



Kanton Zürich  
**Baudirektion**  
Generalsekretariat  
Stab  
Recht

# Harmonisierung der Baubegriffe

## Leitfaden

1. März 2017



# Inhalt

<b>Massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1)</b>	<b>5</b>
<b>Gebäude (IVHB Ziff. 2.1)</b>	<b>7</b>
<b>Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2)</b>	<b>8</b>
<b>Anbauten (IVHB Ziff. 2.3)</b>	<b>8</b>
<b>Unterirdische Bauten (IVHB Ziff. 2.4)</b>	<b>10</b>
<b>Unterniveaubauten (IVHB Ziff. 2.5)</b>	<b>11</b>
<b>Fassadenflucht (IVHB Ziff. 3.1)</b>	<b>13</b>
<b>Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.2)</b>	<b>14</b>
<b>Projizierte Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.3)</b>	<b>16</b>
<b>Vorspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.4)</b>	<b>17</b>
<b>Rückspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.5)</b>	<b>19</b>
<b>Gebäudelänge (IVHB Ziff. 4.1)</b>	<b>20</b>
<b>Gebäudebreite (IVHB Ziff. 4.2)</b>	<b>20</b>
<b>Gesamthöhe (IVHB Ziff. 5.1)</b>	<b>21</b>
<b>Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2)</b>	<b>23</b>
<b>Kniestockhöhe (IVHB Ziff. 5.3)</b>	<b>27</b>

<b>Lichte Höhe (IVHB Ziff. 5.4)</b>	<b>28</b>
<b>Vollgeschosse (IVHB Ziff. 6.1)</b>	<b>29</b>
<b>Untergeschosse (IVHB Ziff. 6.2)</b>	<b>30</b>
<b>Dachgeschosse (IVHB Ziff. 6.3)</b>	<b>32</b>
<b>Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4)</b>	<b>34</b>
<b>Grenzabstand (IVHB Ziff. 7.1)</b>	<b>35</b>
<b>Gebäudeabstand (IVHB Ziff. 7.2)</b>	<b>35</b>
<b>Baulinien (IVHB Ziff. 7.3)</b>	<b>36</b>
<b>Baubereich (IVHB Ziff. 7.4)</b>	<b>37</b>
<b>Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB Ziff. 8.1)</b>	<b>38</b>
<b>Baumassenziffer (IVHB Ziff. 8.3)</b>	<b>40</b>
<b>Überbauungsziffer (IVHB Ziff. 8.4)</b>	<b>42</b>
<b>Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5)</b>	<b>44</b>
<b>Ausnutzungsziffer</b>	<b>45</b>
<b>Dachaufbauten</b>	<b>46</b>
<b>Wintergärten (Ausnutzungsziffer)</b>	<b>47</b>
<b>Wintergärten (Überbauungsziffer)</b>	<b>48</b>
<b>Wintergärten (Baumassenziffer)</b>	<b>49</b>



## Massgebendes Terrain (IVHB Ziff. 1.1)

### § 5 ABV

**<sup>1</sup> Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Gelände-  
verlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttun-  
gen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Gelände-  
verlauf der Umgebung auszugehen.**

**<sup>2</sup> Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das  
massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfah-  
ren abweichend festgelegt werden.**

**Was ändert sich?** Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Ge-  
lände-  
verlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn  
Jahre zurückliegen.

Neu kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen  
Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Gelände-  
verlauf festgelegt werden.

**Erläuterungen** Das massgebende Terrain dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparame-  
ter. Es ist massgebend, weil von diesem Höhenniveau aus gemessen werden soll.

§ 5 Abs. 1 ABV bezeichnet den natürlich gewachsenen Gelände-  
verlauf (im Moment der  
Baugesuchseinreichung) als massgebendes Terrain. Ausnahmen sind nur unter den eng  
umschriebenen Voraussetzungen von § 5 Abs. 2 ABV zulässig. Beim natürlich gewachsenen  
Gelände-  
verlauf wird auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozes-  
se entstandenen Gelände-  
verlauf abgestellt und nicht auf einen Gelände-  
verlauf, der auf  
menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Niemand  
soll sich durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können.

Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt (abgegraben), so  
entspricht der neue Terrain-  
verlauf nicht mehr dem massgebenden Terrain. Es handelt sich  
dann um das tiefer gelegte Terrain, das nicht mehr dem natürlich gewachsenen Gelände-  
verlauf gemäss § 5 Abs. 1 ABV entspricht. Abgrabungen (z.B. zur Freilegung des Unter-  
geschosses oder von Hauszugängen) verändern das massgebende Terrain also nicht. Dassel-  
be gilt für Aufschüttungen (z.B. für einen Gartensitzplatz).

Wo der natürlich gewachsene Gelände-  
verlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige  
Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen.  
Nach § 5 Abs. 1 ABV wird sie dabei auf den natürlichen Gelände-  
verlauf in der Umgebung  
abstellen. Sie wird also von der Umgebung oder von älteren Terrinaufnahmen auf den ur-  
sprünglichen Gelände-  
verlauf auf dem Baugrundstück schliessen.

Ausnahmsweise kann es nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrain-  
verlauf als  
den natürlich gewachsenen Gelände-  
verlauf als massgebendes Terrain festlegen. § 5 Abs. 2  
ABV nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwas-  
serschutzes können es beispielsweise erforderlich machen, auf einem höheren als dem na-

türlich gewachsenen Geländeverlauf zu bauen, weil das natürliche Terrainniveau durch Hochwasser gefährdet ist. Oder es kann sinnvoll sein, ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain als massgebend zu bezeichnen, wenn nur auf diese Weise eine vernünftige Erschliessung mit vertretbaren Steigungen erstellt werden kann. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden in solchen Fällen in einem anfechtbaren Entscheid – sei das im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn berücksichtigt werden. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte indessen nur zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; § 5 Abs. 2 ABV will nicht das Instrument der Ausnahmegewilligung ersetzen.

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Anstelle des Begriffs «gewachsener Boden» ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.

In Fällen, in denen bislang die Gebäudehöhe auf die Niveaulinien gemessen wurde (vgl. § 280 Abs. 2 PBG in der bisherigen Fassung), ist neu vom massgebenden Terrain aus zu messen. In solchen Fällen ist deshalb durch die Gemeinden zu prüfen, ob eine planerische Anpassung des massgebenden Terrains im Sinne von § 5 Abs. 2 ABV erforderlich ist.

## **Gebäude** (IVHB Ziff. 2.1)

### **§ 2 ABV**

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

**Was ändert sich?** Die neue Definition des Gebäudebegriffs ist praktisch identisch mit der bisherigen. Dass Gebäude ortsfest sein müssen, galt schon bisher.

**Erläuterungen** Besondere und aus bestimmten Gründen privilegierte Arten von Gebäuden im Sinne des Konkordats sind die Kleinbauten (IVHB Ziff. 2.2; § 2a Abs. 1 ABV), die Anbauten (IVHB Ziff. 2.3; § 2a Abs. 2 ABV), die unterirdischen Bauten (IVHB Ziff. 2.4; § 2b ABV) sowie die Unter-niveaubauten (IVHB Ziff. 2.5; § 2c ABV).

Gebäude weisen in der Regel neben dem festen Dach weitere Abschlüsse auf. Sie müssen jedoch nicht allseitig geschlossen sein. Aus der Definition folgt, dass Anlagen wie offene Schwimmbäder, Stützmauern, Geländeänderungen, Leitungen usw. keine Gebäude sind. Nicht ortsfeste Objekte wie Camping- oder Baustellenwagen sowie Zelte sind ebenfalls keine Gebäude im Sinne von § 2 ABV. Leicht entfernbar Bauten hingegen, wie z.B. Autounterstände, können Gebäude sein.

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

**Kleinbauten** (IVHB Ziff. 2.2)

**Anbauten** (IVHB Ziff. 2.3)

### **§ 2a ABV**

**<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.**

**<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.**

**Was ändert sich?** Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

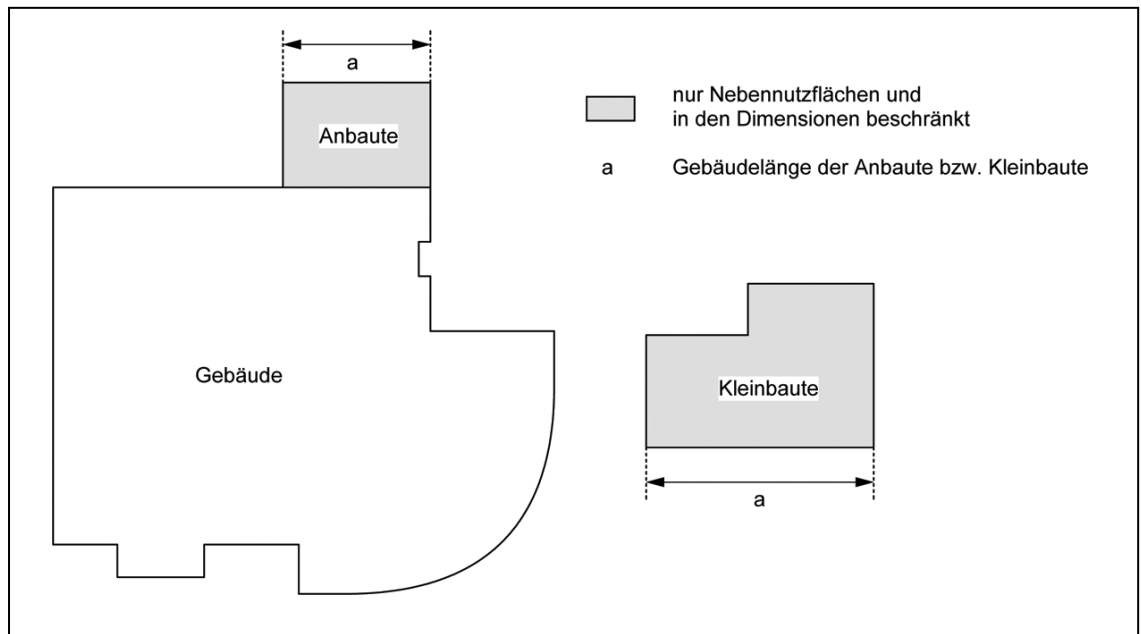
**Erläuterungen** Kleinbauten und Anbauten wurden bisher sinngemäss als «besondere Gebäude» in § 273 PBG geregelt.

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons usw.

Nebennutzflächen sind in der SIA Norm 416 (1993) definiert. Es handelt sich um Waschküchen, Schutzräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, usw. Keine Nebennutzflächen sind beispielsweise Hobbyräume oder Verkehrsflächen wie Korridore und Treppenhäuser, die Hauptnutzflächen erschliessen. Ein freistehendes kleines Gebäude, das nicht nur Nebennutzflächen umfasst, ist definitionsgemäss keine Kleinbaute im Sinne von § 2a Abs. 1 ABV.

Die feuerpolizeilichen Vorschriften über Brandschutzabstände ([www.praever.ch](http://www.praever.ch), 15-15 vom 01.01.2015) umschreiben einen eigenen feuerpolizeilichen Begriff der Anbaute, der sich nicht notwendigerweise mit jenem der IVHB deckt.





Figur 2.1 – 2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Anstelle des Begriffs «besondere Gebäude» sind neu die Begriffe Kleinbauten und Anbauten zu verwenden. Regelungen der Bau- und Zonenordnung, welche den neuen Definitionen nicht entsprechen, sind anzupassen.

## Unterirdische Bauten (IVHB Ziff. 2.4)

### § 2b ABV

**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.**

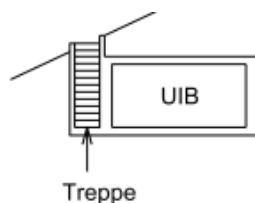
**Was ändert sich?** Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. *tiefer gelegten Terrain* liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war eine Baute bzw. ein Gebäude oder ein Teil davon unterirdisch, wenn es sich *unter dem gewachsenen Boden* befand. Abgrabungen machten ein unterirdisches Gebäude gemäss bisherigem Recht nicht zu einem oberirdischen.

**Erläuterungen** Unterirdische Bauten wurden bisher sinngemäss als «unterirdische Bauten und Anlagen» in § 262 Abs. 3 PBG bzw. als «unterirdische Gebäude und Gebäudeteile» in § 269 PBG geregelt.

