



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 18. April 2023

6.0.4	Kommunale Planung	84
	Revision Nutzungsplanung; Neue Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB); Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und kantonalen Vorprüfung	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die massgebenden kantonalen Gesetze und Verordnungen wurden bereits angepasst. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) entsprechend angepasst haben. Für die Umsetzung der Harmonisierung haben die Gemeinden bis Ende Februar 2025 Zeit.

Die neuen formellen Baubegriffe lösen teilweise nur eine Anpassung an den Begrifflichkeiten aus. Gewisse Bezeichnungen haben aber eine Auswirkung auf die Bauvorschriften. Mit der Einführung der neuen Baubegriffe sind keine strategischen örtlichen Entwicklungsabsichten verbunden. Es handelt sich dabei um eine formelle Revision. Trotz der Harmonisierung ist die Auslegung des Gesetzes immer noch kantonale Angelegenheit.

Neue Baubegriffe

Das IVHB-Konkordat definiert 30 formelle Baubegriffe:

- Massgebendes Terrain;
- Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten);
- Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile);
- Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite);
- Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe);
- Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse);
- Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich);
- Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer).

Der Kanton Zürich übernimmt 29 dieser Begriffe. Nicht übernommen wird die Geschossflächenziffer, welche die Ausnützungsziffer ersetzen würde. Das Festhalten an der Ausnützungsziffer ist IVHB-konform.

Erwägungen

Resultat aus der Arbeitsgruppe und Vorstellung durch Planungsbüro

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung vom 28. März 2023 informierte Stefan Schubert, Planpartner AG, den Gemeinderat und die Baukommission über die Grundlagen der Harmonisierung und über den von der Arbeitsgruppe ausgearbeiteten Entwurf für die Vorlage zur Teilrevision BZO.

Die Arbeitsgruppe – bestehend aus Christine Enzmann, Mitglied der Baukommission, Christian Rossmann, Gemeinderat und Vorsteher Ressort Hochbau, und der Fachverantwortlichen Hochbau, Barbara Gerber – hat sich an vier Sitzungen zusammen mit dem Planungsbüro Planpartner AG, Stefan Schubert und Rolf Keller, intensiv mit den einzelnen Themen auseinandergesetzt.

Neben den Anpassungen, die zwingend vorgenommen werden müssen, empfiehlt die Arbeitsgruppe folgende Ergänzungen/Anpassungen:

- Erhalt 1/3 Dachaufbauten in Kernzonen, Umsetzung nPBG (1/2 der Fassadenlänge) in den übrigen Zonen;
- Keine Anpassung der Grenzabstände bei vorspringenden Gebäudeteilen, Umsetzung gemäss nPBG;
- Keine Korrektur des Höhenmasses bei Fassadenhöhe Schrägdach;
- Einführung Sonderregelung Fassadenhöhe Flachdach (neu Art. 28a BZO) für transparente und offene Brüstungen (§ 278 PBG);
- Keine spezielle Regelung zur Dachgestaltung, Beurteilung im Bewilligungsverfahren;
- Keine Anpassung der Baumassenziffer, aufgrund Änderung anrechenbare Grundstücksfläche;
- Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) in Gewerbezonem;
- Spezialregelung für Dachaufbauten bei Flachdächern in Hanglagen;

Zusätzlich zu den durch die IVHB bedingten Änderungen sollen mit dieser Teilrevision BZO neue Bestimmungen zur Gestaltung von Stützmauern, neu Art. 30a Abs. 3, und zu den Abständen von Einfriedigungen gegenüber öffentlichem Grund, neu Art. 30b Abs. 4, eingeführt sowie die Bestimmung zu Kompostierplätzen (Art. 37 BZO) aufgehoben werden.

Rückmeldung Baukommission

Die von der Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Anpassungen und Ergänzungen werden mit Ausnahme der Aufhebung von Art. 37 BZO als sinnvoll erachtet und gutgeheissen.

Nicht einig ist man sich beim Thema Kompostierplatz, Art. 37 BZO. Es ist jedoch kein Artikel, der oft zu Diskussionen führt. Aus diesem Grund soll Art. 37 vorläufig in der BZO belassen resp. auf die Aufhebung verzichtet werden. Über eine Anpassung oder Aufhebung von Art. 37 soll im Zusammenhang mit dem Revisionspaket 3 nochmals diskutiert werden.

Der Entwurf «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» wurde entsprechend angepasst und liegt nun dem Gemeinderat zur Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung vor.

Er beinhaltet folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenordnung (Synopse) datiert 30. März 2023
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV datiert 30. März 2023

Beschluss

1. Die «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung; Umsetzung der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die erforderliche amtliche Publikation zu erlassen (Publikationsdatum 21. April 2023) und die Unterlagen auf der Homepage verfügbar zu machen. Parallel dazu ist die Teilrevision dem Kanton (zweifach und digital) zur Vorprüfung einzureichen.
3. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die Nachbargemeinden werden gestützt auf § 7 Abs. 1 PBG eingeladen, sich zur Vorlage bis spätestens 19. Juni 2023 zu äussern.
4. Die Planpartner AG wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Gemeinderat fristgerecht zur Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- ZPG ZH Planungsgruppe Glattal, Sekretariat, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Gemeinderat Schwerzenbach, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach
- Gemeinderat Maur, Zürichstrasse 8, 8124 Maur
- Stadtverwaltung Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
- Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Katasterbearbeiter, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 20. April 2023