

## Angaben zur Stellungnahme

**Thematik:**

Justierungen PBG

**Teilnehmerangaben:**

Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute

Fachsektion Bau und Umwelt

Marco Schweiger

Mainaustasse 30

Postfach

8034 Zürich

E-Mail-Adresse: [marco.schweiger@uster.ch](mailto:marco.schweiger@uster.ch)

**Kontaktangaben:**

Baudirektion Kanton Zürich

Amt für Raumentwicklung

Stampfenbachstr. 12

8090 Zürich

E-Mail-Adresse: [justierungen-pbg@bd.zh.ch](mailto:justierungen-pbg@bd.zh.ch)

Telefon: 043 259 30 22

**Teilnehmeridentifikation:**

366

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	A. Überblick PBG-Revision "Justierungen PBG"	Erfasst von: Marco Schweiger  Die Teilrevision "Justierungen PBG" umfasst verschiedene sachfremde Änderungen. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit ist auch folgendes Thema in die PBG-Revision aufzunehmen: "Änderung Baulinienfestsetzung".  Der § 125 PBG ist wie folgt um einen weiteren Absatz zu ergänzen: "Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, können im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 dieses Gesetzes angepasst oder aufgehoben werden."	Die Anpassung des § 125 PBG ist zeitlich dringend, damit auch dem Credo des verdichteten Bauens genügend Rechnung getragen werden kann. Mit Erlass der Verkehrserschliessungsverordnung ist mit weniger Quartierplanverfahren zu rechnen und durch die Erhöhung der Wohneinheiten auf Verordnungsstufe werden bestehende Strassen abklassiert. Somit trägt die VErV zum verdichteten Bauen bei. Gemeinden, welche in einem Quartierplanverfahren den Baulinienbereich zu grosszügig dimensioniert haben, sollen die Möglichkeit erhalten, diese Baulinien im ordentlichen Festsetzungsverfahren anzupassen oder aufzuheben.
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	B. Durchstossung Landwirtschaftsgebiet	Erfasst von: Marco Schweiger  Die neue gesetzliche Regelung einer "Durchstossung" wird grundsätzlich begrüsst, jedoch gilt es Präzisierungen bei der Formulierung des Gesetzestextes vorzunehmen.	Die Formulierung des § 47 Abs. 2 E-PBG ist zu einschränkend (in Bezug auf öffentliche Aufgaben) und unklar (in Bezug auf Gestaltungspläne).
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	§47 Abs. 2 VE-PBG	Erfasst von: Marco Schweiger  Der § 47 Abs. 2 E-PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionelle wie folgt zu ändern: "Zur Erfüllung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers können ausserhalb des Siedlungsgebiets gestützt auf einen entsprechenden Eintrag im kantonalen, regionalen oder kommunalen Richtplan Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Erholungszonen ausgeschieden oder es kann ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt werden."	Mit der Wendung "ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan" wird klargestellt, dass mit der neuen Bestimmung nicht Tür und Tor geöffnet wird für alle möglichen Nutzungen, sondern dass nach dieser Bestimmung gestützt auf § 84 PBG nur öffentliche Gestaltungspläne festgesetzt werden können, welche bezüglich Nutzung im Anwendungsbereich des § 60 oder § 61 PBG liegen.
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	C. Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone	Erfasst von: Marco Schweiger  Im Grundsatz wird eine klare Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone begrüsst.	Falls die Grundstücks- und Zonengrenze nicht deckungsgleich waren, kann mit den heutigen Bestimmungen bis an die Zonengrenze hin gebaut werden (unter Beachtung der kantonalen Praxis bezüglich Überstellung Bauzonengrenze). Dies führt in der Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten. Ein klar definierter Abstand führt zu klaren Verhältnissen.
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	§263 Abs. 1 lit. a VE-PBG	Erfasst von: Marco Schweiger  Einer Abstandspflicht zur Landwirtschaftszone von 3,5 m wird nicht zugestimmt. Bei oberirdischen Gebäuden reicht ebenfalls ein Abstand von 1,5 m zur Landwirtschaftszone - analog § 263 Abs. 1 lit. b E-PBG für unterirdische Bauten, Unterniveaugaragen, Kleinbauten und Anbauten.	Eine Unterscheidung der Abstandspflicht zwischen oberirdischen Gebäuden (3,5 m) und Kleinbauten und Anbauten (1,5 m) macht keinen Sinn, da auch Kleinbauten und Anbauten landschaftlich in Erscheinung treten.  Ebenfalls zu berücksichtigen gilt, dass bereits heute viele Bauten zu nahe an der Landwirtschaftszone stehen, weshalb die neue Regelung viele Bauten zu baurechtswidrigen Gebäuden machen würde. Bei einer Abstandspflicht von 3,5 m wird die Überbaubarkeit von kleineren Grundstücken entlang der Landwirtschaftszone deutlich erschwert oder sogar verunmöglicht, was nicht im Sinne des verdichteten Bauens ist. Bereits mit einem Abstand von 1,5 m wird gewährleistet, dass das Landwirtschaftsland mit Bautätigkeiten nicht unnötig belastet wird.
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	D. Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen	Erfasst von: Marco Schweiger  Die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen wird klar begrüsst. Dabei wird die Variante 1 bevorzugt.	Die Variante 1 lässt den Spielraum für spezifische Entscheide offen und erfordert keine Revision der Bau- und Zonenordnung.

