



Zusammenstellung des Vernehmlassungsergebnisses

(öffentliche Fassung ohne Stellungnahmen von
kantonalen Verwaltungseinheiten und Privatpersonen)

PBG-Revision «Baulinien» – Vernehmlassungsbericht

A.	Management Summary	2
B.	Gegenstand der Vernehmlassung	3
C.	Vernehmlassungsverfahren	3
D.	Zusammenfassung der Rückmeldungen	4
1.	Allgemein	4
2.	Mass und Messweise bei Baulinien	4
3.	Ausnahmen vom Bauverbot bei Baulinien	4
4.	Baulinienfestsetzung / -anpassung	5
5.	Grundregel der Masse vorspringender Gebäudeteile	6
6.	Vorspringende Gebäudeteile und Gebäude im Strassenabstand	6
7.	Messweise des Strassenabstandes	7
8.	Rückmeldungen ohne unmittelbaren Bezug zur Vorlage	7
E.	Zusammenfassung der Rückmeldungen pro Teilnehmende	9
1.	Gemeinden und ihre Organisationen	9
2.	Parteien	15
3.	Verbände und weitere private Organisationen	16



A. Management Summary

Im Rahmen der Vernehmlassung zur Teilrevision «Baulinien» des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) vom 1. Dezember 2023 bis zum 15. März 2024 sind insgesamt 77, davon 69 materielle Stellungnahmen eingegangen. Rund ein Drittel der Teilnehmenden haben sich ganz oder teilweise der auf der Plattform eVernehmlassungenZH veröffentlichten Stellungnahme des VZGV angeschlossen oder diese übernommen. Der VZGV begrüsst die Revisionsvorlage grundsätzlich.

Von den sich dazu äussernden Teilnehmenden mehrheitlich begrüsst werden die Ergänzung von § 98 PBG mit der Messweise der Baulinien, die neue Regelung von § 100 Abs. 1 VE-PBG, wonach vorspringende Gebäudeteile, ausser im ersten Vollgeschoss und den Untergeschossen über Verkehrsbaulinien sowie Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise hinausragen dürfen, wenn sie einen dem Zweck der betreffenden Anlage entsprechenden Lichtraum einhalten, sowie die Regelung von § 100 Abs. 4 PBG, wonach weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs wie Abstützung vorspringender Gebäudeteile mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden können. Mehrheitlich von den sich dazu äussernden Teilnehmenden abgelehnt wird dagegen der als zu unbestimmt kritisierte Begriff des «untergeordneten Charakters», den geschlossene vorspringende Gebäudeteile gemäss § 100 Abs. 3 VE-PBG aufweisen müssen. Stattdessen wird mehrheitlich eine Regelung bevorzugt, wonach geschlossene vorspringende Gebäudeteile höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge angeordnet werden dürfen.

Mehrheitlich begrüsst wird auch die Vereinfachung der Anpassung bzw. Aufhebung von Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind (§ 125 Abs. 3 VE-PBG). Rund 30% dieser Rückmeldungen möchten dabei jedoch auf die Beschränkung auf Fälle von untergeordneter Bedeutung verzichten.

Die Überführung der Grundregel der Masse vorspringender Gebäudeteile von § 6c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) ins PBG (§ 253b VE-PBG) wird von den meisten sich hierzu äussernden Teilnehmenden begrüsst. Zahlreiche Teilnehmende wünschen jedoch eine Präzisierung hinsichtlich der Bemessung des zulässigen Anteils des zugehörigen Fassadenabschnitts bei mehreren vorspringenden Gebäudeteilen auf unterschiedlichen Stockwerken. Hierbei möchte die überwiegende Mehrheit der Stellungnahmen die Projektion der vorspringenden Gebäudeteile auf die projizierte Fassadenlinie für massgebend erklären.

Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG betreffend vorspringende Gebäudeteile in kleineren Strassen- und Wegabständen bevorzugt eine Mehrheit der Stellungnahmen (so auch der VZGV) die liberalere Variante 1.

Zahlreiche Teilnehmende regen zudem an verschiedener Stelle an (insbesondere auch der VZGV im Sinne eines Eventualantrags), den Gemeinden eine weitergehende Einschränkung vorspringender Gebäudeteile in ihrer BZO zu ermöglichen.



B. Gegenstand der Vernehmlassung

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). 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).

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 sowie der Änderung der Allgemeinen Bauverordnung vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitgehend ins kantonale Recht übernommen. Mit dieser Änderung wurden unter anderem die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen (z. B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen) im Baulinienbereich erheblich erweitert. Vorspringende Gebäudeteile dürfen deshalb nach geltendem Recht bis zu 2 m in den Baulinienbereich hineinragen und die Fassadenbreite bis zur Hälfte beanspruchen (vgl. § 6c ABV). Das gilt – im Vergleich zum alten Recht (vgl. Art. 100 Abs. 1 aPBG) – auch für bis auf den Boden reichende Gebäudeausbuchtungen (z.B. Treppenhäuser und Wintergärten). Diese erweiterten Nutzungsmöglichkeiten führten zu einigen Unklarheiten bezüglich der ortsbaulichen Gestaltung, etwa wenn bestehende durchgehende Fassadenfluchten durch Neubauten in erheblichem Umfang durchstossen werden. Zudem können sie die mit der Baulinie angestrebte Raumsicherung für den Bau und Betrieb einer Anlage beeinträchtigen. Bei der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wurden diese Auswirkungen zu wenig bedacht.

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

Die PBG-Revision «Baulinien» sieht keine grundlegenden Änderungen betreffend die gesetzlich normierte Wirkung der Baulinien vor. Sie beschränkt sich im Wesentlichen auf Regelungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinien- und im Strassenabstandsbereich und auf die Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien.

C. Vernehmlassungsverfahren

Die von der Volkswirtschaftsdirektion durchgeführte Vernehmlassung dauerte vom 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024. Eingeladen wurden alle politischen Gemeinden des Kantons, der Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich (GPV), der Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV), die regionalen



Planungsgruppen, politische Parteien sowie weitere Organisationen. Darüber hinaus wurde die Vernehmlassung über die Homepage des Kantons zugänglich gemacht. Die Rückmeldungen sollten primär über die Plattform eVernehmlassungenZH eingereicht werden.

D. Zusammenfassung der Rückmeldungen

1. Allgemein

Von den oben genannten Adressatinnen und Adressaten sowie weiteren interessierten Kreisen haben 77 zur Vorlage Stellung genommen, namentlich 58 politische Gemeinden, der GPV, der VZGV, sechs Regionalplanungsgruppen, vier politische Parteien, sechs Verbände und weitere private Organisationen sowie eine Privatperson.

2. Mass und Messweise bei Baulinien

Die Ergänzung von § 98 PBG mit der Messweise der Baulinien wird von den Teilnehmenden, die sich spezifisch dazu äussern, begrüsst.

3. Ausnahmen vom Bauverbot bei Baulinien

Von den Teilnehmenden, die sich zur neuen Regelung der Ausnahmen vom Bauverbot im Baulinienbereich in **§ 100 VE-PBG im Allgemeinen** äussern, wird diese mehrheitlich begrüsst. Mehrere Teilnehmende erachten jedoch eine ortsspezifische Regelung vorspringender Gebäudeteile als notwendig, weshalb sie eine entsprechende **Regelungskompetenz für Gemeinden** befürworten.

