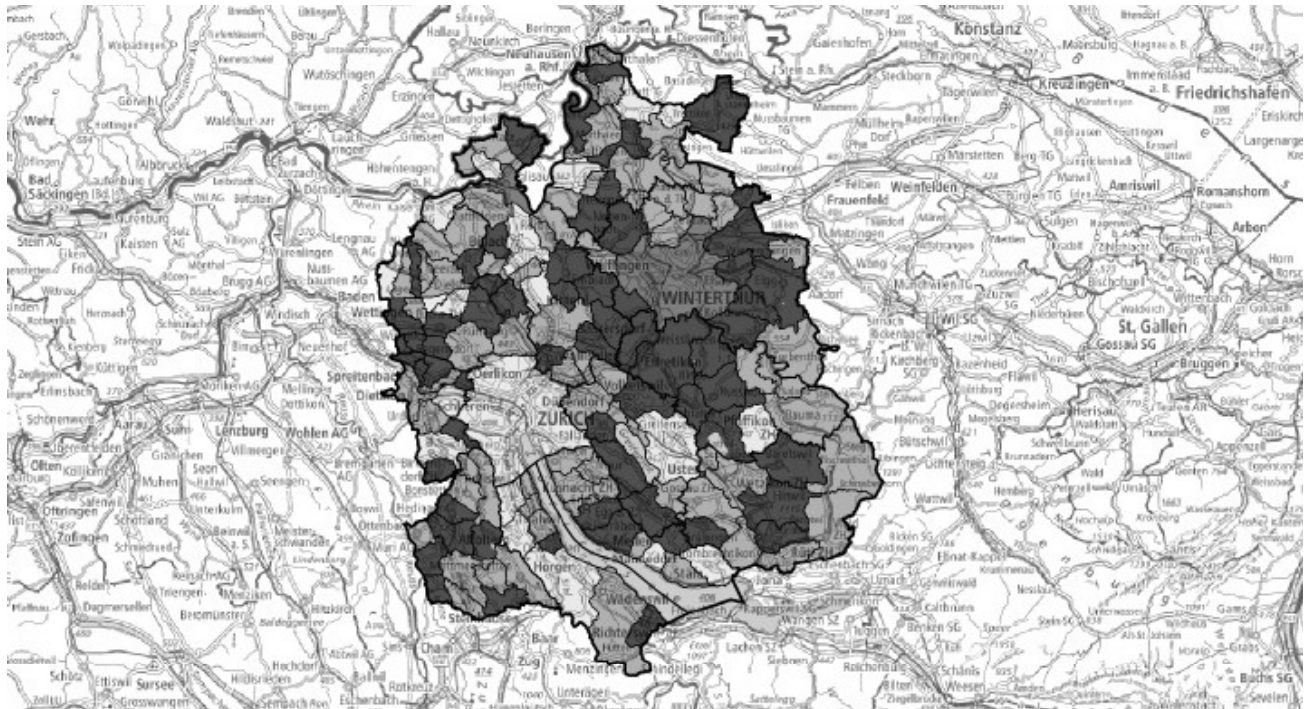


Antonio Frigerio und Eveline Zurbrügg

## Aktuelle Fragen der IVHB



GIS-Browser: Stand Umsetzung Harmonisierung der Baubegriffe in den Gemeinden (IVHB).

### 1 Allgemeines

Die Revisionen der Bau- und Zonenordnungen, in deren Rahmen die harmonisierten Baubegriffe übernommen werden, ist im vollen Gange. Mittlerweile haben bereits mehrere Gemeinden ihre BZO angepasst. Der aktuelle Stand ist auf der kantonalen GIS-Plattform abrufbar.

Im Zusammenhang mit der Übernahme und Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe sind noch einige Fragen offen. Ungeklärt ist auch noch, in welchem Umfang die Rechtsprechung in den Konkordatskantonen und des Bundesgerichts für den Kanton Zürich relevant sind.

Die Baubegriffe enthalten neue Definitionen. Es gilt diese nicht nur in die kommunalen Bau- und Zonenordnungen aufzunehmen und umzusetzen, sondern diese Begriffe müssen auch im Alltag der Planenden und in der Anwendung bei der täglichen Arbeit der im Planungsprozess beteiligten Personen angewendet werden. Dies erfordert, dass der Umfang und die Bedeutung dieser Begriffe erfasst werden kann. Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich bei den Baubegriffen um ein neues Vokabular, mit welchem die Beteiligten umzugehen haben, um die Begriffe rechtskonform anwenden zu können.

Aufgrund der verschiedenen Umsetzungen in den Gemeinden hat sich gezeigt, dass gewisse Begriffe und deren Anwendung besonders von Interesse sind. Im Folgenden soll kurz auf grundsätzliche Fragen aus der Praxis eingegangen werden. Näher dargelegt werden zudem die Begriffe Attikageschoss, massgebendes Terrain, Untergeschoss, Unterniveaubaute, unterirdische Baute sowie die Bedeutung der Fassadenflucht.