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	§220 Abs. 1bis VE-PBG	Erfasst von: Marco Schweiger Es sollte eine Frist von 10 Jahren festgelegt werden, damit befristete Nutzungen nicht zu dauerhaften Zuständen führen.	Bei brachliegenden Arealen und leerstehenden Liegenschaften soll der Druck auf den Planungsprozess aufrechterhalten bleiben. Deshalb ist eine zeitliche Befristung von Zwischennutzungen ins Gesetz aufzunehmen.
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	E. Klärung massgebendes Terrain	Erfasst von: Marco Schweiger Das Ziel der Harmonisierung der Baubegriffe sollte nicht vereitelt werden, indem nun wieder auf die ursprüngliche Variante zurückgekommen wird. Die Formulierungen der neuen § 253b E-PBG (Variante 1) und § 253c E-PBG (Variante 1), sind vorzuziehen.	<p>Die Definition des massgebenden Terrains für Neubauten als der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens führt zu willkürlichen Terrainverläufen und Höhenlagen von Neubauten. Lokale Stützmauern oder kleine Abgrabungen auf der Fassadenlinie von Neubauten bestimmen die für die Fassadenhöhe des Bauprojekts massgeblichen Terrainkoten und somit die Höhenlage der Neubauten. Im Zusammenhang mit der Koordination des Anschlusses des Erdgeschosses an die Höhenlage bestimmen diese zufälligen lokalen Terrainbewegungen auch den neuen Terrainverlauf.</p> <p>In der langjährigen Praxis zeigt sich, dass gerade im urbanen Gebiet lokale Abgrabungen, kleine Stützmauern, abgesenkte Zugangswege, Garageneinfahrten und dergleichen die Regel sind und massgeblich die «Topografie» des Kantons Zürich bestimmen. Aufgrund dieses Sachverhalts soll die Variante 1 "als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf" weiterverfolgt werden.</p> <p>Der Kanton Zürich weist eine feingliedrige Topografie auf, die wesentlich zahlreiche Ortsbilder bestimmt. Diese Ortsbilder gilt es zu schützen. Neubauten sollen sich auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf beziehen.</p> <p>Für die anforderungsreiche Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs sind sinnvolle Instrumente zu entwickeln. Eine gefestigte Gerichtspraxis ist kein stichhaltiges Argument, um die willkürliche Definition des massgebenden Terrains als bestehenden Verlauf des Bodens weiter gelten zu lassen.</p>

