

Antrag des Regierungsrates vom 29. Januar 2014

5059

Planungs- und Baugesetz

(Änderung vom; Harmonisierung der Baubegriffe)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 29. Januar 2014,

beschliesst:

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

§ 49. Abs. 1 unverändert.

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

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

lit. c–f unverändert.

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

§ 49 a. Abs. 1 unverändert.

² 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

- III. Kernzonen § 50. Abs. 1 und 2 unverändert.
³ 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.
² 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.
² 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. ¹ 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

² 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. ¹ Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie.

2. Ausnahmen

² 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 Ausnutzungs-, Überbauungs-, Grünflächen- und Baumassenziffern,

lit. b unverändert.

§ 253 a. Abs. 1 unverändert.

Aussenwärmedämmung

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

Abs. 3 unverändert.

§ 254 wird aufgehoben.

§ 255. ¹ Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

A. Ausnutzungsziffer

Abs. 1 wird zu Abs. 2.

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

Abs. 3 wird zu Abs. 4.

- B. Überbauungsziffer
- § 256. ¹ 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. ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² 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. ¹ Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.
- ³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden zu einem Drittel angerechnet.
- ⁴ 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. ¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.
- ² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.
- Abs. 3 wird aufgehoben.
- Grenz- und Gebäudeabstand
- § 260. ¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.
- ² Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
- ³ 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.

⁴ Gebäude, deren Gesamthöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m² überlagern, müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten.

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

B. Waldabstand

² Ausgenommen sind unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen.

Abs. 2 wird zu Abs. 3.

⁴ 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.

² 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.

Andere
Gebäude

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. Erleich-
terungen
I. Kleinbauten
und Anbauten

IV. Geschosse, Kniestockhöhe, Fassadenhöhe und Gesamthöhe

1. Geschosse und Kniestockhöhe

§ 275. ¹ 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

² Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1,1 m. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,5 m betragen.

³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 1,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.

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

⁵ 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. ¹ Als Geschosse zählen Voll-, Dach-, Attika- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen.

² 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. ¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

² 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 2 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Abs. 3 wird aufgehoben.

B. Mass und
Berechnung
I. Grundsatz

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

² 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. ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, um 7 m.

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

³ 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.

⁴ 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 ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie Dachaufbauten

lit. a unverändert.

b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

§ 304. ¹ 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

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

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

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom ...

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

² 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.

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

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

Weisung

1. Umsetzung der IVHB im kantonalen Recht

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist nicht unmittelbar anwendbar (d. h., das Konkordat ist «non-self-executing»). Die im Anhang zur IVHB aufgeführten Begriffsdefinitionen und Messweisen müssen ins kantonale (und kommunale) Recht übergeführt werden, soweit die betreffenden Regelungsgegenstände im fraglichen Kanton zur Anwendung gelangen.

Die baurechtlichen Begriffe und Messweisen sind im Kanton Zürich heute je teilweise im PBG und in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt. An dieser Aufteilung und an der Systematik der beiden Erlasse soll nichts verändert werden. Die neuen Begriffsdefinitionen sollen – soweit dies möglich ist – anstelle der bisherigen Regelungen eingefügt werden. Eine vollständige Neuordnung der Begriffe und Messweisen – z. B. durch eine Totalrevision der ABV – würde die Struktur des PBG erheblich verändern und damit den Rahmen der vorliegenden Teilrevision sprengen, weshalb darauf verzichtet wird. Neben den erwähnten Anpassungen im PBG und in der ABV bedingt die Übernahme der IVHB-Begriffe auch einzelne (unterge-

ordnete) Änderungen in der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und in der Besonderen Bauverordnung II, BBV II; LS 700.22).

