

Stadt Affoltern am Albis

NEGATIVE VORANWENDUNG DER HARMONISIERTEN BAUBEGRIFFE

FACTSHEET

30. Juni 2023

29107_05A_230630_HarmBB_NegativeVorwendung_Factsheet.docx

1 AUSGANGSLAGE

Die Stadt Affoltern am Albis will die harmonisierten Baubegriffe in der Bau- und Zonenordnung (BZO) einführen. Die Vorlage wurde bereits vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

Die nächsten Verfahrensschritte sind:

- öffentliche Auflage
- Urnenabstimmung
- Genehmigung durch Baudirektion
- Inkrafttreten der neuen Bestimmungen.

2 NEGATIVE VORANWENDUNG (REGELFALL)

Mit den oben genannten nächsten Verfahrensschritten wird der Inhalt der Vorlage öffentlich.

Um eine Umgehung der zukünftigen Vorschriften durch beispielsweise einer rasche Baueingabe zu verhindern, gibt es gemäss § 234 Planungs- und Baugesetz (PBG) die sogenannte negative Vorwirkung einer geplanten Bestimmung. Diese bestimmt, dass durch bauliche Massnahmen keine noch fehlende oder durch den Stadtrat beantragte planungsrechtliche Festlegungen nachteilig beeinflusst werden dürfen.

Ab der öffentlichen Auflage der geplanten planungsrechtlichen Festlegungen kommen sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch geplante BZO zur Anwendung. Bei widersprüchlichen Bestimmungen gilt die «strengeren» Vorgaben.



Diese sogenannte negative Voranwendung von neuen Vorgaben gilt in der Regel bei allen Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

3 KEINE NEGATIVE VORANWENDUNG DER HARMONISIERTEN BAUBEGRIFFE

Die Harmonisierung der Baubegriffe stellt daher ein Sonderfall dar:

Die neuen Baubegriffe wurden bereits mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes¹ eingeführt. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO wird keinen selbständigen Planungszweck verfolgt. Es sind keine planerischen Absichten mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe verbunden, ausser mit dem Selbstzweck, die im PBG vorgesehene Harmonisierung umzusetzen. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe ist eine formelle Vorlage ohne beabsichtigte starke Änderungen der Baubestimmungen.

Auf Grund der fehlenden materiellen Änderungen kommt bei der Einführung der neuen Baubegriffe keine negative Vorwirkung zur Anwendung. Die geplanten Änderungen der BZO, welche im Zusammenhang mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe eingeführt werden, entfalten daher keine negative Vorwirkung.

Änderungen, welche nicht durch die Einführung der harmonisierten Baubegriffe hervorgerufen wurden, weisen hingegen eine negative Vorwirkung auf.

4 BZO-ÄNDERUNGEN MIT NEGATIVER VORWIRKUNG

Die folgende Änderung beruht nicht auf der Einführung der harmonisierten Baubegriffe und weist daher eine negative Vorwirkung auf:

- **Dacheinschnitte:**
Art. 29a Abs. 2 nBZO
> neue Regelung ohne zwingenden Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe

Neu werden mit der Definition der Länge der Dachaufbauten auch die Abmessungen der Dacheinschnitte geregelt. Diese Änderung ist nicht eine direkte Auswirkung der neu einzuführenden Baubegriffe. Daher ist diese neue Regelung für die Dacheinschnitte bereits negativ voranzuwenden.

Dies bedeutet, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Dacheinschnitte und Dachaufbauten zusammen nicht länger als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen.

¹ Hinweis: PBG-Revision vom 14. September 2015 mitsamt ABV- und BBV II-Revision



5 BZO-ÄNDERUNGEN OHNE NEGATIVER VORWIRKUNG

Die folgenden Änderungen beruhen auf der Einführung der harmonisierten Baubegriffe und haben daher keine negative Vorwirkung:

- **Ersatz anrechenbares Untergeschoss durch zusätzliche Vollgeschoss:**
Art. 3 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 27 / Art. 28 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Anpassung Ausnützungsziffer:**
Art. 3 / Art. 22 / Art. 27.4 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Zonenbezeichnung:**
Art. 1 / Art. 3 / Art. 4 / Art. 5 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 28 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Fassadenhöhe:**
Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 17 / Art. 22 / Art. 23 / Art. 25 / Art. 27 / Art. 28 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Giebelseitige Fassadenhöhe:**
Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 25 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Gesamthöhe:**
Art. 3 / Art. 7 / Art. 14 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 27 / Art. 29 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Reduktion Fassadenhöhe bei optimierter Bauweise:**
Art. 4 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Dachaufbauten:**
Art. 29a Abs. 2 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Dachneigung:**
Art. 29a Abs. 1 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Attikageschoss:**
Art. 3 / Art. 22 / Art. 25 / Art. 29 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Anrechenbarkeit Brüstungen und Geländer:**
Art. 29 Abs. 5 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe



- **Massgebendes Terrain:**
Art. 31 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Klein- und Anbauten:**
Art. 3 (Fussnote) / Art. 32 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe
- **Dachvorsprünge:**
Art. 28 Abs. 4 / Art. 29 Abs. 2 nBZO
> neue Regelung mit zwingendem Bezug zu den harmonisierten Baubegriffe

Diese neuen Bestimmungen der BZO werden eingeführt, um die Baubegriffe zu harmonisieren. Somit entfalten diese Baubegriffe keine negative Voranwendung. Das heisst, sie gelten erst ab Inkrafttreten der neuen BZO.

6 FAZIT

Alle vorgesehenen neuen Bestimmungen – mit Ausnahme der Bestimmung zu den Dacheinschnitten (Art. 29a Abs. 2 nBZO) – entfalten keine negative Voranwendung. Sie gelten erst ab Inkrafttreten der neuen BZO.

Die Bestimmung zu den Dacheinschnitten (Art. 29a Abs. 2 nBZO) werden bereits ab Publikation der öffentlichen Auflage angewendet (negative Voranwendung). D.h. neu werden bei der Länge der Dachaufbauten die Länge der Dacheinschnitte dazu gezählt. Gemäss der bisherigen und der neuen Bestimmungen dürfen Dachaufbauten maximal einen Drittel der Fassadenlänge aufweisen. Dies gilt neu mitsamt den Dacheinschnitten.