

Im Baurecht kennen sich nur die Juristen aus!

... .. könnte man meinen, aber auch ein Immobilienmakler sollte sich mit den Grundzügen des Baurechts auskennen. Mehr dazu in diesem Merkblatt.

Immobilien kaufen, bewerten oder bauen setzt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Baurecht voraus. Dabei stehen folgende Dokumente, Gesetze und Verordnungen im Vordergrund:

- Örtliche Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan
- Kantonales Raumplanungsgesetz und Ausführungsbestimmungen.
- Gerichtsentscheide und Erlasse

Wir möchten nachfolgend auf die wichtigsten Fachbegriffe näher eintreten und diese erklären. Sowohl die Definitionen als auch die Abbildungen stammen aus einschlägigen Gesetzestexten, namentlich dem PBG (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht) des Kanton Zürich. Wir verzichten der Einfachheit halber nachfolgend auf die Nennung der genauen Quelle (jeweilige Artikel des PBG).

1. Die Ausnutzungsziffer

Für die Ausnutzungsziffer sind alle Räume relevant, welche dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen. Nur die Flächen in den Vollgeschossen werden in die Ausnutzung eingerechnet, jedoch mit den dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen und mit inneren Trennwänden. Flächen in Dach- und Untergeschossen konsumieren nur dann Ausnutzung, wenn sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschoszahl ergäbe. Dach- und Untergeschosse, die ein Vollgeschoss ersetzen, sowie

Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, gelten für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse.

Folgende Gemeinden rund um den Zürichsee haben eine Ausnutzungsziffer: Erlenbach, Hombrechtikon / Feldbach, Thalwil, Oberrieden, Wädenswil, Richterswil, Wollerau (SZ), Freienbach (SZ), Bäch (SZ), Altendorf (SZ), Rapperswil-Jona (SG).

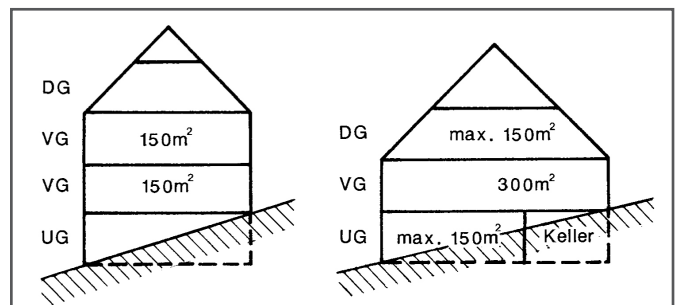


Abb. 1: zweigeschossige Wohnzone mit 30 % Ausnutzungsziffer, Landgrösse 1'000 m²

2. Baumasse

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter umbautes Volumen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Berechnung der Baumassenziffer ist nur der oberirdische umbaute Raum (sichtbare Kubatur) mit seinen Ausmassen zu messen. Es gibt eine einfache Formel, mit der man die Baumasse berechnen kann:

**Grundstücksgrösse x Baumassenzahl
= zulässige Baumasse in m³.**

Folgende Gemeinden rund um den Zürichsee haben eine Baumassenziffer: Zollikon, Küsnacht, Meilen, Uetikon am See, Männedorf, Stäfa, Kilchberg, Herrliberg, Rüschlikon, Horgen, Pfäffikon (SZ).

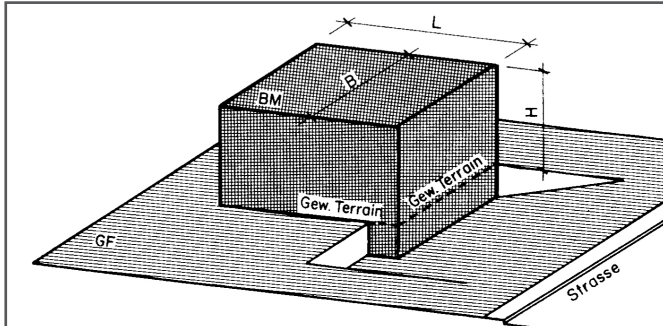


Abb. 2: Baumassenberechnung / oberirdisches Bauvolumen. Auch Volumen unter dem gewachsenen Terrain zählen bei Abgrabungen zur Baumasse.

