



PBG-Revision «Baulinien» – Vorentwurf mit erläuterndem Bericht

A.	Ausgangslage	2
1.	Früheres Revisionsvorhaben	2
2.	Harmonisierung der Baubegriffe	2
3.	Neuer Vorentwurf	2
B.	Grundzüge und Ziele der Revision	3
1.	Neuregelung der vorspringenden Gebäudeteile	3
2.	Vereinfachte Anpassung der Baulinien in Quartierplänen	3
3.	Bauten im Strassen- und Wegabstandsbereich	4
C.	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	4
1.	§ 98 Abs. 2 VE-PBG – Mass und Messweise bei Baulinien	4
2.	§ 100 VE-PBG – Ausnahmen (vom Bauverbot)	4
3.	§ 125 VE-PBG – Baulinienfestsetzung	7
4.	§ 253b VE-PBG – Grundregel: Masse vorspringender Gebäudeteile	7
5.	§ 265 Abs. 2 und 3 VE-PBG – vorspringende Gebäudeteile und Gebäude im Strassen- und Wegabstand	8
6.	§ 267 VE-PBG – Messweise des Strassen- und Wegabstandes	10
7.	§ 6c VE-ABV – Vorspringende Gebäudeteile	10
8.	Ingress Verkehrserschliessungsverordnung	10
D.	Auswirkungen	10
1.	Kanton	10
2.	Gemeinden	11
3.	Private	11
E.	Regulierungsfolgeabschätzung	11
F.	Synopse	12

A. Ausgangslage

1. Früheres Revisionsvorhaben

Zur Sicherung des Strassenraums bestehen im Kanton Zürich bei Staatsstrassen und einem erheblichen Teil der Gemeindestrassen Verkehrsbaulinien. Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBK) beschloss der Regierungsrat am 13. Januar 2010, die bestehenden kantonalen Verkehrsbaulinien zu überprüfen, aufzuarbeiten und zu bereinigen (RRB Nr. 39/2010). Ziel war ein vollständiges zeitgemässes Baulinienwerk und eine Anpassung der Rechtsgrundlagen mit Blick auf die Vereinfachung der Verfahren und die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Baulinienbereich (vgl. RRB Nr. 1322/2012).

In der Folge arbeitete die Volkswirtschaftsdirektion in Zusammenarbeit mit der Baudirektion eine Revisionsvorlage aus und führte 2014 eine Vernehmlassung durch (RRB Nr. 424/2014). Nachdem zwei Gerichtsurteile mit Bezug auf die laufende Baulinienrevision einige Grundsatzfragen aufgeworfen hatten (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts VB.2013.00394 vom 3. April 2014 und VB.2015.00619/00711 vom 13. Juli 2016), stoppte der Regierungsrat die Revisionsarbeiten vorläufig und veranlasste eine grundsätzliche Überprüfung des Instruments Verkehrsbaulinie (RRB Nr. 321/2017).

2. Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 (PBG, LS 700.1) sowie der Änderung der Allgemeinen Bauverordnung vom 11. Mai 2016 (ABV, LS 700.2) hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitgehend ins kantonale Recht übernommen. Die entsprechenden Änderungen sind am 1. März 2017 in Kraft getreten.

Mit der Übernahme der harmonisierten Baubegriffe wurden unter anderem die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinienbereich (z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen) erheblich erweitert. Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnittes bis zu 2 m in den Baulinienbereich hineinragen. Diese Erweiterung führte zu Unklarheiten bezüglich der Ortsbaulichen Gestaltung, etwa, wenn bestehende durchgehende Fassadenfluchten durch Neubauten in erheblichem Umfang durchstossen werden. Zum andern kann sie auch die mit der Baulinie angestrebte Raumsicherung erheblich beeinträchtigen. Bei der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wurden diese Auswirkungen zu wenig bedacht.

3. Neuer Vorentwurf

Gestützt auf die Ergebnisse der vom Regierungsrat in Auftrag gegebenen Grundsatzabklärung (RRB Nr. 321/2017) erarbeitete die Volkswirtschaftsdirektion unter Einbezug der Baudirektion eine neue Vorlage für eine PBG-Teilrevision «Baulinien», unter Einbezug einer Begleitgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern des Vereins Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV) sowie der Städte Zürich und Winterthur.

Zur Klärung verschiedener Fragen, namentlich bezüglich der Auswirkung der neueren Rechtsprechung auf die bisherige Praxis der Baulinienfestsetzung im Kanton Zürich, wurde der Vorentwurf einem externen Rechtsgutachter zur Stellungnahme unterbreitet. Dieser kam unter anderem zum Schluss, dass die beiden erwähnten Gerichtsurteile weder die bisherige Praxis der Baulinienfestsetzung im Kanton Zürich noch die langfristige Wirkung von

Baulinien zur Raumsicherung grundsätzlich in Frage stellen. Zudem bringe die ursprünglich geplante Abkehr vom Primat der Baulinien (§ 264 PBG) gegenüber anderen Instrumenten der Raumsicherung – namentlich den Strassenabständen – für den Kanton Zürich keinen erkennbaren Nutzen.