Gemäss Beschluss des Interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) vom 10. Dezember 2010 haben die Kantone bis 2015 Zeit, um ihre kantonalen Bestimmungen an die Vorgaben der IVHB anzupassen. Die Fristen für die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung können die Kantone selbstständig bestimmen. Es ist vorgesehen, den Gemeinden eine Frist von acht Jahren ab Beitritt zum IVHB-Konkordat einzuräumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen aufgrund der geplanten Neufestsetzung des kantonalen Richtplanes in absehbarer Zeit ohnehin werden anpassen müssen. Sie können diese Gelegenheit nutzen, um ihre Bau- und Zonenordnungen zugleich auf das geänderte PBG abzustimmen. Die Revision der Nutzungsplanungen in den einzelnen Gemeinden wird voraussichtlich gestaffelt erfolgen. Solange die einzelnen Bau- und Zonenordnungen noch nicht an die neuen Begriffe und Messweisen angepasst sind, gelten in den betreffenden Gemeinden die bisherigen Regelungen. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften, die nicht in die Bau- und Zonenordnung integriert sind, und Gestaltungspläne müssen nicht angepasst werden.

2. Zu den einzelnen Bestimmungen

§ 49 Abs. 2 lit. a.

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5) ersetzt.

§ 49 Abs. 2 lit. b.

Der Begriff der Firsthöhe im Sinne des geltenden Rechts ist nicht IVHB-konform. Auf die Regelung der Firsthöhe wird verzichtet.

Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) ersetzt.

Die Bau- und Zonenordnung kann auch die Gesamthöhe (IVHB Ziff. 5.1) regeln.

§ 49 Abs. 3.

Die Umschreibung «Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt» wird durch die Begriffe Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2) und Anbauten (IVHB Ziff. 2.3) ersetzt.

§ 49 a Abs. 2.

Der Begriff «Dachgeschoss über Flachdächern» wird ersetzt durch den Begriff Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4).

Gemäss neuer Definition des Begriffs Dachgeschosse (IVHB Ziff. 6.3) sind auch Dachgeschosse unter Tonnendächern zulässig.

§ 50 Abs. 3.

Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.5) ersetzt.

§ 58.

Die Gemeinden müssen neu das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der Bau- und Zonenordnung regeln. Auf die Festlegung der Fassadenhöhe anhand der Geschoszahl kann verzichtet werden (vgl. § 279 Abs. 1 E-PBG).

§ 71 Abs. 2.

Da der Begriff Freiflächenziffer durch den Begriff Grünflächenziffer (IVHB Ziff 8.5) ersetzt wird, könnte die Beibehaltung des Begriffs Freiflächen in dieser Bestimmung zu Unklarheiten führen. Es erscheint daher sachgerecht, anstelle des Begriffs Freiflächen in § 71 Abs. 2 E-PBG den Begriff Umgebungsanlagen zu verwenden.

§ 73 Abs. 2 lit. b.

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5) ersetzt. Der Begriff Freiflächen in § 73 Abs. 2 lit. b PBG ist daher durch den Begriff Grünflächen zu ersetzen.

§ 76.

Auf die Möglichkeit, in der Bau- und Zonenordnung zonen- oder gebietsweise die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs vorzuschreiben, kann verzichtet werden. Neu kann die zonen- oder gebietsweise Begrünung gestützt auf § 257 E-PBG durch Erlass einer Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5) erreicht werden.

§ 96 Abs. 1.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Baulinien (IVHB Ziff. 7.3). Baulinien legen konkret für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest. Allgemeine Bauabstandsvorschriften wie beispielsweise Gewässerabstände begrenzen die Bebauung indessen auch. Besonderes Merkmal der Baulinien ist, dass die Regelung sich im Gegen-

satz zu allgemeinen Abstandsvorschriften auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort bezieht.

Die Festlegung von Baulinien geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Der Zweck, der mit einer Baulinie verfolgt wird, gehört nicht zur Definition. Die Zwecke sind vielfältig und werden vom kantonalen Recht umschrieben.

Auch die Wirkungen einer Baulinie ergeben sich nicht abschliessend aus der Definition des Konkordats. Ohne präzisierendes kantonales Recht dürfen jedoch keine Bauteile – auch keine unterirdischen – über die Baulinie hinausragen. Das ergibt sich aus dem Wortlaut des Konkordates. Das kantonale Recht kann, wo nötig, präzisieren, worauf sich die Baulinien beziehen und welche konkreten Wirkungen sie im Einzelfall haben.

Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien ergeben sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht. Dies gilt etwa dann, wenn Gewässerräume nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) mittels Baulinien gesichert werden. Welche Bauten und Anlagen im Gewässerraum zulässig sind, bestimmt sich ausschliesslich nach Bundesrecht (Art. 41c GSchV).

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Baulinienbestimmungen des PBG gemäss Normkonzept des Regierungsrates überarbeitet werden (RRB Nr. 1322/2012).

§ 97 Abs. 2.

Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) ersetzt.

§ 100 Abs. 1.

Es wird klargestellt, dass sich Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise auf die projizierte Fassadenlinie beziehen. Vorspringende Gebäudeteile (bisher: «einzelne oberirdische Vorsprünge») dürfen die projizierte Fassadenlinie grundsätzlich überragen und somit in den Baulinienbereich hineinragen. Vorspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.4) dürfen bis zu 2 m über die Fassadenflucht hinausragen, jedoch, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (vgl. § 6 c E-ABV). Gemäss § 100 Abs. 1 PBG in der geltenden Fassung dürfen «einzelne oberirdische Vorsprünge» demgegenüber nur bis zu 1,5 m über die fraglichen Baulinien hinausragen und es gilt auch keine Beschränkung der Breite solcher Vorsprünge.

§ 100 Abs. 2.

Die Beseitigungspflicht ist heute in § 100 Abs. 1 PBG geregelt.

§ 251 lit. a.

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5) ersetzt.

§ 253 a Abs. 2.

Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5) ersetzt.

§ 254.

Diese Bestimmung wird aufgehoben. Die einzelnen Nutzungsziffern werden neu gesondert definiert (vgl. §§ 255, 256, 257 und 258 E-PBG).

§ 255 Abs. 1.

Diese Bestimmung enthält neu die Definition der Ausnutzungsziffer. Der Kanton Zürich hält an der Ausnutzungsziffer fest. Der Begriff Geschossflächenziffer (IVHB Ziff. 8.2) wird nicht übernommen.

Neu ist für die Berechnung der Ausnutzungsziffer die anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB Ziff. 8.1) massgebend.

§ 255 Abs. 2.

Diese Bestimmung entspricht § 255 Abs. 1 in der geltenden Fassung.

§ 255 Abs. 3.

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich § 255 Abs. 2 in der geltenden Fassung. Neu werden Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4) ausdrücklich erwähnt.

§ 256 Abs. 1.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Überbauungsziffer (IVHB Ziff. 8.4). Die Überbauungsziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude beansprucht werden darf, und damit indirekt den Anteil, der freizuhalten ist. Sie ist damit in gewissem Sinn, aber nicht genau, das Gegenteil der Grünflächenziffer: Versiegelte Flächen für Fahrzeugabstellplätze sind keine Grünflächen, aber auch nicht Teil der anrechenbaren Gebäudefläche.

Da es für die Begriffsbestimmung keine Rolle spielt, wie hoch das Gebäude auf der überbauten Grundstücksfläche ist, sagt die Überbauungsziffer nichts über die Nutzungsdichte und das architektonische Erscheinungsbild aus. Die Überbauungsziffer kann daher für sich allein die bauliche Dichte nicht regeln, sie muss dazu mindestens noch mit geeigneten Höhenmassen kombiniert werden.

Die anrechenbare Gebäudefläche wird über die projizierte Fassadenlinie definiert. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile und bis zum zulässigen Mass vorspringende Gebäudeteile werden also nicht berücksichtigt. Auch Kleinbauten, Anbauten und das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen dagegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze oder Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden im Sinne des Konkordats zählende Anlagen.

§ 257 Abs. 1 und 2.

Diese Bestimmungen definieren den Begriff Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5), der den Begriff Freiflächenziffer ersetzt. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.

Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

Die Grünflächenziffer hat nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch. Allerdings äussert sich das Konkordat nicht zur Frage, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzt sein muss.