## **2 Grundsätzliches**

### **2.1 Negative Vorwirkung der Baubegriffe aufgrund der Anwendung von § 234 PBG und Rechtsentwicklung**

Den harmonisierten Baubegriffen kommt keine negative Vorwirkung zu. Es handelt sich dabei nicht um planungsrechtliche Festlegungen im Sinne von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1), sondern um Begrifflichkeiten (VB.2021.00403).

Da es sich bei den Baubegriffen um kantonales Recht handelt, gelten künftig revidierte Begriffe unmittelbar in allen Gemeinden, welche die Baubegriffe bereits harmonisiert haben. Dies ist etwa mit Bezug auf die beabsichtigte Änderung des Begriffes des massgeblichen Terrains der Fall (vgl. Justierungsvorlage, § 253 b nPBG; sowie PBG aktuell 1/2024). Die Änderungen der Begriffe können aber Auswirkungen auf die Regelung in der Bau- und Zonenordnung haben. Allenfalls erfordern künftige Änderungen der Baubegriffe im PBG daher Anpassungen in den Bau- und Zonenordnungen.

### **2.2 Von den harmonisierten Begriffen abweichende Definitionen in der BZO**

Die Gemeinden können nicht von den harmonisierten Begriffen abweichende Bestimmungen aufstellen (z.B. eine von § 275 Abs. 4 PBG abweichende Definition der Attikageschosse). Bei den harmonisierten Baubegriffen handelt es sich um Definitionen des kantonalen Rechts, von denen nicht abgewichen werden darf (vgl. BRGE III Nr. 116/2023).

### **2.3 Justierungen**

Der Kantonsrat hat am 26. Januar 2026 in der Schlussabstimmung mit 112 zu 56 Stimmen verschiedenen Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend «Justierungen» zugestimmt. Unter anderem ging es dabei um die Anpassung der Definition des massgebenden Terrains sowie die Verlängerung der Frist zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen.

### 3 Der harmonisierte Begriff der Attika

Der Begriff Attikageschoss wurde mit § 275 Abs. 4 PBG neu eingeführt und im Sinne des IVHB-Konkordats definiert. Das Attikageschoss ist um die Hälfte seiner Höhe von der Trauffassade zurückzusetzen. Zusätzlich darf das Attikageschoss auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge bis zur Trauffassade nach vorne reichen (§ 292 lit. b PBG).

Gemäss bisherigem Recht definierte sich das Dachgeschoss bei Flachdächern nach § 275 Abs. 2, § 281 und § 292 lit. b aPBG. Demzufolge war das Dachgeschoss bei Flachdächern unter dem an der Traufe anzusetzenden 45°-Profil anzuordnen. Auf jeweils einem Drittel der Trauffassade durfte dieses Profil durchstossen werden. Gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d und § 292 aPBG konnten die Gemeinden abweichende Ausgestaltungen von Attikageschossen vornehmen, beispielsweise indem sie einen fiktiven Kniestock veranschlagten.

Das nun definierte Mass der Rücksetzung ergibt ein Profil von 63° statt früher 45°, unter dem sich das Attikageschoss anordnet. Zudem sieht das kantonale Recht eine Durchstossung des Profils auf der Hälfte der Fassadenlänge vor, gegenüber einem Drittel nach altem Recht. Diese beiden Punkte führen dazu, dass das Attikageschoss nach neuem Recht flächenmässig erheblich grösser ist und durch den kürzeren Rücksprung von der Fassade auch grösser in Erscheinung tritt. Die Gemeinden suchen deshalb Wege für eine andere Ausgestaltung des Attikageschosses.

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung einer Zürcher Gemeinde, welche eine abweichende Regelung für das Attikageschoss vorsah, welche nahe an die bisherige Definition kam, wurde von der Baudirektion jedoch nicht genehmigt. Das Baurekursgericht hat diesen Entscheid bestätigt (BEZ 2023 Nr. 24). Die in § 49 Abs. 2 lit. d PBG vorbehaltene Möglichkeit kommunaler Regelungen zur Dachgestaltung kann sich nicht mehr auf das mittels Begriffsdefinition festgelegte Mass der Rücksetzung eines Attikageschosses beziehen. Zumal eine ausdrückliche Bestimmung fehlt, dass ein Abweichen vom Mass der Rücksetzung gemäss § 275 Abs. 4 PBG zulässig ist. Auch § 292 PBG – im Gegensatz zur offeneren Formulierung des aPBG – sieht ausdrücklich nur noch eine Abwei-

---

**Das nun definierte Mass der Rücksetzung ergibt ein Profil von 63° statt früher 45°, unter dem sich das Attikageschoss anordnet.**

---

---

**Die Gemeinden können nur Regelungen treffen zur Dachform, zu Dacheinschnitten, Anzahl und Lage von Dachaufbauten, Dachrändern, Dacheindeckung und Materialisierung.**

---

chungsmöglichkeit bezüglich des Masses von Dachaufbauten im Verhältnis zur Fassadenlänge vor. Gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG können die Gemeinden folglich nur Regelungen treffen zur Dachform (z.B. Dachformen ausschliessen oder in bestimmten Gebieten nur eine Dachform zulassen), zu Dacheinschnitten, Anzahl und Lage von Dachaufbauten, Dachrändern, Dacheindeckung und Materialisierung.