Der aktuelle Vorentwurf sieht deshalb keine grundlegenden Änderungen betreffend die gesetzlich normierte Wirkung der Baulinien vor. Er beschränkt sich im Wesentlichen auf Anpassungen der *Regelungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen* im Baulinien- und im Strassenabstandsbereich und auf die *Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien*. Da sich der Vorentwurf erheblich von jenem aus dem Jahre 2014 unterscheidet, ist eine erneute Durchführung eines Vernehmlassungsverfahrens notwendig.

B. Grundzüge und Ziele der Revision

1. Neuregelung der vorspringenden Gebäudeteile

§ 6c ABV enthält gegenwärtig neben der Begriffsumschreibung der vorspringenden Gebäudeteile auch deren zulässige Masse (2 m in der Tiefe und die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnittes). Aufgrund dieser abschliessenden Regelung ist eine differenzierte Regelung der maximalen Breite und Tiefe (bzw. des zulässigen Anteils des zugehörigen Fassadenabschnittes) vorspringender Gebäudeteile im Baulinien- und Abstandsbereich nach geltendem Recht nicht möglich. Um eine differenzierte Regelung der maximal zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile zu ermöglichen, sollen diese Masse statt in der ABV neu im PBG geregelt werden. Dies entspricht auch den Anforderungen der Kantonsverfassung, wonach alle wichtigen Rechtssätze in ein Gesetz aufzunehmen sind (Art. 38 Abs. 1 KV).

Soweit das PBG keine differenzierte Regelung vorsieht, soll mit § 253b VE-PBG eine neue Grundnorm für die Masse vorspringender Gebäudeteile geschaffen werden, wobei die Masse aus § 6c ABV übernommen werden (d.h. 2 m in der Tiefe und die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes).

Eine von der Grundnorm (§ 253b VE-PBG) abweichende Regelung vorspringender Gebäudeteile wird im Baulinienbereich getroffen (§ 100 VE-PBG). Um den in diesem Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe aufgetretenen ortsbaulichen und raumsichernden Problemen zu begegnen, sollen vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich grundsätzlich nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sein. Ausnahmen wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile sollen weiterhin möglich sein.

Eine von der Grundnorm abweichende Regelung vorspringender Gebäudeteile erfolgt auch für kleine Strassen- und Wegabstände (§ 265 Abs. 2 VE-PBG). Zur Regelung der zulässigen Masse werden im Rahmen der Vernehmlassung zwei Varianten vorgeschlagen.

2. Vereinfachte Anpassung der Baulinien in Quartierplänen

Wurden Baulinien im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt, hatte die Bewirtschaftung der Baulinien bislang ebenfalls im Rahmen einer Revision des Quartierplanverfahrens zu erfolgen. Dieses Verfahren erweist sich aber insbesondere für kleinere Anpassungen von Baulinien als zu aufwändig, schwerfällig und langwierig. Eine Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von Baulinien eines Quartierplans war daher bereits 2014 Gegenstand der Vernehmlassung.

Dieser Anpassungsbedarf des PBG ist weiterhin unbestritten. Daher soll § 125 PBG dahingehend ergänzt werden, dass Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, in Fällen von untergeordneter Bedeutung inskünftig im ordentlichen Festsetzungsverfahren von Baulinien gemäss § 108 PBG angepasst oder aufgehoben werden können. Ein aufwändiges Quartierplanverfahren muss in solchen Fällen nicht durchgeführt werden. Gleichzeitig soll aber das Instrument des Quartierplans nicht in Frage gestellt werden. Für Anpassungen von Baulinien, bei denen öffentliche Interessen oder jene von mit der Anpassung nicht einverstanden Dritten betroffen sind, ist das Quartierplanverfahren mit seinem Einbezug der betroffenen Quartierplangenossinnen und -genossen sowie der Begleitung durch das Amt für Raumentwicklung besser geeignet und auch nach wie vor durchzuführen.

3. Bauten im Strassen- und Wegabstandsbereich

Im Strassen- und Wegabstand besteht ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Gebäude. Anders als bei den Baulinien (§ 100 Abs. 4 PBG) enthält § 265 PBG für Strassen- und Wegabstände keine Ausnahmeregelung von diesem Bauverbot. Oberirdische Gebäude im Strassen- und Wegabstand können demzufolge nur gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG zugelassen werden. Auch Kleinstbauten sind im Strassen- und Wegabstand, im Gegensatz zu den Grenz- und Gebäudeabständen (§ 260 Abs. 4 PBG), nicht von vornherein abstandsbefreit.