Unterirdische Bauten treten mit Ausnahme ihrer Erschliessung (Zufahrt oder Zugang) nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen. In diesem Punkt unterscheiden sie sich von Unterniveaubauten, die bis 0,5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen. Das tiefer gelegte Terrain ist das nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorhandene Terrain, das tiefer liegt als das massgebende Terrain. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegende Bauten zu unterirdischen zu machen.

Die Zufahrten oder Zugänge können mit den aus Sicherheitsgründen nötigen Geländern oder Brüstungen ausgerüstet sein, ohne dass an der Charakterisierung der gesamten Anlage als unterirdischer Bau etwas ändert.

Mit Erschliessung ist der Zugang oder die Zufahrt gemeint. Denkbar ist auch eine Zufahrt, bei der nur das Zufahrtstor zum unterirdischen Bau an der Erdoberfläche sichtbar ist.



**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

## Unterniveaubauten (IVHB Ziff. 2.5)

### § 2c ABV

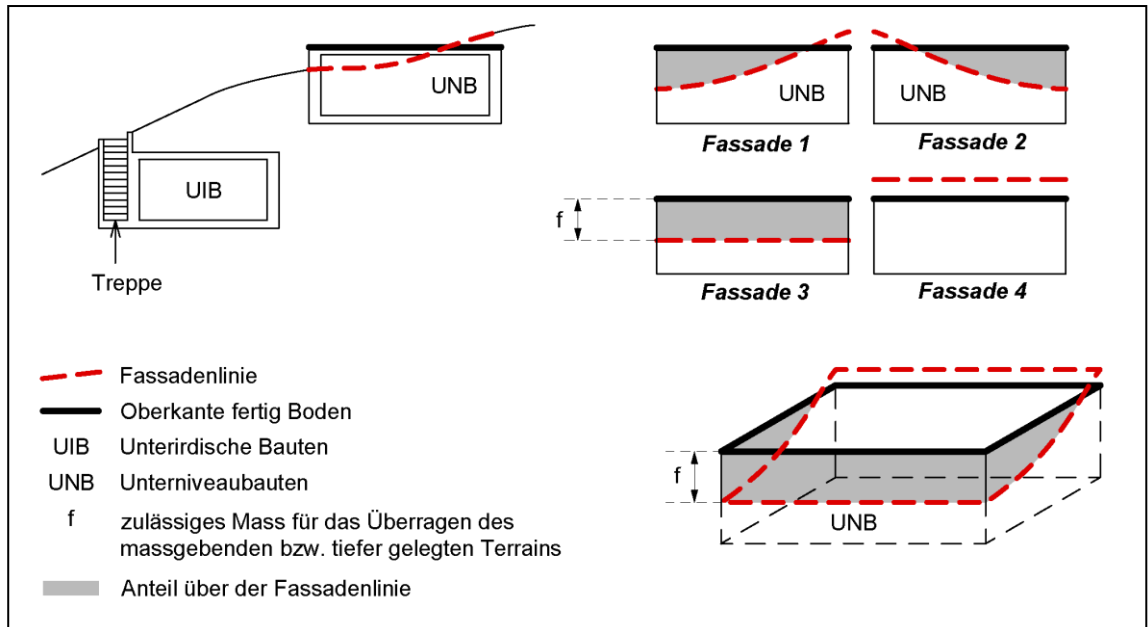
**Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.**

**Was ändert sich?** Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0,5 m über das massgebende bzw. *tiefer gelegte Terrain* hinausragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragte. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, waren gemäss bisheriger Regelung zulässig.

**Erläuterungen** Unterniveaubauten wurden bisher sinngemäss als «oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen» in § 269 PBG geregelt.

Unterniveaubauten dürfen mit dem am weitesten hinausragenden Fassadenteil bis höchstens 0,5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinausragen. Werden also Abgrabungen vorgenommen, so ist ab dem dort bestehenden tiefer gelegten Terrain zu messen. Dient die Abgrabung indessen ausschliesslich dem Zugang oder der Zufahrt, so ist in jenem Bereich nicht ab dem tiefer gelegten, sondern ab dem massgebenden Terrain zu messen.

Das zulässige Mass für das Überragen wird von der Oberkante des fertigen Bodens über dem Unterniveaubau zur Fassadenlinie bzw. zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem tiefer gelegten Terrain gemessen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

## Fassadenflucht (IVHB Ziff. 3.1)

### § 6 ABV

**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.**

**Was ändert sich? -**

**Erläuterungen** Die Fassadenflucht dient der Bestimmung der Fassadenlinie und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses. Anbauten gemäss § 2a Abs. 2 ABV haben eigene Fassadenfluchten. Der Begriff der Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten (§ 2b ABV) und Unterniveaubauten (§ 2c ABV) nicht direkt anwendbar. Für die Messung eines allfälligen Grenzabstandes ist bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten sinngemäss die projizierte Fassadenlinie des unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrains liegenden Baukörpers massgebend.

**Was ist zu regeln -  
bzw. zur prüfen?**

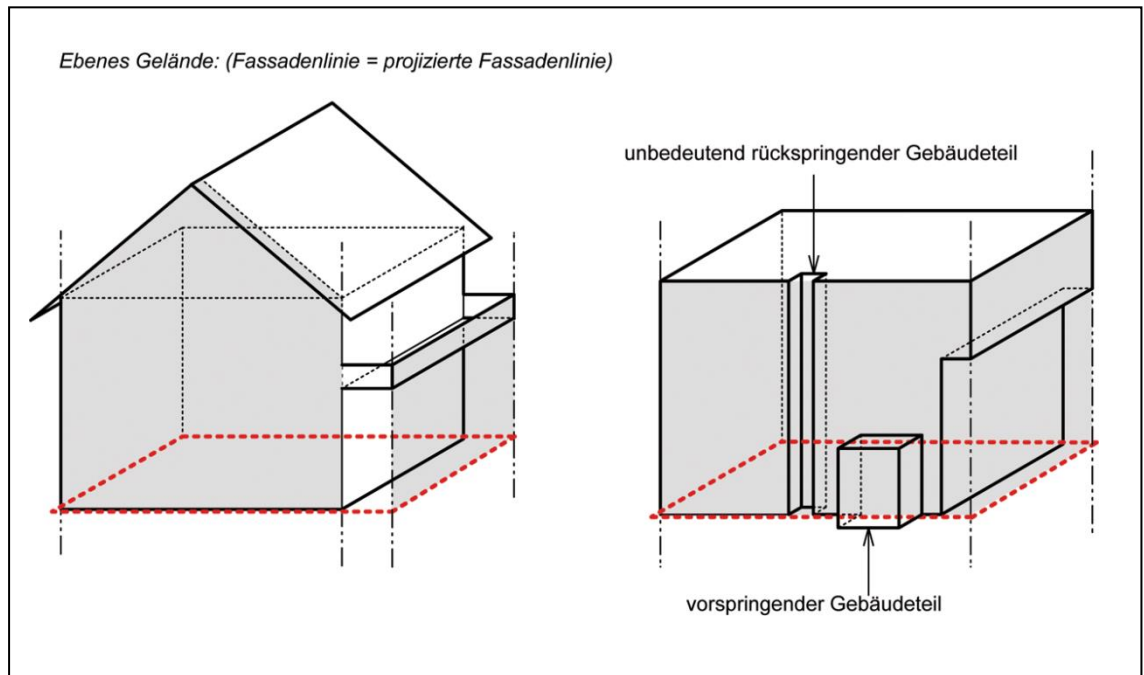
## Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.2)

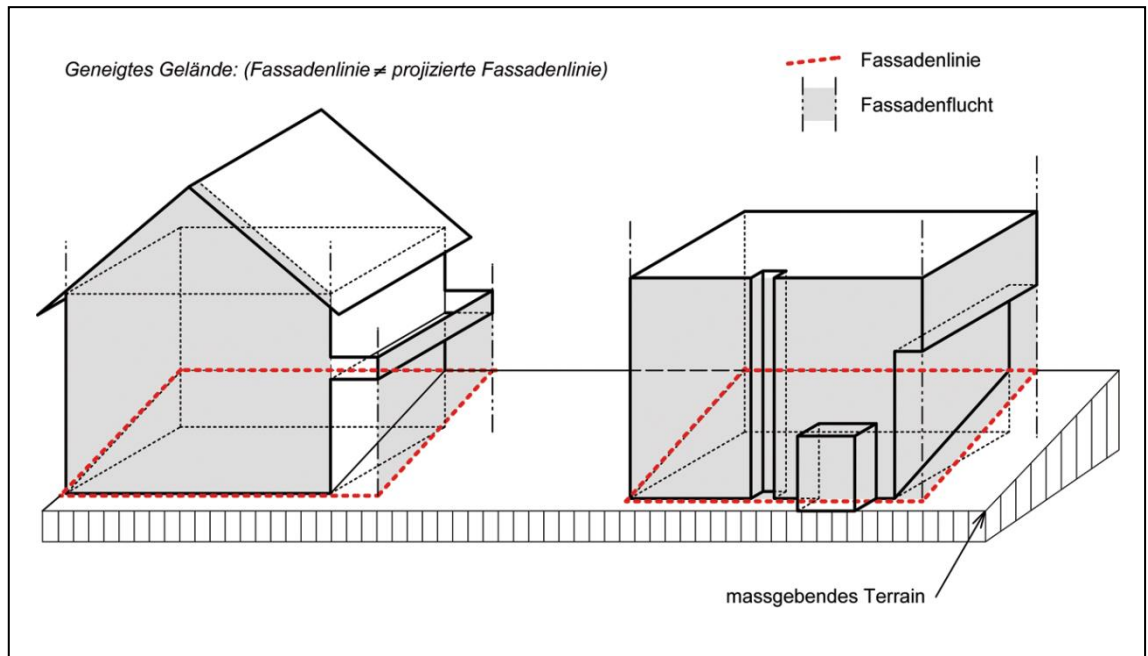
### § 6a ABV

**Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.**

Was ändert sich? -

**Erläuterungen** Der Begriff Fassadenlinie wurde im bisherigen Recht nicht definiert. Die Fassadenlinie verläuft definitionsgemäss auf dem massgebenden Terrain und dient der Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und Untergeschossen. Sie ist also eine Referenz für bestimmte vertikale Messungen.





Figur 3.1 und 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie

Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

## Projizierte Fassadenlinie (IVHB Ziff. 3.3)

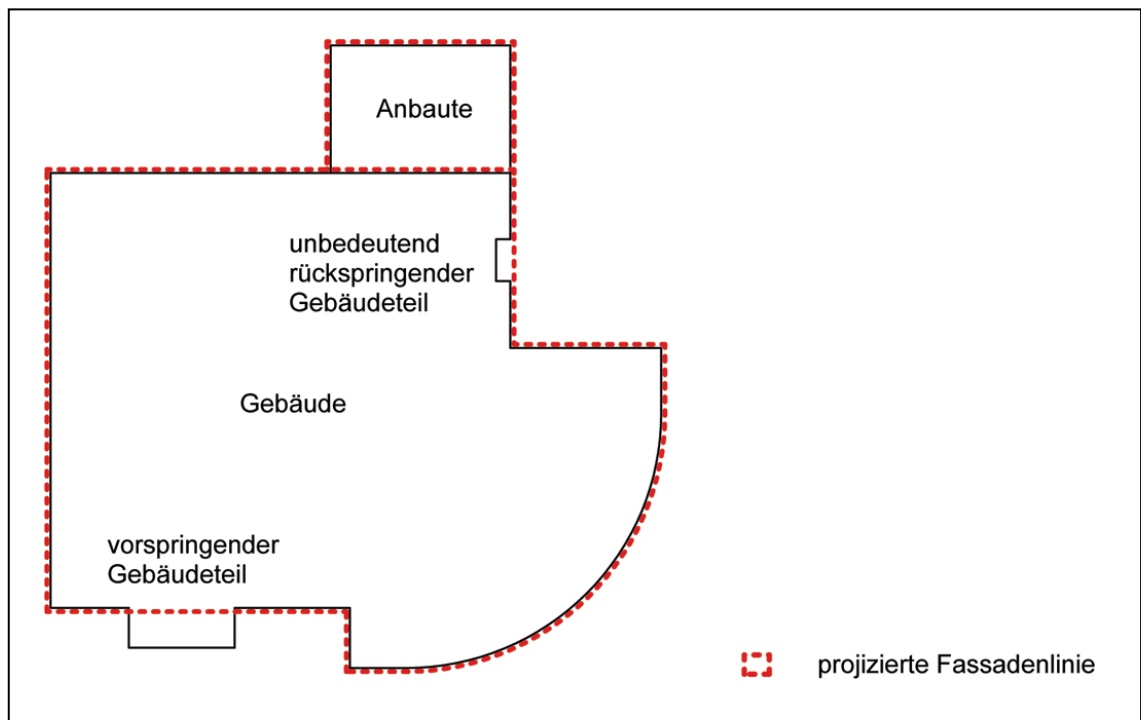
### § 6b ABV

**Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.**

**Was ändert sich?** -

**Erläuterungen** Die projizierte Fassadenlinie wurde bisher sinngemäss in § 256 Abs. 1 PBG im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer umschrieben. Ausserdem war sie nach bisherigem Recht faktisch für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Gebäudelänge und -breite massgebend.