## 4 Massgebendes Terrain

Im Sinne des IVHB-Konkordats ist anstelle des bisherigen Begriffs gewachsener Boden neu das massgebende Terrain eingeführt worden. Nach § 5 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juli 1977 (ABV; LS 700.2) ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf, d.h. der durch natürliche Prozesse entstandene Geländeverlauf massgebend, und nicht mehr jener Geländeverlauf, der grundsätzlich zum Zeitpunkt des Bauentscheids vor Ort vorzufinden ist.

Die Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs bleibt mit Unklarheiten und Umsetzungsproblemen behaftet. Beispielsweise zeigen sich Schwierigkeiten bei der Ermittlung des massgebenden Terrainverlaufs, weil die alten Karten zu ungenau sind und in den alten Bauakten kaum verlässliche oder gar keine Terraindaten vorhanden sind, aber es offensichtlich ist, dass aufgeschüttet oder abgegraben wurde. Die Ermittlung des massgebenden Terrains führt zu einem erheblichen Mehraufwand gegenüber dem bisherigen

Recht und bleibt mit Rechtsunsicherheit behaftet, weil das massgebende Terrain weiterhin die Bezugsgrösse für zahlreiche Bauvorschriften ist.

---

**Mit den PBG-Justierungen soll der Begriff des massgebenden Terrains beibehalten werden, aber inhaltlich grundsätzlich zum alten Begriff zurückgekehrt werden.**

---

behalten werden, aber inhaltlich grundsätzlich zum alten Begriff zurückgekehrt werden. Diese Kehrtwende ist möglich, weil sich das Recht im Kanton Zürich im Rahmen des kantonalen Nachvollzugs selbstständig entwickeln kann. Neu soll die Definition des massgebenden Terrains im Gesetz in § 253b nPBG geregelt werden.

Der alte Inhalt des Begriffs in Abs. 1 und 2 von § 253b nPBG wird ergänzt mit der Übernahme der gefestigten Rechtsprechung zum Terrain bei Umbauten

und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Abs. 3). Zusätzlich wird in Abs. 4 die Möglichkeit zur Festlegung des Terrains gebiets- oder einzelfallweise in der Bau- und Zonenordnung oder einzelfall-

---

**Zusätzlich wird in Absatz 4 die Möglichkeit zur Festlegung des Terrains gebiets- oder einzelfallweise in der BZO oder im Baubewilligungsverfahren geschaffen.**

---

weise im Baubewilligungsverfahren geschaffen. Abs. 4 entspricht weitgehend § 5 Abs. 2 ABV in der Fassung vom 1. März 2017.

Das Baurekursgericht hat in BRGE II Nr. 0229/2023 vom 28. November 2023 in BRGE 2025 Nr. 11 festgehalten, dass es sich bei § 5 Abs. 2 ABV um eine «Kann-Vorschrift» im Ermessen der Behörde und nicht um eine Ausnahme im technischen Sinne handelt. Im Entscheid geht das Baurekursgericht auch darauf ein, was unter planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen zu verstehen ist und nennt dabei Gründe des Hochwasserschutzes, Niveaueingleichung für die Erschliessung, eine bessere Einordnung in das Ortsbild oder des Lärmschutzes. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend zu betrachten. Da § 253b Abs. 4 nPBG weitgehend § 5 Abs. 2 ABV entspricht, ist davon auszugehen, dass der Entscheid des BRG auch unter dem künftigen Recht Geltung beanspruchen wird.

Nicht erwähnt werden Sondernutzungspläne im neugefassten § 253b Abs. 4 nPBG. Im Bericht des Regierungsrats vom 7. März 2023 wird festgehalten, die Gemeinden könnten das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren festlegen, ohne dabei an den bestehenden bzw. den bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs vorhandenen Terrainverlauf gebunden zu sein (Abs. 4). Sofern das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren festgelegt werden solle, habe dies in Form eines Ergänzungsplans auf Stufe der Bau- und Zonenordnung zu erfolgen. Es stellt sich die Frage, ob das massgebende Terrain im Rahmen eines Gestaltungsplans bestimmt werden kann. Bei einem solchen handelt es sich nicht um Ergänzungsplan. Zu bedenken ist, dass es kaum Sinn macht, dass das massgebende

Terrain im Rahmen der BZO und von Baubewilligungen festgelegt werden kann, dies im Rahmen eines Gestaltungsplans aber verwehrt bleiben soll. In