Mit § 265 Abs. 3 VE-PBG soll für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand eine eigene Regelung geschaffen werden. Wie bei der Regelung im Baulinienbereich (§ 100 Abs. 4 PBG) sollen Ausnahmen aufgrund einer Interessenabwägung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, mit der baurechtlichen Bewilligung zugelassen werden können. Die Zulässigkeit von Abstützungen vorspringender Gebäudeteile bedarf hier keiner ausdrücklicher Erwähnung, da vorspringende Gebäudeteile im ersten Vollgeschoss und den Untergeschossen nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

C. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

1. § 98 Abs. 2 VE-PBG – Mass und Messweise bei Baulinien

Gegenwärtig wird in § 100 Abs. 1 PBG definiert, dass sich Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise auf die projizierte Fassadenlinie beziehen. § 100 Abs. 1 PBG betrifft somit die Messweise, weshalb sich die Marginalie «Ausnahmen» als unzutreffend erweist. Der neue § 98 Abs. 2 VE-PBG stellt unter der Marginalie «Mass und Messweise» klar, dass sich sämtliche Baulinien auf die projizierte Fassadenlinie beziehen.

2. § 100 VE-PBG – Ausnahmen (vom Bauverbot)

Vorspringende Gebäudeteile sollen nur über Verkehrsbaulinien sowie Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise (§ 96 Abs. 2 lit. a und c PBG) hinausragen dürfen. Letzteres ergibt sich aus § 100 Abs. 1 VE-PBG direkt, während sich aus dem Umkehrschluss ergibt, dass über die in § 100 Abs. 1 VE-PBG nicht genannten Baulinienarten (d.h. Baulinien nach § 96 Abs. 2 lit. b PBG) keine vorspringenden Gebäudeteile hinausragen dürfen. Schliesslich erfolgt an dieser Stelle auch die bereits im Vorentwurf 2014 vorgesehene

redaktionelle Angleichung des Begriffs «Industriegelisse» an den im übrigen Gesetzestext verwendeten Begriff «Anschlussgleise».

Grundsätzlich kommen für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich die Masse von § 253b VE-PBG zur Anwendung. Um die mit der IVHB-Implementierung verbundenen Herausforderungen hinsichtlich der ortsbaulichen Gestaltung und Raumsicherung zu bewältigen (siehe Kap. A Ziff. 2), müssen die vorspringenden Gebäudeteile im Baulinienbereich jedoch zusätzlich die folgenden Vorgaben erfüllen:

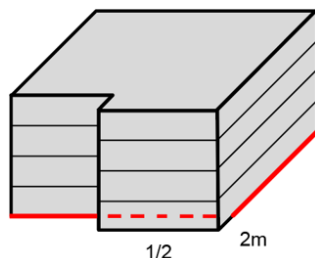
Das erste Vollgeschoss sowie die Untergeschosse sind von vorspringenden Gebäudeteilen grundsätzlich freizuhalten (§ 100 Abs. 1 VE-PBG). Damit wird sichergestellt, dass die Fassade als Grundebene in Erscheinung tritt und eine einheitliche Fassadenflucht gewährleistet wird. Diese Regelung kann abhängig vom örtlichen Kontext und vom jeweiligen Ziel der Baulinie auch der Verkehrssicherheit oder der Sicherung von Werkleitungen dienen.

Die gegenwärtige Formulierung von § 100 Abs. 3 PBG, wonach «derartige Vorsprünge» bei Zusammenfallen von Baulinie und Grenze der Anlage einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten haben, soll zur besseren Verständlichkeit sprachlich angepasst werden. Neu haben vorspringende Gebäudeteile einen dem Zweck der Anlage entsprechenden Lichtraum einzuhalten (§ 100 Abs. 1 VE-PBG). Eine materielle Änderung geht damit nicht einher.

Geschlossene vorspringende Gebäudeteile wie Erker und Loggien sollen gegenüber der Fassade zusätzlich einen untergeordneten Charakter aufweisen müssen (§ 100 Abs. 3 VE-PBG). Von einem untergeordneten Charakter ist beispielsweise auszugehen, wenn die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassade verteilt angeordnet werden oder gegenüber der Fassade andersartig materialisiert sind. Mit dieser Regelung bleibt gewährleistet, dass Baulinien ihre gestalterische Funktion trotz erweiterten Massen weiterhin wahrnehmen können. Für geschlossene vorspringende Gebäudeteile soll somit die von der Rechtsprechung zum Begriff der «einzelnen Vorsprünge» entwickelte Praxis des «untergeordneten Charakters» fortgeführt werden. Das gilt jedoch nicht für offene vorspringende Gebäudeteile (wie z.B. Balkone): Sie sind in den Massen der Grundnorm (§ 253b VE-PBG) ab dem 2. Vollgeschoss uneingeschränkt zulässig.