Die neue Regelung von **§ 100 Abs. 1 VE-PBG**, wonach vorspringende Gebäudeteile, ausser im ersten Vollgeschoss und den Untergeschossen über Verkehrsbaulinien sowie Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise hinausragen dürfen, wenn sie einen dem Zweck der betreffenden Anlage entsprechenden Lichtraum einhalten, wird von der Mehrheit der sich spezifisch dazu äussernden Teilnehmenden begrüsst.

Die von einzelnen Teilnehmenden vorgebrachte Kritik an § 100 Abs. 1 VE-PBG bezieht sich einerseits auf die damit verbundene Einschränkung gegenüber der nach der IVHB-Implementierung geltenden Regelung. So lehnt eine Teilnehmerin die Einschränkung von § 100 Abs. 1 VE-PBG gänzlich ab, da diese nicht notwendig sein und vielmehr eine Entwicklung zu einer tunnelartigen Erscheinung von Strassenzügen, indem vorspringende Gebäudeteile dann einfach umso mehr in den Obergeschossen massiert würden. Eine andere Teilnehmerin beantragt, die Auswirkungen dieser Bestimmung auf das Bauen an lärmbelasteten Strassen detailliert zu prüfen. Mit dieser Verschärfung könnte das Bauen an lärmbelasteten Strassen möglicherweise zusätzlich und eine abweisende Fassadengestaltung zur Strasse hin gefördert werden. Eine weitere Teilnehmerin

beantragt, die Einschränkung von § 100 Abs. 1 VE-PBG für vorspringende Gebäudeteile auf das Untergeschoss zu beschränken.

Andererseits wird die Regelung § 100 Abs. 1 VE-PBG dagegen vereinzelt als nicht weitgehend genug beanstandet. Nach dieser Auffassung sollten vorspringende Gebäudeteile nicht mehr über Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise hinausragen dürfen. Darüber hinaus wird eine Ergänzung von § 100 Abs. 1 VE-PBG beantragt, die es der Bewilligungsbehörde erlaube, besonderen örtlichen Gegebenheiten, wie beispielsweise Hanglagen, Rechnung zu tragen. Für den Fall, dass die Gemeinden nicht wie beantragt die Kompetenz erhalten sollten, die Masse vorspringender Gebäudeteile abweichend zu regeln, sollte nach dieser Auffassung die zulässigen Masse für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich auf einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt werden.

Zum neu in § 100 Abs. 1 VE-PBG verwendeten **Begriff «Lichtraum»** wird vereinzelt eine Bezugnahme auf § 20 der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV, LS 700.4) in den Erläuterungen angeregt. Eine weitere Teilnehmerin erachtet hierfür eine Ergänzung des Gesetzestextes als erforderlich, wobei explizit verankert werden sollte, dass bei der Beurteilung des erforderlichen Lichtraums der künftige Ausbau der Anlage zu berücksichtigen sei.

Der **Begriff des «untergeordneten Charakters»**, den geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen gemäss **§ 100 Abs. 3 VE-PBG** aufweisen müssen, wird von der Mehrheit der sich spezifisch auf diesen Absatz beziehenden Stellungnahmen abgelehnt. Zur Begründung wird vorab vorgebracht, dass dieser Begriff einen erheblichen Auslegungsspielraum aufweise und mit Rechtsunsicherheit verbunden sei. Die Mehrheit der ablehnenden Stellungnahmen mit Gegenvorschlag bevorzugt eine Regelung, wonach geschlossene vorspringende Gebäudeteile höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge angeordnet werden dürfen. Eine Minderheit bevorzugt dagegen eine Ergänzung von § 100 Abs. 3 VE-PBG, wonach die einzelnen geschlossenen vorspringenden Gebäudeteile eine Breite von höchstens einem Viertel der betreffenden Fassadenlänge aufweisen dürfen.

Eine Minderheit der Kritik an § 100 Abs. 3 VE-PBG vertritt dagegen die Auffassung, dass diese Regelung gestrichen werden sollte, da sie Spielräume für gute Lösungen einschränke und § 238 PBG (bzw. § 71 PBG) zur Berücksichtigung gestalterischer Aspekte genüge.

Die Regelung von **§ 100 Abs. 4 PBG**, wonach weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden können, wird in § 100 Abs. 4 VE-PBG mit dem **Zusatz «wie Abstützung vorspringender Gebäudeteile»** ergänzt. § 100 Abs. 4 VE-PBG wird von einer Mehrheit der sich dazu äussernden Teilnehmenden begrüsst. Eine Minderheit erachtet diesen Zusatz nicht als sinnvoll. Eine Teilnehmerin beantragt zusätzlich, auch Unterflurcontaineranlagen im Baulinienbereich ausdrücklich zuzulassen.

4. Baulinienfestsetzung / -anpassung

Eine Vereinfachung der Anpassung bzw. Aufhebung von Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, wird grossmehrheitlich begrüsst. Eine



Minderheit beantragt dabei, auf die Beschränkung auf Fälle von untergeordneter Bedeutung zu verzichten. Die Gemeinden sollten nach dieser Auffassung die Kompetenz erhalten, alle (auch die im Quartierplanverfahren festgelegten) kommunalen Baulinien im ordentlichen Festsetzungsverfahren anzupassen oder aufzuheben. Eine weitere Teilnehmerin beantragt, dies nur zu erlauben, sofern keine Funktionen mehr und keine Interessenskonflikte erkennbar sind.

Eine kleinere Minderheit der Teilnehmenden befürwortet zudem eine kantonale Regelung der innerkommunalen Zuständigkeit für die Baulinienfestlegung. Diese Kompetenz soll ihrer Auffassung nach generell beim Gemeindevorstand (Exekutive) liegen. Weiter erachten diese Teilnehmenden als prüfenswert, das individuelle Recht der Grundeigentümer zur Überprüfung von Bau- und Niveaulinien (§ 110a PBG) zu streichen oder zumindest die Kostentragung den nutznießenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu überbinden.

5. Grundregel der Masse vorspringender Gebäudeteile

Die Überführung der Grundregel der Masse vorspringender Gebäudeteile von der ABV ins PBG (§ 253b VE-PBG) wird von einer überwiegenden Mehrheit der Teilnehmenden im Grundsatz positiv gewertet.

Eine Teilnehmerin macht darauf aufmerksam, dass bei der Verschiebung von § 6 Abs. 1 ABV in § 253b Abs. 1 VE-PBG beim maximalen zugehörigen Fassadenabschnitt die Ausnahme der Dachvorsprünge entfallen sei.

Mehrere Teilnehmende weisen darauf hin, dass die aus der ABV übernommene Regelung von § 253b Abs. 2 VE-PBG auslegungsbedürftig sei. Die Mehrheit dieser Stellungnahmen schlägt vor, für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts bei mehreren vorspringenden Gebäudeteilen auf unterschiedlichen Stockwerken deren Projektion auf die projizierte Fassadenlinie für massgebend zu erklären.

Eine Teilnehmerin bevorzugt dagegen eine Lösung, bei der im Rahmen des zulässigen Anteils mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedliche Stockwerke frei verteilt werden können (z.B. 1/3 auf 1. OG, 2/3 auf 2. OG oder durchgehender Balkon auf 1. OG und dafür kein Balkon auf 2. OG).

Mehrere Teilnehmerinnen schlagen zudem eine Ergänzung von § 253b Abs. 2 VE-PBG vor, wonach abweichende Regelungen in der BZO zulässig sein sollen. Eine weitere Teilnehmerin beantragt hierfür eine Ergänzung von § 253 Abs. 1 VE-PBG sowie § 49 Abs. 2 PBG.