---

**Es stellt sich die Frage, ob das massgebende Terrain im Rahmen eines Gestaltungsplans bestimmt werden kann.**

---

den Materialien finden sich keine weiteren Hinweise dazu, dass die Festlegung des massgebenden Terrains im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ausgeschlossen werden sollte (<https://www.kantonsrat.zh.ch/geschaefte/geschaefte/?id=c900dac47ec04372b0c65a180736a9f3>). Zu bedenken ist, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Rahmennutzungsordnung abgewichen werden kann, sofern diese nicht ihres Sinngehaltes entleert wird (vgl. BGE 135 II 209). In diesem zulässigen Rahmen muss die Möglichkeit bestehen, dass massgebende Terrain auch in einem Gestaltungsplan festzulegen. Zu verlangen, dass dies nur mittels eines gleichzeitig zu erlassenden Ergänzungsplanes

erfolgen kann, macht keinen Sinn, da die beiden Pläne ohnehin im koordinierten Verfahren zu ergehen hätten (vgl. Art. 25a RPG). Weiter stellt sich die Frage, ob die Festlegung des massgebenden Terrains in einem Gestaltungsplan eine Abweichung der Regelbauweise darstellt und daher nur eine Festsetzung durch die Legislative in Frage kommt (vgl. § 86 PBG).

Die Gemeinden, welche die neuen Baubegriffe bereits in ihre BZO übernommen haben, werden mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung wieder zum

---

**Die Gemeinden, welche die neuen Begriffe bereits in ihre BZO übernommen haben, werden wieder zum «alten Boden» zurückkehren müssen.**

---

«alten Boden» zurückkehren müssen. Bei der Baueingabe von Projekten in den betroffenen Gemeinden, ist das Inkraftsetzungsdatum im Auge zu behalten. Es gilt das Recht im Zeitpunkt des Bauteilscheids. Die Gemeinden, die ihre BZO

noch nicht angepasst haben, wenden bis zur Revision weiterhin § 5 aABV an. Die Übergangsbestimmung sieht vor, dass § 253b PBG für diese Gemeinden erst zur Anwendung kommt, wenn die BZO angepasst ist. Im Ergebnis wird nach dem Inkrafttreten der Justierungen der Unterschied zwischen den «harmonisierten» und «nicht harmonisierten» Gemeinden in der Anwendung von Art 253b Abs. 4 PBG liegen.

## 5 Untergeschoss

Nach bisherigem Recht liegt ein Untergeschoss vor, wenn das Geschoss teilweise in den gewachsenen Boden hineinragt (§ 275 Abs. 3 aPBG), auch wenn dies nur in einem kleinen Bereich ist.

Die Definition des Untergeschosses nach neuem Gesetz (§ 275 Abs. 3 PBG und § 29 ABV) ist einiges aufwändiger. Sie beinhaltet die zwei Begriffe Fassadenflucht und Fassadenlinie, die in §§ 6 und 6a ABV definiert sind. Zusätzlich bringt § 29 ABV die projizierte Fassadenlinie nach § 6b ABV ins Spiel. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile nach § 6c ABV und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Die Fassadenlinie ist die Linie der Fassadenflucht (Mantellinie) auf dem massgebenden Terrain. Die Fassadenlinie auf die amtliche Vermessung projiziert, entspricht der projizierten Fassadenlinie.

---

**Zur Bestimmung des Untergeschosses ist vom darüber liegenden Geschoss auszugehen.**

---

Zur Bestimmung des Untergeschosses ist vom darüber liegenden Geschoss auszugehen. Dessen Oberkante des fertigen Bodens in der Fassadenflucht (Mantelflä-

che) gemessen darf durchschnittlich max. 2,5 Meter über der Fassadenlinie liegen, aber an keiner Stelle mehr als 3 Meter. Das Durchschnittsmass ist nach § 29 ABV zu berechnen aus der Summe aller Fassadenflächen des Untergeschosses über der Fassadenlinie (bis OK fertiger Boden des darüber liegenden Geschosses) geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie. Damit die Einhaltung dieses Durchschnittsmasses nachgewiesen bzw. nachgeprüft werden kann, wird in den Plänen idealerweise die Abwicklung des Untergeschosses dargestellt.

Entsprechend der Definition des Untergeschosses reicht dieses nur bis zur Fassadenflucht. Kragt beispielsweise die Tiefgarage weiter aus als die Fassadenflucht, ist dieser Teil der Tiefgarage eine unterirdische Baute oder eine Unterniveaubaute, selbst wenn keine Wand zwischen Untergeschoss und unterirdischer Baute besteht.

