



Kanton Zürich
Baudirektion



Zusammenstellung des Vernehmlassungsergebnisses

23.08.2022

Referenz: ARE 22-0905

PBG-Revision «Justierungen PBG» – Vernehmlassungsbericht

A. Gegenstand der Vernehmlassung

Im Rahmen des Projekts «PBG-Revision 2020» erarbeitete das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion zwei Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1). Die Teilrevision mit dem Titel «Justierungen PBG» umfasst unterschiedliche Anpassungen des PBG. Die zweite Teilrevision des PBG widmet sich dem Thema einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Beide Teilrevisionen wurden als eigenständige Rechtsetzungsverfahren mit separaten Vernehmlassungs- und internen Mitberichtsverfahren behandelt.

Die vorliegende Teilrevision «Justierungen PBG» umfasst die folgenden Änderungen, die inhaltlich in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen:

- Durchstossung Landwirtschaftsgebiet
- Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone
- Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen
- Klärung massgebendes Terrain
- Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen

Das Vernehmlassungsverfahren wurde zudem genutzt, um zwei weitere Aspekte öffentlich aufzulegen. Einerseits wurde der Vorentwurf einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise vernehmlasst, die jedoch keine Anpassung des PBG benötigt. Der Vorentwurf wurde in die vorliegende Vernehmlassung integriert, um eine separate Konsultation der betroffenen Kreise nur zu diesem Punkt zu vermeiden. Andererseits wurde im Rahmen der Vernehmlassung erklärt, dass vertiefte Abklärungen betreffend einer möglichen Harmonisierung der Hochhausdefinitionen im PBG mit jener der Brandschutznorm ergaben, dass eine Übereinstimmung beider Definitionen nicht erzielt werden kann. Im Rahmen der Vernehmlassung wurde die Frage aufgeworfen, ob die Hochhausgrenze im PBG dennoch angehoben werden soll.

B. Vernehmlassungsverfahren

Die von der Baudirektion durchgeführte Vernehmlassung dauerte vom 9. April bis 9. Juli 2021. Schriftlich zur Vernehmlassung eingeladen wurden die Direktionen des Regierungsrates sowie die Staatskanzlei, 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 im Amtsblatt bekannt- und über die Homepage des Kantons zugänglich gemacht. Die Rückmeldungen und Anträge konnten sowohl postalisch oder per E-Mail als auch über die Plattform eVernehmlassungen eingereicht werden.

C. Zusammenfassung der Rückmeldungen

1. Allgemein

Von den oben genannten Adressatinnen und Adressaten haben 86 zur Vorlage Stellung genommen, namentlich 56 politische Gemeinden, der GPV, der VZGV, 9 Regionalplanungsgruppen sowie der Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung (RZU), 5 Verwaltungseinheiten, 3 politische Parteien und 10 private Organisationen.

Einige Gemeinden haben sich mit Verzicht auf eine eigene Stellungnahme den Stellungnahmen anderer Institutionen angeschlossen. In den nachfolgenden Auflistungen der einzelnen Rückmeldungen (vgl. nachfolgende Kapitel) werden Anschlüsse in Klammern kenntlich gemacht. Einige Gemeinden haben sich mehreren Stellungnahmen mit teils unterschiedlichen Anträgen angeschlossen, weshalb es auch in diesem Bericht zu widersprüchlichen Mehrfachnennungen kommen kann.

Mehrere Adressatinnen und Adressaten haben ausdrücklich auf eine Stellungnahme verzichtet.

Die Mitberichte der Direktionen, der Ämter der Baudirektion und der Staatskanzlei werden nicht veröffentlicht. Die Stellungnahmen von Privatpersonen werden ebenfalls nicht publiziert.

2. Durchstossung Landwirtschaftsgebiet

Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets wird von einer Mehrheit im Grundsatz unterstützt. Ein Grossteil der Adressatinnen und Adressaten begrüsst die Möglichkeit einer Durchstossung mit einem Gestaltungsplan, beurteilt die Einschränkung auf überkommunale Gestaltungspläne gemäss § 84 Abs. 2 PBG jedoch als unsachgemäss. Ebenfalls kritisch gewürdigt wird, dass die für eine Durchstossung in Frage kommenden Nutzungen auf «öffentliche Aufgaben» beschränkt werden und «andere spezielle Nutzungen», wie sie im bestehenden Richtplantext vorgesehen sind, im Gesetzestext nicht aufgeführt sind. Schliesslich scheint der Umgang mit Erholungszonen unklar. Im Weiteren wird die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur planungsrechtlichen Sicherung bestehend Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb der Bauzone bzw. deren Weiterentwicklung gefordert.