6. Vorspringende Gebäudeteile und Gebäude im Strassenabstand

Eine Mehrheit der Stellungnahmen zu diesem Artikel spricht sich für die liberalere Variante 1 von § 265 Abs. 2 VE-PBG aus, wonach bei Strassen- und Wegabständen von 3,5 m oder weniger vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen.

Eine Minderheit bevorzugt Variante 2, bei der bei Strassenabständen von weniger als 6 m und Wegabständen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen und ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten dürfen. Vereinzelt wird auch vorgeschlagen, den maximal zulässigen Fassadenabschnitt auf die Hälfte auszuweiten.

Eine weitere Minderheit vermögen beide Varianten von § 265 Abs. 2 VE-PBG nicht zu überzeugen. Diesbezüglich wird insbesondere angeregt, eine Harmonisierung der vorspringenden Gebäudeteile sowohl für alle Gebäude mit Baulinienabstand als auch für Gebäude mit einem Strassen- und Wegabstand zwischen 3.5 Metern und 6 Metern im PBG anzustreben, wobei diese Adressatinnen und Adressaten eine Angleichung an die Regelung im Baulinienbereich bevorzugen (erst ab erstem Vollgeschoss, 2 Meter Tiefe, auch unterirdische Wirkung des Strassenabstands). Eine einzelne Stellungnahme lehnt dagegen jede weitere Beschränkung der zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile gegenüber der seit der IVHB-Implementierung geltenden Regelung ab.

Die Möglichkeit, mit der baurechtlichen Bewilligung eine weitergehende Nutzung des Strassen- und Wegabstands zu erlauben (§ 265 Abs. 3 VE-PBG) wird in der Mehrheit der sich dazu äussernden Stellungnahmen begrüsst. Vereinzelt wird beantragt, vertieft zu prüfen, ob im Strassenabstand bewilligte Gebäude dauerhaften Bestand haben und in welchen Fällen ein Beseitigungsrevers angezeigt wäre. Einzelne Adressatinnen und Adressaten beantragen auch, die Ausnahmebestimmungen auf Klein- und Anbauten bzw. leicht entfernbar, standortgebundene Gebäude zu beschränken oder die Formulierung dieser Bestimmung zu überarbeiten.

Zahlreiche Teilnehmerinnen und Teilnehmer regen zudem (teils im Sinne eines Eventualantrags) an, den Gemeinden eine weitergehende Einschränkung vorspringender Gebäudeteile in ihrer BZO zu ermöglichen. Teilweise wird vorgeschlagen, diese Kompetenzausweitung auf kleine Baulinien- und Strassenabstände sowie Wegabstände zu beschränken. Andere Teilnehmerinnen und Teilnehmer wünschen darüber hinaus eine gegenüber der Regelung in der BZO lediglich subsidiär geltende Normierung der Zulässigkeit vorspringender Gebäudeteile im PBG.

7. Messweise des Strassenabstandes

Die Aufnahme der Definition der Messweise des Strassen- und Wegabstandes in § 267 Abs. 2 VE-PBG und die Streichung des bisherigen § 267 Abs. 2 PBG wird von den Adressatinnen und Adressaten, soweit eine Äusserung dazu erfolgt, ausschliesslich positiv gewertet.

8. Rückmeldungen ohne unmittelbaren Bezug zur Vorlage

Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer nutzten die Vernehmlassung, um weitere Anträge und Rückmeldungen einzureichen.



Diverse Teilnehmende weisen darauf hin, dass aufgrund der neueren Rechtsprechung Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung zur **Beurteilung der Zufahrtsart** (Weg oder Strasse) und der damit verbundenen Abstandregelung nicht mehr massgebend sei. Die damit verbundene Rechtsunsicherheit solle durch eine Regelung im PBG bzw. einen Hinweis in den Erläuterungen behoben werden. Rund die Hälfte dieser Stellungnahmen möchte es den Gemeinden ausserdem offen zu lassen, die Festlegung im Feinerschliessungsplan (§ 11 VErV) vorzunehmen.

Mehrere Teilnehmende regen zu unterschiedlichen Teilen der Vorlage eine weitergehende **Harmonisierung der Wirkung des Strassen- und Wegabstands** einerseits und des **Baulinienbereichs** andererseits an. Vorgeschlagen wird insbesondere eine Angleichung der Ausnahmeregelungen von §§ 100 Abs. 4 und 265 Abs. 3 VE-PBG. Während mehrere Teilnehmende eine Ausdehnung der unterirdischen Wirkung auch auf Strassen- und Wegabstände anstreben, soll gemäss anderen Teilnehmenden für unterirdische Gebäudeteile ein Näherbauen an die Strassengrenze auch bei Baulinien zulässig sein. Auch zur Frage, wie die Regelung vorspringender Gebäudeteile zu vereinheitlichen ist, werden unterschiedliche Auffassungen vertreten. Mehrere Teilnehmende streben eine Angleichung mit der Regelung im Baulinienabstand bei Strassen- und Wegabständen zwischen 3.5 Metern und 6 Metern an. Eine Teilnehmerin erachtet eine Angleichung auch über 6 Meter als sinnvoll. Teils wird auch nicht näher präzisiert, wie die Regelungen einander angeglichen werden sollen.

Ebenfalls zu unterschiedlichen Teilen der Vorlage schlägt eine erhebliche Anzahl der Teilnehmenden zumindest eventualiter eine **Ausweitung kommunaler Regelungsbefugnisse** vor (s.a. Kap. 3, 5 und 6 vorne). Die Mehrheit dieser Hinweise und Anträge bezieht sich auf die **Regelung vorspringender Gebäudeteile**. Mehrere Teilnehmende beantragen, dass Gemeinden vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich in ihrer BZO abweichend vom PBG regeln dürfen sollen. Vereinzelt wird darüber hinaus eine generelle Übertragung der Regelungskompetenz für vorspringende Gebäudeteile angestrebt. Mehrere Teilnehmende möchten insbesondere bei der Messweise des zugehörigen Fassadenabschnitts gemäss § 253b Abs. 2 VE-PBG abweichende kommunale Regelungen zulassen. Diverse Teilnehmende fordern (meist darüber hinaus, vereinzelt auch stattdessen) eine kommunale Regelungskompetenz für vorspringende Gebäudeteile im Strassen- und Wegabstand. Gemäss einem Teil dieser Teilnehmenden sollen die Gemeinden vorspringende Gebäudeteile nur bei Abständen unter einer bestimmten Grösse in ihren BZO weiter einschränken oder verbieten können. Eine Minderheit der Stellungnahmen fordert eine Ausdehnung der Wirkung von Strassen- und Wegabständen auch auf unterirdische Bauten. Gleichzeitig sollen die Gemeinden gemäss diesen Teilnehmenden in ihren BZO abweichende Regelungen treffen, insbesondere diese Abstände für unterirdische Bauten reduzieren können.

Einige Teilnehmende sehen einen Bedarf nach **Übergangsbestimmungen** zur Deklaration, welche Vorschriften sofort nach Inkrafttreten und welche erst nach Umsetzung der IVHB in den BZO gelten.

Casafair erachtet eine Regelung sowie ein vereinfachtes Verfahren für **Erdsonden-Bohrungen** sowie aussen aufgestellte **Luft-Wärmepumpen** als wünschbar. Insbesondere sei hier jeweils auf einen Beseitigungsrevers zu verzichten.