Die anrechenbare Grundfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt sind und nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. Diese Definition lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne des Konkordats sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass ein Unterniveaubau zur anrechenbaren Gebäudefläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder «zumindest bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Boden-

aufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Es ist Sache der Kantone, dazu eine Praxis zu entwickeln. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, wiewohl sie grün erscheinen mögen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen auch ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung des Konkordats Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

§ 258 Abs. 1–3.

Diese Bestimmungen definieren den Begriff Baumassenziffer (IVHB Ziff. 8.3). Die Baumassenziffer dient als Dichtemass. Sie ist definiert als Quotient des über dem massgebenden Terrain liegenden Bauvolumens über der anrechenbaren Grundstücksfläche: Kubikmeter Bauvolumen / Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche.

Die Baumassenziffer drückt die tatsächliche Dichte an oberirdischen Gebäudevolumen genau aus, was für viele ein entscheidender Vorteil ist. Sie liefert in diesem Bereich gute Dichtevergleiche zu raumplanerischen Zwecken, beispielsweise, wenn die Frage gestellt wird, wie viel sichtbares Bauvolumen eine Landschaft, ein Quartier oder eine bestimmte Bauzone verträgt.

Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Definiert werden muss deshalb dieses Volumen. Ange-rechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Bei teilweise offenen Gebäudeteilen gilt Folgendes: Das Konkordat rechnet offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, zu einem bestimmten, von den Kantonen festzulegenden Anteil an das Bauvolumen an. Dazu zählen beispielsweise die Volumen unter auskragenden Gebäudeteilen. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind dagegen nach dem Konkordat voll anrechenbar. Beispiele sind überdeckte oder eingezogene Balkone.

Aus Gründen der Praktikabilität werden kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind. Das Konkordat belässt hier den Kantonen einen gewissen Spielraum für eine eigene Praxis.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fallen gemäss geltender Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar bzw. gilt für sie die Regelung für offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 E-PBG.

§ 258 Abs. 4.

Diese Bestimmung entspricht § 12 Abs. 3 ABV in der geltenden Fassung.

§ 259 Abs. 1 und 2.

Diese Bestimmungen definieren den Begriff anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB Ziff. 8.1), der den Begriff massgebliche Grundfläche ersetzt. Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für alle Nutzungsziffern des Konkordats.

Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist, dass die Grundstücksfläche in der massgebenden Nutzungsplanung der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald und Gewässerflächen nicht zutrifft, je nach Ausgestaltung durch den betreffenden Kanton, aber möglicherweise für Freihalte- und Grünflächen wie etwa Gewässerräume nach Art. 41a GSchV) und dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt. Liegt das Baugrundstück in unterschiedlichen Bauzonen, so wird die Nutzungsziffer für jede Zone gesondert berechnet. Wie weit die zulässigen Nutzungen auf einen in einer anderen Zone liegenden Grundstücksteil übertragen werden können, bestimmt das kantonale Recht.

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen. In solchen Fällen sind die geltenden Nutzungsziffern zu überprüfen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der geltenden Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2003.00084). Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

§ 260 Abs. 1.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Grenzabstand (IVHB Ziff. 7.1). Das Konkordat bestimmt nur die Messweise und nicht das Mass: Gemessen wird die Distanz zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze. Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist. Vorspringende Gebäudeteile ragen über die Fassadenlinie hinaus und dürfen folglich in den Grenzabstand hineinragen.

§ 260 Abs. 2.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Gebäudeabstand (IVHB Ziff. 7.2). Das Konkordat regelt nur die Messweise für den Gebäudeabstand. Es handelt sich um die kürzeste Entfernung zwischen irgendeinem Punkt der Fassadenlinien der beiden Gebäude. Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Gebäudeabstand hineinragen.

§ 260 Abs. 3.

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich § 260 Abs. 2 in der geltenden Fassung. Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) ersetzt.

§ 260 Abs. 3 PBG in der geltenden Fassung kann aufgehoben werden. Die Regelung vorspringender Gebäudeteile ergibt sich neu aus § 6 E-ABV in Verbindung mit § 6 c E-ABV.

§ 260 Abs. 4.

