

Kanton Zürich

Gemeinde Aeugst am Albis



► **Teilrevision BZO 2023/24**

Bericht gemäss Art. 47 RPV

Walter Willa
Ingenieure für
Geomatik Planung Werke

Obstgartenstrasse 12
8910 Affoltern a.A.

Tel. 043 322 77 22
www.gpw.ch
gpw@gpw.ch

6. Dezember 2022

gpw

Geomatik Planung Werke

Inhalt

1	Auftrag	2
1.1	Ausgangslage.....	2
1.2	Auftrag und Organisation	2
2	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	2
2.1.1	Planungs- und Baugesetzgebung Kanton Zürich	2
2.1.2	Kommunale Nutzungsplanung	2
3	Revision der Bauvorschriften	2
3.1	Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).....	3
3.1.1	Massgebendes Terrain (Art. 7.2/17 BZO).....	3
3.1.2	Kleinbauten und Anbauten (Art. 4.7/4.11/5.8/10.1/13.1/13.2/14.5 BZO)	3
3.1.3	Fassadenhöhe (Art. 4.2/4.11/10.1/10.3/11.3 BZO).....	3
3.1.4	Gesamthöhe (Art. 4.8)	5
3.1.5	Dachgeschosse	6
3.1.6	Ausnützungsziffer	6
3.1.7	Überbauungsziffer (Art. 4.11, 10.1).....	6
3.1.8	Dachaufbauten	6
3.2	Weitere Bestimmungen	7
3.2.1	Solaranlagen (Art. 5.9/14b BZO)	7
3.2.2	Fahrzeugabstellplätze (Art. 18.1 BZO)	7
3.2.3	Spiel- und Ruheflächen (Art. 19 BZO).....	7
3.2.4	Bestehende Gestaltungspläne (Art. 21b BZO)	7
3.2.5	Neue Nummerierung und Aktualisierung Verweise.....	8
4	Verfahren	8
4.1	Ablauf	8
4.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung.....	8
4.3	Mitwirkungsverfahren.....	9
4.3.1	Öffentliche Auflage	9
4.3.2	Anhörung.....	9
4.3.3	Nicht berücksichtigte Einwendungen	9

Abkürzungen

ABV	Allgemeine Bauverordnung
BVV	Bauverfahrensverordnung
BZO	Bau- und Zonenordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz

1 Auftrag

1.1 Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung von Aeugst am Albis wurde von der Gemeindeversammlung vom 27. März 2014 festgesetzt und ist mit der Genehmigung vom 22. Oktober 2015 in Kraft getreten.

Seither wurde die IVHB - die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen - eingeführt. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

1.2 Auftrag und Organisation

Die Teilrevision der BZO bezweckt den Vollzug der Harmonisierung der Baubegriffe. Ziel ist es, dass die Gemeinde über eine sowohl bezüglich der Baubegriffe (formell) als auch einzelner Bestimmungen (materiell) aktualisierte BZO verfügt.

Die Teilrevision der BZO wird vom Ingenieurbüro gpw in Zusammenarbeit mit der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Aeugst am Albis erarbeitet.

2 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

2.1.1 Planungs- und Baugesetzgebung Kanton Zürich

Als Grundlage für die Teilrevision der BZO gelten die aktuellen Fassungen des Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) der Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und der Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22).

Sie sind seit 1. März 2017 in Kraft.

2.1.2 Kommunale Nutzungsplanung

Die aktuelle Fassung der Bau- und Zonenordnung von Aeugst am Albis wurde von der Gemeindeversammlung vom 27. März 2014 festgesetzt und ist mit der Genehmigung vom 22. Oktober 2015 in Kraft getreten.

3 Revision der Bauvorschriften

Die Revision umfasst zum einen die Anpassung der Bauvorschriften an die Harmonisierung der Baubegriffe und zum anderen weitere Anpassungen von veralteten Bestimmungen.