Die auf die Ebene der amtlichen Vermessung projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse für die Bestimmung der Abstände (Grenz-, Gebäude- und Baulinienabstand), der Gebäudelänge, Gebäudebreite sowie der Überbauungsziffer.



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

**Was ist zu regeln** -  
**bzw. zu prüfen?**



## Vorspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.4)

### § 6c ABV

**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.**

**Was ändert sich?** Vorspringende Gebäudeteile waren bisher bis zu einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts privilegiert (vgl. § 260 Abs. 3 PBG). Das entsprechende Maximalmass wird neu auf die Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts erweitert.

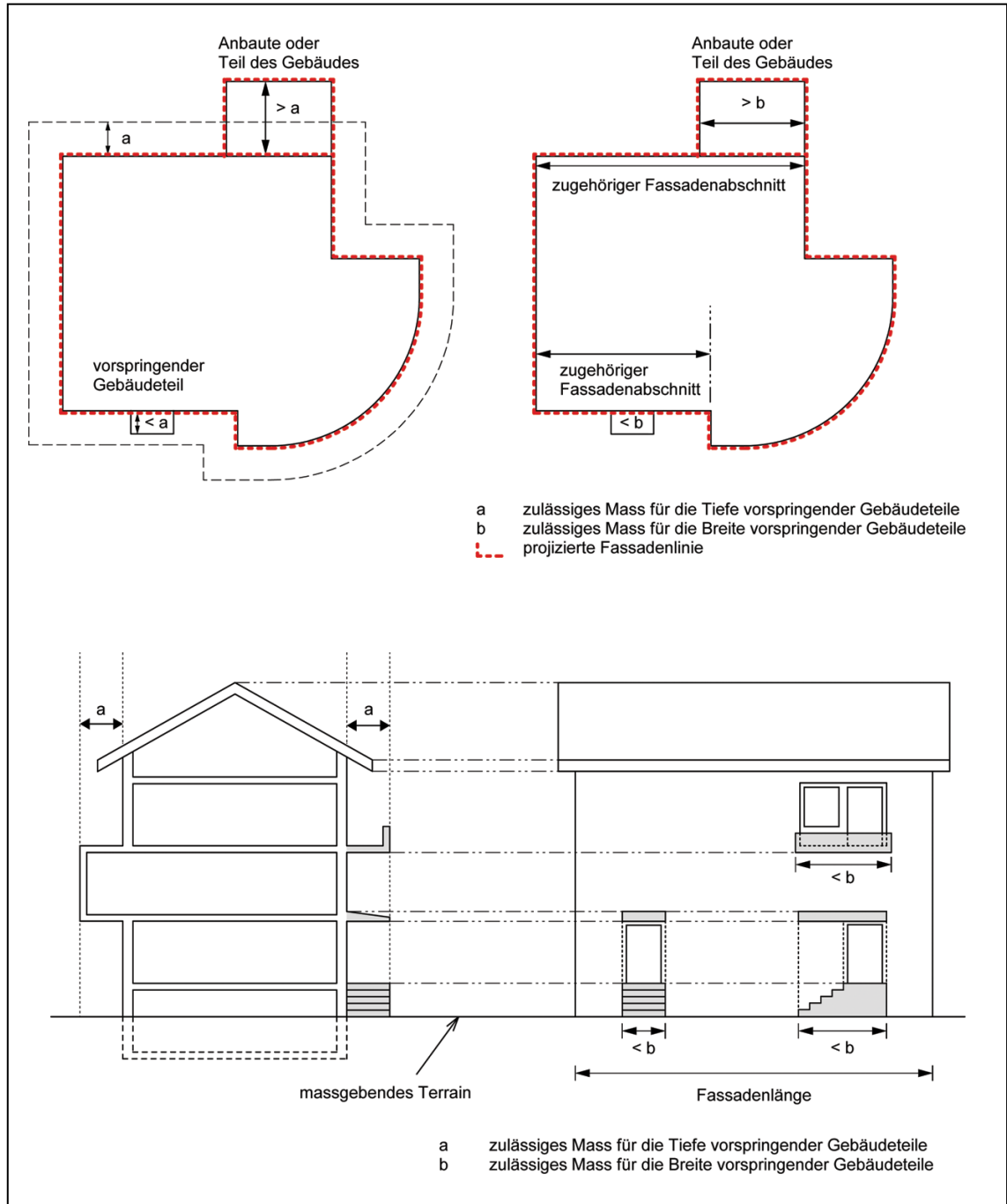
**Erläuterungen** Im PBG wurde bisher der Begriff «einzelne Vorsprünge» (§ 260 Abs. 3 PBG) sinngemäss verwendet.

Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, ragen (in der Tiefe) aber nicht mehr als um ein bestimmtes Mass (2 m) über die Fassadenflucht hinaus. Der Anteil an der Fassadenlänge des Gebäudeabschnitts, aus dem der vorspringende Gebäudeteil hinausragt (also die Breite des vorspringenden Gebäudeteils), ist ebenfalls auf ein bestimmtes Mass (die Hälfte) begrenzt. Beispiele für vorspringende Gebäudeteile sind Erker (auch mehrstöckige), Vordächer (beispielsweise über einem Eingangsbereich), Balkone, Aussentrepfen und Untergeschosse. Es kann sich also wie beim Erker durchaus um bewohnte Gebäudeteile handeln. Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung.

Für Dachvorsprünge (das Dach des Gebäudes ragt über die Fassadenflucht hinaus) gilt nur eine Beschränkung in der Tiefe (2 m), nicht jedoch in der Breite bzw. bezüglich des Anteils am Fassadenabschnitt.

Bezüglich der Breite werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auch dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind.

Vorspringende Gebäudeteile sind zu unterscheiden von den Anbauten, die in den Dimensionen ebenfalls begrenzt sind, aber nur Nebennutzflächen enthalten. Vorspringende Gebäudeteile sind auch von jenen Gebäudeteilen zu unterscheiden, welche die festgelegten Dimensionen für vorspringende Gebäudeteile sprengen und demzufolge nicht mehr zu den vom kantonalen Recht privilegierten Bauteilen gehören.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

## Rückspringende Gebäudeteile (IVHB Ziff. 3.5)

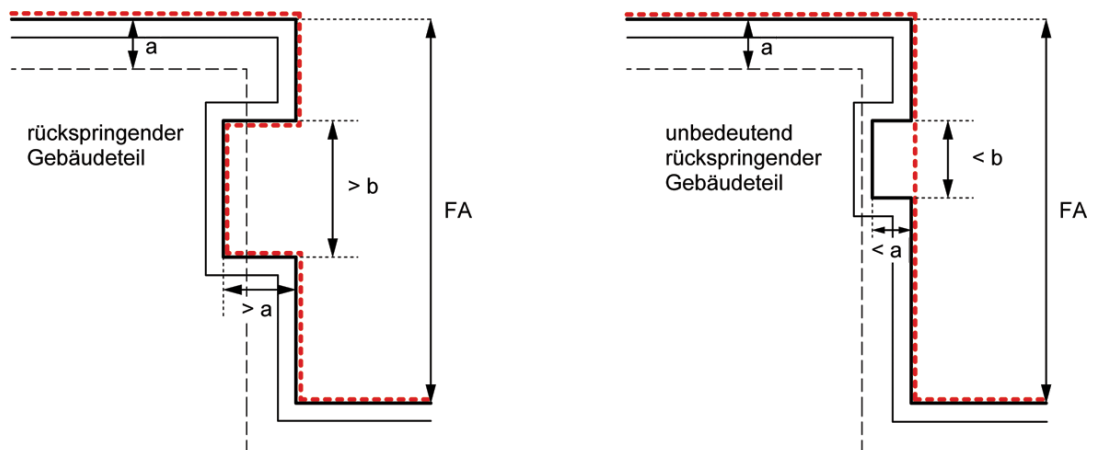
### § 6d ABV



**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.**

Was ändert sich? -

**Erläuterungen** Im PBG wurde bisher der Begriff «einzelne Rücksprünge» (§ 280 Abs. 1 PBG) verwendet. Rückspringende Gebäudeteile können entweder in nur unbedeutendem Mass oder in mehr als unbedeutendem Mass gegenüber der Hauptfassade rückspringen. Mit dem Begriff Hauptfassade ist die jeweilige Fassadenflucht (vgl. § 6 Abs. 1 ABV) des zum rückspringenden Gebäudeteil gehörenden Fassadenabschnitts gemeint. Es gibt also in diesem Zusammenhang keine Nebenfassaden. Rückspringende Gebäudeteile sind an sämtlichen Gebäudefassaden möglich. Unbedeutende Rücksprünge werden bei der Fassadenlinie nicht berücksichtigt, nicht mehr unbedeutende aber schon. Beispiele für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind etwa innenliegende Balkone und zurückversetzte Eingänge.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

**Gebäudelänge** (IVHB Ziff. 4.1)

**Gebäudebreite** (IVHB Ziff. 4.2)

### § 28 ABV

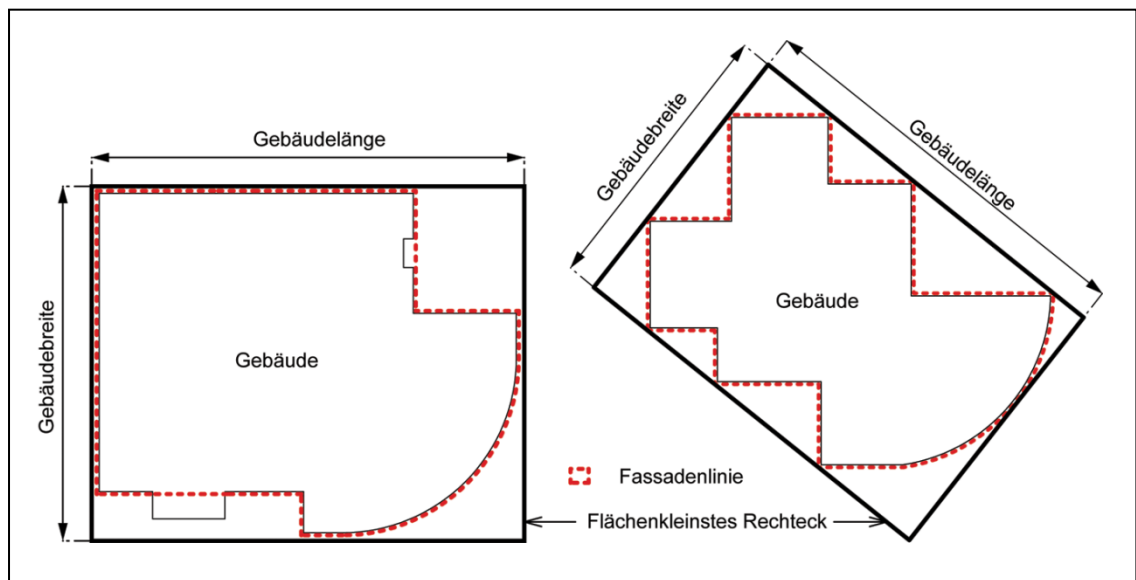
**1 Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.**

**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.**

Was ändert sich? -

**Erläuterungen** Gebäudelänge und Gebäudebreite umschreiben die Hauptdimensionen eines Gebäudegrundrisses. Die Definitionen erlauben, das Längen- bzw. Breitenmass auch komplizierter Gebäudegrundrisse zu bestimmen. Gemessen wird in der Ebene der amtlichen Vermessung, also in der gleichen Ebene, in der auch die projizierte Fassadenlinie gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Dies ergibt sich aus der Definition der Fassadenflucht (§ 6 ABV).



