700.2/700.22

Allgemeine Bauverordnung und Besondere Bauverordnung II (Änderung)

(vom 25. September 1991)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 2. Bauten und Anlagen sind namentlich:
Gebäude;
Mauern und Einfriedigungen;
Reklamen;
Aussenantennen;
Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie;
Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen;
Schwimmbassins;
Campingplätze;
selbständige Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze;
Anlagen für die Materialgewinnung und -ablagerung;
Verkehrs- und andere Transportanlagen;
Tankstellen.

Gebäude

§ 2. Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen.

Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m^2 überlagern.

Ausrüstungen

§ 4. Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.

Titel nach § 5:

II. Die Arealüberbauungen (§ 69 PBG)

§§ 6 und 7 werden aufgehoben.

Arealfläche

§ 8 Abs. 1 unverändert.

Abs. 2 und 3 werden aufgehoben.

III. Die Nutzungsziffern (§§ 254 ff. PBG)

1. Die Ausnützungsziffer (§ 255 Abs. 3 PBG)

§ 9 wird aufgehoben.

Nicht anrechenbare Nebenräume

§ 10. Als nicht anrechenbar gelten:

a) der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m^2 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 Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

§§ 13 bis 16 samt Titeln werden aufgehoben.

IV. Besondere Nutzungsanordnungen (§ 49 a Abs. 3 PBG)

§ 17 wird aufgehoben.

Zurechnung

§ 18. Der besonderen Nutzung werden die ihr unmittelbar dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden zugerechnet.

§ 19 wird aufgehoben.

Gemischte Bauten

§ 20. Grenzen Räume für die besondere Nutzung unmittelbar an sonstige Räume oder an gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsanlagen, erstreckt sich ihre Fläche bis zur halben Stärke der Trennwand.

Gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsflächen werden nach dem tatsächlichen Verhältnis zwischen besonderer und sonstiger Nutzung aufgeteilt.

§ 21 Abs. 1. Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen.

III. Bei besonderen Gebäuden

§ 25. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

Titel vor § 28:

VII. Gebäudelänge und Gebäudebreite (§ 49 PBG)

Begriff

§ 28. Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks.

Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

VIII. Mess- und Berechnungsweise (§§ 49, 255–260, 270, 275, 278–281 und 292 PBG)

Einzelheiten

§ 29 Abs. 1 unverändert.

Für andere Masse und Berechnungen enthalten die Skizzen im Anhang erläuternde Darstellungen zu den entsprechenden Vorschriften.

Einfamilienhausähnliche Wohnungsarten

§ 32. Als mit Einfamilienhäusern vergleichbare Wohnungsarten im Sinne der §§ 303–305 PBG gelten Wohnungen, die

a) nicht in einem gemeinsamen Treppenhaus mit anderen Wohnungen liegen und einen unmittelbaren Zugang ins Freie haben,

b) sich überdies in einem Gebäudeteil befinden, der äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung tritt.

§§ 32 a und 33 werden aufgehoben.

Anpassung bestehender Gebäude

§ 33 a. Das Anbringen einer Aussenisolation an vor dem 1. Januar 1987 erstellten Gebäuden gilt als eine zweckmässige Anpassung im Sinne von § 357 Abs. 5 PBG. Dadurch darf der nach Gesetz und Bauordnung massgebliche Abstand bis zu 15 cm unterschritten werden.

II. Die Besondere Bauverordnung II vom 26. August 1981 wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 3. Als Verkaufsflächen gelten die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren- oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume,

die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

III. Diese Änderungen treten nach der Genehmigung durch den Kantonsrat auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Die bisherigen Bestimmungen über die Ausnützungsziffer (§§ 9, 10, 13 und 14) bleiben anwendbar, solange § 255 PBG in der früheren Fassung anwendbar ist (Art. III Abs. 3 und 4 der Gesetzesänderung vom 1. September 1991).

Zürich, den 25. September 1991

In Namen des Regierungsrates

Der Präsident:	Der Staatsschreiber i. V.:
Gilgen	Hirschi

Vorstehende Änderungen werden genehmigt:

Zürich, den 6. Januar 1992

In Namen des Kantonsrates

Der Präsident:	Der Sekretär:
P. Angst	A. Ganz