Winterthur, 20. Februar 2008
GGR-Nr. 2008/011

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Nutzungsplanung:
Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit einem Artikel betreffend bessere Gestaltungsmöglichkeiten für Dachgeschosse

---

**Anträge:**

1. Die Bau- und Zonenordnung vom 3. Oktober 2000 wird wie folgt ergänzt:

Art. 70a Dachgestaltung bei Attikageschossen

1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

2 In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen in Hanglagen darf, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassade mehr als 2 m beträgt, das Attikageschoss bis zur hangseitigen Fassade zurückversetzt angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser ist als die eines Attikageschosses gemäss Abs.1.

2. Es wird davon Vormerk genommen, dass im Einwendungsverfahren gemäss § 7 PBG keine Einwendungen gegen diese Ergänzung erhoben worden sind.

3. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung dieses Beschlusses durch die kantonale Baudirektion einzuholen.

4. Die Motion betreffend bessere Gestaltungsmöglichkeiten für Dachgeschosse, eingereicht von Gemeinderat P. Rütimann (2005/096), wird als erledigt abgeschrieben.

**Begründung:**

1. Am 5. Dezember 2005 reichte Gemeinderat Peter Rütimann namens der FDP-Fraktion mit 34 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern die nachfolgend zitierte Motion ein, welche vom Grossen Gemeinderat am 27. Februar 2006 überwiesen wurde. Am 23. August 2006 beantragte der Stadtrat die Erheblichkeitserklärung der Motion, die vom Grossen Gemeinderat am 20. November 2006 beschlossen wurde:

*„Antrag:*
*Die BZO sei wie folgt zu ändern:*

*Art.*
*Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.*

*In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten ist und seine Fläche nicht grösser ist als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.*

*Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.*

*Begründung:*

*Die Praxis der Rechtsmittelinstanzen benachteiligt Attikageschosse gegenüber Dachgeschossen unter Schrägdächern, indem bei Attikageschossen kein Kniestockmass angerechnet wird und keine 45°-Linie auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden darf (z.B. BEZ 2003 Nr. 41 mit Hinweisen). Die Gemeinden können, gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG und § 292 PBG, die Ausdehnung von Attikageschossen abweichend regeln.*

*Mit der vorgeschlagenen Gesetzesänderung werden die kubischen Gestaltungsmöglichkeiten für Attikageschosse attraktiver, ohne dass die Baumassenziffer (Ausnützung) erhöht werden müsste. Das ist ein spürbarer Gewinn für die Wohnqualität ohne zusätzliche Verdichtung der Wohngebiete. Der vorliegende Antrag ist im Zusammenhang mit einem gleichlautenden Vorstoss in der Stadt Zürich von der Baudirektion vorgeprüft und als genehmigungsfähig beurteilt worden.“*

## Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 275 Abs. 2 PBG bestimmt, dass Dachgeschosse horizontale Gebäudeabschnitte sind, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0.9 m, gemessen 0.4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1.30 m betragen. Weil ein Attikageschoss definitionsgemäss über einem Flachdach liegt, hat es den Charakter eines Dachaufbaus und ist den entsprechenden Bestimmungen unterworfen. § 292 PBG hält fest, dass dort, wo nichts anderes bestimmt ist, Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b).

## Rechtsprechung

Gemäss Rechtsprechung der Rechtsmittelinstanzen (vgl. zum Ganzen BEZ 2003 Nr. 41 und dortige Hinweise) ist das Profil für ein entsprechendes Schrägdach am Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzen. Es darf weder ein fiktiver Kniestock veranschlagt noch die 45°-Linie auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe angesetzt werden, es sei denn, die Bauordnung enthält keine Geschosszahlvorschriften. Ausserdem ist bei Flachdachgebäuden mit einem Grundriss in der Form eines lang gezogenen Rechtecks das Profil des entsprechenden Schrägdaches im Sinne von § 292 lit. b PBG bzw. § 281 PBG unter Zugrundelegung der Gebäudelängsseite als (hypothetische) Trauffassade zu bilden (vgl. BEZ 2001 Nr. 40). Die Gemeinden können die Ausdehnung von Attikageschossen mittels Bauordnungsbestimmungen abweichend ordnen.