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

## Gesamthöhe (IVHB Ziff. 5.1)

### § 281 PBG

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

**Was ändert sich?** Die Gesamthöhe bzw. «grösste Höhe» gemäss dem bisherigen Recht ist inhaltlich vergleichbar mit dem neuen Begriff der Gesamthöhe. Die Messweise unterscheidet sich leicht. Bisher war als oberer Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion massgebend.

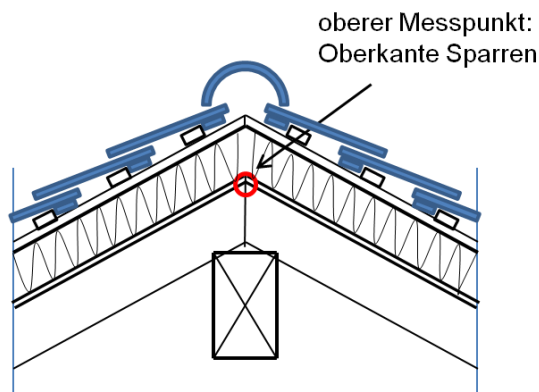
In § 49 Abs. 2 lit. b PBG wird die Gesamthöhe neu ausdrücklich erwähnt. In der Bau- und Zonenordnung sind Regelungen über die Gesamthöhe somit gestattet.

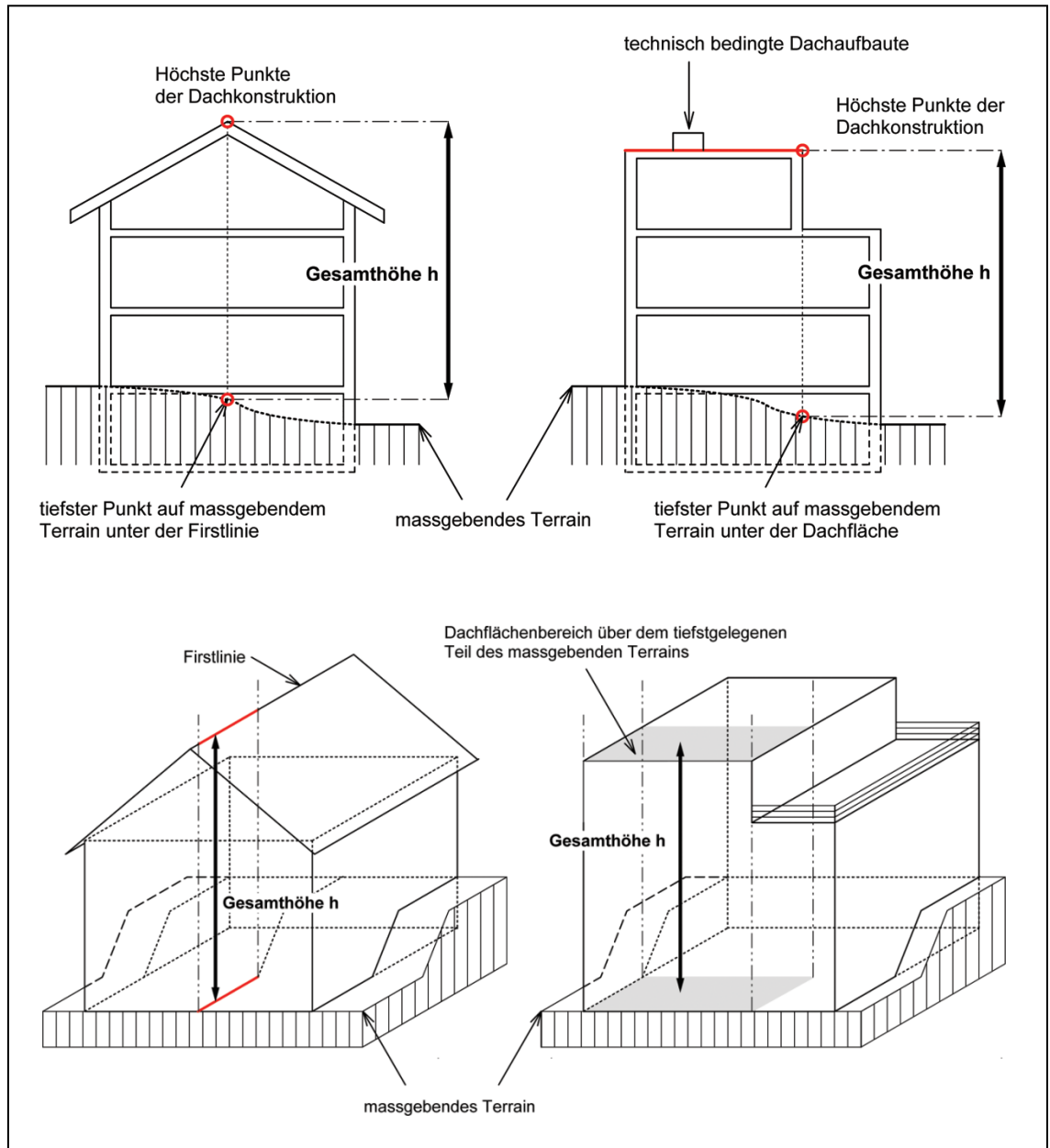
**Erläuterungen** Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezonon verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem auch der Begriff «grösste Höhe» verwendet (vgl. §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG in der bisherigen Fassung).

Der obere Messpunkt bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren fallen für die Messung ausser Betracht. Solche Dachaufbauten dürfen aber das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. 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.

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

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





Figur 5.1 Gesamthöhe

Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

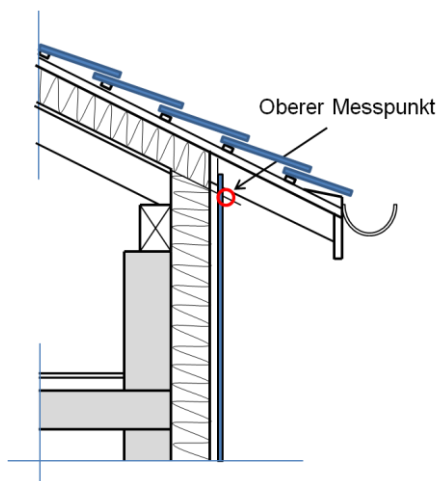
## Fassadenhöhe (IVHB Ziff. 5.2)

### § 278 PBG

**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 Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.**

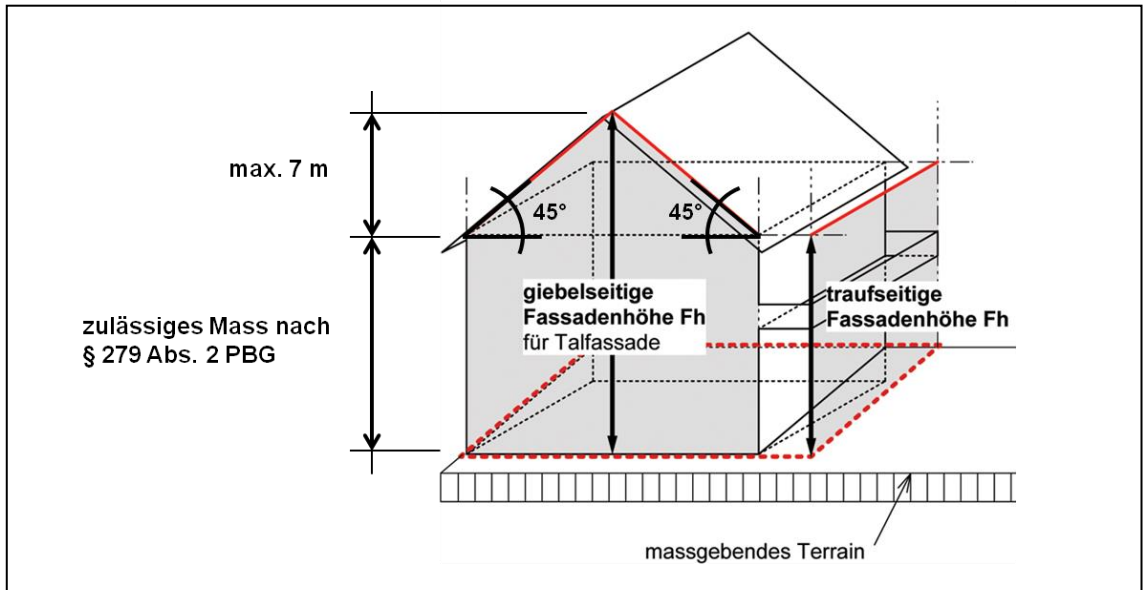
**Was ändert sich?** Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



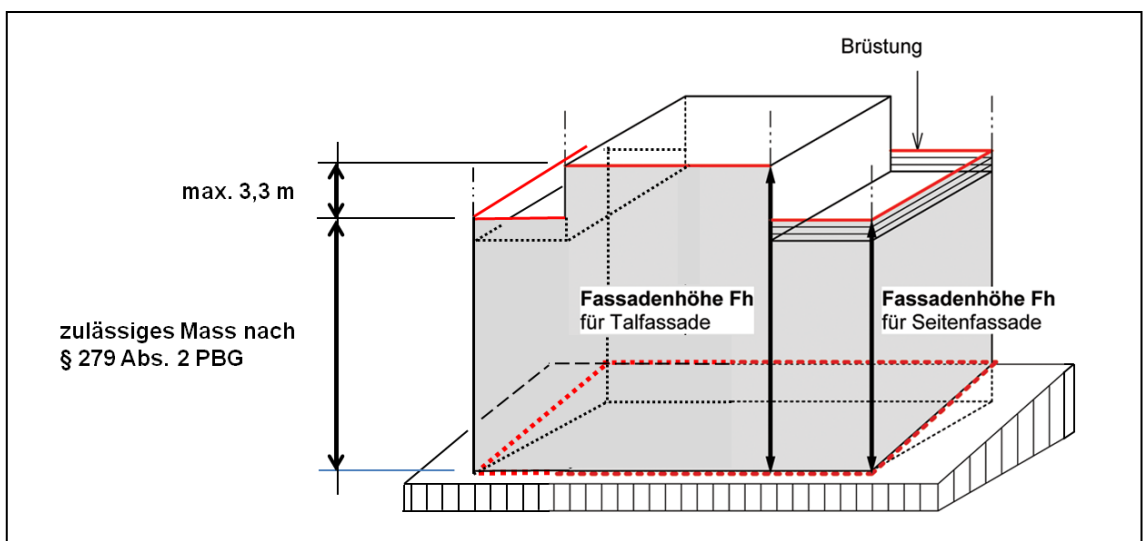
Im Gegensatz zur Fassadenhöhe werden bei der Messung der «Gebäudehöhe» gemäss bisherigem Recht offene Geländer nicht in Anschlag gebracht.

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Die Erhöhung an der Giebelseite entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht. Der Begriff der Firsthöhe ist jedoch mit den Vorgaben der IVHB nicht zu vereinbaren und wird deshalb in der neuen Fassung des PBG nicht mehr verwendet. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit von besonderen Dachformen, die steiler als 45° sind, wie z.B. (Mansarden-)Walm und Tonnendächer. Gemäss bisheriger Praxis zu § 281 Abs. 2 PBG dürfen solche Dächer die Dachprofillinie von 45° nicht durchstossen, was zur Folge hat, dass diese Dächer heute nur realisiert werden können, wenn die zulässige «Gebäudehöhe» nicht ausgeschöpft wird. Mit der neuen Definition der Fassadenhöhe

entfällt diese Einschränkung. Auch Dächer, welche steiler sind als  $45^\circ$ , sind neu bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften verbieten. Auch solche Dächer müssen jedoch die zulässigen Kniestockhöhen einhalten.



Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur «Gebäudehöhe» auch bei fassadenbündigen Attikageschossen gemessen wird, ist die Festlegung der Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 2 PBG erhöht sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe (also das in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Mass der Fassadenhöhe) auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.