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	Variante 1	Erfasst von: Marco Schweiger Die Variante 1 ist zu bevorzugen, jedoch sind planerische Ergänzungen ("Ergänzungsplan natürlich gewachsener Geländeverlauf") erforderlich.	<p>Die neu eingeführte Definition des gewachsenen Bodens (siehe Ausführungen zu "E. Klärung massgebendes Terrain") ist zweckmässig. Eine Rückkehr auf "Feld 1", d.h. die Schaffung eines Widerspruchs zum IVHB-Begriff, gilt es zu vermeiden. Zudem ist zu beachten, dass diverse Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen bereits harmonisiert haben und in diesen Gemeinden die harmonisierten Baubegriffe bereits Anwendung finden.</p> <p>Der neu eingeführte Begriff des "natürlich gewachsenen Geländeverlaufs" bietet in der Praxis erhebliche Vorteile bezüglich Planungs- und Rechtssicherheit und behebt bisherige Missstände (bspw. Unklarheiten bezüglich massgebendem Terrain bei An- und Umbauten, Interpolationen, Erheblichkeit von erfolgten Abgrabungen und Aufschüttungen etc.).</p> <p>Die Anwendung des "historischen" Geländeverlaufs bedingt jedoch entsprechende Ergänzungsplänen, in welchen die Gemeinden den massgebenden Geländeverlauf amtlich festlegen. Diesbezüglich sollte seitens kantonale Baudirektion folgender Lösungsansatz weiterverfolgt werden: Das kantonale Amt für Raumentwicklung, Abteilung Geoinformation, unterstützt die Gemeinden bei der Festlegung des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs, indem es klare Vorgaben hinsichtlich Verfahren und Detaillierung macht und die erforderlichen und vorhandenen Höhenkoten zur Verfügung stellt. Da eine einheitliche Rechtsanwendung im öffentlichen Interesse liegt, wäre ein Projektlead der kantonale Baudirektion begrüssenswert.</p> <p>Die amtliche Festlegung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs räumt Rechtsunsicherheiten aus und bietet klare Vollzugsvorteile. Zudem würde ein unverhältnismässiger Mehraufwand bei den Gemeinden vermieden werden können, wenn nicht bei jedem Bauvorhaben zuerst der "historische" Geländeverlauf festgelegt werden muss.</p>
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	F. Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen	Erfasst von: Marco Schweiger Die Fristerstreckung wird klar begrüsst.	<p>Die festgelegte Umsetzungsfrist zur Harmonisierung der Baubegriffe bis 28. Februar 2025 kann von vielen Gemeinden nicht eingehalten werden. Viele Gemeinden und Städte haben die Revision ihrer Bau- und Zonenordnungen bereits gestartet, jedoch dauern diese Revisionsvorhaben aufgrund der Komplexität (Einbezug von Interessengruppen) und Mehrstufigkeit des Planungsprozesses (Orts-/Stadtentwicklungskonzept, kommunale Richtpläne, BZO-Revision) etwas länger.</p> <p>Zudem erschwert der Kanton die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnungen, indem er laufend neue Gesetzesbestimmungen ins PBG aufnimmt, neue Gesetze und Verordnungen erlässt (MAG/MAV) und Rechtsgrundlagen zu den Baubegriffen und Messweisen überarbeitet.</p>

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	G. Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise	Erfasst von: Marco Schweiger Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.	Heute besteht die Tendenz, immer mehr (Konformitäts-)Nachweise zu verlangen, welche das Baubewilligungsverfahren entsprechend immer mehr belasten. Es gilt zu vermeiden und macht zudem keinen Sinn, nur in einzelnen Bereichen Nachweise zu verlangen, in anderen jedoch nicht. Wenn immer mehr punktuelle (Konformitäts-)Nachweise verlangt werden, könnte dies zur Folge haben, dass nur noch diese zu den anerkannten Regeln der Baukunde zählen und nicht mehr der übrige Norminhalt. Es sollte unbedingt die schweizerische Gepflogenheit weitergeführt werden, dass die Normenwerke integral als Regel der Baukunde gelten und angewendet werden müssen. Auf einen zusätzlichen Formulkrieg sollte verzichtet werden.
Erläuterungsbericht und Synopse Erläuterungsbericht und Synopse	I. Verworfen: Harmonisierung der Hochhausdefinition im PBG und in der Brandschutznorm	Erfasst von: Marco Schweiger Im § 282 E-PBG ist die Fassadenhöhe auf "mehr als 30 m" festzulegen.	Der Widerspruch zwischen Brandschutznorm (Hochhaus ab 30 m Gesamthöhe) und PBG (Hochhaus ab 25 m Fassadenhöhe) sollte ausgeräumt werden. Eine Anhebung der Fassadenhöhe auf "mehr als 30 m" ist erwünscht. Damit lässt sich der Nachweis nach § 284 PBG (erhöhte Anforderungen) vermeiden. Eine Umgehung der Qualitätsanforderung ist jedoch nicht zu befürchten, da für die Erstellung von Hochhäusern oft ein Gestaltungsplan erforderlich ist. In den Gestaltungsplanvorschriften werden für Hochhäuser im Regelfall Gesamthöhen festgelegt und die erhöhten Anforderungen klar definiert.