Dass Kleinstbauten im Sinne von § 260 Abs. 4 E-PBG keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten müssen, ergab sich bisher aus dem Umstand, dass solche Bauten gemäss § 2 Abs. 2 ABV nicht als Gebäude galten. Nur Gebäude müssen Grenz- und Gebäudeabstände einhalten. § 2 Abs. 2 ABV ist jedoch nicht IVHB-konform und wird aufgehoben. Auch bei Kleinstbauten handelt es sich nach Massgabe der IVHB um Gebäude, wenn sie eine feste Überdachung zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen aufweisen. Infolge der Aufhebung von § 2 Abs. 2 ABV wird in § 260 Abs. 4 E-PBG neu ausdrücklich festgehalten, dass Kleinstbauten keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten müssen.

§ 262 Abs. 1 und 2.

Der Begriff oberirdische Gebäude im Sinne von § 262 Abs. 1 PBG ist nicht IVHB-konform. In § 262 Abs. 1 und 2 E-PBG wird der Begriff neu umschrieben. Gemeint sind sämtliche Gebäude, einschliesslich Unterniveaubauten, ausgenommen unterirdische Bauten und Gebäudeteile.

Auch Anlagen müssen keinen Waldabstand einhalten (vgl. § 262 Abs. 3 PBG).

§ 262 Abs. 4.

Diese Bestimmung stellt klar, dass für sämtliche Bauten und Anlagen (insbesondere unterirdische Bauten und Anlagen) innerhalb der Waldabstandslinien das Forstpolizeirecht zur Anwendung gelangt.

§ 269.

Die Formulierungen «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» sowie «oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» werden durch die Begriffe unterirdische Bauten (IVHB Ziff. 2.4) und Unterniveaubauten (IVHB Ziff. 2.5) ersetzt.

§ 270 Abs. 2.

Der Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1) ersetzt.

§ 273.

Die zulässigen Dimensionen von Kleinbauten und Anbauten (bzw. besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG in der geltenden Fassung) werden neu in § 2 a E-ABV geregelt.

§ 275 Abs. 1.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Vollgeschosse (IVHB Ziff. 6.1).

Sind die Gebäude in der Höhe (häufig: Terrassenhaus) oder im Grundriss (also in der Situation) gestaffelt oder werden mehrere Gebäude zusammengebaut, so wird die Anzahl Vollgeschosse für jeden Teil bzw. jedes der zusammengebauten Gebäude einzeln ermittelt. Jeder Teil muss also dann beispielsweise eine allfällige Geschosshöhenbegrenzung einhalten.

§ 275 Abs. 2.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Dachgeschosse (IVHB Ziff. 6.3). Ein Dachgeschoss ist nur ein Dachgeschoss und untersteht den entsprechenden besonderen Regeln des kantonalen Rechts, wenn die Kniestockhöhe das zulässige Mass nicht überschreitet.

Ein Kniestock (oder eine Kniestockwand) setzt eine entsprechende Dachkonstruktion voraus. Eine beschränkte Kniestockhöhe bedeutet jedoch nicht, dass das Dach in seiner optischen Erscheinung begrenzt ist. Das kommunale Recht kann deshalb bei Bedarf die Ab-

messungen der Dächer mit Gestaltungsvorschriften begrenzen, etwa durch Beschränkung der Dachneigung. Die Begriffsumschreibung des Konkordats selbst sieht keine solche Beschränkung vor.

Die heutige Praxis, wonach besondere Dachformen, wie z. B. (Mansarden-)Walm- und Tonnendächer, unterhalb einer bestimmten Dachprofillinie (im Winkel von 45° ab Schnittpunkt Dachfläche – Fassade) liegen müssen, ist nicht IVHB-konform. Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der Kniestockhöhe) zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften verbieten (vgl. § 49 Abs. 2 lit. d E-PBG).

§ 275 Abs. 3.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Untergeschosse (IVHB Ziff. 6.2). Das Untergeschoss ragt nur teilweise aus dem Boden heraus. Es ist noch ein Untergeschoss, wenn es – gemessen von seiner Oberkante bis zur Fassadenlinie – nicht mehr als um das vom kantonalen Recht festgelegte Mass aus dem Boden herausragt. Wird dieses Mass überschritten, liegt ein Vollgeschoss vor. Das ist dort von Bedeutung, wo die Zahl der Geschosse begrenzt ist.