Gemäss § 280 Abs. 2 PBG in der bisherigen 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 existieren aber

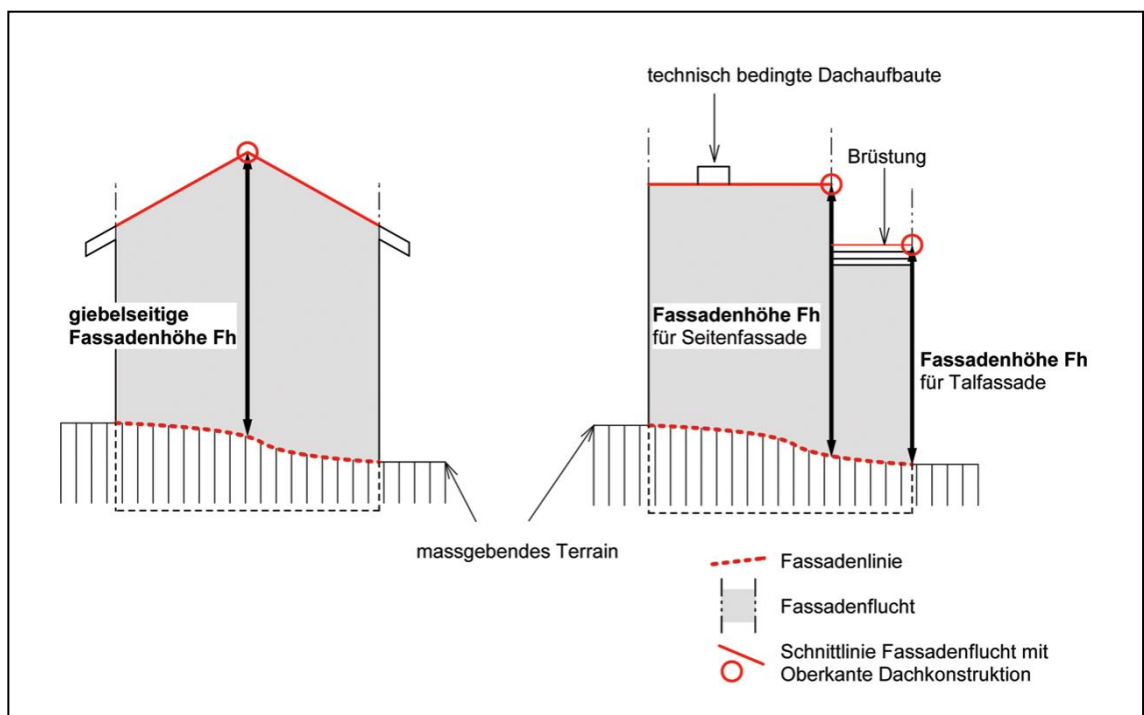


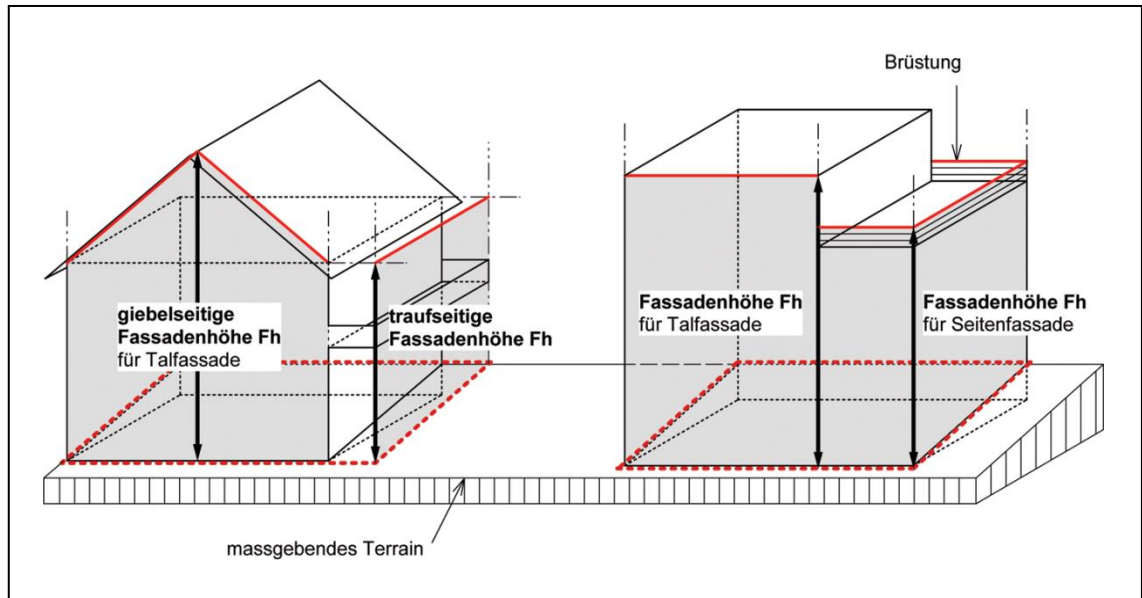
faktisch keine Niveaulinien (mehr). Viele Niveaulinien werden aufgehoben, wenn die Strasse erstellt ist. Die Bezugnahme auf die Niveaulinien im Zusammenhang mit der «Gebäudehöhe» führt daher zu Rechtsunsicherheiten; es ist unklar, wie zu messen ist, wenn keinen Niveaulinien mehr existieren. Diese Rechtsunsicherheiten können beseitigt werden, wenn für die Berechnung der Fassadenhöhe auch in solchen Fällen auf das massgebende Terrain abgestellt wird. § 280 Abs. 2 PBG in der bisherigen Fassung wird deshalb gestrichen. Neu liegt damit der unter Messpunkt der Fassadenhöhe stets in der Ebene des massgebenden Terrains. Gegebenenfalls muss in Gebieten, wo bisher die Niveaulinien massgebend waren, das massgebende Terrain planerisch neu festgesetzt werden, was gemäss IVHB zulässig ist (vgl. Empfehlungen zu IVHB Ziff. 1.1).

**Erläuterungen** Die Fassadenhöhe war bisher als «Gebäudehöhe» in § 280 Abs. 1 PBG geregelt. Sie begrenzt das Mass, in dem Fassaden in Erscheinung treten.

Der obere Messpunkt bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion. Gemeint ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung). Der untere Messpunkt bezieht sich auf die Fassadenlinie, also auf das massgebende Terrain.

Bei Flachdächern ist bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn die Brüstung um mindestens 1 m von der Fassade zurückversetzt wird.





Figur 5.2 Fassadenhöhe

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Anstelle des Begriffs «Gebäudehöhe» ist neu der Begriff Fassadenhöhe zu verwenden.

Bisher konnte die «Gebäudehöhe» anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr vorgesehen. Neu müssen die Gemeinden das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der Bau- und Zonenordnung festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur Messweise der «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist neu die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG. Die Gemeinden können überdies regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses erhöht. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 2 PBG.

## Kniestockhöhe (IVHB Ziff. 5.3)

### § 275 PBG

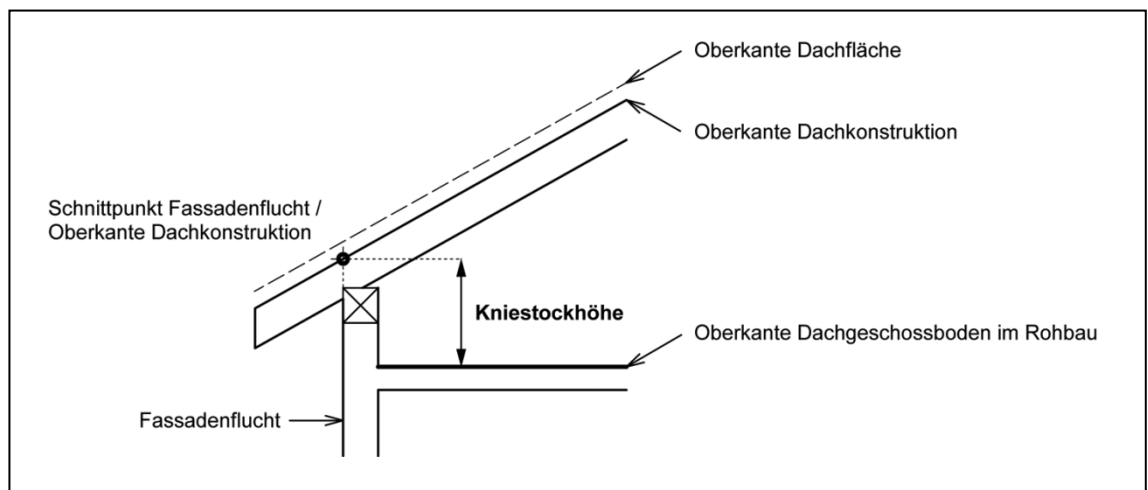
**5 Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.**

**Was ändert sich?** Bisher wurde die Kniestockhöhe 0,4 m hinter der Fassade ab dem fertigen Dachgeschossboden bis zur Unterkante der Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen (vgl. die Skizzen im Anhang zur ABV in der bisherigen Fassung). Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

**Erläuterungen** Die Messweise der Kniestockhöhe ergab sich bisher aus § 275 Abs. 2 PBG. Sie ist eine Hilfsgrösse, die dazu dient, Dachgeschosse von Vollgeschossen zu unterscheiden.

Der obere Messpunkt liegt auf der Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion ist im bautechnischen Sinn das Traggerüst, also das Dachtragwerk. Darüber liegen (meist) eine Isolation und eine Dachhaut samt Unterkonstruktion (z.B. Lattung, Konterlattung).

Der untere Messpunkt liegt auf Höhe der Oberkante der rohen Tragkonstruktion des Dachgeschossbodens (z.B. auf Höhe der Oberkante einer Balkenlage oder einer Betonbodens) ohne allfällige Isolationen und Unterlagsböden.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

## Lichte Höhe (IVHB Ziff. 5.4)

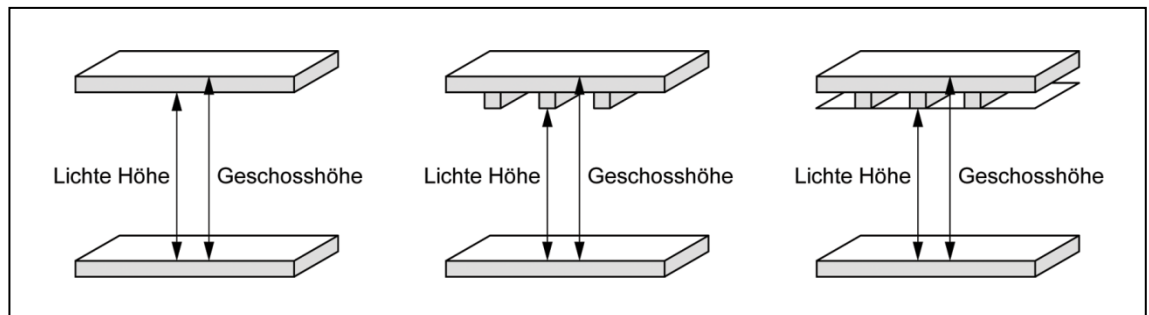
### § 304 PBG

**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.**

**Was ändert sich?** Neu gilt auch für Einfamilienhäuser und vergleichbare Wohnungsarten eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m (§ 304 Abs. 2 PBG).

**Erläuterungen** Im Sinne der lichten Höhe wurde bisher der Begriff «lichte Mindesthöhe» verwendet (§ 304 Abs. 1 PBG).

Einzelne Balken an der Decke vermindern die lichte Höhe noch nicht. Führt jedoch eine dichte Balkenlage dazu, dass die wahrnehmbare Raumhöhe bzw. das sichtbare Raumvolumen optisch verkleinert wird, so wird bis zur Unterkante der Balkenlage gemessen.