---

**Kragt die Tiefgarage weiter aus als die Fassadenflucht, ist dieser Teil der Tiefgarage eine unterirdische Baute oder eine Unterniveaubaute, selbst wenn keine Wand zwischen Untergeschoss und unterirdischer Baute besteht.**

---

## 6 Unterirdische Baute und Unterniveaubaute

Die Qualifikation als unterirdische Baute oder Unterniveaubaute – unter altem Recht als unterirdisches Gebäude oder unterirdische Gebäudeteile – bleibt deshalb von grosser Relevanz, weil diese gemäss § 269 PBG nicht den Abstandsvorschriften unterliegen, sofern die Gemeinde nichts anderes geregelt hat.

Unterirdische Bauten nach § 2b ABV sind Gebäude, die vollständig unter dem massgebenden oder dem tiefergelegten Terrain sind, mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer. Sie treten also grundsätzlich nicht in Erscheinung.

Unterniveaubauten nach § 2c ABV sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefergelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 Meter überragen. Im Bereich der Erschliessung ist ab dem massgebenden Terrain zu messen.

Abgrabungen hatten bisher keinen Einfluss auf die Qualifikation als abstandsbefreites Gebäude nach § 269 aPBG (unterirdische Gebäude, unterirdische Gebäudeteile und oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um max. 0,5 Meter überragen), weil nur der gewachsene Boden massgebend war. Neu ist auch das tiefergelegte Terrain zu berücksichtigen, womit gegenüber dem bisherigen Recht eine Verschärfung vorliegt, was zur Rechtswidrigkeit von bestehenden Bauten führen kann.

---

**Neu ist auch das tiefergelegte Terrain zu berücksichtigen, womit gegenüber dem bisherigen Recht eine Verschärfung vorliegt, was zur Rechtswidrigkeit von bestehenden Bauten führen kann.**

---

Bestehende, nach bisherigem Recht unterirdische Bauten, bei welchen ein Teil der Fassade freigelegt ist, sind neu als oberirdische Gebäudeteile zu qualifizieren, womit sie grenzabstandspflichtig sind. Sind sie an ein Gebäude angebaut, vergrössert sich dessen Gebäudelänge sowie dessen Fassadenlänge, so dass allenfalls neu der Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen ist.

## 7 Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 6c ABV

Unter vorspringenden Gebäudeteilen werden einzelne Gebäudevorsprünge verstanden, welche die Dimensionen gemäss § 6c Abs. 1 ABV (Ausladung von max. 2 Meter und Breite von max. der Hälfte des Fassadenabschnittes) einhalten. Mehrere vorspringende Gebäudeteile werden sodann zusammengezählt,

und zwar auch dann, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind (§ 6c Abs. 2 ABV).

---

**Mehrere vorspringende Gebäudeteile werden zusammengezählt, und zwar auch dann, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind.**

---

Unklar ist, ob Gebäudeteile seitlich über die Gebäudeecke ragen dürfen (z.B. Eckbalkone). Die Bestimmungen in der

ABV und in deren Anhang sind diesbezüglich nicht abschliessend klar. Nach dem Grundsatz «in dubio pro libertate» sollte dies aber möglich sein.

Vorspringende Gebäudeteile sind hinsichtlich des Grenzabstands privilegiert. Der Grenzabstand wird zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze gemessen (§ 260 Abs. 1 PBG). Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Ermittlung der Fassadenflucht, anhand welcher die projektierte Fassadenlinie ermittelt wird (§§ 6a und 6b ABV), nicht berücksichtigt (§ 6 Abs. 2 ABV). Für die Bestimmung der projektierten Fassadenlinie fallen sie daher ausser Betracht. Entsprechend dürfen vorspringende Gebäudeteile in den Grenzabstand ragen.

Balkone, welche die Dimensionen gemäss § 6c ABV sprengen (z.B. fassadenbreite Balkone), sind keine vorspringenden Gebäudeteile in Sinne des Gesetzes. Entsprechend wird bei solchen Balkonen die Fassadenflucht vorne angesetzt, was dazu führt, dass solche Balkone den Grenzabstand einhalten müssen.

---

**Zum geltenden Recht stellt § 6c ABV eine Privilegierung dar, da bis anhin Vorsprünge nur auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt waren.**

---

Zum geltenden Recht stellt § 6c ABV eine Privilegierung dar, da bis anhin Vorsprünge auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt waren. Aufgrund der neuen gebäudebezogenen Betrachtungsweise sind allerdings an schräg zur

Strasse oder Grenze gestellten Gebäuden nicht mehr fassadenbreite Balkone möglich, welche nur auf der Hälfte der Fassadenlänge in den Grenzabstands-

bereich zu liegen kämen, da solche Gebäude aufgrund der Messweise und der Definition der Fassadenflucht abstandswidrig wären.