Oberer Referenzpunkt ist gemäss Konkordat die höchste Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses in der Fassadenflucht. Dass die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses gemeint ist, geht nur aus dem französischen Text hervor («plancher fini de l'étage supérieur»). Mit fertigem Boden ist hier die fertige Konstruktion des Gebäudeteils unter Einschluss des Bodenbelags gemeint. Bei einer Terrasse kann das etwa der Plattenboden sein.

Unterer Referenzpunkt ist die Fassadenlinie. Ist das fertige Terrain tiefergelegt als das massgebende Terrain, so wird trotzdem an der Fassadenlinie gemessen.

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, so gilt dieser Bauteil als Unterniveaubau oder unterirdischer Bau, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind.

Für die Berechnung des Durchschnittsmasses ($\leq 1,5$ m) gelangt folgende vereinfachende Methode zur Anwendung: [Flächenanteil über der Fassadenlinie minus Flächenanteil unter der Fassadenlinie] geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie.

Aufgrund der neuen Definition der Untergeschosse sollten die Gemeinden überprüfen, ob die gemäss BZO jeweils zulässige Anzahl Vollgeschosse noch zweckmässig ist oder allenfalls angepasst werden muss.

§ 275 Abs. 4.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4). Attikageschosse werden heute im PBG nicht geregelt.

Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder Untergeschoss nicht als Vollgeschoss.

Was Giebel- und was Traufseite ist, muss imaginär festgelegt werden. In Analogie zu den üblichen Satteldachgebäuden ist die kürzere Fassade als Giebelseite, die längere als Traufseite zu bestimmen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 932).

§ 275 Abs. 5.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Kniestockhöhe (IVHB Ziff. 5.3). Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse für die Definition, was als Dachgeschoss statt Vollgeschoss dient.

Die Kniestockhöhe ist heute in § 275 Abs. 1 PBG geregelt (vgl. auch die Skizzen im Anhang zur ABV in der geltenden Fassung). Die Kniestockhöhe wird heute 0,4 m hinter der Fassade vom fertigen Dachgeschossboden bis Unterkant Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen (vgl. § 275 Abs. 1 PBG). Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Der verwendete Begriff «Dachgeschossboden im Rohbau» ist erläuterungsbedürftig: Unter dem Rohbau wird gemeinhin das Gebäude einschliesslich Dachkonstruktion, aber vor Einbau von Fenstern, Fassadenverkleidungen und vor dem Innenausbau verstanden. Im Sinne des Baukostenplans Hochbau (SN 506 511, Ausgabe 2012) handelt es sich also um die Gruppe «C. Konstruktion Gebäude». Gemeint ist somit als unterer Referenzpunkt die rohe Tragkonstruktion (z.B. eine Balken- oder Betondecke) ohne allfällige Isolationen und Unterlagsböden mit Leitungen wie beispielsweise für Bodenheizungen. Dieser Messpunkt berücksichtigt, dass der genaue Bodenaufbau in den Baueingabeplänen noch nicht ersichtlich ist.

Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der «Dachkonstruktion». Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens noch eine Isolation und eine Dachhaut. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion (Oberkante) ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

§ 276 Abs. 1.

Auch Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4) zählen zu den Geschossen.

Die Umschreibung «Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen» in der geltenden Fassung von § 276 Abs. 1 ist nicht mit dem neuen Begriff Untergeschosse (IVHB Ziff. 6.2) zu vereinbaren und deshalb aufzuheben.

§ 276 Abs. 2.

Vollgeschosse können auch durch Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4) ersetzt werden.

§ 278 Abs. 1.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2), der den Begriff Gebäudehöhe ersetzt. Die Gebäudehöhe ist heute in § 280 Abs. 1 PBG geregelt.

Die Fassadenhöhe begrenzt in der dritten Dimension das Mass, in dem Fassaden in Erscheinung treten.