3.1 Anpassungen an die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Gemeinden im Kanton Zürich haben folgende Begriffe in ihrer BZO neu zu benennen:

Alte Begriffe:	Neue Begriffe nach IVHB:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewachsener Boden ▪ Besondere Gebäude ▪ Gebäudehöhe ▪ Dachgeschoss über Flachdächern ▪ Freiflächenziffer 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Massgebendes Terrain (§ 5 ABV) ➤ Kleinbauten/Anbauten (§ 2a ABV) ➤ Fassadenhöhe (§ 278 PBG) ➤ Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG) ➤ Grünflächenziffer (§257 PBG)

Zudem sind aufgrund geänderter Bestimmungen im PBG folgende Bestimmungen zu prüfen:

Bestimmung zu:	Geänderte Bestimmung PBG:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG) 	Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnützungsziffer (§255 PBG) ▪ Baumassenziffer (§258 PBG) ▪ Überbauungsziffer (§256 PBG) 	Aufgrund der geänderten Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche ist von den Gemeinden zu prüfen, ob die bestehenden Nutzungsziffern noch in allen Teilen der gewünschten Überbauungsdichte entsprechen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachaufbauten (§ 292 PBG) 	Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln.

3.1.1 Massgebendes Terrain (Art. 7.2/17 BZO)

Der Begriff «gewachsener Boden» wird durch den neuen Begriff «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV) ersetzt.

3.1.2 Kleinbauten und Anbauten (Art. 4.7/4.11/5.8/10.1/13.1/13.2/14.5 BZO)

Die Begriffe «Kleinbauten und Anbauten» ersetzen den Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Klein- und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten (§ 2a ABV).

3.1.3 Fassadenhöhe (Art. 4.2/4.11/10.1/10.3/11.3 BZO)

Der Begriff «Fassadenhöhe» (§ 278 PBG) ersetzt den Begriff «Gebäudehöhe».

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. Dies hat zur Folge, dass die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht um bis zu 0.5 m (je nach Dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden kann, als die Fassadenhöhe dies ausweist. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Bestimmung von § 280 Abs. 4 PBG, die eine zusätzliche Erhöhung bei einer Wärmedämmung von mehr als 20 cm Stärke ermöglicht.

Diese Effekte wurden bei der Festlegung des Masses für die Fassadenhöhe berücksichtigt. Die Fassadenhöhe wird gegenüber der Gebäudehöhe um 0.2 m von 7.50 m auf 7.30 m in den Kernzonen (Art. 4.11 BZO) und von 6.50 m auf 6.30 m in den Wohnzonen (Art. 10.1 BZO) reduziert.

Auch die zulässige Fassadenhöhe für Flachdachbauten (Art. 10.3 BZO) und Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 11.3 BZO) wird um 0.2 m reduziert

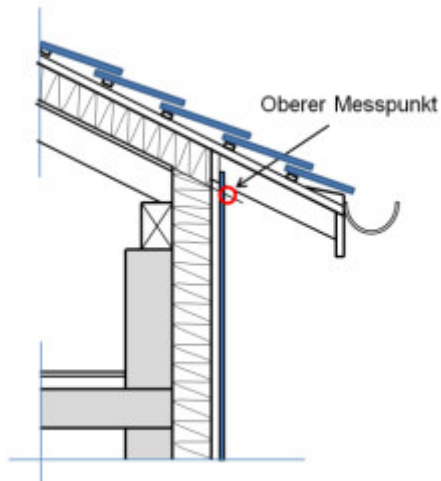


Abbildung 1: Oberer Messpunkt für die Bestimmung der Fassadenhöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Gemäss IVHB wird die Fassadenhöhe grundsätzlich sowohl trauf- als auch giebelseitig gemessen. Bei Bauten mit Schrägdächern gilt für die Giebelseite die Erhöhung nach § 280 Abs. 1 PBG. D.h. die Fassadenhöhe erhöht sich um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7.0 m. Diese Regelung gilt in den Kernzonen, wo Dächer mit einer Neigung von maximal 45° alter Teilung zulässig sind (Art. 5.1 BZO).