Eine Minderheit äussert sich kritisch zum Vorentwurf. Die Verankerung der Durchstossung in der vorgeschlagenen Form birgt die Gefahr der zunehmenden Unterlaufung des Trennungsgrundsatzes und wird als bundesrechtswidrig beurteilt. Falls dennoch eine Verankerung der Durchstossung im PBG als erforderlich erachtet wird, muss diese im Sinne der Formulierung im Richtplan konkretisiert werden.

3. Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone

Die Einführung einer Abstandsregelung wurde grossmehrheitlich begrüsst. Wenige Teilnehmerinnen und Teilnehmer lehnten eine Abstandsregelung ab. Von einigen Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurde gewünscht, dass eine Abstandsregelung nicht nur gegenüber der Landwirtschaftszone, sondern auch gegenüber der Freihalte- und Erholungszone einzuführen sei. Eine Teilnehmerin wies darauf hin, dass auf den Ausschluss des Näherbaurechts verzichtet werden könne.

Einige Teilnehmenden wünschten sich eine Anpassung der einzuhaltenden Abstände. Ferner wurde geltend gemacht, dass auch bei einem kleineren Abstand der Schutz der Landwirtschaftszone gewährleistet sei, zugleich aber die Bebauung insbesondere von kleineren Parzellen nicht zu sehr eingeschränkt werde. Andere forderten, dass auch für oberirdische Kleinbauten und Anbauten 3,5 m gelten sollen, da diese Bauten sehr wohl landschaftlich in Erscheinung treten könnten. Auch durch Massnahmen während der Bauzeit könne das Landwirtschaftsgebiet bei einem zu geringen Abstandsmass beeinträchtigt werden. In mehreren Stellungnahmen wurde gefordert, dass unterirdische Bauten von einer Abstandspflicht zu befreien seien, da sie nicht in Erscheinung treten würden. Andere erklärten wiederum, dass auch unterirdische Bauten ohne ausreichenden Abstand das angrenzende landwirtschaftliche Kulturland beeinträchtigen könnten.

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die neue Regelung all jene bestehenden Bauten vorschriftswidrig würden, die den Abstand momentan nicht einhalten. Es wurde deshalb von vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmer beantragt, dass mit der Einführung der neuen Regelung den Gemeinden erlaubt werden solle, die Bauzonengrenze im Einzelfall geringfügig bereinigen zu können. Dies solle ohne vorgängige Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan möglich sein.

4. Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen

Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Erleichterung befristeter Zwischennutzungen stiess grossmehrheitlich auf Zustimmung. Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bevorzugt ausdrücklich den Variantenvorschlag «Ausnahmebewilligungstatbestand». In mehreren Stellungnahmen kommt deutlich zum Ausdruck, dass eine kantonsweit einheitliche Regelung als sinnvoll und zweckmässig erachtet wird.

Zur Grundsatzfrage bezüglich der Festlegung einer Maximalfrist für die Dauer der Zwischennutzung gibt es vergleichsweise wenige Äusserungen. Eine knappe Mehrheit Teilnehmerinnen und -teilnehmer lehnte eine Maximalfrist ab.

Die Befürworterinnen und Befürworter der Festlegung einer Maximalfrist, befürchten vor allem eine Mutation von Zwischennutzungen zu dauerhaften, unkontrollierbaren und nicht zonenkonformen Nutzungen sowie eine langfristige Umgehung der Bauvorschriften.

Anlass zu Bemerkungen gab sodann der Geltungsbereich und die Systematik des Variantenvorschlags «Ausnahmebewilligungstatbestand», wobei insbesondere bezüglich der Systematik Anträge auf Präzisierungen gestellt wurden.

