

---

# Weiterentwicklung der Gesetzgebung

# Weiterbauen erleichtern



## Gebäudetyp E einfach besser bauen

Konferenz der Zürcher Planungsverbände (KZPV)  
Zürcher Sektionen und Ortsgruppen der Verbände  
SIA, BSA, BSLA, FSAI, FSU, suisse.ing, STV, SVI

Ein Fallbeispiel von  
Fiona Mera  
Raumplanerin FSU  
Suter • von Känel • Wild • AG  
Förribuckstrasse 30, 8005 Zürich

# Sachverhalt

## Weiterbauen mittels Spezialplanung – Beispiel BZO Küsnacht

### Artikel 19b

#### SONDERBAUVOR- SCHRIFTEN FÜR DIE DREIGESCHOSSIGEN WOHNZONEN

- 
- 1 Unter dem Aspekt der Siedlungserneuerung haben die Sonderbauvorschriften für die dreigeschossigen Zonen zum Zweck, die quartierbildverträgliche Verdichtung unternutzter Grundstücke zu erleichtern.
  - 2 In Abweichung zu Art. 19 Abs. 1 darf anstelle eines Dachgeschosses ein Vollgeschoss erstellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe/ Gesamthöhe beträgt dabei max. 13,5 m. Abgrabungen untergeordneter Natur sind erlaubt, sofern das Mass der zulässigen Gebäudehöhe auch ab dem gestalteten Terrain eingehalten wird.
-

---

# Kategorie

SIA Norm

**Gesetze / Bewilligungen**

Anerkannte Regeln der Baukunde

Weiterbauen im Bestand

Tragwerk

Tiefbau

Haustechnik

Bauphysik

Verkehr

Brandschutz

Materialprüfung

Arbeitsbedingungen/Entschädigung

Bestellung

Planung

# Lösungsansatz

Leitbildplan



## Leitsätze

### 1: Quartier rücksichtsvoll weiterentwickeln

Das Teilquartier Zürichstrasse soll unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungs- und Freiraumstruktur weiterentwickelt werden. Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sollen rücksichtsvoll in die Quartierstruktur eingeordnet werden. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Neubauten sollen sich an den vorherrschenden Bautypologien im Teilquartier orientieren, wobei eine qualitativ hochstehende architektonische Umsetzung erwünscht ist.

Der Quartiercharakter wird durch die folgenden ortsbildprägenden Elemente bestimmt:

- Quartiertypisch sind zwei- bis dreigeschossige Punktbauten, deren Fassaden auf der Flucht der seeseitigen Baulinie der Zürichstrasse liegen
- Der Grünflächenanteil auf den Bauparzellen ist hoch
- Strassenbildprägend sind gärtnerisch vielfältig gestaltete Hecken und Zäune auf Sockelmauern
- Zufahrten und Zugänge der Grundstücke erfolgen in der Regel ab der Zürichstrasse

Die zu beachtenden Quartiermerkmale sind nachfolgend präzisiert:

### 2: Durchblicke erhalten

Abgeleitet aus der quartierspezifischen Bautypologie sollen mit der Stellung und Anordnung der Bauten die bestehenden Durchblicke in Richtung See gesichert werden. Die Lage der im Leitbild bezeichneten Baubereiche basieren auf der heutigen Eigentumsstruktur und sind wegleitend. Bei Grundstückszusammenlegungen können die Baubereiche sinnemäss angepasst werden. Die Fassaden sollen seeseits der Zürichstrasse auf die rechtskräftige Baulinie gestellt werden.

### 3: Massstäblichkeit fortführen

Längs der Zürichstrasse sind seeseitig Gebäudelängen/ Gebäudebreiten zwischen 12 m und 15 m vorzusehen. Bei längeren Gebäuden sollen die Bauvolumen in Anlehnung an die quartierspezifische Bautypologie gegliedert werden.

### 4: Durchgrünung gewährleisten

Die quartiertypische Durchgrünung soll erhalten bleiben. Mindestens 2/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche soll begrünt und standortgerecht bepflanzt werden. Hochstamm-bäume und der Fortbestand markanter Einzelbäume sind erwünscht.

### 5: Strassenfassaden und Vorgärten ansprechend gestalten

Insbesondere die dem Strassenraum zugewandten Fassaden sollen einen Beitrag für einen attraktiven Strassenraum leisten und ansprechend gestaltet sein.

# Lösungsansatz

## Weiterentwicklung des Neubaugesetzes zu einem Weiterbaugesetz

### Idee § zu «**Abweichungen bei Weiterentwicklung von Bestandesbauten**»

§ 222 PBG (unter den «Allgemeinen Bestimmungen» zu den Bauvorschriften)

<sup>1</sup> Bei der Weiterentwicklung von Bestandesbauten kann im Einzelfall von den in Abs. 2 aufgeführten Bestimmungen abgewichen werden, wenn das Vorhaben verglichen mit einem Neubau zu Einsparungen bei den Treibhausgasemissionen beiträgt.

<sup>2</sup> Zur erforderlichen Gesamtwürdigung bei der Interessenabwägung kann von den folgenden Bestimmungen abgewichen werden: §§ xxx (z.B. minimale Geschosshöhe, ... usf.).

<sup>3</sup> Bezüglich der Einhaltung des § 239 PBG (Regeln der Baukunde) erfüllen auch Bauten und Anlagen die Anforderungen, bei welchen Abweichungen in einer Nutzungsvereinbarung zwischen Bauherrschaft und Planenden geregelt sind.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten (Messgrößen, Punktesystem) in einer Verordnung.

---

# Normen + Akteure

5

– PBG (§222, 239)

– Behörden, Politiker:innen, Bauherrschaft, Planer:innen