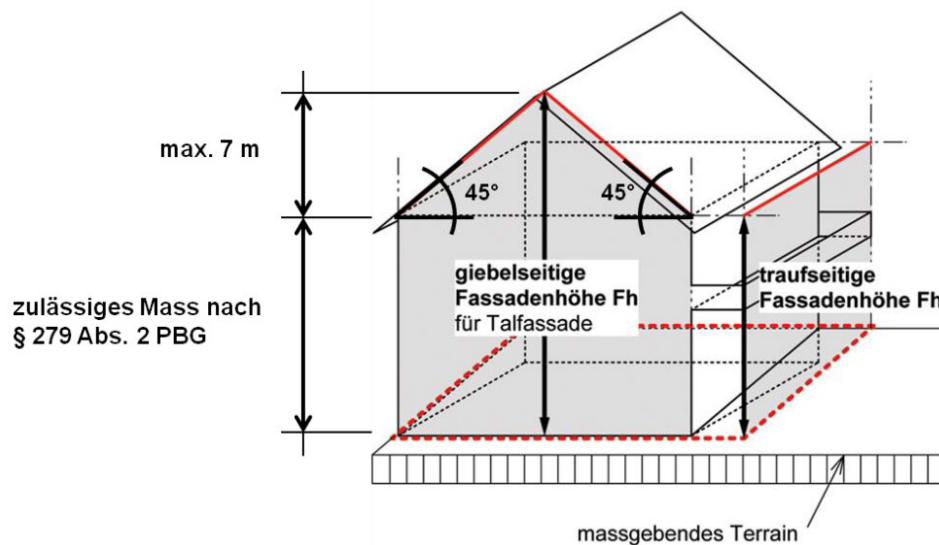


Abbildung 2: giebelseitige und traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

In den Wohnzonen (Art. 10.1) ist aktuell zusätzlich zur Gebäudehöhe auch eine Firsthöhe festgelegt. Die Firsthöhe wird durch die « Gesamthöhe » gemäss § 281 PBG ersetzt.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Folglich setzt sich die Gesamthöhe aus der Fassadenhöhe von 6.30 m und der Firsthöhe von 1.50 m zusammen und beträgt 7.80 m.