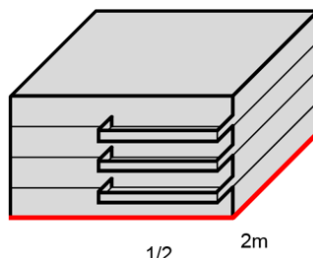
Abbildung 1: Vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich

Geltendes Recht



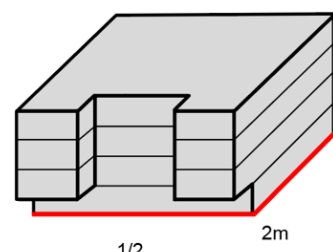
Vorspringende Gebäudeteile

Revidiertes Recht



Offene vorspringende Gebäudeteile

Revidiertes Recht



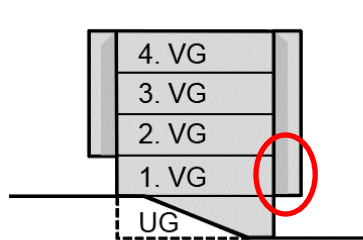
Geschlossene vorspringende Gebäudeteile

Weitergehende oder andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung gestattet werden (§ 100 Abs. 4 PBG, § 100 Abs. 4 VE-PBG). Zu

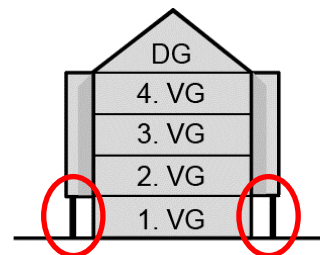
denken ist etwa an Stützmauern, Zugangstreppen, Garageneinfahrten und Besucherparkplätze. Auch Gartenhäuser, Velo- und Containerunterstände sollen mit der baurechtlichen Bewilligung weiterhin erlaubt werden können.

Auch bei den im Baulinienbereich nur eingeschränkt zulässigen vorspringenden Gebäudeteilen sind gestützt auf § 100 Abs. 4 VE-PBG weitergehende Beanspruchungen möglich. So kann es in Ausnahmefällen aus bautechnischen, ortsbaulichen oder topografischen Gründen sinnvoll sein, bereits im ersten Vollgeschoss vorspringende Gebäudeteile, namentlich Balkone, zuzulassen. Dies ist insbesondere bei einem Bauwerk mit Hochparterre der Fall, zudem bei Bauten in Hanglage an der talseitigen Fassade. Auch in solchen Fällen bleibt die Grundebene der Fassade ersichtlich, da der in Erscheinung tretende Gebäudesockel von vorspringenden Gebäudeteilen frei bleibt. Entsprechend kann die Baulinie in solchen Ausnahmefällen trotz vorspringender Gebäudeteile im ersten Vollgeschoss ihre ortsbauliche und gestalterische Funktion wahrnehmen. Dasselbe kann auch bei vorspringenden Gebäudeteilen (oberhalb des ersten Vollgeschosses) der Fall sein, die durch ihre Konstruktionsweise auf Stützen im Baulinienbereich angewiesen sind, bspw. Bei nachträglich an ein älteres Gebäude angebrachten Balkonen. Auch solche bautechnischen Gründe können Ausnahmen rechtfertigen. Neu soll in § 100 Abs. 4 VE-PBG explizit festgehalten werden, dass auch Abstützungen vorspringender Gebäudeteile mit der baurechtlichen Bewilligung gestattet werden können.

Abbildung 2: Ausnahmefälle vorspringender Gebäudeteile im Baulinienbereich



In Ausnahmefällen können vorspringende Gebäudeteile aufgrund der Topografie bereits im ersten Vollgeschoss bewilligt werden.



In Ausnahmefällen können vorspringende Gebäudeteile abgestützt werden, bspw. Bei nachträglich angebrachten Balkonen.