Mit Bezug auf vorspringende Gebäudeteile und die Beanspruchung des Baulinienbereichs lässt sich Folgendes festhalten. Vorspringende Gebäudeteile müssen gestützt auf § 100 Abs. 2 PBG entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. Entscheidend ist, ob der vorspringende Gebäudeteil als solcher im Sinne von § 6c ABV zu qualifizieren ist. Ein solcher Gebäudeteil kann unter der Voraussetzung von § 100 Abs. 3 PBG, also unter Einhaltung eines Vertikalabstandes von 3 Meter, gestützt auf § 100 Abs. 2 PBG bewilligt werden. Handelt es sich nicht um einen Gebäudeteil, ist eine Beanspruchung des Baulinienbereichs (z.B. durch eine Pergola) unter den Voraussetzungen von § 100 Abs. 4 PBG bewilligungsfähig.

## **8 Fassadenflucht und vorspringende Gebäudeteile für die Bestimmung der Attikageschosse, Abstände und Abgrabungen**

### **8.1 Allgemeines**

Die harmonisierten Baubegriffe definieren die Begriffe «Fassadenflucht» und «Fassadenlinie» und «projizierte Fassadenlinie» (vgl. §§ 6 bis 6b ABV).

Die Fassadenflucht wird in § 6 ABV definiert. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Abs. 1). Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Abs. 2).

Was unter vorspringenden Gebäudeteilen zu verstehen ist, welche für die Definition der Fassadenflucht irrelevant sind, wird in § 6c ABV umschrieben. Danach ragen vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c Abs. 1 ABV höchstens 2 Meter über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vorsprünge, welche dieses Mass gemäss § 6c ABV überschreiten, sind demnach für die Bestimmung der Fassadenflucht zu berücksichtigen.

Vorsprünge, etwa Balkon, die sich über die ganze Fassadenbreite erstrecken, sind für die Fassadenflucht relevant, da sie nicht als

vorspringend im Sinne von § 6c ABV qualifiziert werden können und bei der Definition der Fassadenflucht zu berücksichtigen sind (vgl. 6 Abs. 2 ABV).

---

**Vorsprünge, etwa Balkone, die sich über die ganze Fassadenbreite erstrecken, sind für die Fassadenflucht relevant.**

---

Die Bedeutung der Fassadenflucht bzw. der daraus abgeleiteten (projizierten) Fassadenlinie (vgl. §§ 6a und 6b ABV) geht im Übrigen auch aus den §§ 256 und 258 PBG hervor. Gemäss § 256 Abs. 1 PBG gilt als für die Überbauungsziffer anrechenbare Gebäudefläche die innerhalb der projizierten Fassadenlinie liegende Fläche. Nach § 258 Abs. 2 und 3 PBG gilt bei der Baumassenziffer als Bauvolumen das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, wobei das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind (wie dies auf Balkone in der Regel zutrifft), nicht angerechnet wird. Solche Balkone gehören grundsätzlich zum Volumen, sind aber hinsichtlich der Baumassenziffer privilegiert. Bei der Überschreitung der Masse

gemäss § 6c ABV müssen die Balkone wie ausgeführt für die Bestimmung der Fassadenflucht berücksichtigt werden.

Entsprechend ist die Fassadenflucht bei den Vorsprüngen und nicht bei der wärme gedämmten Fassade anzusetzen.

---

**Die Fassadenflucht ist bei Vorsprüngen, welche die Masse von § 6c ABV überschreiten, bei den Vorsprüngen und nicht bei der wärme gedämmten Fassade anzusetzen.**

---

setzen. Der Begriff «fassadenbildend», der unter dem bisherigen Recht im Zusammenhang mit den Abstandsbestimmungen oder dem Ansetzen des hypothetischen Dachprofils immer wieder zu Diskussionen führte, ist daher nicht mehr relevant, sondern wurde durch den Begriff «Fassadenflucht» ersetzt.

## 8.2 Fassadenflucht und Attikageschoss

Gemäss § 275 Abs. 4 PBG sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein. Die Fassadenflucht gemäss § 6 ABV dient der Bestimmung der Fassadenlinie und als Hilfsgrösse bei der Definition des Attikageschosses.

## 8.3 Fassadenflucht und Abstände

Gemäss § 260 Abs. 1 und 2 PBG ist die projizierte Fassadenlinie und damit die Fassadenflucht gemäss § 6 in Verbindung mit § 6c ABV auch für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände massgebend.

## 8.4 Fassadenflucht und Abgrabungen

Die Fassadenflucht bzw. die Fassadenlinie ist auch für die Bestimmung der zulässigen Abgrabungen relevant. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 6a ABV). Die Abgrabungen sind daher im Bereich der Fassadenflucht bzw. der Fassadenlinie zu beurteilen.

## 9 Fassadenhöhe

Anstelle der Gebäudehöhe, welche nur traufseitig zu messen war, tritt neu die Fassadenhöhe, welche sowohl trauf- als auch giebelseitig zu messen ist. Die Fassadenhöhe ist von den Gemeinden für die Traufseite zwingend festzulegen (§ 279 Abs. 2 PBG). Giebelseitig enthält § 280 Abs. 1 und 2 PBG jeweils eine Regelung für Schrägdächer und für das Attikageschoss, sofern die Gemeinden keine vorsehen. Bei einem Schrägdach erhöht sich die Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m. Dies entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht. Beim Attikageschoss erhöht sich die Fassadenhöhe um 3,3 m.

