

Antrag der Redaktionskommission\* vom 16. Juni 2015

## 5059 b

# Planungs- und Baugesetz

(Änderung vom . . . . .; Harmonisierung der Baubegriffe)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 29. Januar 2014 und der Kommission für Planung und Bau vom 17. März 2015,

*beschliesst:*

I. Das **Planungs- und Baugesetz** vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

§ 49. Abs. 1 unverändert.

<sup>2</sup> Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:

- a. Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung,
- b. Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe und Fassadenhöhe,

lit. c–f unverändert.

<sup>3</sup> Für Kleinbauten oder Anbauten kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.

§ 49 a. Abs. 1 unverändert.

<sup>2</sup> Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse unter Schrägdächern, ein anrechenbares Dachgeschoss unter Tonnendächern oder ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

Abs. 3 unverändert.

II. Zulässige  
Bauvorschriften  
1. Allgemeines

2. Besonderes

---

\* Die Redaktionskommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Hans-Ueli Vogt, Zürich (Präsident); Sonja Rueff, Zürich; Rolf Steiner, Dietikon; Sekretärin: Heidi Baumann.

- III. Kernzonen § 50. Abs. 1 und 2 unverändert.  
<sup>3</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Fassadenhöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Fassadenhöhe erlaubt.
- § 58 wird aufgehoben.
- Marginalie zu § 59:  
 3. Grenzbau
- II. Anforderungen § 71. Abs. 1 unverändert.  
<sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:
- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
  - b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
  - c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
  - d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
  - e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
  - f. Art und Grad der Ausrüstung.
- Abs. 3 unverändert.
- IV. Sicherungen § 73. Abs. 1 unverändert.  
<sup>2</sup> Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung
- lit. a unverändert.
  - b. die Grünflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.
- F. Baumschutz und Begrünung § 76. Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

§ 96. <sup>1</sup> Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

A. Zweck und Arten  
I. Allgemein

Abs. 2 unverändert.

§ 97. Abs. 1 unverändert.

II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien

<sup>2</sup> Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Fassadenhöhe näher ordnen.

§ 100. <sup>1</sup> Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie.

2. Ausnahmen

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile müssen entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

Abs. 2 und 3 werden zu Abs. 3 und 4.

§ 251. Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:

Ausnützung

a. durch Ausnützungs-, Überbauungs-, Grünflächen- und Baumassenziffern,

lit. b unverändert.

§ 253 a. Abs. 1 unverändert.

Aussenwärmedämmung

<sup>2</sup> Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.

Abs. 3 unverändert.

§ 254 wird aufgehoben.

§ 255. <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

A. Ausnützungsziffer

Abs. 1 wird zu Abs. 2.

<sup>3</sup> Entsprechende Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

Abs. 3 wird zu Abs. 4.

- B. Überbauungsziffer
- § 256. <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.
- Abs. 2 wird aufgehoben.
- Abs. 3 wird zu Abs. 2.
- C. Grünflächenziffer
- § 257. <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.
- Abs. 3 wird aufgehoben.
- Abs. 4 wird zu Abs. 3.
- D. Baumassenziffer
- § 258. <sup>1</sup> Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>2</sup> Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.
- <sup>3</sup> Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet.
- <sup>4</sup> Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.
- E. Anrechenbare Grundstücksfläche
- § 259. <sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- <sup>2</sup> Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.
- Abs. 3 wird aufgehoben.
- Grenz- und Gebäudeabstand
- § 260. <sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.
- <sup>2</sup> Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- <sup>3</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

<sup>4</sup> Gebäude, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern, müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten.

§ 262. <sup>1</sup> Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.

B. Waldabstand

<sup>2</sup> Ausgenommen sind unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen.

Abs. 2 wird zu Abs. 3.

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten für Bauten und Anlagen im Abstandsbereich die Vorschriften des Forstpolizeirechts.

§ 269. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstands- vorschriften.

Abstandsfreie Gebäude

§ 270. Abs. 1 unverändert.

Andere Gebäude

<sup>2</sup> Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.

Abs. 3 unverändert.

§ 273. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Kleinbauten und Anbauten in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

C. Erleichterungen  
I. Kleinbauten und Anbauten

## IV. Geschosse, Kniestockhöhe, Fassadenhöhe und Gesamthöhe

### 1. Geschosse und Kniestockhöhe

§ 275. <sup>1</sup> Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschoszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Begriffe

<sup>2</sup> Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m.

<sup>3</sup> Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.

<sup>4</sup> Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.

<sup>5</sup> Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Anrechen-  
barkeit

§ 276. <sup>1</sup> Als Geschosse zählen Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen.

<sup>2</sup> In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach-, Attika- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

## 2. Fassadenhöhe

A. Begriff und  
Messweise

§ 278. <sup>1</sup> Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

<sup>2</sup> Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Abs. 3 wird aufgehoben.

B. Mass und  
Berechnung  
I. Grundsatz

§ 279. <sup>1</sup> Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

<sup>2</sup> Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe. Sie können vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass.

Abs. 3 wird aufgehoben.

II. Abweichun-  
gen

§ 280. <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

<sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

<sup>3</sup> Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

<sup>4</sup> Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Fassadenhöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.

Titel vor § 281:

### 3. Gesamthöhe

§ 281. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Begriff

Abs. 2 und 3 werden aufgehoben.

### 4. Hochhäuser

§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Begriff und Zulässigkeit

§ 292. Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie Dachaufbauten

lit. a unverändert.

b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

§ 304. <sup>1</sup> Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird. Lichte Höhe

<sup>2</sup> Die lichte Höhe von Räumen beträgt mindestens 2,4 m; in Kernzonen gilt eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m.

<sup>3</sup> In Dachräumen muss die lichte Höhe gemäss Abs. 2 wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

**Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...**

<sup>1</sup> Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Änderung vom ... an.

<sup>2</sup> Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom ... gültigen Fassung anwendbar: §§ 49, 49 a, 50, 58, 71, 73, 76, 96, 97, 100, 251, 253 a, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 269, 270, 273, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 292, 304.

<sup>3</sup> Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

Zürich, 16. Juni 2015

Im Namen der Redaktionskommission

Der Präsident:	Die Sekretärin:
Hans-Ueli Vogt	Heidi Baumann