Der untere Referenzpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie, also auf das massgebende Terrain.

Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen mindestens noch eine Isolation und eine Dachhaut. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion (Oberkante) ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Die Fassadenhöhe im Sinne der IVHB entspricht weitgehend der Definition der Gebäudehöhe in der geltenden Fassung. Neu ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend.

Dass durch einzelne, bis 1,5 m tiefe rückspringende Gebäudeteile bewirkte Mehrhöhen nicht beachtet werden, ergibt sich aus dem Begriff Fassadenflucht (IVHB Ziff. 3.1). Satz 2 von § 280 Abs. 1 PBG in der geltenden Fassung kann daher aufgehoben werden.

§ 278 Abs. 2.

Bei Flachdächern ist bis oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flach-

dach begehbar ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen. Bei der Festlegung der konkreten Masse für die Fassadenhöhe gilt es, diesen Umstand zu berücksichtigen, weil andernfalls ein bis zum Rand begehbares Flachdach verhindert werden könnte.

Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der Gebäudehöhe gemäss geltendem Recht Geländer nicht in Anschlag gebracht.

§ 278 Abs. 3.

Die höchstzulässige Fassadenhöhe ist neu in § 279 Abs. 1 geregelt.

§ 279 Abs. 1.

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich § 278 Abs. 3 in der geltenden Fassung. Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) ersetzt.

§ 279 Abs. 2.

Die Berechnungsweise der Fassadenhöhe ist heute in § 278 Abs. 1 PBG geregelt. Auf die Berechnung anhand der erlaubten Vollgeschosszahl kann verzichtet werden. Neu haben die Gemeinden das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der Bau- und Zonenordnung zu regeln. Die Gemeinden können überdies vorsehen, dass die Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Die Berechnungsweise aufgrund der Baulinien gilt nur, wenn die Bau- und Zonenordnung dies ausdrücklich vorsieht.

§ 279 Abs. 3.

Diese Regelung findet sich neu in § 280 Abs. 3.

§ 280 Abs. 1.

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur heute geltenden Gebäudehöhe auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich.

Die Definition der Fassadenhöhe ist neu in § 278 Abs. 1 geregelt.

§ 280 Abs. 2.

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur heute geltenden Gebäudehöhe auch bei fassadenbündigen Attikageschossen gemessen wird, ist die Festlegung der Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen erforderlich.

Gemäss § 280 Abs. 2 PBG in der geltenden Fassung werden Baulinien auf die Niveaulinien gemessen, wenn Baulinien die Gebäudehöhe

beeinflussen. Niveaulinien werden in aller Regel nur dann festgesetzt, wenn eine Strasse neu erstellt wird (sozusagen auf grüner Wiese; vgl. § 106 PBG). Für die meisten durch Baulinien gesicherten Strassen bestehen aber faktisch keine Niveaulinien (mehr). Viele Niveaulinien werden aufgehoben, wenn die Strasse erstellt ist. Die Bezugnahme auf die Niveaulinien in § 280 Abs. 2 PBG in der geltenden Fassung führt daher zu Rechtsunsicherheiten. Es ist unklar, wie zu messen ist, wenn es keine Niveaulinien mehr gibt. Diese Rechtsunsicherheiten können beseitigt werden, wenn auch in jenen Fällen auf das massgebende Terrain gemessen wird, in denen Baulinien die Fassadenhöhe beeinflussen. Die Regelung in § 280 Abs. 2 PBG ist in diesem Sinne aufzuheben. Neu ist auch in jenen Fällen auf das massgebende Terrain (d. h. auf die Fassadenlinie) zu messen, in denen Baulinien die Fassadenhöhe beeinflussen. In solchen Gebieten ist eine planerische Festlegung des massgebenden Terrains zu prüfen (vgl. § 5 Abs. 2 E-ABV).

§ 280 Abs. 3.

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich § 279 Abs. 2 und 3 in der geltenden Fassung. Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) ersetzt.

§ 280 Abs. 4.