Figur 5.4 Lichte Höhe

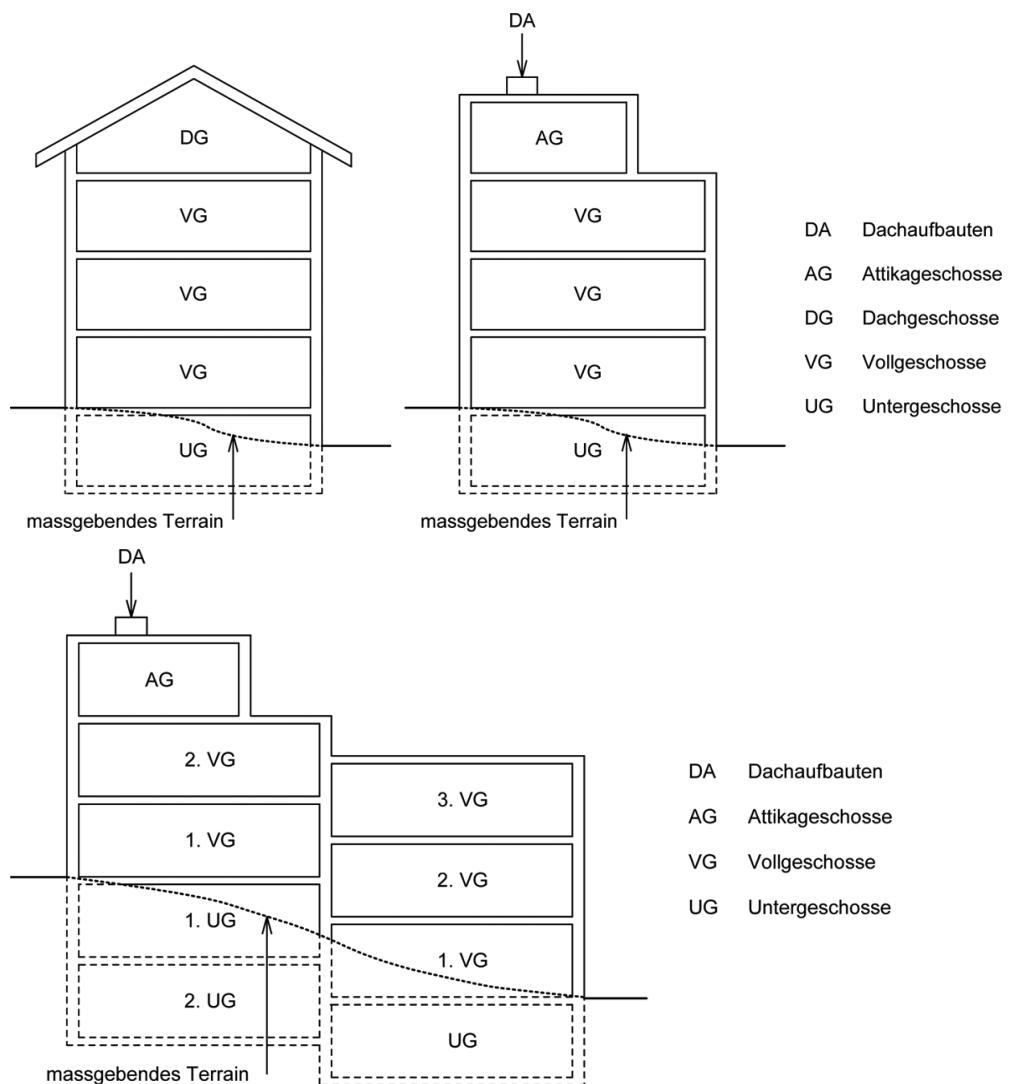
**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

## Vollgeschosse (IVHB Ziff. 6.1)

### § 275 PBG

**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 Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.**

Was ändert sich? -



Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

## Untergeschosse (IVHB Ziff. 6.2)

### § 275 PBG

**<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.**

### § 29 ABV

**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.**

$$\frac{\text{Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie}} \leq 2,5$$

**Was ändert sich?** Neu ist im Gesetz masslich festgelegt, bis zu welchem Anteil die Fassadenflächen eines Untergeschosses höchstens oberhalb der Fassadenlinie (d.h. oberhalb des massgebenden Terrains) liegen dürfen.

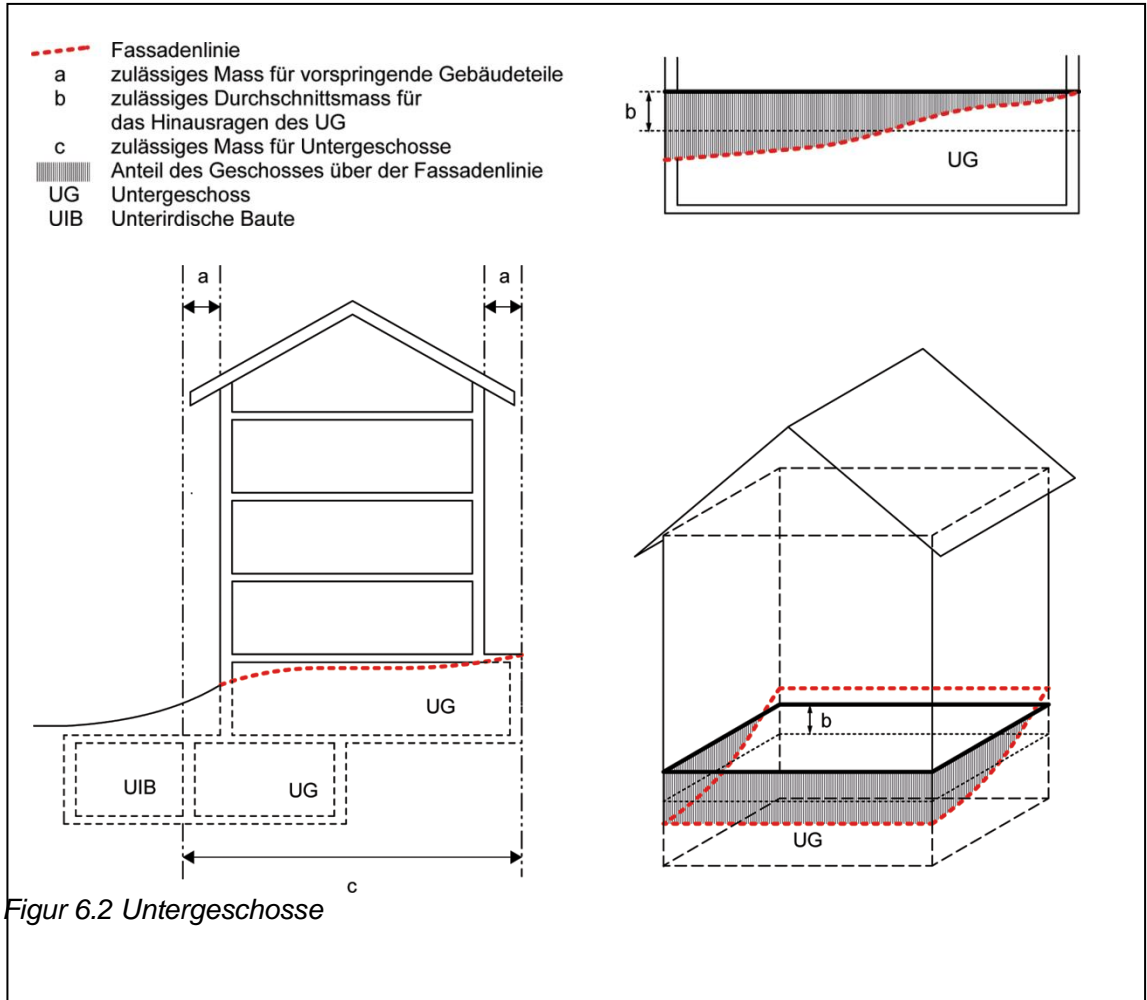
Obere Messebene bildet neu die Oberkante des Fertigbodens (bisher: Oberkante des Rohbodens).

**Erläuterungen** Das Untergeschoss ragt nur teilweise aus dem Boden heraus. Es ist noch ein Untergeschoss, wenn es – gemessen von der Fassadenlinie bis zur Oberkante des darüber liegenden Erdgeschossbodens – nicht mehr als durchschnittlich 2,5 m aus dem Boden herausragt. Wird dieses Mass überschritten, liegt ein Vollgeschoss vor. Ausserdem darf das Untergeschoss an keiner Stelle mehr als 3 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Obere Messebene ist gemäss § 275 Abs. 3 PBG die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses in der Fassadenflucht.

Untere Begrenzung der herausragenden Fassadenflächen bildet die Fassadenlinie. Ist das fertige Terrain tiefer gelegt als das massgebende Terrain, so wird trotzdem an der Fassadenlinie gemessen.

Untergeschosse können *horizontal* höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter hinaus, so gilt der entsprechende Bauteil als Unterniveaubaute oder unterirdische Baute, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind (vgl. §§ 2b und 2c ABV).



Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

## Dachgeschosse (IVHB Ziff. 6.3)

### § 275 PBG

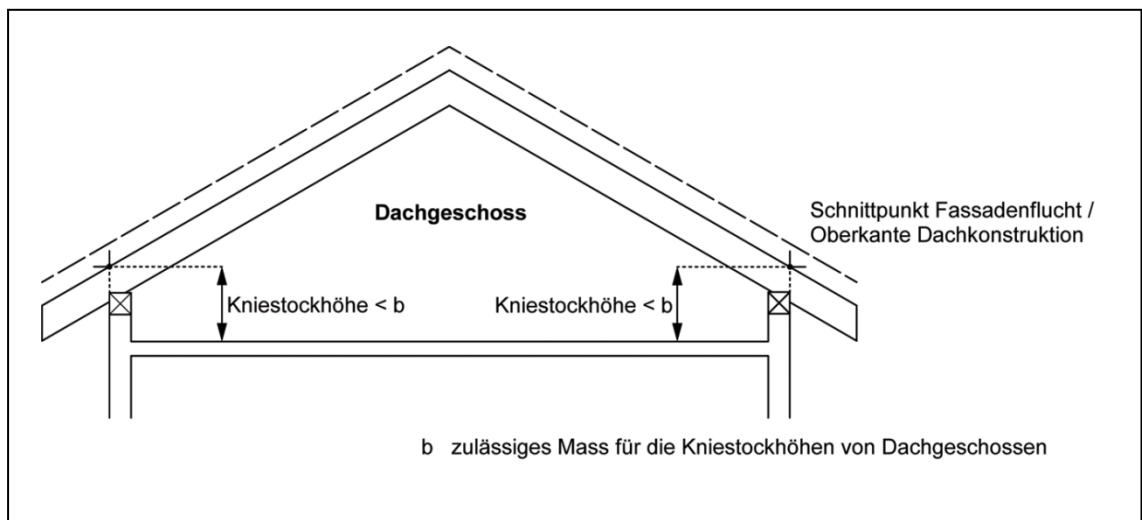
#### <sup>2</sup> Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m.

**Was ändert sich?** Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1,5 m. Bisher betrug die Kniestockhöhe 0,9 m bzw. 1,3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden.

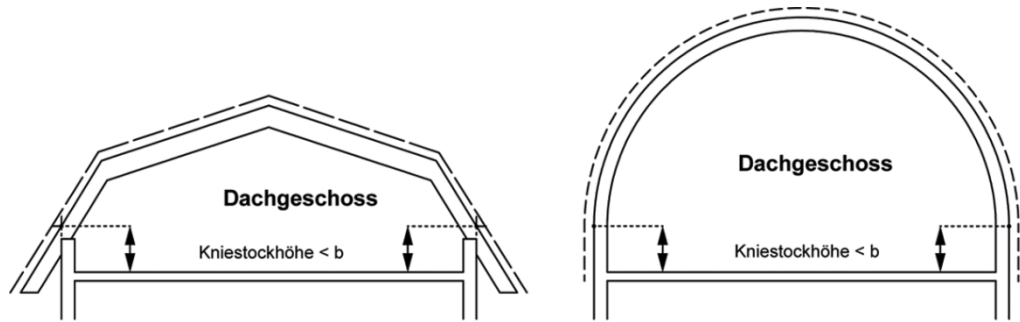
Die bisherige Praxis, wonach besondere Dachformen, wie z.B. (Mansarden-)Walm- und Tonnendächer, unterhalb einer bestimmten Dachprofilinie (im Winkel von 45° ab Schnittpunkt Dachfläche - Fassade) liegen mussten, ist nicht IVHB-konform. Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der Kniestockhöhe) zulässig,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

**Erläuterungen** Wird das zulässige Mass der Kniestockhöhe überschritten, handelt es sich nicht um ein Dachgeschoss, sondern um ein Vollgeschoss.