**Praxis Bauausschuss**

Demgegenüber besteht eine langjährige Praxis des Winterthurer Bauausschusses, die der Praxis der Stadt Zürich weitestgehend entspricht, im Rahmen von § 292 lit. b PBG eine Profillinie anzunehmen, welche auch bei Flachdächern das Kniestockmass berücksichtigt, d. h. bis zu 0,9 m über dem Fussboden des Dachgeschosses, gemessen 0,4 m hinter der Fassaden-Aussenhaut, angesetzt werden darf. Die Dachebenen gemäss § 281 Abs. 1 PBG bestimmen dabei nur den Rahmen, innerhalb welchem ein First zu wählen ist. Das Attikageschoss muss sich allerdings innerhalb eines durch ein zulässiges Schrägdach definierten Gebäudevolumens befinden. Ausserdem darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

**Auswirkungen der bisherigen Praxis**

Die oben erwähnte Rechtsprechung zur Profilansetzung und zur Firstrichtung bei Attikageschossen führt im Vergleich zu einem entsprechenden Dachgeschoss unter einem Schrägdach zu einem beträchtlichen Ausnützungsverlust. Mit der Gleichbehandlung der beiden Dachgeschossarten (Schrägdach und Flachdach) wird beabsichtigt, den ästhetischen Minimalanforderungen nur knapp genügende Schrägdachlösungen zu vermeiden. Demgegenüber sollen gute Projekte mit Attikageschossen (wegen des Ausnützungsverlustes) gefördert werden.

Ein weiteres Problem stellen die Attikageschosse in Hanglagen dar. Mit der Möglichkeit, Attikageschosse hangseits fassadenbündig anzuordnen, wird die Gestaltungsfreiheit erheblich erweitert, ohne dass Dritte beeinträchtigt werden. Dazu kommt, dass eine Rückversetzung des Attikageschosses hangwärts dieses talwärts weniger in Erscheinung treten lässt. Dabei sollen auch Lösungen zwischen der Normalvariante (beidseitige Berücksichtigung der Profillinie) und der Maximalvariante (fassadenbündige Ansetzung des Attikageschosses auf der Hangseite) - unter Beibehaltung der Dimensionierungen des Attikageschosses - getroffen werden können. Für die Beurteilung, ob eine Hanglagen-Situation vorliegt, erscheint eine Anlehnung an die Regelung von Art. 69 BZO (Untergeschosse) als sinnvoll.

Im Rahmen eines neueren Entscheides der Baurekurskommission vom 22. November 2005 (BEZ 2006 Nr. 19) wurde klargestellt, dass (gemauerte) Brüstungen auf Flachdachbauten, welche die zulässige Gebäudehöhe - inkl. Brüstungen - einhalten, den Einschränkungen für Dachaufbauten nicht unterstehen. Aus diesem Grunde erübrigt sich eine entsprechende Bestimmung, wie sie im Motionstext vorgeschlagen wurde, nachdem sie lediglich die geltende Praxis wiedergibt (die Stadt Zürich hat auf diesen Absatz trotzdem nicht verzichtet).

**PBG-Revision**

Die vorgeschlagenen Änderungen der Bauordnung sollen festgesetzt werden, ohne die Änderung des Planungs- und Baugesetzes, die vom Regierungsrat geplant ist, oder das gesamtschweizerische Konkordat über die Harmonisierung der Begriffe im Baurecht abzuwarten. Das Konkordat soll Grundlage für die Revision des PBG sein, die kommunalen Nutzungsplanungen sind - wenn überhaupt - erst nach Eintritt der Rechtskraft des revidierten PBG innert einer im neuen Gesetz festzulegenden Übergangsfrist anzupassen. Dies sind mittel- und langfristige Perspektiven; kurzfristig ist, gestützt auf §§ 49 Abs. 2 lit. d und 292 PBG, die Bauordnung in Bezug auf den zulässigen Umfang von Dachgeschossen über Flachdachbauten zu ergänzen.