5. Klärung massgebende Terrain

Den Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmern wurden zwei Lösungsvorschläge für die Definition des Begriffs des massgebenden Terrains unterbreitet. Der erste Ansatz basiert auf der Definition des massgebenden Terrains nach IVHB (Variante 1). Gemäss dem zweiten Lösungsansatz soll das massgebende Terrain weitgehend in Analogie zum Begriff des gewachsenen Bodens definiert werden (Variante 2).

Eine gute Mehrheit der Teilnehmenden (rund 65%) spricht sich für Variante 2 aus. Zur Begründung wird ausgeführt, dass zum Begriff des gewachsenen Bodens eine bewährte Gerichtspraxis und damit Rechtssicherheit bestehe. Ausserdem könne im Regelfall auf das bestehende Terrain vor Ort abgestellt werden, das sich problemlos durch den Geometer ermitteln lasse.

Demgegenüber wäre das Vorgehen gemäss Variante 1 für die Gemeinden und Planenden mit grossem Aufwand verbunden. Zudem führe Variante 1 zu Rechtsunsicherheiten, weil der natürlich gewachsene Geländeverlauf in vielen Fällen nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden könne. Im weitgehend überbauten Gebiet erweise sich Variante 1 als untauglich. Es drohten Rechtsmittelverfahren, bei denen es um die Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs ginge. Zu berücksichtigen sei auch, dass mit Variante 1 zahlreiche bestehende Bauten rechtswidrig und damit zu Anwendungsfällen der Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG würden. Dies sei zu vermeiden.

Rund 25% der Teilnehmenden sprechen sich für Variante 1 aus, weil das Abstellen auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf Planungs- und Rechtssicherheit schaffe, Missstände behebe (wie z.B. Unklarheiten bezüglich An- und Umbauten) und die Ortsbilder schütze. Allerdings müssten noch sinnvolle Instrumente zur Feststellung des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs entwickelt werden.

Einige der Befürworter von Variante 1 sprechen sich für eine flächendeckende amtliche Festlegung des massgebenden Terrainverlaufs durch die Gemeinden aus. Der Kanton solle die Gemeinden dabei durch Planungsvorgaben und die Bekanntgabe von Höhenkosten unterstützen.

Das Abstellen auf den gewachsenen Boden gemäss Variante 2 führe hingegen zu willkürlichen Höhenlagen von Neubauten, weil lokale Abgrabungen heute die Topografie im Kanton Zürich massgeblich prägten. Ausserdem werde dadurch ein Widerspruch zum IVHB-Begriff des massgebenden Terrains geschaffen. Dies gelte es zu vermeiden. Am Ziel der Harmonisierung sei festzuhalten. Zu beachten sei auch, dass diverse Gemeinden ihre BZO schon harmonisiert hätten. Es sei deshalb wichtig, die mit der PBG-Revision IVHB kürzlich eingeführte Regelung nun nicht schon wieder zu verändern.

Wenige Vernehmlassungsteilnehmende möchten an der Definition des massgebenden Terrains nach IVHB festhalten. Sie vertreten die Auffassung, dass die Praxis in den Konkordatskantonen mit der Zeit eine sinnvolle Rechtsanwendung entwickeln werde. Die beiden vorgeschlagenen Varianten widersprächen hingegen dem Harmonisierungsgedanken. Zudem entstehe Rechtsunsicherheit für jene Gemeinden, welche ihre BZO schon harmonisiert hätten.

6. Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Gemäss geltendem Recht haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit, um ihre Bau- und Zonenordnungen an die IVHB-Baubegriffe anzupassen. Gemäss der Vernehmlassungsvorlage soll diese Frist einmalig um drei Jahre bis am 29. Februar 2028 verlängert werden.

Die überwiegende Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden begrüsst eine solche Fristerstreckung. Mit einer Fristerstreckung könne sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Harmonisierung mit weiteren anstehenden Revisionen der Bau- und Zonenordnung koordiniert werden könne. Dies sei insbesondere für kleinere Gemeinden ein wichtiges Anliegen. Auch angesichts der geplanten Änderung des Begriffs der Grünflächenziffer dränge sich eine Verlängerung der Frist auf.

