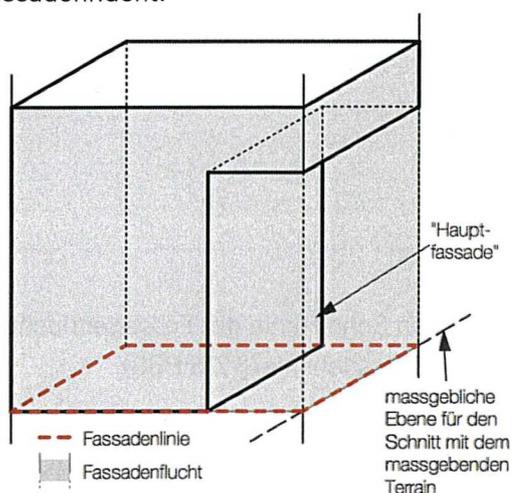


Praxisanwendung Attikageschosse und Dachaufbauten

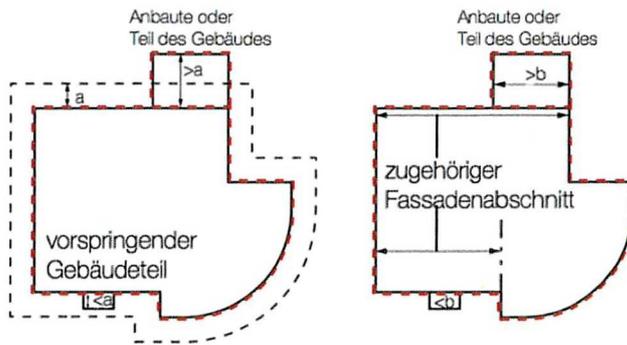
Fassadenflucht:

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutende rück-springende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (§ 6 ABV). Der Begriff Fassadenflucht ist auf unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nicht direkt anwendbar. Anbauten haben eine eigene Fassadenflucht.

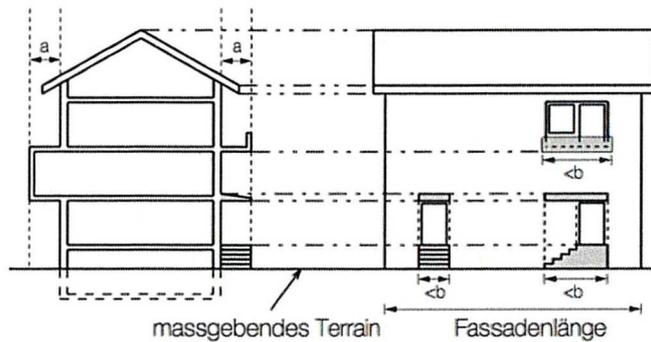


Fassadenlinie und vorspringende Gebäudeteile:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 6 a ABV). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (§ 6b ABV). Gemäss § 6c ABV ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt. Gebäudeteile, namentlich auch Balkone, die das zulässige Mass von § 6c ABV überschreiten müssen damit grundsätzlich als Teil des Gebäudes angeschaut werden.

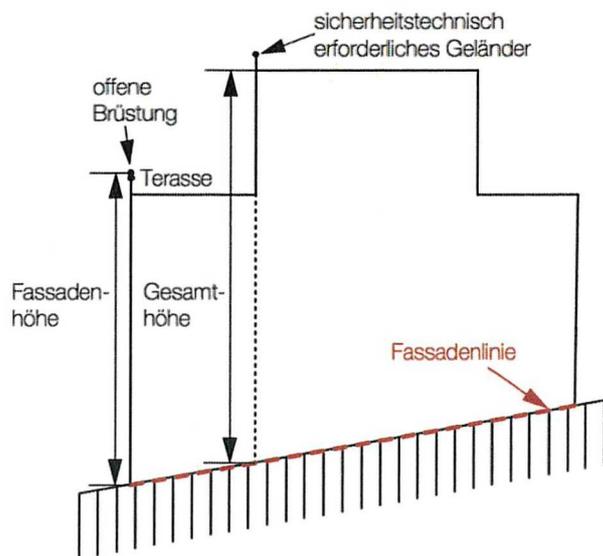


a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
 - - projizierte Fassadenlinie



Fassadenhöhe:

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (§ 278 PBG).



Folge:

Mit dem Inkrafttreten der revidierten BZO vom 15. Februar 2024 ergeben sich im Zusammenhang mit § 6c ABV folgende neue Anwendungen:

Bis anhin (alte BZO) mussten Balkone, welche tiefer als 2 m waren, nicht als Fassade angesehen werden, solange sie vom Betrachter aus gesehen, nicht als fassadenbildend in Erscheinung getreten sind. Dies hatte zur Folge, dass die Fassadenhöhe entlang der Fassade (Dämmung) gemessen werden konnte. Mit dem Inkrafttreten der rev. BZO ist die Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen auf 2 m

beschränkt. Bei einer strengen Auslegung wäre bei Balkonen und Ähnliches, welche tiefer als 2 m sind, nun die Fassade vorne anzunehmen. Mit der Messung der Fassadenhöhe entlang des Balkons wird es somit vermehrt zu widerrechtlichen Bauten kommen.

Problematik 1:

Da Balkone oftmals auf der Talseite erstellt werden, werden Gebäude vermehrt die zulässige Fassadenhöhe nicht mehr einhalten. Zu beachten ist auch, dass neu die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist. Erst bei einem Rückversatz von mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht sind Brüstungen nicht mehr hinzuzurechnen (§ 278 Abs. 2 PBG).

Problematik 2:

Dadurch dass die Fassadenlinie bei Balkonen mit einer Tiefe von mehr als 2 m vorne angenommen werden muss, sind diese nicht mehr abstandsprivilegiert. Entsprechend sind die Grundabstände ab der Fassade (Balkon) einzuhalten. Dies hat wiederum zur Folge, dass viele Gebäude die Grundabstände nicht mehr einhalten.

2 Anwendung:

Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge aufweisen. Dies hat zur Folge, dass vermehrt Baugesuche für den Bau von Pergolen, Gauben, Wintergärten, überdachte Terrassen o.ä. eingereicht werden.

Bei einer liberaleren Auslegung könnte man sagen, dass sich die 2 m Tiefen-Beschränkung nur auf Gebäudeteile im Grenzabstandsbereich beziehen. Bisher fehlt ein BRG-Entscheid dazu.

Bei Baugesuchen, bei welchen die Gebäude infolge der neuen Definition von Gebäudevorsprüngen, die Grundabstände nicht mehr einhalten, wird die Fassade weiterhin hinter dem Balkon (entlang der Dämmung) bzw. entsprechend der Stammbewilligung gemessen und die Balkone als solche als widerrechtliche Bauteile angesehen.

Demgegenüber wird bei Gebäuden, die die Grundabstände auch mit den >2 m Balkonen einhalten, die Fassade gemäss IVHB gemessen. Dabei werden die möglichen Mehrhöhen jedoch nicht als Dachaufbauten oder ähnliches qualifiziert.

Die Nichteinhaltung der Fassadenhöhe oder Grundabstände soll die Bauherrschaft nicht daran hindern, Dachaufbauten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erstellen zu können.

Fachkommission Bau Bassersdorf



Richard Dunkel
Ressortvorsteher



Patrik Baumgartner
Abteilungsleiter

Für Rückfragen ist zuständig:

Hanspeter Schmid, Tel. 044 838 85 52, hanspeter.schmid@bassersdorf.ch