**Vorschlag für Ergänzung Bauordnung der Stadt Winterthur**

Art. 70a Dachgestaltung bei Attikageschossen

1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, welches auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird.

2 In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen in Hanglagen darf, sofern die Höhendifferenz zwischen der talseitigen und der bergseitigen Fassade mehr als 2 m beträgt, das Attikageschoss bis zur hangseitigen Fassade zurückversetzt angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser ist als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

Zum besseren Verständnis sind die alten und neuen Vorschriften betreffend der Dachgestaltung bei Attikageschossen in der Beilage visualisiert.

Der vorgeschlagene Text entspricht weitgehend (d.h. mit Ausnahme des Verzichts auf Abs. 3 betreffend Brüstungen) auch der Änderung der Bauordnung der Stadt Zürich, welcher der Gemeinderat der Stadt Zürich am 30. November 2005 zugestimmt hat (GR-Nr. 2005/331).

Gestützt auf den diesbezüglichen Beschluss des Stadtrates hat das Departement Bau das Einwendungsverfahren gemäss §7 PBG durchgeführt (27.2. – 30.4.2007). Da keine Einwendungen eingegangen sind, fällt der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dahin. Da die vorgeschlagene Lösung der Lösung der Stadt Zürich, die vom Kanton bereits genehmigt und vom Stadtrat Zürich auf den 27. Mai 2006 in Kraft gesetzt wurde, entspricht, erübrigt sich die Durchführung eines formellen Vorprüfungsverfahrens.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

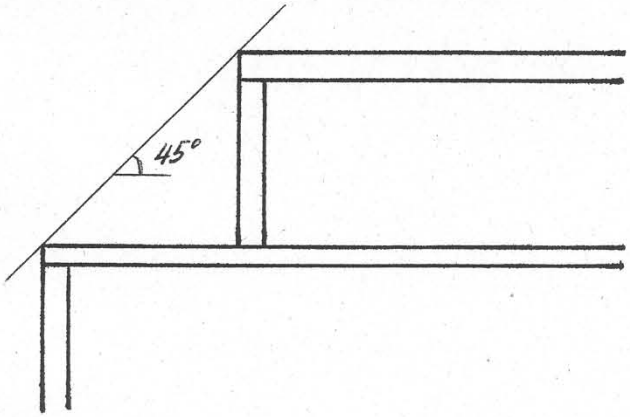
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

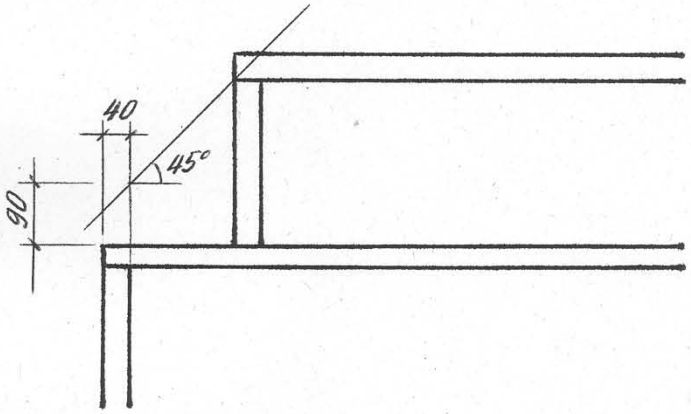
**Beilagen:**
- Visualisierung der alten und neuen Vorschriften

