

Katharina Seiler Germanier

vzgv

Umgang mit § 6c Abs. 1 nABV bei der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung

1 Inhalt der Neuerung

Der bisherige § 260 PGB regelt die Grenz- und Gebäudeabstände, Abs. 3 darin die abstandsprivilegierten Gebäudevorsprünge. Im harmonisierten PBG (nPBG) konzentriert sich § 260 auf die Grenz- und Gebäudeabstände, die neu so genannten vorspringenden Gebäudeteile werden dagegen in § 6a der harmonisierten Allgemeinen Bauverordnung (nABV) geregelt. PGB aktuell 1/2020 befasste sich eingehend mit den Voraussetzungen, unter welchen solche Vorsprünge nach bisheriger und harmonisierter Gesetzgebung in den Abstandsbereich hineinragen dürfen.¹

Klar ist, dass die vorspringenden Gebäudeteile nach § 6a nABV neu auf der Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts höchstens zwei Meter über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Unklar ist, wie sich diese bauliche Erleichterung auf die Gestaltung der Fassaden und vor allem auf die Nachbarschaft auswirken wird. Dazu trägt bei, dass ebenfalls unklar ist, ob die vorspringenden Gebäudeteile nach neuer Regelung auch Fassadenausbuchtungen wie Treppenhäuser, die bis auf den Boden reichen, umfassen. Befürchtet wird dies.²

«Die Frage der Abstandsprivilegierung von vorspringenden Gebäudeteilen ist mit § 6c nABV abschliessend kantonal geregelt.»

Gebäude mit vorspringenden Gebäudeteilen nach nABV können durch die vorgesehenen Erleichterungen deshalb insgesamt deutlich intensiver auf die Nachbargrundstücke und Nachbargebäude auswirken. Dies ist vorwiegend wohnhygienisch ein Problem, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände minimal sind.

2 Kommunale Lösungen

Was können die Gemeinden tun, wenn sie diese vor allem für die Nachbarschaft nachteiligen Folgen verhindern wollen?

Zwar handelt es sich bei der (n)ABV nicht um ein Gesetz im formellen Sinn, sondern um eine Ausführungsverordnung des Regierungsrats. Dies ändert aber nichts daran, dass die Frage der Abstandsprivilegierung von vorspringenden Gebäudeteilen mit § 6c nABV abschliessend kantonal geregelt ist. Die

Gemeinden sind nur zum Erlass der ihnen vorbehaltenen Ausführungsvorschriften zuständig (§ 2 lit. c nPBG). Sie dürfen deshalb keine abweichenden, restriktiveren Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen in ihrer Bau- und Zonenordnung aufnehmen.

2.1 Generelle Erhöhung des Grenzabstands

Regeln dürfen die Gemeinden aber das Mass der Grenz- und Gebäudeabstände. Die Gemeinden könnten deshalb bei der Revision ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) grössere Grenz- und Gebäudeabstände festlegen. Dies hätte aber den Nachteil, dass eine Vielzahl

«Die Auswirkungen der harmonisierten Bestimmungen auf ihre Siedlungsentwicklung können und müssen die Gemeinden selber definieren.»

von Gebäuden gegen die neuen Bestimmungen verstiesse und baurechtswidrig würden. Diese Lösung wäre nur in Gebieten oder Quartieren möglich, in denen sowieso nicht oft auf die Grenzen

gebaut wurde. Es ist aber anzunehmen, dass dies auch diejenigen Nachbarschaften sind, welche durch vorspringende Gebäudeteile von vornherein nicht besonders gestört werden, weil die Platzverhältnisse grosszügig sind.

2.2 Fallweise Erhöhung des Grenzabstands

Ein anderer, fallspezifischerer Ansatz scheint da vielversprechender: In die BZO wird eine Bestimmung aufgenommen, nach welcher sich der Grenzabstand (sowie der Strassen- und Wegabstand) erhöht, wenn die vorspringenden Gebäudeteile einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Denkbar ist vorzusehen, dass sich der Abstand in Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das Mass erhöht, um das die vorspringenden Gebäudeteile am weitesten über die Fassadenflucht hinausragen.

Eine kommunale Bestimmung könnte lauten: «Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.»

Eine solche Formulierung wurde in der Vorprüfung vom Amt für Raumplanung und Entwicklung (ARE) des Kantons Zürich nicht beanstandet. Das kommunal zur Festsetzung zuständige Organ hat die Vorlage aber noch nicht behandelt. Die Genehmigung steht entsprechend noch aus.

Die vorgeschlagene Bestimmung hat den Vorteil, dass die Bauherrschaft entweder darauf verzichtet, Vorsprünge über das Drittelsmass hinaus zu erstellen oder mit der betreffenden Fassadenflucht zurückrücken muss. Beide Lösungen bedeuten eine Verbesserung für die Nachbarschaft gegenüber dem nach § 6c

nABV Möglichen. Die Bestimmung hat zudem den Vorteil, dass sie nur in den notwendigen Fällen greift; die in der Gemeinde grundsätzlich unproblematischen Abstände müssen nicht generell geändert werden.

3 Schlussfolgerung für die Revision der Bau- und Zonenordnungen

Die Baudirektion hat im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe verschiedene Hilfsmittel erarbeitet und zur Verfügung gestellt.³ Diese konzentrieren sich naturgemäss und richtigerweise auf die notwendigen und zwingenden Änderungen. So wird zum Beispiel im Zusammenhang mit § 6c nABV im zitierten Leitfaden keinerlei Anpassungsbedarf definiert. Die Auswirkungen der harmonisierten Bestimmungen auf ihre Siedlungsentwicklung können und müssen die Gemeinden selber definieren. Kreativität bei der Revision der Bau- und Zonenordnungen ist gefragt, wie das Beispiel von § 6c nABV zeigt.

**Katharina Seiler Germanier,
lic.iur., Senior Beraterin, Federas Beratung AG**

¹ Saputelli Maja, Abstandsprivilegierte Gebäudevorsprünge, in: PBG aktuell 1/2020, S. 32 ff.

² So auf alle Fälle: Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas/Kunz Daniel, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 730. Vgl. dagegen Baudirektion Zürich, Harmonisierung der Baubegriffe – Leitfaden vom 1. März 2017, S. 17: «Beispiele für vorspringende Gebäudeteile sind Erker (auch mehrstöckige), Vordächer (beispielsweise über einem Eingangsbereich), Balkone, Aussentreppen und Untergeschosse». Sowie Baudirektion Zürich, Harmonisierung der Baubegriffe, Fragen und Antworten, Mai 2019, S. 3: «Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten (§ 6c ABV; bisher: 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts).» Ein Hinabreichen auf den Boden wird nicht erwähnt.

³ Siehe die kantonale Website: www.baugesuche.zh.ch > Rund ums Bauen > Harmonisierung Baubegriffe (Stand: 12. Mai 2020).