HEV und KGV weisen darauf hin, dass die Inanspruchnahme der neuen Nutzungsmöglichkeiten keine Auswirkung auf die **Ausnutzungsziffer** sowie weitere Ziffern (wie z.B. die Grünflächenziffer) haben dürfe. Diese Teilnehmer regen ausserdem an, die aus ihrer Sicht vielerorts noch immer viel zu grosszügig und überdimensional festgesetzten Baulinien zeitnah und in grundsätzlicher Weise anzugehen.

Vereinzelt wird die **Prüfung eines neuen Raumsicherungsinstruments** angeregt, welches eine weniger weit fortgeschrittene Planung erfordert als bei der Festsetzung von Baulinien.

E. Zusammenfassung der Rückmeldungen pro Teilnehmende

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Affoltern a.A./Bachenbülach/Bäretswil/Buchs/Dielsdorf/Egg/Fällanden/Fehr altdorf/Gossau/Hochfelden/Horgen/Niederweningen/Rafz/Regensdorf/Schöflisdorf/Unterengstringen/Wettswil a.A./Wetzikon: Anschluss an die Stellungnahme des VZGV.

Bassersdorf: Die Gemeinde Bassersdorf nehme die die PBG-Anpassungen betreffs Überbauung von Baulinien und Vereinfachung von Baulinienverfahren in Quartierplangebieten zustimmend zur Kenntnis. Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG werde die weitergehende Variante 2 bevorzugt.

Bonstetten: Als eine Gemeinde mit nur noch wenigen rechtskräftigen Baulinien entlang ihrer Strassen und Wege befürworte die Gemeinde Bonstetten, dass in Zukunft das momentan herrschende strikte Bauverbot in Strassen- und Wegabständen gelockert werde, indem - wie es heute innerhalb von Baulinien der Fall sei - untergeordnete oberirdische Bauten und Anlagen unter sichernden Nebenbestimmungen (Anpassungs- und Beseitigungsrevers) bewilligt werden können, wenn die Verkehrssicherheit oder die Sicherheit des Strassenkörpers nicht beeinträchtigt werden (§ 265 Abs. 3 VE-PBG).

Bülach: Die Stadt Bülach äussert sich weitgehend gleich wie der VZGV mit dem Unterschied, dass die Stadt Bülach die Variante 2 bevorzugt.

Dällikon: Die Gemeinde Dällikon unterstützt die Stellungnahmen und die Anträge des GPV sowie des VZGV.

Hausen a.A.: Die Gemeinde Hausen begrüsst die Vorlage. Die neue Regelung der vorspringenden Gebäudeteile in der Baulinie könne gestützt werden. Die Erleichterungen in Quartierplanverfahren würden begrüsst und gutgeheissen. Bezüglich der Regelung in § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzuge die Gemeinde Hausen die Variante b, welche Eingriffe im Strassenraum strenger regle.



Hinwil: Die Gemeinde Hinwil äussert sich weitgehend wie der VZGV mit dem Unterschied, dass die Gemeinde Hinwil sich nicht zu § 265 Abs. 3 VE-PBG äussert.

Hittnau: Die Gemeinde Hittnau begrüsst die Regelungen von § 100 Abs. 1 und 4 VE-PBG. Die Regelung von § 100 Abs. 3 eröffne aufgrund ihrer qualitativen Regelung der zulässigen geschlossenen vorspringenden Gebäudeteile an der Fassade dagegen einen grossen Interpretationsspielraum. Zudem werde eine Differenz geschaffen zur Definition der vorspringenden Gebäudeteile in § 6c ABV. Daher stelle sich die Frage, weshalb der Begriff des untergeordneten Charakters nicht direkt im Gesetz festgehalten werde. Bezüglich der Baulinienfestsetzung in §§ 108, 110a und 125 Abs. 3 PBG äussert sich die Gemeinde Hittnau gleichlautend wie KZPV und RWU. Wie die RWU schlägt auch die Gemeinde Hittnau zu § 253b Abs. 2 VE-PBG eine Regelung vor, die sicherstelle, dass die Hälfte der Fassade von vorspringenden Gebäudeteilen frei bleibe. Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugt die Gemeinde Hittnau die Variante 1. Die vorgeschlagene Reduktion des Hinausragens auf 1.5 m sei geeignet, bei Wegen die nötigen Abstände zu gewährleisten. Variante 2 dagegen wirke zu einschränkend. Eine Regelung bei einer vorhandenen Baulinie mit einem geringen Baulinienabstand fehle. Da die Problematik dieselbe sei, sei auch für geringe Baulinienabstände eine spezifische Regelung vorzusehen. Die Regelung in § 265 Abs. 3 VE-PBG, die eine spezifische Regelung in der baurechtlichen Bewilligung zulasse, begrüsst die Gemeinde Hittnau. Wie KZPV und RWU weist sie überdies darauf hin, dass in den Übergangsbestimmungen zu deklarieren sei, welche Vorschriften erst nach Inkrafttreten der jeweiligen Bau- und Zonenordnung, welche die PBG-Revision «IVHB» umsetze, gälten.

Greifensee: Anschluss an die Stellungnahme der ZPG.

Kappel a.A.: Anschluss an die Stellungnahme der Gemeinde Hausen a.A.

Küsnacht: Die Gemeinde Küsnacht begrüsse und unterstütze im Grundsatz die Teilrevision und damit eine Vereinfachung der Anpassungen von Baulinien in Quartierplänen, die Angleichung der Vorschriften für Bauten und vorspringenden Gebäudeteile im Baulinien- sowie Strassen- und Wegabstandsbereich im PBG, in der ABV und Verkehrserschliessungsverordnung (VerV). Eine unterschiedliche baurechtliche Behandlung von Bauten sowie vorspringenden Gebäudeteile im Baulinienbereich gegenüber dem Strassen- und Wegabstand führe ständig zu Diskussionen und sei teilweise nicht verständlich. Eine Anpassung dieser Vorschrift bzw. die Schaffung der Möglichkeit auch Bauten im Strassen- und Wegabstandsbereich ohne Ausnahmegewilligung im Sinne von § 220 PBG zu bewilligen und somit das Bauverbot zu lockern, werde im Grundsatz begrüsst. Auch eine Vereinfachung des Verfahrens bezüglich untergeordneter Anpassungen von Baulinien in Quartierplänen sei längst überfällig.

Lindau: Die Gemeinde Lindau schliesst sich den Stellungnahmen des VZGV sowie der RWU an.

Meilen: Die Gemeinde Meilen begrüsst die Regelungen von § 100 Abs. 1 und 4 VE-PBG. Bei § 100 Abs. 3 VE-PBG zieht die Gemeinde Meilen die Festlegung eines Masses einer qualitativen Regelung vor. Letztere eröffne einen grossen Interpretationsspielraum und es werde wohl eine umfangreiche Rechtsprechung erforderlich sein, um Klarheit zu erreichen. Hinsichtlich der Zuständigkeit zur Festsetzung der Baulinien sowie der Anpassung von Baulinien in Quartierverfahren (§§ 108, 110a PBG und § 125 Abs. 3 VE-PBG) äussert sich die Gemeinde Meilen wie die RWU. Wie die RWU schlägt auch die Gemeinde Meilen zu



§ 253b Abs. 2 VE-PBG eine Regelung vor, die sicherstelle, dass die Hälfte der Fassade (verschärfende kommunale Regelung vorbehalten) von vorspringenden Gebäudeteilen frei bleibe. Statt den beiden vernehmlasssten Varianten von § 265 Abs. 2 VE-PBG beantragt die Gemeinde Meilen eine Ausweitung der Regelungskompetenz der Gemeinden auf vorspringende Gebäudeteile bei Strassenabständen von weniger als 6 m und bei Wegabständen. Die Regelung in § 265 Abs. 3 VE-PBG, welche eine spezifische Regelung zulasse, werde dagegen begrüsst. Schliesslich weist die Gemeinde Meilen wie KZPV und RWU auf die Notwendigkeit von Übergangsbestimmungen hin.