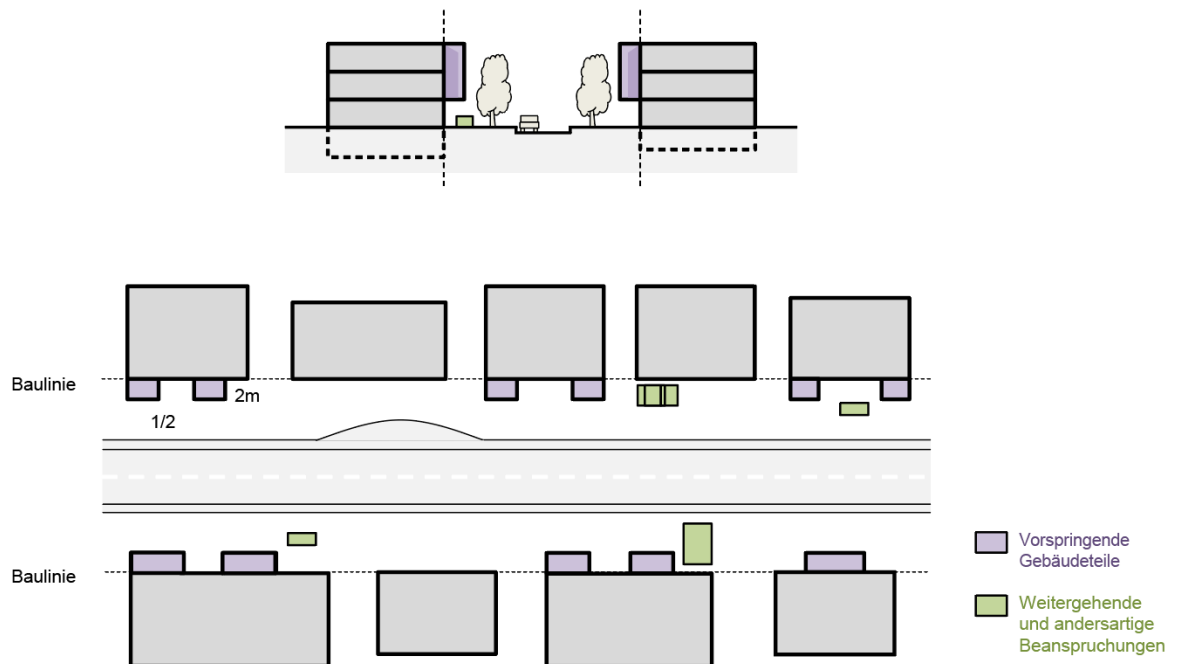


Abbildung 3: Mögliche Beanspruchung des Baulinienbereichs.

3. § 125 VE-PBG – Baulinienfestsetzung

Wurden Baulinien im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt, hatte die Bewirtschaftung der Baulinien bislang ebenfalls im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu erfolgen. Dieses Verfahren erweist sich aber für zahlreiche kleinere Anpassungen von Baulinien als zu schwerfällig und teuer. In Fällen von untergeordneter Bedeutung sollen Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, inskünftig im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 PBG angepasst oder aufgehoben werden können. In solchen Fällen soll auf das aufwändige Quartierplanverfahren verzichtet werden können.

Von einer Revision von untergeordneter Bedeutung ist auszugehen, wenn die betroffenen Baulinien keine erkennbare Funktion mehr erfüllen. Zusätzlich hat sich die Anpassung oder Aufhebung auf wenige Strassenzüge und eine blosse Bereinigung der Baulinien zu beschränken. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, ob neben den Interessen der Direktbetroffenen weitere Interessen betroffen sind. Bestehen Anhaltspunkte, dass Interessen von Quartierplangenossinnen und -genossen betroffen sein könnten, muss wie bis anhin das Quartierplanverfahren durchlaufen werden. Die in § 125 Abs. 3 VE-PBG vorgesehene Vereinfachung soll nicht die Rechte Dritter beschneiden, sondern Leerläufe vermeiden.

4. § 253b VE-PBG – Grundregel: Masse vorspringender Gebäudeteile

Mit § 253b VE-PBG soll eine Grundnorm für die Definition und die maximal zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile geschaffen werden. Im Gegenzug soll § 6c ABV (siehe Kap. B Ziff. 1) gestrichen werden. Aufgrund ihrer systematischen Stellung bei den Grundre-

geln der zulässigen baulichen Grundstücksnutzungen ergibt sich, dass die allgemeine Regelung von § 253b VE-PBG zur Anwendung gelangt, soweit keine speziellere Norm etwas Abweichendes bestimmt.

5. § 265 Abs. 2 und 3 VE-PBG – vorspringende Gebäudeteile und Gebäude im Strassen- und Wegabstand

Die zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile in den Grenz- und Gebäudeabständen sowie in Strassenabständen bestimmen sich neu statt nach § 6c ABV grundsätzlich nach § 253b VE-PBG (vgl. Kap. B. Ziff. 1). In diese Abstände dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m hineinragen sowie die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Im ersten Vollgeschoss und den Untergeschossen sind vorspringende Gebäudeteile ebenfalls zulässig.

Aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse sollen bei kleineren Strassen- und Wegabständen vorspringende Gebäudeteile demgegenüber nur in einem geringeren Umfang zulässig sein. Hinsichtlich der zulässigen Masse werden im Rahmen der Vernehmlassung zwei Varianten von § 265 Abs. 2 VE-PBG vorgeschlagen:

Gemäss der *Variante 1* sollen vorspringende Gebäudeteile bei Strassen- und Wegabständen von 3,5 m oder weniger höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen.

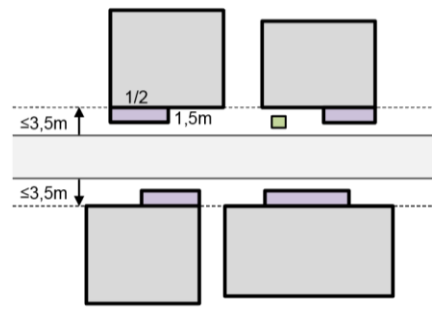
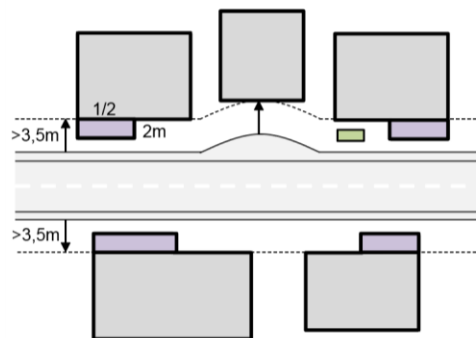
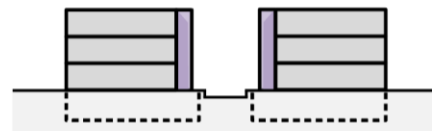
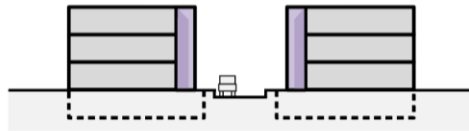
Variante 2 sieht dagegen weitergehende Einschränkungen vor, indem vorspringende Gebäudeteile bei Strassenabständen von weniger als 6 m und Wegabständen höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen und ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten dürfen.