Bisher war die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern und Flachdächern gleich zu messen: am Schnittpunkt von Fassade und Dachfläche. § 278 PBG sieht in Abs. 1 die Messweise für Schrägdächer und in Abs. 2 jene für Flachdächer vor.

Beim Schrägdach kommt der Schnittpunkt bei der Oberkante der Dachkonstruktion zu liegen. Gemeint ist die Tragkonstruktion. Darüber und folglich nicht in die Fassadenhöhe eingerechnet

liegen die Wärmedämmung und die Dachhaut. Dies hat zur Folge, dass die Dachoberfläche als sichtbare Fassadenhöhe nach neuem Recht um bis zu 50 cm höher zu liegen kommen kann, als die zulässige Fassadenhöhe dies ausweist.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 Meter gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Dies gilt unabhängig davon, ob noch ein Attikageschoss geplant ist. Zu messen ist am Dachrandabschluss oder an der Oberkante der Brüstung beziehungsweise des

Geländers, sofern die Brüstung oder das Gelände nicht um mindestens einen Meter zurückversetzt ist. Anders als beim Schrägdach ist somit die Wärmedämmung bei der Gebäudehöhe einzurechnen. Allerdings müssen für eine Wärmedämmung zwischen grösser als 20 bis 45 cm bei der Fassadenhöhe nur 20 cm berücksichtigt werden (§ 280 Abs. 4 PBG).

---

**Bei Schrägdächern kann die Dachoberfläche als sichtbare Fassadenhöhe nach neuem Recht um bis zu 50 cm höher zu liegen kommen, als die zulässige Fassadenhöhe dies ausweist.**

---

---

**Bei Flachdächern ist am Dachrandabschluss oder an der Oberkante der Brüstung zu messen, womit die Wärmedämmung bei der Gebäudehöhe einzurechnen ist.**

---

## 10 Anrechenbare Flächen

Durch die Übernahme der harmonisierten Baubegriffen haben sich mit Bezug auf die anrechenbaren Flächen Änderungen ergeben. Neu zählen in der Wohn-

zone auch der Waldabstand und offene Gewässer zur anrechenbaren Grundfläche. Unter dem bisherigen Recht war nur der Gewässerraum anrechenbar. Hinsichtlich der Erschliessungsflächen ist das neue Recht dagegen restriktiver.

---

**Privatstrassen, die der Feinerschliessung dienen, sind nicht mehr anrechenbar; grundstücksinterne Erschliessungsflächen bleiben anrechenbar.**

---

Privatstrassen, die der Feinerschliessung dienen, sind nicht mehr anrechenbar. Bis anhin waren nur Feinerschliessungsanlagen nicht anrechenbar, die auf einer übergeordneten Planungsgrundlage beruhten. Dagegen bleiben grundstücksinterne Erschliessungsflächen (Hauszufahrten) anrechenbar.

## 11 Baumassenziffer

Gemäss § 258 Abs 1 PBG ist die Baumassenziffer das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Baumassenziffer dient als Dichtemass. Das Bauvolumen wird durch § 258 Abs. 2 PBG näher umschrieben. Danach gilt als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. angerechnet werden alle geschlossenen Gebäudeteile (vgl. Leitfaden der BD, S. 40). Gemäss § 258 Abs. 3 PBG werden Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht angerechnet.

Mit Bezug auf murale Geländer stellt sich zuweilen die Frage, ob solche als umgrenzt im Sinne von § 258 Abs. 3 PBG gelten. Dabei ist auf die Lage der muralen Geländer abzustellen. Solche sind gemäss § 258 Abs. 3 PBG volumenbildend (etwa eingezogene Balkone). Dagegen sind murale Geländer im Bereich der Attikageschosse zwar an die Gebäudehöhe anrechenbar, aber nicht volumenbildend.

Überdachungen und Balkone, welche das Mass von § 6c ABV einhalten, dürfen abgestützt werden, ohne dass sie an die Baumasse anzurechnen sind. Unter

der IVBH ist der sogenannte Witterungsabzug weggefallen. Aus § 6c ABV lässt sich insbesondere nicht ableiten, dass solche Dächer oder Balkone nicht abgestützt werden dürfen. Es handelt sich um vorspringende Gebäudeteile,

---

**Überdachungen und Balkone, welche das Mass von § 6c ABV einhalten, dürfen abgestützt werden, ohne dass sie an die Baumassenziffer anzurechnen sind.**

---

welche die Masse gemäss § 6c ABV einzuhalten haben. Die Zeichnung (Figur 3.1 und 3.2, Fassadenflucht und Fassadenlinie) im Anhang zur ABV zeigt

einen vorspringenden, abgestützten Gebäudeteil. Das Kriterium «nicht abgestützt» bzw. «freitragend» ist unter der IVHB weggefallen.