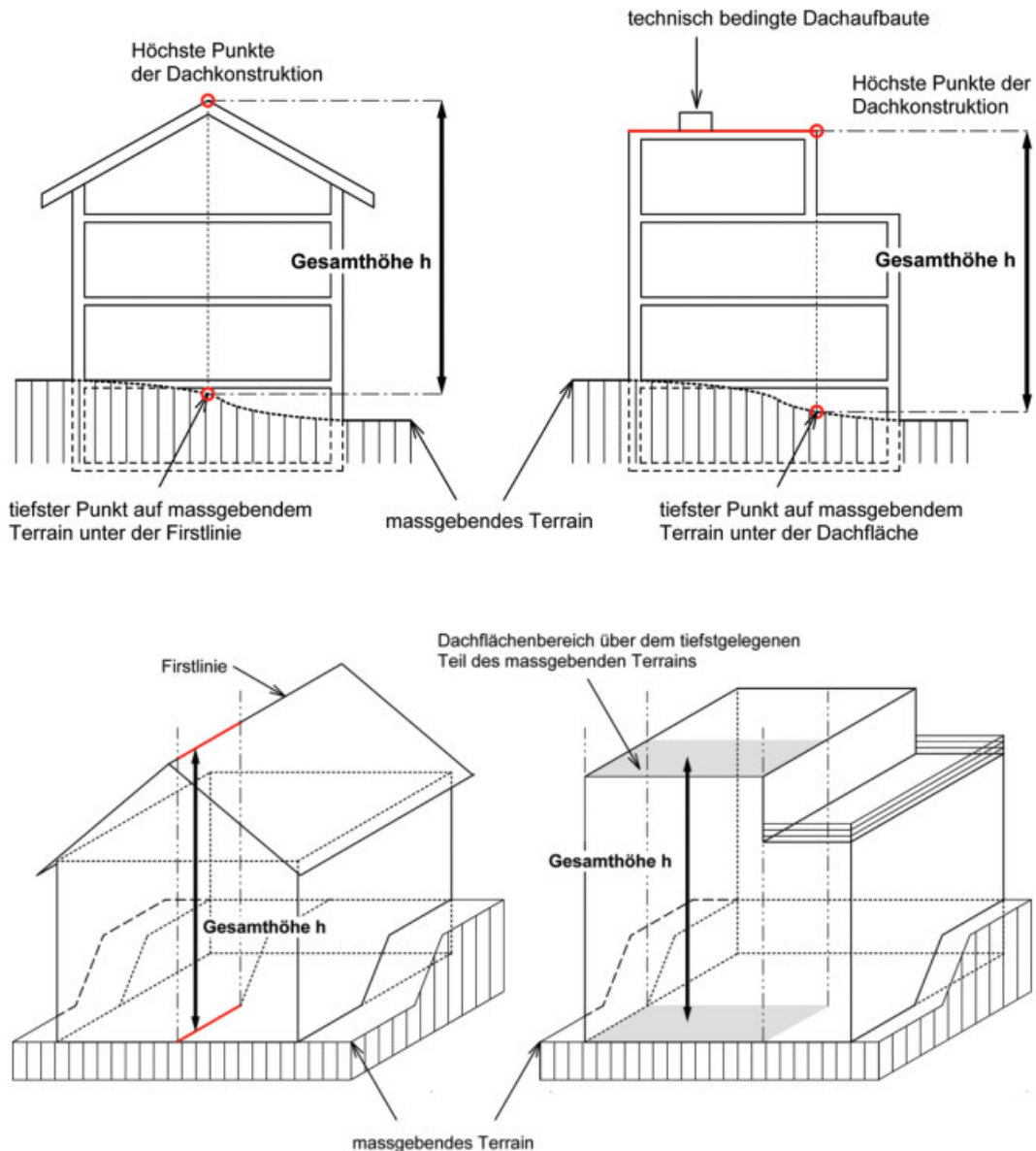


Abbildung 3: Gesamthöhe (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

3.1.4 Gesamthöhe (Art. 4.8)

Der neue Begriff der Gesamthöhe ist inhaltlich vergleichbar mit dem Begriff «grösste Höhe» gemäss dem bisherigen Recht. Jedoch unterscheidet sich die Messweise. Bisher war als oberster Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend. Neu ist es der höchste 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.

Die in den Grünräumen bisher zulässigen Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe sind weiterhin bis zu einer Gesamthöhe (§ 281 PBG) von 3.0 m zulässig.

Die neue Messweise hat allgemein zur Folge, dass die Gebäude um bis zu 0.5 m (je nach dicke von Isolation und Dachhaut) höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.

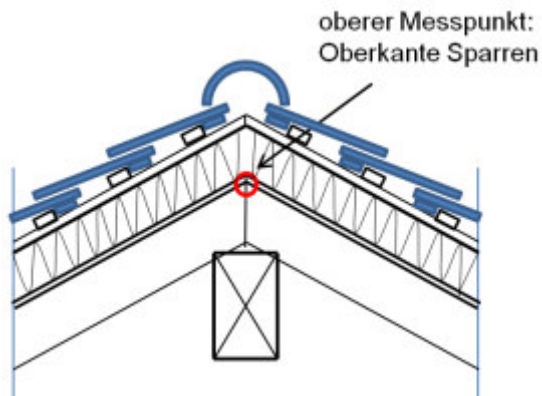


Abbildung 4: Dachquerschnitt. Alle Bauelemente oberhalb der Sparren (Dacheindeckung, Latung/Konterlattung, Unterdach, ggf. Isolation oberhalb der Sparren) zählen nicht zur Dachkonstruktion (Quelle: Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

3.1.5 Dachgeschosse

Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen (wie z.B. Tonnendächer) untersagen. Art. 5 und 10.3 BZO regeln die Dachgestaltung bereits. Es sind nur Sattel-, Pult-, und Flachdächer zulässig.

3.1.6 Ausnützungsziffer

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. Die Definition der Ausnützungsziffer ändert sich insofern, als neu anstelle der massgeblichen Grundfläche die anrechenbare Grundstücksfläche als Bezugsgrösse hingezogen wird.

Der Unterschied liegt vor allem darin, dass Waldabstandsflächen neu angerechnet werden. Die Grundstücke, die am meisten davon profitieren, sind jene entlang des Aeugsterbergs. Sie unterliegen jedoch den Gestaltungsplanvorschriften «GP Stümel», welche keine Ausnützungsziffer kennen. Die weiteren Grundstücken entlang von Wäldern liegen in der Zone für Öffentlichen Bauten und Anlagen oder sind nur gering von der Waldabstandlinie betroffen. Aus diesen Gründen werden die Ausnützungsziffern nicht angepasst.