Mettmenstetten: Die Gemeinde Mettmenstetten gibt zu bedenken, dass die Regelung von § 100 Abs. 3 VE-PBG aufgrund ihrer qualitativen Regelung der zulässigen geschlossenen vorspringenden Gebäudeteile an der Fassade einen grossen Interpretationsspielraum eröffne. Zudem werde eine Differenz geschaffen zur Definition der vorspringenden Gebäudeteile in § 6c ABV. Daher stelle sich die Frage, weshalb der Begriff des untergeordneten Charakters nicht direkt im Gesetz festgehalten werde. Wie der VZGV und die RWU ist die Gemeinde Mettmenstetten der Auffassung, die Gemeinden sollten die Kompetenz erhalten, alle kommunalen Baulinien im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 PBG anzupassen oder aufzuheben. Zudem solle die Kompetenz für die Baulinienfestlegung generell beim Gemeindevorstand (Exekutive) liegen. Mit Bezug auf § 253b Abs. 2 VE-PBG erachtet die Gemeinde Mettmenstetten wie die RWU eine Regelung als praktikabler, die sicherstelle, dass die Hälfte der Fassade von vorspringenden Gebäudeteilen frei bleibe. Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG zieht die Gemeinde Mettmenstetten die Variante 2 vor, zumal sie beim Abstand von 6 m bleiben, und den vorspringenden Gebäudeteil auf 1/3 beschränken möchte. In der Kernzone sei bereits heute ein kleinerer Strassenabstand möglich, wohingegen engere Verhältnisse im Strassenraum der Wohnzonen nicht erwünscht wären.

Niederglatt: Die Gemeinde Niederglatt schliesst sich weitgehend der Stellungnahme des VZGV an. Abweichend davon erachtet sie die Einschränkung vorspringender Gebäudeteile im Baulinienbereich auch im ersten Vollgeschoss (§ 100 Abs. 1 VE-PBG) jedoch als zu gross.

Niederhasli: Die Gemeinde Niederhasli weist darauf hin, dass die Änderungen und Aufhebungen von Baulinien, welche im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt wurden, bisher sehr aufwändig gewesen sei. Entsprechend werde die Vereinfachung von § 125 Abs. 3 VE-PBG sehr begrüsst und schon seit Jahren erwartet. Bezüglich der Regelung in § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugt die Gemeinde Niederhasli die Variante 2, deren weitergehende Einschränkung sie für funktionierende nachbarschaftliche und ortsbauliche Situationen als notwendig erachte. Hingegen solle, zwecks Vereinfachung einer einheitlichen Regelung, auf die «Drittelsbeschränkung» verzichtet resp. die Hälfte des Fassadenabschnitts gemäss § 253b VE-PBG festgeschrieben werden.

Oetwil a.S.: Die Gemeinde Oetwil a.S. begrüsst die Regelungen von § 100 Abs. 1 und 4 VE-PBG. Bei § 100 Abs. 3 VE-PBG zieht die Gemeinde Oetwil a.S. die Festlegung eines Masses einer qualitativen Regelung vor. Letztere eröffne einen grossen Interpretationsspielraum und es werde wohl eine umfangreiche Rechtsprechung erforderlich sein, um Klarheit zu erreichen. Hinsichtlich der Zuständigkeit zur Festsetzung der Baulinien sowie der Anpassung von Baulinien in Quartierverfahren (§§ 108, 110a PBG und § 125 Abs. 3 VE-PBG) äussert sich die Gemeinde Oetwil a.S. wie die RWU. Wie die RWU schlägt auch die Gemeinde Oetwil a.S. zu § 253b Abs. 2 VE-PBG eine Regelung vor, die sicherstelle, dass die Hälfte der Fassade (verschärfende kommunale Regelung



vorbehalten) von vorspringenden Gebäudeteilen frei bleibe. Statt den beiden vernehmlasssten Varianten von § 265 Abs. 2 VE-PBG beantragt die Gemeinde Oetwil a.S. eine Ausweitung der Regelungskompetenz der Gemeinden auf vorspringende Gebäudeteile bei Strassenabständen von weniger als 6 m und bei Wegabständen. Eine Regelung bei einer vorhandenen Baulinie mit einem geringen Baulinienabstand fehle. Da die Problematik dieselbe sei, sei auch für geringe Baulinienabstände eine spezifische Regelung vorzusehen. Die Regelung in § 265 Abs. 3 VE-PBG, die eine spezifische Regelung in der baurechtlichen Bewilligung zulasse, begrüsst die Gemeinde Oetwil a.S.

Pfungen: Die Gemeinde Pfungen begrüsst die Revision grundsätzlich. Sie äussert sich inhaltlich gleichlautend wie der VZGV.

Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU): Die RWU begrüsst die Änderungen von § 100 Abs. 1 und 4 VE-PBG. Bei § 100 Abs. 3 VE-PBG bevorzugt die RWU die Festlegung eines Masses (1/3) gegenüber dem auslegungsbedürftigen Begriff des untergeordneten Charakters. Zu § 125 Abs. 3 VE-PBG wird vorgebracht, diese «halbe» Regelung sei untauglich, um eine nachhaltige Lösung zu erreichen. Neue Auslegungsprobleme seien vorprogrammiert. Die Gemeinden sollen aus Sicht der RWU die Kompetenz erhalten, alle kommunalen Baulinien im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 PBG anzupassen oder aufzuheben. Die Kompetenz für die Baulinienfestlegung solle generell beim Gemeindevorstand (Exekutive) liegen. Weiter könnte geprüft werden, ob das im Jahr 1991 eingeführte individuelle Recht der Grundeigentümer zur Überprüfung von Bau- und Niveaulinien (§ 110a PBG) wieder gestrichen werden solle. Zumindest könnte die Kostentragung den nutznießenden Grundeigentümerinnen überbunden werden. § 253b Abs. 2 VE-PBG bedürfe aus Sicht der RWU einer Präzisierung, wie für zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt werden sollten. Die RWU bevorzuge eine Regelung, die sicherstelle, dass die Hälfte der Fassade von vorspringenden Gebäudeteilen frei bleibe. Die RWU vermögen beide Varianten von § 265 Abs. 2 VE-PBG nicht zu überzeugen. Es sei nicht erforderlich, eine «zufällige» kantonale Regelung einzuführen. In § 265 Abs. 1 PBG erhielten die Gemeinden die Kompetenz, die Strassen- und Wegabstände abweichend zu regeln. Daher genüge es, diese Kompetenz auf die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile auszuweiten. Da die Problematik bei den Baulinien dieselbe sei, sei auch für geringe Baulinienabstände den Gemeinden eine Kompetenz für eine spezifische Regelung einzuräumen. Die Regelung von § 265 Abs. 3 VE-PBG, welche eine spezifische Regelung zulasse, begrüsse die RWU dagegen. Weiter bringt die RWU vor, der Strassen- und Wegabstand sollte sinngemäss zu § 99 und 100 PBG (Baulinien) dieselbe ober- und unterirdische Wirkung entfalten. Die Gemeinden sei es offen zu lassen, spezifische Regelungen in ihrer Bau- und Zonenordnung zu erlassen (vor allem Reduktion Abstand für unterirdische Bauten). Die RWU weist zudem darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Rechtsprechung der Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung zur Beurteilung der Zufahrtsart (Zufahrtsweg, Zufahrtsstrasse) und somit der Abstandsregelung nicht mehr massgebend sei. Mit einer Regelung im PBG sollte Klarheit geschaffen werden. Zudem ist es den Gemeinden offen zu lassen, die Festlegung im Feinerschliessungsplan (§ 11 VErV) vorzunehmen. Schliesslich weist die RWU auf einen Bedarf nach Übergangsbestimmungen hin.