Beide Varianten beschränken die zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile gegenüber der seit der IVHB-Implementierung geltenden Regelung. Im Vergleich zur Variante 2 stehen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei Variante 1 jedoch zusätzliche bauliche Möglichkeiten zur Verfügung: So sind vorspringende Gebäudeteile bei Variante 1 auch bei Strassen-/Wegabständen von unter 6 m (aber über 3.5 m) noch entsprechend der Grundregel von 253b VE-PBG zulässig (max. 2 m Tiefe und $\frac{1}{2}$ Fassadenabschnitt). Zudem bezieht sich die Einschränkung in Variante 1 bei kleineren Strassen-/Wegabständen von 3.5 m oder weniger nur auf die Tiefe (1.5 m statt 2 m) und nicht auf den zugehörigen Fassadenabschnitt (unverändert $\frac{1}{2}$ gemäss Grundregel statt $\frac{1}{3}$ bei Variante 2). Dagegen legt die weitergehende Einschränkung in Variante 2 den Fokus stärker auf mögliche negative nachbarschaftliche und ortsbauliche Auswirkungen.

Mit § 265 Abs. 3 VE-PBG soll für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand eine eigene Regelung geschaffen werden. Entsprechend der Regelung im Baulinienbereich (§ 100 Abs. 4 PBG, § 100 Abs. 4 VE-PBG) sollen Ausnahmen aufgrund einer Interessenabwägung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, mit der baurechtlichen Bewilligung zugelassen werden können. Öffentliche Interessen wie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung zu berücksichtigen.

Unter diesen Voraussetzungen können mit der baurechtlichen Bewilligung im Einzelfall auch oberirdische Gebäude gestattet werden. Darunter können neben Technikschränken z. B. Carports, überdachte Pergolen und Bauten fallen, die dem Schutz von Velos oder Containern dienen.

Variante 1

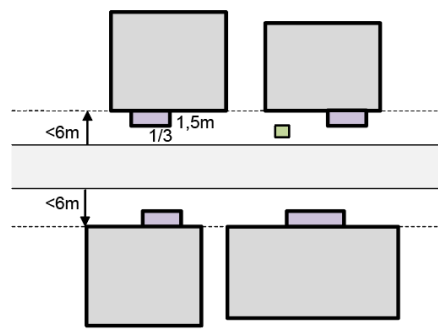
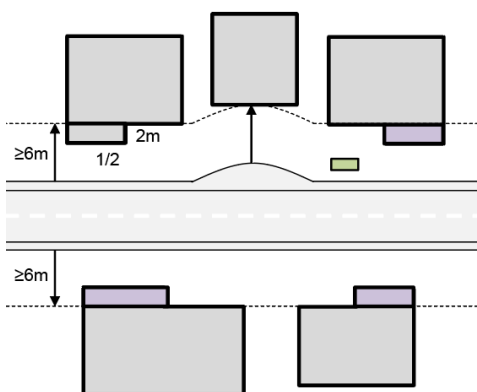
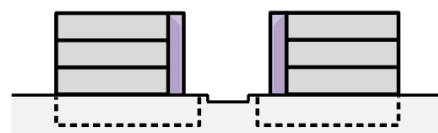
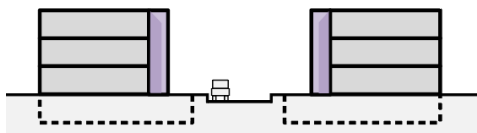


Vorspringende
Gebäudeteile
Weitere bauliche
Beanspruchungen

Mögliche Nutzungen bei einem Strassen- oder Wegabstand von mehr als 3,5 m.

Mögliche Nutzungen bei einem Strassen- oder Wegabstand von 3,5 m oder weniger.

Variante 2



Vorspringende
Gebäudeteile
Weitere bauliche
Beanspruchungen

Mögliche Nutzungen bei einem Strassen- oder Wegabstand von mindestens 6 m.

Mögliche Nutzungen bei einem Strassen- oder Wegabstand von weniger als 6 m.

6. § 267 VE-PBG – Messweise des Strassen- und Wegabstandes

Vor der Umsetzung der IVHB im Kanton Zürich galten die Abstandsregelungen in § 260 PBG auch für den Strassenabstand. Mit der IVHB-Implementierung ist in § 260 PBG nun ausschliesslich von Grenz- sowie Gebäudeabständen die Rede, und § 260 Abs. 1 PBG bezieht sich auf die Grundstücksgrenze (nicht mehr allgemein die «massgebende Grenzlinie»). Demgegenüber fehlt es im PBG an einer Definition der Messweise des Strassenabstandes. Insbesondere ist unter dem geltenden Recht unklar, ob sich der Strassenabstand, wie der Grenz- und Gebäudeabstand, auf die projizierte Fassadenlinie bezieht. Diese Frage soll durch eine einheitliche Definition der Messweise des Strassen- und Wegabstandes geklärt werden.

