

Allgemeine Bauverordnung

(Änderung vom 7. März 2023)

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 wird geändert.

II. Diese Änderung steht unter dem Vorbehalt, dass die Regelung des Begriffs des massgebenden Terrains in § 253b PBG im Sinne der Vorlage 5889 erfolgt.

III. Über die Inkraftsetzung entscheidet der Regierungsrat nach der Genehmigung durch den Kantonsrat.

IV. Gegen die Verordnungsänderung und Dispositiv II kann innert 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

V. Veröffentlichung dieses Beschlusses, der Verordnungsänderung und der Begründung im Amtsblatt.

VI. Mitteilung an die Baudirektion.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:
Ernst Stocker

Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli

Allgemeine Bauverordnung (ABV)

(Änderung vom 7. März 2023)

Der Regierungsrat beschliesst:

Die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 wird wie folgt geändert:

§ 5 wird aufgehoben.

Begründung

A. Ausgangslage

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1), Justierungen (siehe Vorlage 5889), erfolgt eine Klärung und Neudefinition des massgebenden Terrains. Diese Änderung des PBG führt zum vorliegenden Anpassungsbedarf der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2).

B. Erläuterungen

Zu § 5

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. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, vollzieht die Harmonisierung jedoch freiwillig (sogenannter autonomer Nachvollzug). Mit Änderungen des PBG vom 14. September 2015 bzw. der ABV vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB weitgehend übernommen. Die entsprechenden Änderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Dabei wurde unter anderem der IVHB-Begriff des massgebenden Terrains eingeführt und die bis dahin geltende Regelung zum gewachsenen Boden ersetzt. Die Definition des Begriffs erfolgte weiterhin in § 5 ABV.

Bei der Anwendung des Begriffs traten zahlreiche Fragen auf. Insbesondere konnte der sogenannte natürliche Geländeverlauf, auf den das massgebende Terrain abstellt, in vielen Fällen nicht mehr ermittelt werden. Mit der Teilrevision des PBG, Justierungen, soll eine Klärung und Neudefinition des massgebenden Terrains erfolgen. Das massgebende Terrain soll künftig wieder nach der früheren Regelung zum gewachsenen Boden definiert werden. Diese hat sich als praktikabel erwiesen und es besteht eine gefestigte Gerichtspraxis dazu. Die Legaldefinition des Begriffs des massgebenden Terrains soll zudem nicht mehr in der ABV, sondern im PBG erfolgen.

Der Begriff des massgebenden Terrains wird neu in § 253b PBG auf Gesetzesstufe geregelt. § 5 ABV ist daher aufzuheben. Da der neue § 253b PBG noch nicht beschlossen ist, steht die vorliegende Aufhebung von § 5 ABV unter dem Vorbehalt, dass § 253b PBG im Sinne der Vorlage 5889 beschlossen wird; wird § 253b PBG nicht beschlossen, fällt die Aufhebung von § 5 ABV dahin.

Die vorliegende Änderung der ABV bedarf der Genehmigung durch den Kantonsrat (§ 359 PBG).

C. Auswirkungen

Die Anpassung der ABV hat keine Auswirkungen auf Kanton, Gemeinden und Private.

D. Regulierungsfolgeabschätzung

Die Änderung der ABV hat keine administrative Mehrbelastung von Unternehmen im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.1) und § 5 der Verordnung zur administrativen Entlastung der Unternehmen (LS 930.11) zur Folge. Eine Regulierungsfolgeabschätzung ist entsprechend nicht notwendig.