Regionalplanung Zürcher Oberland (RZO): Die RZO bringt vor, die Revisionsvorlage beinhalte eine Präzisierung der Regelung im Zusammenhang mit der



IVHB-Implementierung, insbesondere bei den vorspringenden Gebäudeteilen. Die Klärung erleichtere den Vollzug. Im Strassen- oder Wegabstand (§ 265 Abs. 2 VE-PBG) werde die liberalere Variante 1 bevorzugt. Die Regelung für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassenabstand unter sichernden Nebenbestimmungen erlaube es, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet sei, oberirdische Gebäude wie Velounterstände, Carports oder Pergolen zuzulassen. Die untergeordnete Aufhebung oder Änderung von Baulinien, die in Quartierplänen festgelegt wurden, könne künftig im ordentlichen Verfahren für Baulinien erfolgen. Das bislang dafür notwendige aufwändig Quartierplanverfahren könne vermieden werden.

Stäfa: Die Gemeinde Stäfa begrüsst die Einschränkungen und Präzisierungen in § 100 Abs. 1, 3 und 4 VE-PBG. Auch das vereinfachte Verfahren zur Anpassung bzw. Aufhebung von Baulinien, die im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt wurden, werde grundsätzlich befürwortet. Allerdings erachtet die Gemeinde Stäfa die Unterscheidung zwischen Baulinien mit untergeordneter Bedeutung und Baulinien für deren Anpassung oder Aufhebung weiterhin das Quartierplanverfahren durchlaufen werden muss, nicht als zielführend. Die im erläuternden Bericht formulierten Kriterien für die Unterscheidung seien nicht eindeutig und würden in der Praxis zu Unklarheiten und Abgrenzungsschwierigkeiten führen. Die Gemeinde Stäfa würden es begrüssen, wenn alle Baulinien, die in einem Quartierplanverfahren festgelegt wurden, im Rahmen des ordentlichen Festsetzungsverfahrens gem. §§ 108 PBG angepasst oder aufgehoben werden könnten. Mit Bezug auf § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugt die Gemeinde Stäfa die Variante 2. In Variante 1 könne ein erheblicher Teil der Fassade bis zu 1.5 m Abstand an den Weg gebaut werden. Dies führe zu einer unbefriedigenden Gesamtwirkung (kein Vorgartenbereich). Zudem könne es zu Konflikten mit der Verkehrssicherheit führen. Die neue Regelung gemäss § 265 Abs. 3 VE-PBG führe nach Auffassung der Gemeinde Stäfa zu einer einheitlichen Behandlung von Gebäuden im Strassenabstand bzw. Wegabstand analog den Baulinien und werde entsprechend begrüsst.

Schlatt/Zell: Anschluss an die Stellungnahme der RWU.

Verband der Gemeindepräsidien des Kantons Zürich (GPV): Der GPV begrüsst, dass vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich nicht bis zum Boden erlaubt sein sollen. Damit werde erreicht, dass die Fassadenlinie der Gebäude erkennbar, die mit der Baulinie angestrebte Raumsicherung für Strassenausbauten oder Werkleitungen sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibe. Begrüsst werde auch die Vergrösserung der Tiefe der Gebäudevorsprünge von 1,5 auf 2 Meter, da dies beispielsweise die Erstellung von grosszügigeren Balkonen erlaube. Bei der Bewilligung weiter gehender und andersartiger Beanspruchungen des Baulinienbereichs wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile bedürfe es einer einzelfallweisen, situationsbedingten Betrachtung. So sollten Abstützungen im Baulinienbereich nicht den Regelfall, sondern den Ausnahmefall darstellen. In Ausnahmefällen, z.B. bei Sanierungsprojekten mit Abstützungen auf Privatgrund, sollten nachträglich angebrachte Balkone durchaus bewilligungsfähig sein. Auch die vereinfachte Anpassung der Baulinien, die in Quartierplänen festgesetzt wurden, werde begrüsst. Das Verfahren sei heute zu aufwändig, schwerfällig und langwierig. Im Grundsatz solle eine Gleichbehandlung von Baulinienabstand sowie Strassen- und Wegabstand angestrebt werden. Die Regelungen müssten einfach, gleichartig bzw. mit klar benennbaren Unterschieden und insbesondere architekturneutral sein. Kritisch am vorgelegten Revisionsvorschlag sei insbesondere, dass Gebäudevorsprünge im Strassen- und Wegabstand auch im Erdgeschoss zulässig sein



sollen und diese bis zu einem Abstand von nur zwei Metern bis zur Weggrenze möglich wären.

Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV): Der VZGV begrüsst die Revisionsvorlage grundsätzlich. Insbesondere wird begrüsst, dass die Masse von § 6c ABV neu im PBG anstatt in der ABV geregelt werden, da damit eine differenzierte Regelung der maximal zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile ermöglicht werde. Mit § 100 und § 265b [gemeint wohl: 253b] VE-PBG werde der vormalige grosse Interpretationsspielraum zu den Massen vorspringender Gebäudeteile im Baulinienbereich ausgeräumt. Der VZGV befürworte diese einheitliche Regelung für Baulinienbereich und für Strassen- und Wegabstände. Begrüsst wird auch die in § 125 Abs. 3 VE-PBG vorgesehene Vereinfachung. Zu § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugt der VZGV die Variante 1. Es sei zwecks Planungs- und Rechtssicherheit eine einheitliche und klare Regelung bezüglich vorspringender Gebäudeteile einzuführen - bei Baulinien wie auch bei Strassen- und Wegabständen. Zwecks Vereinfachung solle eine einheitliche Regelung gemäss § 253b VE-PBG eingeführt und deshalb auf die "Drittelsbeschränkung" in Variante 2 verzichtet werden. Eventualiter beantragt der VZGV, den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, aufgrund von besonderen ortsbaulichen Verhältnisse spezifische Regelungen zu erlassen, wie bspw. vorspringende Gebäudeteile einzuschränken oder als nicht zulässig zu erklären. Schliesslich begrüsst der VZGV, dass mit § 265 Abs. 3 VE-PBG neu auch im Strassen- und Wegabstand Ausnahmen möglich seien und Bauten und Anlagen mittels sichernder Nebenbestimmungen mit der baurechtlichen Bewilligung zugelassen werden könnten – analog zu § 100 Abs. 4 VE-PBG.

Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG): Die ZPG begrüsst die Revisionsvorlage; die vorgesehenen Revisionspunkte seien zweckmässig. Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG seien aus Sicht der ZPG beide Varianten denkbar. Sie wiesen keine Widersprüche zu den Festlegungen im regionalen Richtplan auf.

Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL): Die ZPL bringt vor, grundsätzlich betreffe die PBG-Teilrevision keine regionalen Interessen und Zielsetzungen; sie habe primär kommunale Auswirkungen. Dennoch erachte die Region die technische und sprachliche Anpassung als sinnvoll. Ebenfalls begrüsse sie die damit einhergehende erhöhte Rechtssicherheit und Erleichterung der Verfahren.

Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW): Die ZPW begrüsse die PBG-Teilrevision «Baulinien» insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Anpassung der Bauvorschriften im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung sowie betreffend die Reduktion von Verwaltungsaufwand und die Erhöhung der Rechtssicherheit. Im Sinne eines möglichst grossen Handlungsspielraumes für die Gemeinden und einer Flexibilisierung der Bauvorschriften favorisiert die ZPW bei § 265 Abs. 2 VE-PBG die Variante 1. Die ZPW weist überdies darauf hin, dass das Zürcher Weinland neben der intakten Landschaft vor allem durch seine gut erhaltenden Ortsbilder geprägt sei. Hinsichtlich die neue Regelung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile sei es der ZPW ein Anliegen, dass die Gemeinden weitgehend auf besondere ortsbauliche Verhältnisse eingehen können und lokalspezifische Regelungen erlassen können (bspw. zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich vorspringender Gebäudeteile).

Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ): Die ZPZ nehme die vorgesehene PBG-Teilrevision «Baulinien» zustimmend zur Kenntnis. Die vorgesehenen Revisionspunkte seien zweckmässig.



Zürich: Die Stadt Zürich führt aus, auf die Ausgestaltung vorspringender Gebäudeteile müsse aus diesem ortsspezifisch reagiert werden können. Die vorgeschlagene, generelle Regelung berge grosse Probleme in der Umsetzung, insbesondere im Hinblick auf eine angemessene Entwicklung der Begrünung und Durchlüftung im Sinne von hitzemindernden Massnahmen. Ausserdem sei es aus Sicht des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege sehr problematisch, dass in Quartiererhaltungs- und Kernzonen vorspringende Gebäudeteile nicht eingeschränkt werden können. Die Stadt Zürich beantragt daher, dass die Kompetenz, die Masse vorspringender Gebäudeteile zu regeln, generell den Gemeinden übertragen wird. Hierfür sollten §§ 49 Abs. 2, 253b Abs. 1 und ergänzt werden. Zu § 100 Abs. 1 VE-PBG wird festgehalten, die Beschränkung der vorspringenden Gebäudeteile auf obere Stockwerke werde grundsätzlich begrüsst, ebenso die Bezugnahme auf den Lichtraum. Im Gesetzestext sei jedoch zu ergänzen, dass bei der Beurteilung des erforderlichen Lichtraums der künftige Ausbau der Anlage zu berücksichtigen sei. Die Stadt Zürich begrüsse auch, dass in Hanglagen vorspringende Gebäudeteile auch im 1. Vollgeschoss bewilligt werden könnten. Dies sollte jedoch abschliessend in Abs. 1 (anstatt Abs. 4) geregelt werden. Abs. 1 sei mit einem Passus zu ergänzen, der es der Bewilligungsbehörde erlaube, besonderen örtlichen Gegebenheiten, wie beispielsweise Hanglagen, Rechnung zu tragen. § 100 Abs. 1 solle gegenüber kommunalen Bestimmungen ausserdem nur subsidiär gelten. Andernfalls seien die zulässige Masse für vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich auf einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts zu beschränken. Ausserdem sollen bei Baulinien für Versorgungsleitungen keine Ausnahmen vom Bauverbot zulässig sein, da vorspringende Gebäudeteile die Arbeit an darunterliegenden Werkleitungen erheblich erschweren würden. Weiter beantragt die Stadt Zürich, § 100 Abs. 3 VE-PBG zu streichen. Mit der vorgesehenen Formulierung würden Spielräume für gute Lösungen eingeschränkt. Die Ergänzung von § 100 Abs. 4 VE-PBG mit "wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile" möchte die Stadt Zürich auch streichen. Abgestützte Balkone sollten im Baulinienbereich nicht zulässig sein. Abs. 4 solle nur auf leichtentfernbar und standortgebundene Bauten und Anlagen im Baulinienbereich anwendbar sein, nicht aber auf vorspringende Gebäudeteile. Allenfalls sei der Gesetzestext entsprechend zu konkretisieren. Die Beschränkung der Vereinfachung von § 125 Abs. 3 VE-PBG auf Fälle von untergeordneter Bedeutung erachtet die Stadt Zürich als zu eng. Es bestehe die Gefahr, dass die lange gewünschte Lockerung der Verfahrensvorschrift dadurch keine oder nur minimale Wirkung zeigen werde. Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugt die Stadt Zürich die Variante 2, beantragt aber einen Vorbehalt zugunsten der Bau- und Zonenordnung. Zu § 265 Abs. 3 VE-PBG beantragt die Stadt Zürich eine Klarstellung im Gesetzestext, dass sich die Ausnahme in Analogie zu Baulinienbestimmungen nur auf leicht entfernbar, standortgebundene Gebäude beziehe.

2. Parteien

FDP: Die FDP begrüsst die Stossrichtung der PBG-Teilrevision «Baulinien». Sie erhoffe sich von den vorgeschlagenen Anpassungen Erleichterungen und grössere Flexibilität bei der Realisation künftiger Bauprojekte. Das sei vor dem Hintergrund des dringend benötigten zusätzlichen Wohnbedarfs sowie dem angestrebten Ziel einer inneren Verdichtung ein Schritt in die richtige Richtung.



GRÜNE: Die Grünen begrüssen insbesondere, dass das erste Vollgeschoss sowie die Untergeschosse von vorspringenden Gebäudeteilen grundsätzlich freizuhalten sind (§ 100 Abs. 1 VE-PBG). Damit könne sichergestellt werden, dass die Umgebungsfläche von Gebäuden nicht durch vorspringende Gebäudeteile verkleinert werde. Dies erhöhe den Anteil möglicher Grün- und Versickerungsflächen. Bei § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugen die Grünen Variante 2. Damit würden weniger Umgebungsfläche von Gebäuden durch vorspringende Gebäudeteile beansprucht und stünden damit für Grün- und Versickerungsflächen zur Verfügung.