3. Gewachsenes Terrain

Welcher Terrainverlauf ist heute massgebend für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe? Wann gilt das Terrain als aufgeschüttet, wann als gewachsen? In den letzten Jahren sorgte dieses „gewachsene Terrain“ in sehr vielen Fällen für Streitigkeiten, insbesondere bei der Berechnung der zulässigen Baumasse und der Gebäudehöhe. Inzwischen ist die Frage für den Kanton Zürich durch einen Gerichtsentscheid geklärt:

- Terrainverhältnisse sind bei Umbauten auf das Datum der damaligen Baueingabe zurückzuerfolgen.
- Bei Neubauten darf auf das heutige Terrain abgestellt werden, wenn in den letzten 30 Jahren keine Veränderung gemacht wurde.

Diese Regelung ist nicht ein Gesetz, sondern entspricht einem Gerichtsentscheid, der von den Gerichten jederzeit wieder neu interpretiert werden könnte.

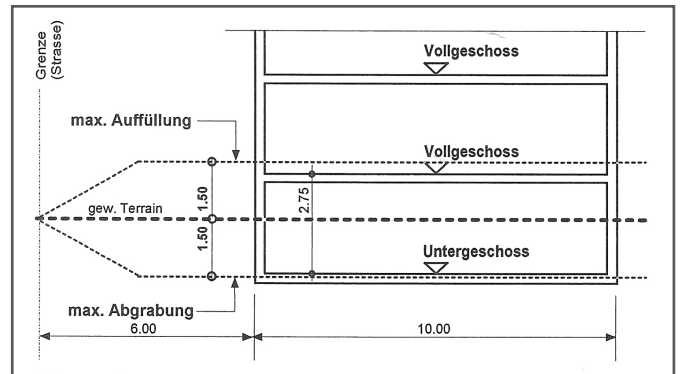


Abb. 3: Gewachsenes Terrain / Aufschüttungen / Abgrabungen.

4. Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl oder durch die Bau- und Zonenordnung bestimmt. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist gemäss PBG für die Gebäudehöhe auf Grund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1.5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Die Firsthöhe ist die zulässige Höhe für das Dachgeschoss, welche normalerweise zusätzlich zur Gebäudehöhe erlaubt ist.

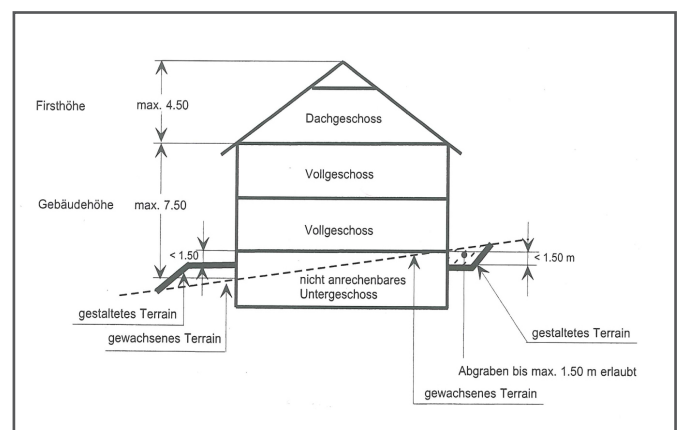


Abb. 4: Berechnung Gebäudehöhe / Firsthöhe.

5. Überbauungsziffer

Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden. Nicht berücksichtigt werden oberirdische, geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

Nebst der Überbauungsziffer kann von der örtlichen Baubehörde auch eine Freiflächenziffer festgelegt werden. Diese Restriktion erfolgt meist anstatt einer maximalen Überbauungsziffer.