Die neue Definition des Strassen- und Wegabstandes wird in § 267 Abs. 2 VE-PBG aufgenommen. Wie die Grenz- und Gebäudeabstände sollen sich auch die Strassen- und Wegabstände auf die projizierte Fassadenlinie beziehen. Der Strassenabstand ist somit die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Strasse oder dem Weg, wobei unter Strasse das gesamte Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen ist (vgl. § 267 Abs. 1 PBG).

Der bisherige § 267 Abs. 2 PBG behält zum Schutz der Planung die erst mit dem Strassenausbau entstehende, spätere Strassengrenze als für den Strassenabstand massgebend vor. Gemäss der Rechtsprechung hat die nach § 267 Abs. 2 PBG massgebende spätere Strassengrenze bereits in konkreter Weise, mithin parzellenscharf festzustehen. Daher beschränkt sich der Anwendungsbereich von § 267 Abs. 2 PBG mit Bezug auf die Instrumente des Planungsrechts auf Quartier- und Erschliessungspläne (vgl. BRGE III Nr. 0070/2015 vom 29. April 2015, E. 5.2, in BEZ 2015 Nr. 39). Ausserdem sind für die Sicherung von Verkehrsanlagen grundsätzlich Baulinien festzusetzen, bei deren Fehlen der Abstand unter den gegebenen Voraussetzungen durch die voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt wird (§ 264 Abs. 1 PBG). Deshalb ist die praktische Relevanz von § 267 Abs. 2 PBG gering. Diese Bestimmung wird daher gestrichen.

7. § 6c VE-ABV – Vorspringende Gebäudeteile

Wie in Kap. B. Ziff. 1 erwähnt, sollen die Masse vorspringender Gebäudeteile statt in der Begriffsdefinition von § 6c ABV im PBG geregelt werden. § 6c ABV ist deshalb aufzuheben.

8. Ingress Verkehrserschliessungsverordnung

Aufgrund des neuen § 265 Abs. 3 VE-PBG wird der bisherige § 265 Abs. 3 PBG zu § 265 Abs. 4 VE-PBG (Kap. C. Ziff. 5). Da der Regierungsrat die Verkehrserschliessungsverordnung u.a. gestützt auf § 265 Abs. 3 PBG erlassen hat, wird deren Ingress entsprechend geändert.

D. Auswirkungen

1. Kanton

Die geplanten Anpassungen haben auf den Kanton keine unmittelbaren Auswirkungen. Auch betreffend die bestehenden Baulinien besteht kein Handlungsbedarf, da sie weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Die Präzisierung der nach der IVHB-Implementierung teils klärungsbedürftigen Regelung dürfte den Vollzug langfristig erleichtern. Da aufgrund der Änderung von § 125 PBG künftig seltener das Quartierplanverfahren durchlaufen werden muss,

ist davon auszugehen, dass der Aufwand des Kantons für die Begleitung dieser Verfahren sinken wird.

2. Gemeinden

Betreffend die bestehenden Baulinien gibt es auch für die Gemeinden keinen Handlungsbedarf, da jene weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Indem im Quartierplanverfahren festgelegte Baulinien in Fällen von untergeordneter Bedeutung künftig im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 PBG angepasst oder aufgehoben werden können, werden Gemeinden deutlich entlastet, da nicht mehr in jedem Fall das aufwendigere Quartierplanverfahren durchlaufen werden muss.

3. Private

Im Zusammenhang mit der Einführung der vorspringenden Gebäudeteile im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe wurden die Nutzungsmöglichkeiten im Baulinienbereich erheblich erweitert. Um dem Sinn und Zweck von Baulinien besser gerecht zu werden, sollen die vorspringenden Gebäudeteile mit der vorliegenden Revision im Baulinienbereich geringfügig eingeschränkt werden, indem sie im Erdgeschoss nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Geschlossene vorspringende Gebäudeteile müssen im Baulinienbereich zudem einen untergeordneten Charakter aufweisen. Gegenüber der Situation vor der IVHB-Implementierung sind vorspringende Gebäudeteile aber weiterhin in einem grösseren Mass erlaubt, was für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach wie vor von Vorteil ist. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen sich auch aufgrund der neuen Ausnahmebestimmung in § 265 Abs. 3 VE-PBG. Die Präzisierung der nach der IVHB-Harmonisierung teils klärungsbedürftigen Regelungen bieten den Privaten zudem Rechtssicherheit und sollen mittelfristig langwierige Rechtsmittelverfahren vermeiden. Indem im Quartierplanverfahren festgelegte Baulinien in Fällen von untergeordneter Bedeutung künftig im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 PBG angepasst oder aufgehoben werden können, werden auch die Privaten deutlich entlastet, da nicht mehr in jedem Fall das aufwendigere Quartierplanverfahren durchlaufen werden muss.