§ 258 Abs. 3 PBG bezieht sich nur auf Gebäudeteile, nicht aber auf das Gebäude selbst. Dies ist etwa mit Bezug auf die Baumasse eines Parkhauses zu beachten, das offene Fassaden mit Staketengeländern («Cremeschnittenkonstruktion») aufweist. Massgebend ist das Bauvolumen. Dabei kann es keine Rolle spielen, ob ein Gebäude eine offene Fassade aufweist, bzw. mehr als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt ist oder nicht. Im Leitfaden werden folglich eingezogene Balkone genannt, die anrechenbar sind, dies im Gegensatz zu auskragenden.

---

**Ein Carport ohne Wände muss nicht an die Baumasse angerechnet werden, wenn er weniger als auf zwei Seiten geschlossen ist.**

---

Ein Carport ohne Wände muss dann nicht an die Baumasse angerechnet werden, wenn es sich um einen Gebäudeteil handelt, der weniger als auf zwei Seiten geschlossen ist. Als selbständiges Gebäude, müsste ein Carport indessen an die Baumasse für Kleinbauten angerechnet werden.

Für die Frage, ob ein Gebäudeteil als umschlossen gilt und an die Baumassenziffer anzurechnen ist, ist entscheidend, dass die Konstruktion volumenbildend ist.

Eine Glaswand, die beispielsweise als Windschutz bei einem Vordach dient, ist mit diesem nicht zwingend volumenbildend. Abgestellt werden muss auf den Abstand zwischen der Glaswand und dem Vordach. Ob eine solche Konstruktion als volumenbildend zu klassifizieren ist, muss im Einzelfall beurteilt werden. Da Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht an die Baumassenziffer angerechnet werden, wäre wohl abstrakt gesehen bereits bei einem Abstand zwischen einer Glaswand und einem Vordach von 5 cm die Konstruktion nicht volumenbildend. Allerdings könnte dies zu einer Umgehung führen. Sinnvollerweise ist vom im Leitfaden auf Seite 40 erwähnten Grundsatz auszugehen, wonach aus Gründen der Praktikabilität kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt werden, da sie nicht volumenbildend sind. Der Abstand müsste also grösser als «vernachlässigbar» sein, damit er nicht zur Anrechenbarkeit führt. Ein anderer Ansatz wäre, dass die Glaswände nicht dazu führen, dass eine Nutzung ermöglicht wird, welche an die Baumasse angerechnet werden müsste.

Ausgehend von der Baumassenziffer als Dichtemass ist eine Ummantelung eines Gebäudeteils dann als Abschluss zu qualifizieren, wenn sie etwa als Fas-

sadenersatz eines Gebäudeteils verwendet wird und als volumenbildend zu qualifizieren ist. Ist ein Gebäudeteil durch Abschlüsse umgrenzt, wie etwa ein offenes Gitter, das allenfalls sogar mit Pflanzen bewachsen ist, muss im Einzelfall beurteilt werden, ob diese Konstruktion als fassadenbildend qualifiziert werden muss.

## 12 Fazit

Die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe ist angelaufen und in der Praxis stellen sich verschiedene Fragen. Mit Bezug auf das massgebende Terrain hat sich der Wunsch nach der Rückkehr zum alten Recht offengelegt. Durch die Justierungsvorlage wird dem entsprochen. Aufgrund des autonomen Nachvollzugs der IVHB im Kanton Zürich besteht die Möglichkeit dazu. Dabei wird allerdings der ursprüngliche Zweck des Konkordats torpediert.

Die erste Phase der Umsetzung hat nicht nur die Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnungen zur Folge, sondern führt auch zu einer Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Anwendung der Baubegriffe. Eine konstante Rechtsprechung dazu fehlt noch. Für die beteiligten Akteure hat sich durch die Übernahme der Baubegriffe ein Mehraufwand ergeben.

Eine abschliessende Würdigung kann noch nicht vorgenommen werden. Es wird sich erst mit der Zeit zeigen, welche Wirkung die neuen Baubegriffe entwickeln, welche Problematiken sich zeigen und wie mit diesen umgegangen werden soll. Die Bedeutungen der neuen Begriffe und deren Anwendung und Umsetzung in der Praxis müssen zuerst erfasst werden.

Die neuen Begriffe werden Auswirkungen auf das Ortsbild und die konkreten Bauvorhaben zeitigen. So ist hinsichtlich der neuen Attikaregelung bereits jetzt klar, dass solche Geschosse künftig viel dominanter in Erscheinung treten werden. Die Siedlungsgestaltung wird sich dadurch verändern.

**Antonio Frigerio, lic.iur., MAS ETH RP,  
und Eveline Zurbrügg, MLAW,  
beide Zürich**