## 1. Zurücksetzung des Attika-Geschosses

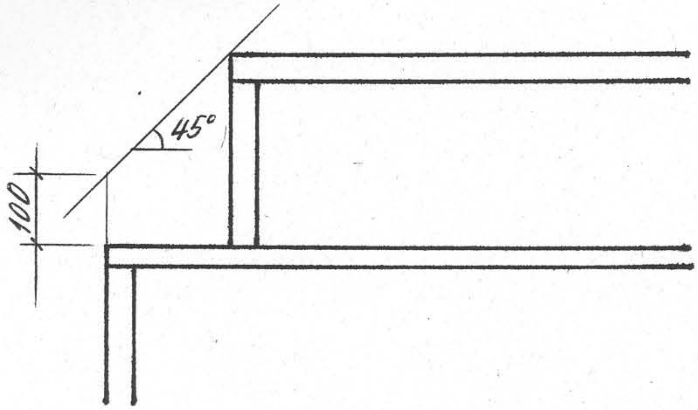
### Aktuelle rechtliche Grundlagen



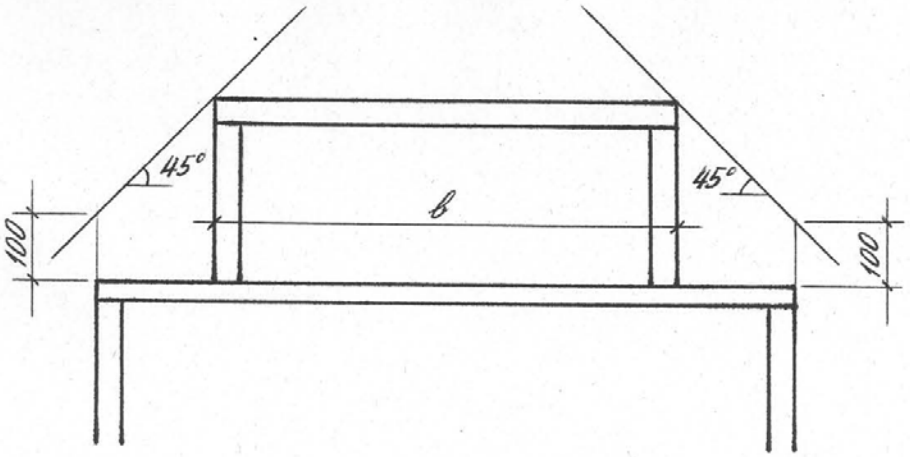

### Praxis der Stadt Winterthur

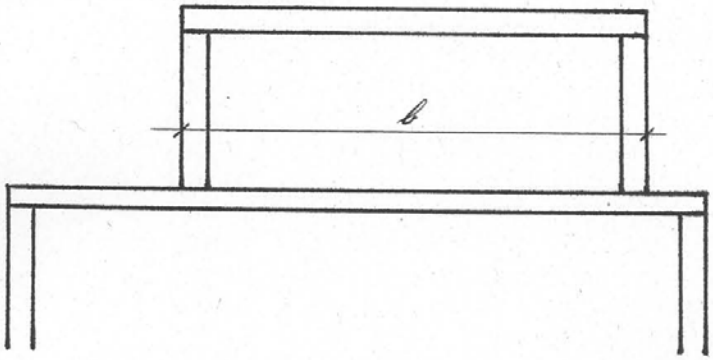


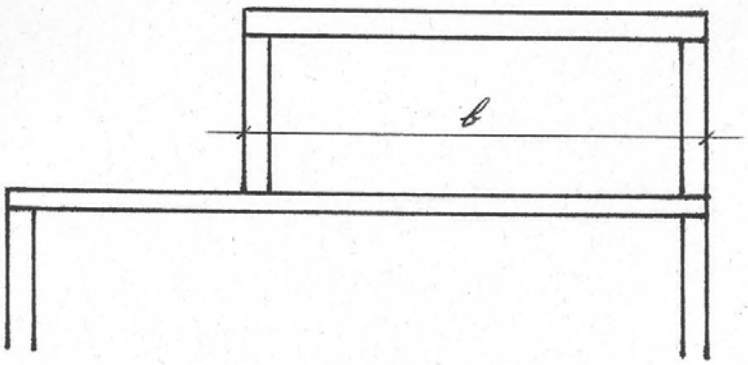

### Motion P. Rütimann



## 2. Verschiebung des Attika-Geschosses in Hanglagen




2006-7a.AKT