3.1.7 Überbauungsziffer (Art. 4.11, 10.1)

Die aktuelle BZO kennt eine Überbauungsziffer für besondere Gebäude. Diese wird mit der vorliegenden Revision aufgehoben, um die Grundeigentümer:innen nicht unnötig einzuschränken. Für Kleinbauten und Anbauten gelten die Bestimmungen gemäss § 2a ABV, es sind keine weiterführenden Bestimmungen notwendig.

3.1.8 Dachaufbauten

Gemäss § 292 PBG gilt für die Breite von Dachaufbauten ein Regelmass. Es 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 bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

Die Gemeinden können jedoch in der Bau- und Zonenordnung von diesem kantonalen Regelmass abweichen und die Breite von Dachaufbauten sowohl einschränkender als auch weniger einschränkend regeln.

Art. 5.3 regelt die Breite von Dachaufbauten in den Kernzonen einschränkender (1/3 bei Giebellukarnen und 2/5 bei Schlepptgauben). Die Regelung ist für Kernzonenvorschriften jedoch grosszügig, weshalb sie nicht geändert wird. Für die Wohnzonen kennt die BZO keine Regelung zu den Dachaufbauten. Es gilt folglich das PBG.

3.2 Weitere Bestimmungen

3.2.1 Solaranlagen (Art. 5.9/14b BZO)

Da die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen mittlerweile weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonsrechtlich geregelt sind, wird vom Kanton empfohlen keine weiteren Bestimmungen in der BZO aufzunehmen. Um Widersprüche zum übergeordneten Recht auszuschliessen, wird Art. 14b BZO gestrichen. Der Artikel wurde seinerzeit eingeführt, um Solaranlagen zu fördern. Inzwischen sind die Vorschriften überholt.

Der Gemeinde ist die gute Gestaltung der Dächer in der Kernzone wichtig. Deshalb wird bei den Bestimmungen zur Dachgestaltung in den Zonen K2A und K2B ergänzt, dass Indach-Solaranlagen oder bei guter Einordnung Aufdachanlagen mit einem Randabschluss zulässig sind (Art. 5.9 neu).

3.2.2 Fahrzeugabstellplätze (Art. 18.1 BZO)

Die Bestimmung, dass in Sammelgaragen Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge anzuordnen sind, ist überholt. Sie wird deshalb aus der BZO gestrichen.

3.2.3 Spiel- und Ruheflächen (Art. 19 BZO)

Die Regelung zu den Spiel- und Ruheflächen sind bereit in § 248 PBG geregelt. Zudem führt das Mass von 15% der Grundstücksfläche immer wieder dazu, das Flächen als Spiel- und Ruheflächen ausgeschieden werden, welche anschliessend nicht wirklich als solche genutzt werden können. Mit der neuen Formulierung der Bestimmung soll der Fokus auf die gute Gestaltung des Aussenraums gelegt werden und nicht auf die Grösse.

3.2.4 Bestehende Gestaltungspläne (Art. 21b BZO)

Der Art. 21b wurde in der Revision 2014/2015 eingeführt, um baurechtswidrige Situationen zu verhindern und das Verhältnis zwischen Gestaltungsplanvorschriften und Bauordnung klar zu regeln. Demnach liegt den Gestaltungsplänen 1-8 die Bauordnung vom 4.12.1998 zugrunde. Einzig in den Gestaltungsplänen 3 (Stümel) und 5a (Unterdorf Nord) ist dies in den Gestaltungsplanvorschriften verbindlich festgehalten. In den übrigen Gestaltungsplänen wird (wenn überhaupt) auf die BZO verwiesen, ohne Angaben zur geltenden Fassung.

Wieso gerade die Fassung der Bauordnung vom 4.12.1998 und nicht die revidierte/aktuelle Fassung der Bauordnung als Grundlage für die Gestaltungspläne gewählt wurde, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor.

