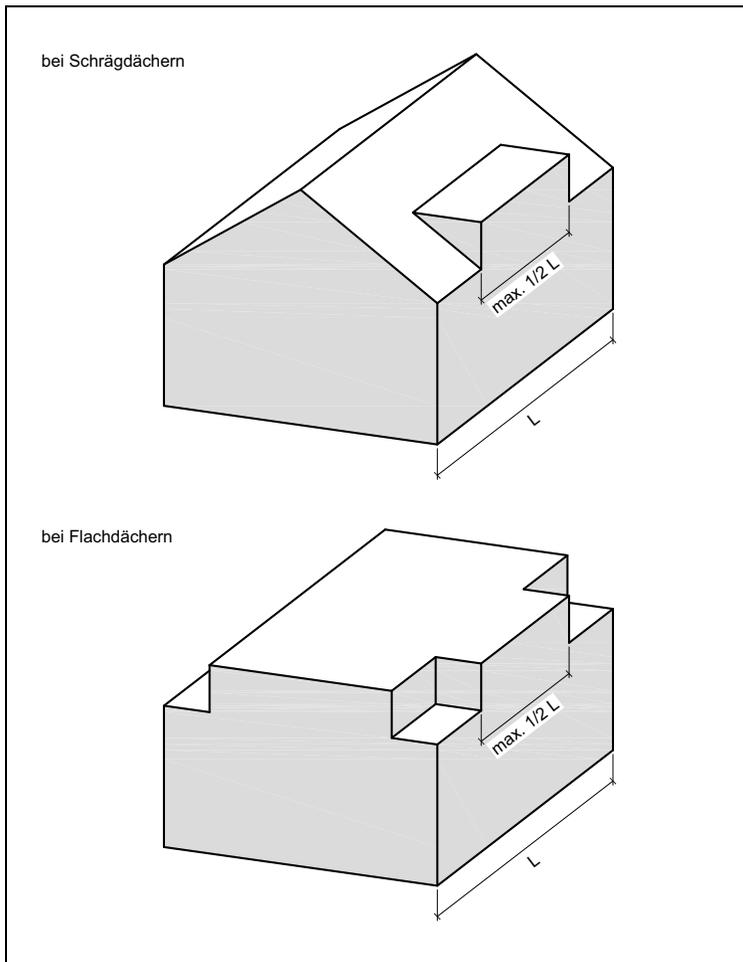
(je max. 150 m² im DG und UG
 nicht anrechenbar)

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)

§ 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.

Milderungen
A. Garten-
häuser

Abs. 2 und 3 unverändert.

§ 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.

B. Hohe
Bauwerke

Abs. 2 unverändert.

§ 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

C. Liftanbauten

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.