Diese Bestimmung entspricht inhaltlich § 280 Abs. 3 in der geltenden Fassung. Der Begriff Gebäudehöhe wird durch den Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) ersetzt.

§ 281.

Diese Bestimmung definiert den Begriff Gesamthöhe (IVHB Ziff. 5.1). Die Gesamthöhe beschreibt die Hauptdimensionen eines Gebäudes in seiner dritten Dimension.

Der untere Referenzpunkt – der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion auf dem massgebenden Terrain liegt – bezieht sich auf die Definition des massgebenden Terrains. Ist das fertige Terrain an dieser Stelle tiefer als das massgebende Terrain gelegt worden, so wird trotzdem ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Der obere Referenzpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Der deutsche Begriff der Dachkonstruktion ist auslegungsbedürftig. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk, aus welchen Materialien dieses auch immer besteht. Darüber liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut. Der obere Referenzpunkt liegt also beim höchsten Punkt der Tragkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Da am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen wird, fallen technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren ausser Betracht. Sie dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten, damit die Höhenvorschriften nicht umgangen werden können.

Liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion im Innern des Gebäudegrundrisses, so wird die Gesamthöhe auf dem dort lotrecht liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.

Gibt es keinen eindeutigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion – beispielsweise bei einem Flachdach oder einem Dachfirst –, so ist an jenem höchsten Punkt zu messen, der über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

Bei Gebäudeensembles, die in Höhe (Beispiel: Terrassenhäuser) oder im Grundriss (Beispiel: Reihenhäuser) gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe bei jeder Einheit einzeln gemessen.

Die Umschreibung «grösste Höhe» (vgl. § 273 in der geltenden Fassung) ist inhaltlich vergleichbar mit dem neuen Begriff der Gesamthöhe. Die Messweise unterscheidet sich leicht.

Die Regelung der Firsthöhe gemäss § 281 PBG in der geltenden Fassung ist nicht IVHB-konform und wird daher aufgehoben.

§ 282.

Anstelle des Begriffs Höhe in der geltenden Fassung wird neu der Begriff Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2) verwendet.

§ 292.

Die Abmessung von Dachaufbauten (einschliesslich technisch bedingter Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw.) kann im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften näher umschrieben werden.

Neue Formulierung in Satz 1: Das heute für Dachaufbauten geltende Drittelsmass ist gemäss Rechtsprechung ein Höchstmass. Aus gestalterischer Sicht kann es aber im Einzelfall erwünscht sein, das Mass zu erhöhen. Mit der neuen Formulierung «wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist» wird klargestellt, dass die Gemeinden das Mass bei Bedarf erhöhen können.

Die Formulierung in § 292 lit. b wird an die neue Definition des Attikageschosses (IVHB Ziff. 6.4) angepasst.

§ 304.

Diese Bestimmung definiert den Begriff lichte Höhe (IVHB Ziff. 5.4). Das Konkordat definiert die lichte Höhe als Messgrösse für

wohnhygienische und arbeitsphysiologische Anforderungen an Raumhöhen.

Einzelne Balken an der Decke vermindern die lichte Höhe noch nicht. Etwas anderes gilt, wenn eine dichte Balkenlage dazu führt, dass die wahrnehmbare Raumhöhe bzw. das sichtbare Raumvolumen optisch verkleinert wird. Dasselbe gilt selbstredend für eine heruntergehängte Decke, die die Balken abdeckt. Das drückt das Konkordat damit aus, dass «die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage» bestimmt wird.

Der Anwendungsbereich der Bestimmung wird auch auf Einfamilienhäuser und vergleichbare Wohnungsarten ausgedehnt.

3. Regulierungsfolgeabschätzung

Durch die mit dem Beitritt zur IVHB verbundenen Gesetzes- und Verordnungsänderungen ergibt sich keine administrative Mehrbelastung von Betrieben im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen (EntlG; LS 930.1) bzw. § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen (EntlV; LS 930.11). Im Gegenteil führt die interkantonale Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen zu einer Verminderung der administrativen Belastung der im Baubereich tätigen Unternehmen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber:
Heiniger	Husi