Grundsätzlich gilt, gestützt auf das BRKE III Nr. 260 von 1997, dass auf Gestaltungspläne insoweit das jeweils in Kraft stehende übergeordnete Recht (BZO und PBG) anzuwenden ist, als die mit der Planung verfolgten Zwecke nicht in Frage gestellt werden. Somit können auch die neusten Bestimmungen der BZO/des PBG auf die Gestaltungspläne angewendet werden, wenn sich dadurch die verfolgten Zwecke des Gestaltungsplans nicht wesentlich ändern. Es braucht folglich keine Regelung der Rechtsgrundlage für geltende Gestaltungspläne in der BZO.

Die Gestaltungspläne 1-8 sind nun seit mehr als 15 Jahre in Kraft und ihre Bestimmungen teilweise veraltet. Es empfiehlt sich deshalb die Gestaltungspläne zu revidieren und auf die aktuellen

Fassungen des übergeordneten Rechts abzustimmen. Insbesondere soll die IVHB auch in den Vorschriften der Gestaltungspläne umgesetzt werden. Dadurch kann zukünftig in allen Gebieten von Aeugst am Albis die gleiche Messweise angewendet werden.

Aufgrund des Ziels, dass die Gestaltungspläne auf das neuste Recht angepasst werden sollen, wird der Art. 21b in der BZO gestrichen. Für die Gestaltungspläne gilt somit zukünftig die aktuell gültige BZO als Grundlage. Diese ist bis zur Überarbeitung der Gestaltungspläne nur soweit anzuwenden, als dass der Zweck des Gestaltungsplan nicht massgeblich verändert wird.

3.2.5 Neue Nummerierung und Aktualisierung Verweise

Art. 4.4: Durch die vollständige Streichung des Art. 20 Kompostierung ändert sich die Nummerierung der nachfolgenden Artikel. Entsprechend sind auch der Verweise auf den Art. 20 im Art. 4.4 angepasst worden.

Art. 5.5: Durch die Aufhebung des Art. 14b muss der Verweis angepasst werden. Neu regelt Art. 5.9 die Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Art. 10.2: Der Artikel wird aufgehoben, weil neu eine Gesamthöhe anstelle der Firsthöhe eingeführt wird. Aufgrund der Streichung ändert sich die Nummerierung der darauffolgenden Art. 10.3 und 10.4.

Art. 20: Der Titel wird aufgehoben und die Nummerierung der nachfolgenden Art. entsprechend angepasst.

Art. 22: Mit Inkrafttreten der vorliegenden Revision wird die aktuell gültige BZO vom 22. Oktober 2015 aufgehoben.

4 Verfahren

4.1 Ablauf

Das Verfahren zur Festsetzung und Genehmigung der Teilrevision der Vorschriften BZO läuft nach den Vorgaben des PBG ab.

Zeitraum	Tätigkeit / Verfahrensschritt	Zuständigkeit
1. Quartal 2023	Feststellen des Änderungsbedarfs	Baukommission, Planer
September 2023	Überweisung des Entwurfs der Teilrevision BZO an den Gemeinderat	Baukommission
November 2023	Verabschiedung der Teilrevision BZO zuhanden der Vorprüfung und Mitwirkung	Gemeinderat
November/Dezember 2023	Vorprüfung durch das ARE und Öffentliche Auflage des Entwurfs	ARE, Bevölkerung
1. Quartal 2024	Bearbeitung der Einwendungen und des Vorprüfungsberichts sowie Ausarbeitung der Vorlage für die Gemeindeversammlung	Baukommission, Planer
März/April 2024	Verabschiedung der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung	Gemeinderat
Juni 2024	Festsetzung an der Gemeindeversammlung	Gemeindeversammlung

4.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung

Ergebnis wird ergänzt.

4.3 Mitwirkungsverfahren

4.3.1 Öffentliche Auflage

Ergebnis wird ergänzt.

4.3.2 Anhörung

Gemäss § 7 Abs. 1 PBG sind die nach- und nebengeordneten Planungsträger anzuhören. Es handelt sich hier um

Ergebnis wird ergänzt.

4.3.3 Nicht berücksichtigte Einwendungen

Ergebnis wird ergänzt.

Datei: F:\PLANUNG\AEU\16_113 Teilrevision BZO 2023-24\01 Projekt\01 Projektdateien +\BE_Teilrev_BZO_2023_24_VP.docx
letzte Bearbeitung: 05.01.2024 16:25:00 • Ausdruck: 10.01.2024 13:20:00