Ein Kniestock (oder eine Kniestockwand) setzt eine entsprechende Dachkonstruktion voraus. Eine beschränkte Kniestockhöhe bedeutet jedoch nicht, dass das Dach bezüglich seiner optischen Erscheinung eingeschränkt ist. Das kommunale Recht kann deshalb bei Bedarf die Abmessungen und Erscheinungsform der Dächer mit Gestaltungsvorschriften regeln, etwa durch Beschränkung der Dachneigung.







b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen.

## Attikageschosse (IVHB Ziff. 6.4)

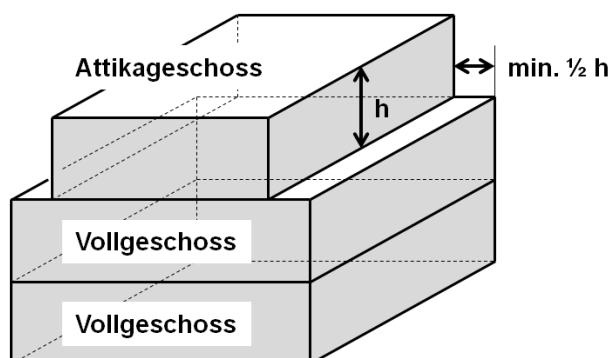
### § 275 PBG

**4 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.**

**Was ändert sich?** Gemäss bisheriger Praxis mussten Attikageschosse traufseitig unterhalb einer Profillinie liegen, die ab dem Schnittpunkt zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade in einem Winkel von  $45^\circ$  verlief. An den Giebelseiten fand diese Regelung in Anlehnung an die Bauweise von Schrägdachbauten keine Anwendung. Auf den Giebelseiten durften Attikageschosse fassadenbündig erstellt werden (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 904 f., 921, 929 und 932). Während Attikageschosse somit an den fiktiven Traufseiten bisher faktisch um deren Geschosshöhe zurückversetzt sein mussten, beträgt die Rückversetzung neu bloss noch mindestens die halbe Geschosshöhe. Attikageschosse werden daher zukünftig tendenziell dominanter in Erscheinung treten.

**Erläuterungen** Attikageschosse wurden im PBG bisher begrifflich nicht geregelt. In § 49a Abs. 2 PBG wurden Attikageschosse umschrieben als «Dachgeschoss über Flachdächern». Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder Untergeschoss nicht als Vollgeschoss.

Was Giebel- und was Traufseite ist, muss imaginär (hypothetisch) festgelegt werden. In Analogie zu den üblichen Satteldachgebäuden ist in der Regel die kürzere Fassade als Giebelseite, die längere als Traufseite zu bestimmen, da der Dachfirst eines Schrägdachs in der Regel parallel zur Gebäudelängsseite verläuft (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2011.00668 vom 22. Februar 2012, E. 3.2).



**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Anstelle des Begriffs «Dachgeschoss über Flachdächern» ist in der Bau- und Zonenordnung neu der Begriff Attikageschoss zu verwenden.

## Grenzabstand (IVHB Ziff. 7.1)

## Gebäudeabstand (IVHB Ziff. 7.2)

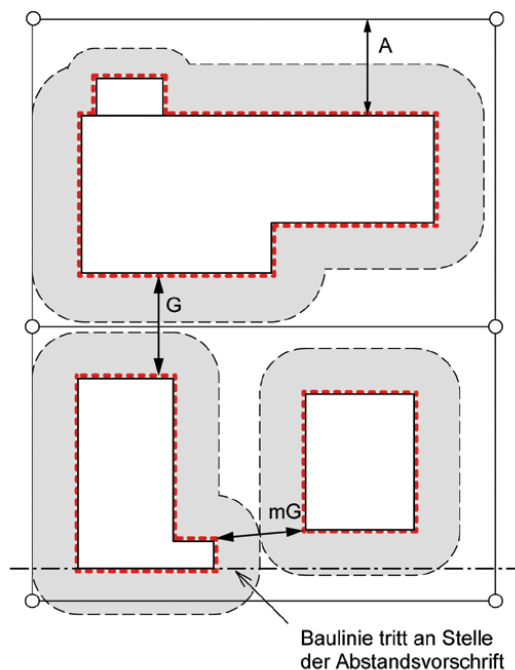
### § 260 PBG

**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.**

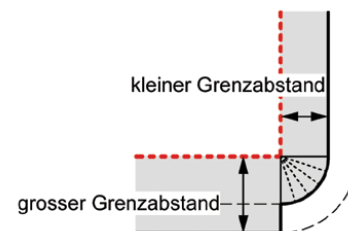
Was ändert sich? -

**Erläuterungen** 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. Beim Gebäudeabstand handelt es sich um die kürzeste Entfernung zwischen den Fassadenlinien benachbarter Gebäude. Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Gebäudeabstand hineinragen.



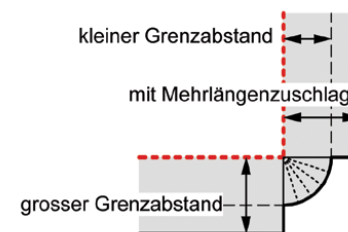
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

#### Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

#### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Figur 7.2 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

## Baulinien (IVHB Ziff. 7.3)

### § 96 PBG

#### **1 Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.**

**Was ändert sich?** Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie. Vorspringende Gebäudeteile (bisher: «einzelne oberirdische Vorsprünge») dürfen die projizierte Fassadenlinie grundsätzlich überragen und somit in den Baulinienbereich hineinragen. Sie dürfen bis zu 2 m über die Fassadenflucht (bzw. die projizierte Fassadenlinie) hinausragen, jedoch mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (vgl. § 6c ABV). Gemäss § 100 Abs. 1 PBG in der bisherigen Fassung durften «einzelne oberirdische Vorsprünge» demgegenüber nur bis zu 1,5 m über die fragliche Baulinie hinausragen und es galt keine Beschränkung der Breite solcher Vorsprünge.

**Erläuterungen** Baulinien legen für eine bestimmte Bodenfläche die Grenze der Bebauung fest und dienen unterschiedlichen Zwecken. Im Gegensatz zu allgemeinen Abstandsvorschriften (wie z.B. dem Grenzabstand) beziehen sich Baulinien auf eine bestimmte Fläche bzw. einen bestimmten Ort. Als Detailvorschrift gehen Baulinien den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Definition und Rechtswirkung von bundesrechtlichen Baulinien (z.B. Baulinien zwecks Sicherung der Gewässerräume nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR 814.201]) ergeben sich einzig aus dem entsprechenden Bundesrecht.

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

## Baubereich (IVHB Ziff. 7.4)

### § 7 ABV

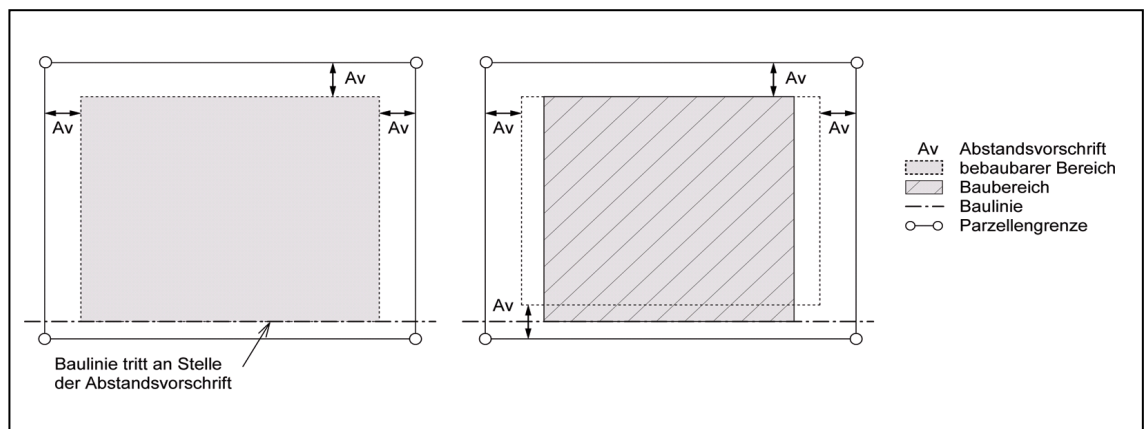
**Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt wird.**

**Was ändert sich?** -

**Erläuterungen** Unter einem Baubereich im Sinne von § 7 ABV ist die nutzungsplanerische Festlegung einer bestimmten, allseitig abgegrenzten Fläche zu verstehen, auf der Gebäude erstellt werden dürfen. Der Baubereich weicht von den generellen Abstandsregeln und von den Baulinien ab.

Die Festlegung von Baubereichen geht nach den juristischen Auslegungsregeln als Detailvorschrift den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Kollisionen zwischen Baubereichen und Baulinien sollten vermieden werden, weil beide Festlegungen sich auf eine bestimmte Situation beziehen und Gegenstand eines Nutzungsplanverfahrens sind. Soll also ein Baubereich festgelegt werden, der einer geltenden, rechtlich gleichrangigen Baulinie widerspricht, so muss die Baulinie gleichzeitig aufgehoben werden. Unterbleibt dies, so gilt die neuere Regelung.

Baubereiche finden im Kanton Zürich heute vor allem in Gestaltungsplänen und in Kernzonen Anwendung.



Figur 7.1 Bebaubarer Bereich und Baubereich

**Was ist zu regeln** -  
**bzw. zu prüfen?**

## Anrechenbare Grundstücksfläche (IVHB Ziff. 8.1)

### § 259 PBG

**<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.**

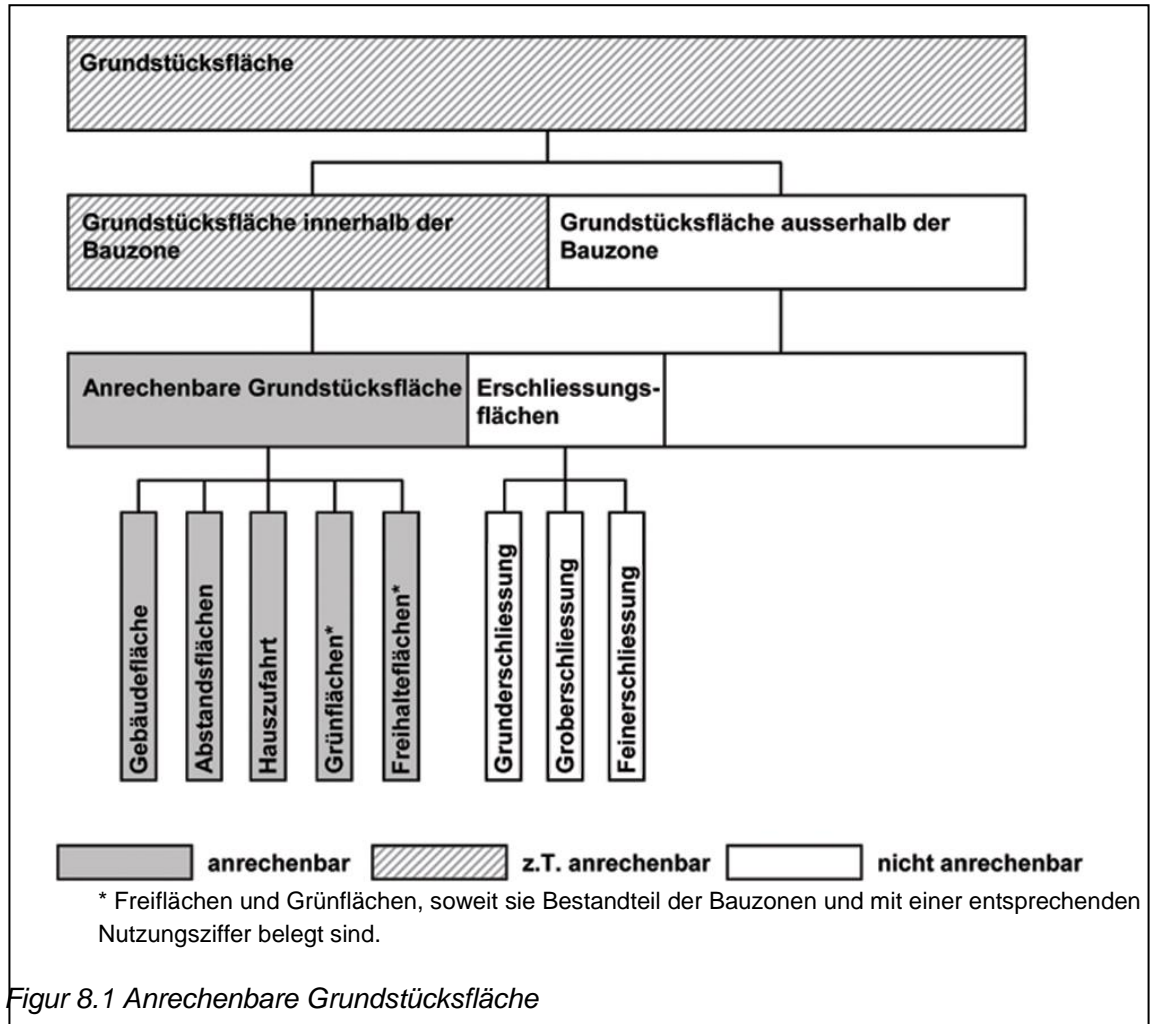
**Was ändert sich?** Die anrechenbare Grundstücksfläche gilt neu auch für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (vgl. § 255 Abs. 1 PBG).