SVP: Die SVP lehnt § 100 Abs. 1 VE-PBG ab. Damit werde gerade nicht sichergestellt, dass die Fassade als Grundebene in Erscheinung trete, weil sich die Wirkung einer Fassade keinesfalls nur aus dem ersten Vollgeschoss ergebe (und schon gar nicht aus den Untergeschossen). Bewirkt werde damit hingegen eine Entwicklung zu einer tunnelartigen Erscheinung von Strassenzügen, indem vorspringende Gebäudeteile dann einfach umso mehr in den Obergeschossen massiert würden. Die Sicherung von § 100 Abs. 2 PBG reiche auch in Bezug auf Untergeschosse und erste Vollgeschosse. Abzulehnen sei auch § 100 Abs. 3 VE-PBG. Die Aufnahme eines gänzlich unbestimmten Begriffs («untergeordneter Charakter») in den Gesetzestext lade nur zur vermehrten Rechtsmittelerhebung ein. § 100 Abs. 4 VE-PBG schade aus Sicht der SVP nicht, wenngleich Abstützungen vorspringender Gebäudeteile auch gestützt auf die bisherige Formulierung gestattet werden könnten. § 125 Abs. 3 VE-PBG sei als Vereinfachung des Verfahrens uneingeschränkt zu begrüssen. Die SVP sei einverstanden, dass die Regelung von der ABV in das PBG verschoben werden solle (§ 253b VE-PBG). Es erhelle jedoch nicht, weshalb beim Transport dieser Bestimmung ohne jede Kommentierung die generelle Ausnahme für Dachvorsprünge entfallende, die in ABV § 6 lit. c noch enthalten sei. Die Beschränkung der zulässigen Masse vorspringender Gebäudeteile in § 265 Abs. 2 VE-PBG gegenüber der seit der IVHB-Implementierung geltenden Regelung, sei grundsätzlich abzulehnen. Jedenfalls wäre aus Sicht der SVP aber Variante 1 vorzuziehen, welche mit weniger Einschränkungen der Baufreiheit verbunden sei. Die Formulierung von § 265 Abs. 3 VE-PBG bedürfe aus Sicht der SVP noch einmal deutlich genauerer Betrachtung. Wenn für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstandsbereich eine eigene Regelung geschaffen werden solle (bisher habe einfach § 220 PBG gegolten) und diese «entsprechend» der Regelung im Baulinienbereich sein solle, mache es wenig Sinn, § 265 Abs. 4 VE-PBG gänzlich anders zu formulieren als § 100 Abs. 4 PBG. Dagegen sei die Klarstellung in § 267 Abs. 2 PBG aus Sicht der SVP zu begrüssen; ebenso die Streichung des alten Gehalts von § 267 Abs. 2 PBG mangels praktischer Relevanz.

3. Verbände und weitere private Organisationen

Casafair Zürich: Für das Bauen innerhalb Baulinien fehlten zwei wichtige Themen, welche ebenfalls in dieser Revision behandelt werden sollten: Erdsonden-Bohrungen und aussen aufgestellte Luft-Wärmepumpen. Diese könnten innerhalb einer Parzelle häufig am besten strassenseitig platziert werden. Bei den Erdsonden-Bohrungen sei die Zugänglichkeit für ein Bohrfahrzeug dort meistens am besten. Bei Luft-Wärmepumpe sei der Schallschutz meist auf der Strassenseite am einfachsten einzuhalten. Hier sei eine Regelung sowie ein vereinfachtes Verfahren wünschbar, um die Umsetzung dieser Heizungslösungen zu vereinfachen. Insbesondere sei hier auf ein jeweiliges



Beseitigungsrevers zu verzichten, weil die Erdsonden auch weiterhin in Betrieb bleiben sollten.

Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV): Der HEV begrüsse die Stossrichtung der vorliegenden PBG-Teilrevision «Baulinien». Er erhoffe sich von den vorgeschlagenen Anpassungen Erleichterungen und grössere Flexibilität bei der Realisation künftiger Bauprojekte. In der Revisionsvorlage werde jedoch nicht explizit erwähnt, ob bzw. inwiefern die Inanspruchnahme der neuen Nutzungsmöglichkeiten eine Auswirkung auf die Ausnutzungsziffer sowie weitere Ziffern (wie z.B. die Grünflächenziffer) hätten. Der HEV verlange explizit, dass dies keine Auswirkungen haben dürfe, da ja gemäss § 100 Abs. 2 PBG vorspringende Gebäudeteile entschädigungslos beseitigt werden müssten, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordere. Weiter sei davon auszugehen, dass die Regelung auch bei Situationen an Zonengrenzen gelte. Es sei dem HEV zudem ein Anliegen, der Volkswirtschaftsdirektion vorzuschlagen, in einem nächsten Schritt das Thema der vielerorts noch immer viel zu grosszügig und überdimensional festgesetzten Baulinien anzugehen. Erfahrungsgemäss bestünden in zahlreichen Gemeinden noch immer Baulinien, die realistisch gar nie in Anspruch genommen werden dürften. Aus Sicht des HEV wäre es wünschenswert, dieses Problem zeitnah und in grundsätzlicher Weise anzugehen. Von den beiden Varianten von § 265 Abs. 2 VE-PBG bevorzugt der HEV die Variante 1, da bei dieser den Grundeigentümern zusätzliche Möglichkeiten zur Verfügung stünden und diese weniger weitergehende, starre Einschränkungen nach sich ziehe. Im Sinne einer höheren Flexibilität zugunsten der Bauherrschaft sei dies zu begrüssen.

Konferenz der Zürcher Planerverbände (KZPV): Die KZPV begrüsse die Regelung von § 100 Abs. 1 und Abs. 4 VE-PBG. Die gestalterische Anforderung eines «untergeordneten Charakters» von Erkern und Loggien in § 100 Abs. 3 VE-PBG erachtet die KZPV dagegen als in der Umsetzung problematisch, weil er beträchtliche Grauzonen und Potentiale für Unklarheiten oder auch Rekurse schaffe. Sie schlägt vor, auf diese Formulierung zu verzichten und den untergeordneten Charakter durch die Reduktion auf einen Drittel der Fassadenlänge zu definieren. Die Regelung von § 125 Abs. 3 VE-PBG erachtet die KZPV als untauglich, um eine nachhaltige Lösung zu erreichen. Neue Auslegungsprobleme seien vorprogrammiert. Daher sollten die Gemeinden aus Sicht der KZPV die Kompetenz erhalten, alle kommunalen Baulinien im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 PBG anzupassen oder aufzuheben. Die Kompetenz für die Baulinienfestlegung sollte generell beim Gemeindevorstand (Exekutive) liegen. Darüber hinaus könnte geprüft werden, ob das im Jahr 1991 eingeführte individuelle Recht der Grundeigentümer zur Überprüfung von Bau- und Niveaulinien (§ 110a PBG) wieder gestrichen werden solle. Zumindest könnte die Kostentragung den nutzniessenden GrundeigentümerInnen überwunden werden (im Quartierplanverfahren tragen auch die GrundeigentümerInnen die Kosten). Die KZPV weist über dies auf eine bei § 253b Abs. 2 VE-PBG bestehende Auslegungsfrage hin. Diesbezüglich schlägt sie eine Regelung vor, bei der für die Bemessung des maximal zulässigen Anteils des zugehörigen Fassadenabschnitts die vorspringenden Gebäudeteile auf der gesamten Fassade frei verteilt werden dürfen (z.B. 1/3 auf 1. OG, 2/3 auf 2. OG oder durchgehender Balkon auf 1. OG und dafür kein Balkon auf 2. OG etc.). Weiter möchte die KZPV auf die Kompetenz der Gemeinden, die Strassen- und Wegabstände abweichend zu regeln, auf die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile ausgeweitet werden (§ 265 Abs. 3 VE-PBG). Darüber hinaus weist die KZPV auf einen Bedarf nach Übergangsbestimmungen hin. Als Option wird schliesslich die Prüfung einer «reduzierten» Baulinie für (langfristige)



Richtplananlagen vorgeschlagen, die aufgrund einer wenig tiefen Planungsstufe (z.B. Machbarkeitsstudie) festgelegt werden könnte.

KMU- und Gewerbeverband Kanton Zürich (KGV): Der KGV äussert sich inhaltlich gleichlautend wie der HEV.