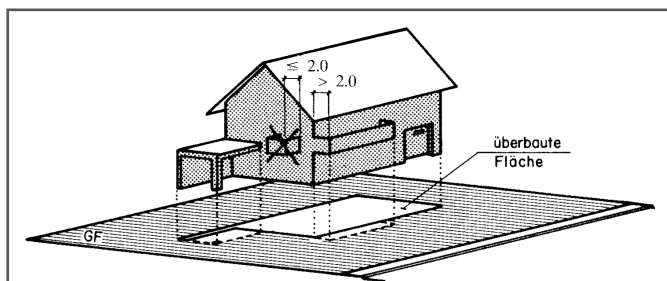


Abb. 5: Berechnung der Überbauungsziffer.

6. Baulinien

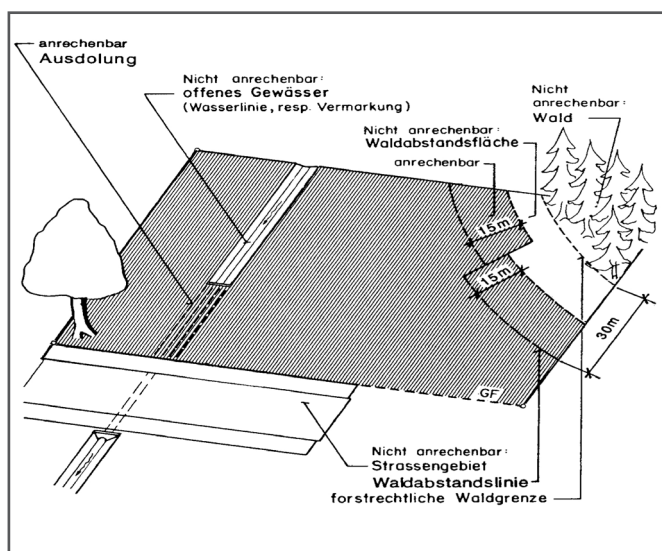
Baulinien sichern das Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Strassen, Wege, Plätze, Versorgungsleitungen etc. Sie sind für die Behörden ein wichtiges nutzungsplanerisches Instrument der Verkehrs- und Erschliessungsplanung. Das zwischen den Baulinien liegende Land wird zu diesem Zweck prinzipiell mit einem Bauverbot belegt. In der Praxis kann man das Land innerhalb von Baulinien für oberirdische Gebäudevorsprünge bis max. 1.5 m nutzen, z. B. für Stützmauern, Containerplätze, Autoabstellplätze etc.

Sobald man eine Bewilligung für ein Bauwerk innerhalb der Baulinien beantragt, wird der Staat eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (sog. „Revers“) grundbuchamtlich anmerken. D. h. er kann die Baubewilligung (für z. B. eine Stützmauer) erteilen, doch in der Bewilligung und im Grundbuch wird vermerkt, dass im Falle der Nutzung des Grundstücks im Baulinienbereich durch den Staat (z. B. für die Erstellung eines Trottoirs) die Bauten wieder entschädigungslos und auf Kosten des Erstellers zurückgebaut werden müssen.

7. Wald- und Gewässerabstandslinien

Bauzonen in der Nähe von Wäldern oder Gewässern sind mit einer Waldabstands- oder Gewässerabstandslinie versehen. Normalerweise sind Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festgelegt. Bei kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden.

Bei der Berechnung der massgeblichen Landfläche für Ausnützung oder Baumasse ist beim Waldabstand zu beachten, dass Flächen mit mehr als 15 m Abstand von der Waldabstandslinie nicht mehr angerechnet werden können. Bei einem 40m tiefen Landstreifen der auf 50 m an einen Wald grenzt (2'000 m²) gelten die ersten 15 m nicht als massgebliche Landfläche. Mit anderen Worten können nur noch 25m x 50m als massgebliche Grundfläche (1'250 m²) berechnet werden.



N Ü T Z L I C H E L I N K S

1. PBG (Kanton Zürich)
2. Geografisches Informationssystem des Kantons Zürich, www.gis.zh.ch
3. Infoblatt Bauen im Waldabstandsbereich



Autor: Claude Ginesta



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilitreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, www.ginesta.ch