E. Regulierungsfolgeabschätzung

Mit den vorgesehenen Änderungen des PBG und der ABV werden keine neuen Verfahren oder sonstigen administrativen Prozesse eingeführt, die privatwirtschaftliche Unternehmen betreffen. Die vorgesehenen Regelungen knüpfen an die bestehenden Instrumente im PBG sowie die bekannten Abläufe im Baubewilligungsverfahren an. Insbesondere werden keine zusätzlichen Verwaltungsstellen involviert und es müssen keine neuen Grundlagen, Pläne oder Formulare eingereicht werden. Im Gegenteil wird die Anpassung von im Quartierplanverfahren festgelegten Baulinien vereinfacht, sodass nicht mehr in allen Fällen erneut das Quartierplanverfahren durchlaufen werden muss. Dies stellt für Unternehmen, welche über entsprechende Grundstücke verfügen, eine Vereinfachung dar. Entsprechend ergibt sich 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). Eine Regulierungsfolgeabschätzung erweist sich nicht als notwendig.

F. Synopse



Geltendes Recht	Vorentwurf (VE)
Planungs- und Baugesetz (PBG) (vom 7. September 1975)	Entwurf Planungs- und Baugesetz (PBG) (Änderung vom; Baulinien)
	<i>Der Kantonsrat,</i> nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom (...) und der [Kommission] vom (...), <i>beschliesst:</i>
	I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:
<i>B. Mass</i>	<i>B. Mass und Messweise</i>
§ 98. Die Baulinien sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlagen genügen.	Abs. 1 unverändert.
	² Sie beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie.
C. Rechtswirkungen	C. Rechtswirkungen
I. Allgemein	<i>Marginalie zu § 99:</i>
1. Bauverbot	I. Bauverbot
	1. Grundsatz
2. Ausnahmen	2. Ausnahmen
§ 100. ¹ Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie.	§ 100. ¹ Ausser im ersten Vollgeschoss und den Untergeschossen dürfen vorspringende Gebäudeteile über Verkehrsbaulinien sowie Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise hinausragen, wenn sie einen dem Zweck der betreffenden Anlage entsprechenden Lichtraum einhalten.



Geltendes Recht	Vorentwurf (VE)
² Vorspringende Gebäudeteile müssen entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. ³ Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten. ⁴ Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. <i>Baulinienfestsetzung</i> § 125. ¹ Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen und andere Verkehrsanlagen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht. ² Ist in diesem Zeitpunkt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien noch nicht möglich, kann ausnahmsweise das voraussichtlich hierfür notwendige Land mit projektierten Baulinien bezeichnet werden. <i>1. Bei fehlenden Baulinien</i>	Abs. 2 unverändert. ³ Geschlossene vorspringende Gebäudeteile müssen gegenüber der Fassade einen untergeordneten Charakter aufweisen. ⁴ Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Abs. 1 und 2 unverändert. ³ Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, können in Fällen von untergeordneter Bedeutung im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss §§ 108 ff. angepasst oder aufgehoben werden. <i>Vorspringende Gebäudeteile</i> § 253b. ¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 2 m über die projizierte Fassadenlinie hinausragen und die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. ² Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.



Geltendes Recht	Vorentwurf (VE)
§ 265¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. ² ... ³ Über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden. 3. Messweise § 267¹ Unter Strasse ist das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen. ² Ist eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist die voraussichtliche spätere Strassengrenze massgebend. Allgemeine Bauverordnung (ABV) (vom 22. Juni 1977)	Abs. 1 unverändert. Variante 1: ² Bei Strassen- und Wegabständen von 3,5 m oder weniger dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen. Variante 2: ² Bei Strassenabständen von weniger als 6 m und Wegabständen dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen und ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. ³ Mit der baurechtlichen Bewilligung können oberirdische Gebäude im Strassen- und Wegabstand, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Öffentliche Interessen wie die Verkehrssicherheit und die Sicherheit des Strassenkörpers dürfen nicht beeinträchtigt werden. Abs. 3 wird zu Abs. 4. Abs. 1 unverändert. ² Der Strassen- oder Wegabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Strasse oder dem Weg. II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum. Allgemeine Bauverordnung (ABV) (Änderung vom ...) Der Regierungsrat beschliesst:



Geltendes Recht	Vorentwurf (VE)
<i>Vorspringende Gebäudeteile</i> § 6c. ¹ Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. ² Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt. Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) (vom 17. April 2019) Ingress: <i>Der Regierungsrat,</i> gestützt auf §§ 237 Abs. 2, 265 Abs. 3 sowie 359 Abs. 1 lit. i und k des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), beschliesst: (...)	Die Allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 wird wie folgt geändert: § 6c wird aufgehoben. Verkehrerschliessungsverordnung (VErV) (Änderung vom ...) Der Regierungsrat beschliesst: Die Verkehrerschliessungsverordnung vom 17. April 2019 wird wie folgt geändert: Ingress: <i>Der Regierungsrat,</i> gestützt auf §§ 237 Abs. 2, 265 Abs. 4 sowie 359 Abs. 1 lit. i und k des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), beschliesst: (...)