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 Ausnutzung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen. In solchen Fällen sind die geltenden Nutzungsziffern zu überprüfen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen 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.

**Erläuterungen** Der Begriff anrechenbare Grundstücksfläche ersetzt den Begriff «massgebliche Grundfläche». Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Bezugsgrösse für die Nutzungsziffern.

Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist, dass die fragliche Grundstücksfläche der Bauzone zugewiesen ist (was beispielsweise für Wald nicht zutrifft) 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.



Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?

## Baumassenziffer (IVHB Ziff. 8.3)

### § 258 PBG

**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 nicht angerechnet.**

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über dem massgebenden Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

**Was ändert sich?** Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach (vgl. § 12 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung). Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

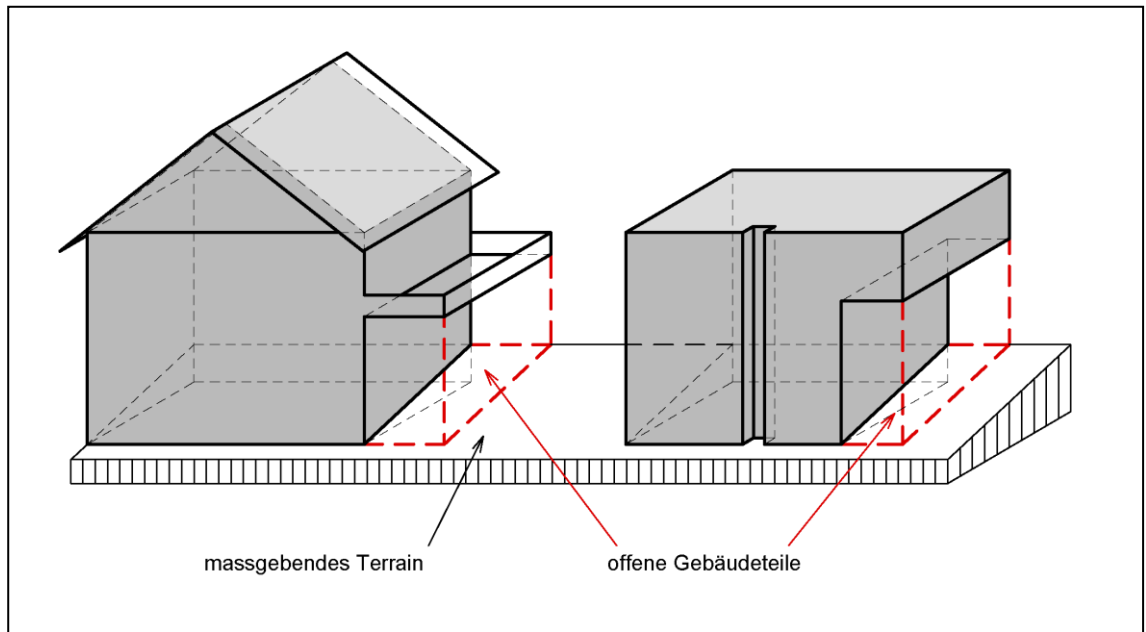
Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden (§ 13 Abs. 2 ABV).

**Erläuterungen** Die Baumassenziffer dient als Dichtemass. Als Bauvolumen gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile, also auch die Dachaufbauten. Offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Dazu zählen beispielsweise die Volumen unter auskragenden Gebäudeteilen. Offene Gebäudeteile, die mindestens zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, sind hingegen voll anrechenbar. Beispiele sind 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.





Figur 8.3 Baumassenziffer

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Baumassenziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

## Überbauungsziffer (IVHB Ziff. 8.4)

### § 256 PBG

**<sup>1</sup> Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.**

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

**Was ändert sich?** Bezüglich vorspringender Gebäudeteile ergibt sich insofern eine Änderung, als nicht mehr zwischen «oberirdischen (d.h. frei auskragenden) geschlossenen Vorsprüngen» (bis Tiefe 1,5 m [Laubengänge und Erker nur bis 1/3 der Fassade]) und «oberirdischen offenen Vorsprüngen» (bis Tiefe 2 m) unterschieden wird (vgl. § 256 Abs. 2 in der bisherigen Fassung). Vorspringende Gebäudeteile fallen neu generell ausser Ansatz.

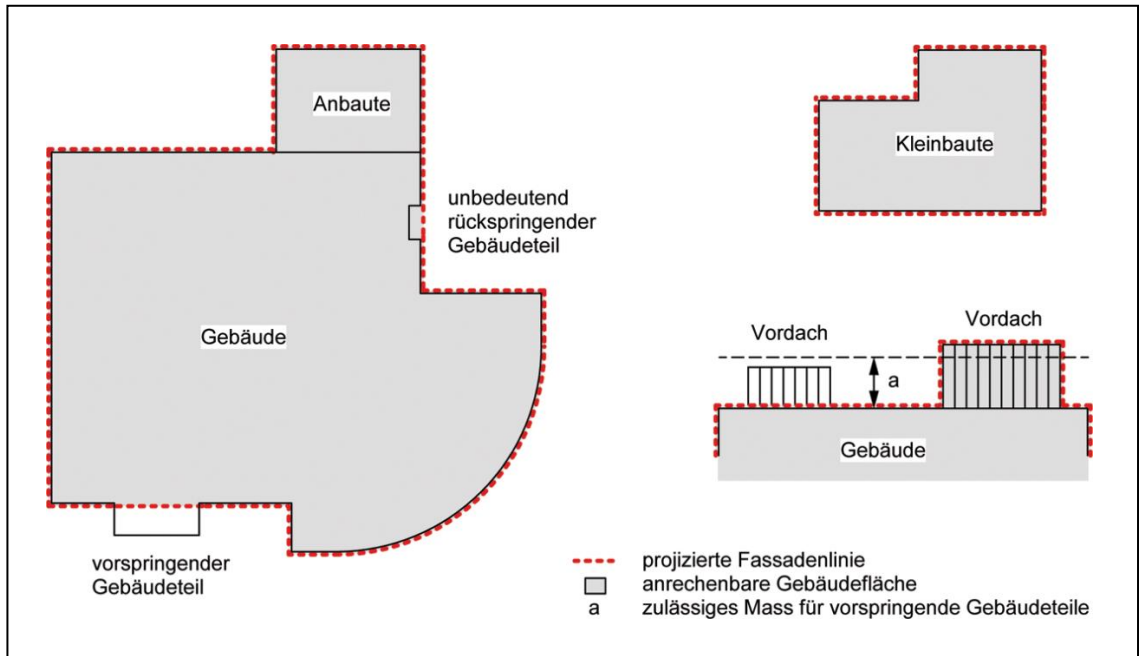
Im Gegensatz zur bisherigen Regelung sind neu auch Unterniveaubauten anzurechnen.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und andere Bauteile, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt neu auch für die Überbauungsziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile darf die zonengemässe Grundziffer gemäss § 11 ABV in der neuen Fassung um 20% erhöht werden.

**Erläuterungen** 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 Unterniveaubauten zählen zur anrechenbaren Gebäudefläche. Nicht dazu zählen hingegen versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Flächen wie beispielsweise Fahrzeugabstellplätze, Gartensitzplätze oder andere nicht zu den Gebäuden im Sinne von § 2 ABV zählende Anlagen.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Überbauungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

## Grünflächenziffer (IVHB Ziff. 8.5)

### § 257 PBG

**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.**

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

**Was ändert sich?** Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff «Freiflächenziffer». Im Gegensatz zur «Freiflächenziffer» werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.

**Erläuterungen** Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist und erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Definition der Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne von § 257 Abs. 2 PBG sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass eine Unterniveaubaute 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 Bodenaufbau, 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. Keine Bepflanzungen im Sinne der Definition sind demnach übliche Dachbegrünungen. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar; es handelt sich dabei nicht um natürliche Bodenflächen. Hingegen gilt ein Steingarten mit minimaler Bepflanzung als «natürlich», nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Auch Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, können vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbaren Grünflächen sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil § 257 Abs. 2 PBG Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Die Bestimmungen zur Freiflächenziffer sind aufzuheben (vgl. auch § 49 Abs. 2 lit. a PBG).

## Ausnützungsziffer

**1 Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.**

**2 Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.**

**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 Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.**

**4 Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.**

**Was ändert sich?** Die Definition der Ausnützungsziffer ändert sich insofern, als neu anstelle der massgeblichen Grundfläche die anrechenbare Grundstücksfläche als Bezugsgrösse hingezogen wird. § 254 PBG wird aufgehoben.

In Abs. 3 wird neu auf Dach-, Attika- und Untergeschosse Bezug genommen. Hierbei handelt es sich nicht um eine inhaltliche Änderung, sondern nur eine Präzisierung.

**Erläuterungen** Die IVHB sieht als Ersatz für die Ausnützungsziffer die Geschossflächenziffer vor. Diese wird im Kanton Zürich allerdings nicht übernommen. Gemäss Beschluss des Interkantonalen Organs zur Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) vom 15. Januar 2009 sind die Konkordatskantone von der Übernahme der Geschossflächenziffer befreit.

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Ausnützungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.

## Dachaufbauten

### § 292 PBG

**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**

**a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,**

**b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.**

**Was ändert sich?** Der bereits in der bisherigen Regelung vorgesehene Vorbehalt der Bau- und Zonenordnung wurde präzisiert. In der neuen Fassung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinden ein – abweichend von der kantonalen Regelung – ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen können.

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht dürfen Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – bisher nicht mehr als ein Drittel – der betreffenden Fassadenlänge sein.

Die Formulierung in § 292 lit. b wurde an die neue Definition des Attikageschosses angepasst. Dachaufbauten auf Flachdächern werden gemäss der neuen Regelung nur dann an das Regelmass angerechnet, wenn sie das bei Flachdächern bzw. Attikageschossen vorgeschriebene Mass der Rückversetzung unterschreiten.

**Erläuterungen** -

**Was ist zu regeln bzw. zu prüfen?** Die Gemeinden können in der Bau- und Zonenordnung vom kantonalen Regelmass abweichen.

## Wintergärten (Ausnützungsziffer)

### § 10 lit. c ABV

#### Als nicht anrechenbar gelten:

**a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m<sup>2</sup> erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen,**

**b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,**

**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.**

**Was ändert sich?** Neu sind dem Energiesparen dienende Gebäudeteile bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer befreit (bisher 10%).

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**

## Wintergärten (Überbauungsziffer)

### § 11 ABV

**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.**

**Was ändert sich?** Neu gilt für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ein Nutzungsbonus von 20% der zonengemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile bei der Überbauungsziffer nicht privilegiert.

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**



## Wintergärten (Baumassenziffer)

### § 13 Abs. 2 ABV

**<sup>1</sup> Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für**

**a. Hauptgebäude,**

**b. Kleinbauten und Anbauten,**

**<sup>2</sup> 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 zonen gemässen Grundziffer.**

**Was ändert sich?** Neu gilt für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ein Nutzungsbonus von 20% der zonen gemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile bei der Baumassenziffer nicht privilegiert.

**Was ist zu regeln -  
bzw. zu prüfen?**