Es wird jedoch auch kritisiert, dass der Kanton die aktuellen Revisionsvorhaben der Gemeinden zusätzlich erschwere, indem er laufend neue Gesetzesbestimmungen erlasse, die berücksichtigt werden müssten. Einige Gemeinden regen an, gleichzeitig auch für die Umsetzung der Mehrwertabgabe eine Fristerstreckung zu gewähren und die beiden Fristen aufeinander abzustimmen.

Eine Gemeinde vertritt die Auffassung, die Fristerstreckung würde länger zu Planungsunsicherheiten führen und dem Anliegen einer möglichst baldigen Harmonisierung zuwiderlaufen.

7. Hochhausgrenze

Im Rahmen der Vernehmlassung wurde die Frage gestellt, ob die Hochhausgrenze erhöht werden soll. Die im Rahmen der Vernehmlassung zur Diskussion gestellte Aussage, «die Hochhausgrenze ist unabhängig von den Bestimmungen der Brandschutznorm zu erhöhen», wurde zu einem Drittel befürwortet und zu einem Drittel abgelehnt. Ein Drittel enthielt sich einer Antwort. Bei den schriftlichen Rückmeldungen und Anträgen ergibt sich jedoch ein anderes Bild, denn dort sprach sich gut die Hälfte der Teilnehmenden für eine Erhöhung der Hochhausgrenze aus, während ein Fünftel sich explizit dagegen aussprach und der Rest auf eine Aussage verzichtete.

Die Befürworterinnen und Befürworter machten geltend, dass eine Anhebung der Hochhausgrenze dem Wunsch einer Siedlungsentwicklung nach innen dienen würde. Einige forderten, dass die Hochhausbestimmungen grundlegend zu liberalisieren seien. Neben einer Erhöhung der Hochhausgrenze auf 30 m Fassadenhöhe (§ 282 PBG) wurde eine Anpassung der höchstzulässigen Anzahl Vollgeschosse von 7 auf 8 bis 10 gefordert (§ 49a Abs. 2 PBG). Auf eine Erhöhung des Mehrhöhenzuschlags sei hingegen zu verzichten (§§ 270 Abs. 2 und 279 PBG). Des Weiteren machten die Befürworterinnen und Befürworter geltend, es sei zu verhindern, dass ein Gebäude nach PBG bereits ein Hochhaus sei, nach der Brandschutznorm hingegen nicht. Damit lasse sich der Nachweis nach § 284 PBG (erhöhte Anforderungen) vermeiden. Die Qualität sei dennoch gewährleistet, da die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnung weitergehende Bestimmungen definieren könnten. Die Stadt Zürich machte geltend, dass bei Arealüberbauungen, die das Maximum aus-

schöpfen, eine Erhöhung der Hochhausgrenze und Vollgeschosszahl angezeigt sei. Einerseits führe die neuerdings zu berücksichtigende Brüstungshöhe (ca. 1 m) zu kleineren Geschosshöhen. Andererseits könne bei einer Erhöhung der Hochhausgrenze und Vollgeschosszahl die Problematik der abgegrabenen Untergeschosse bei Arealüberbauungen gelöst werden.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die sich gegen eine Erhöhung der Hochhausgrenze aussprachen, machten geltend, dass durch eine Anhebung der Hochhausgrenze weitergehende qualitätssichernde Massnahmen bei Bauten bis 30 m nicht mehr eingefordert werden könnten. Hochhäuser würden gegenwärtig im Rahmen von Gestaltungspläne errichtet, wodurch eine besonders gute Qualität eingefordert werden könne. Zudem sei durch die Sondernutzungsplanung auch die politische Legitimation gegeben. Eine Anhebung sei vielerorts auch aus ortsplanerischer Sicht abzulehnen.

8. Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise

Hinweis: Die Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise benötigt keine Anpassung des PBG. Sie wurde in die vorliegende Vernehmlassung integriert, um eine separate Konsultation der betroffenen Kreise nur zu diesem Punkt zu vermeiden. Entsprechend werden die Vernehmlassungsantworten zu diesem Teilbereich nur im Vernehmlassungsbericht dargestellt, nicht aber im RRA bzw. Bericht und Antrag an den Kantonsrat zur Gesetzesvorlage.

Zur Diskussion gestellt wurde die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise.

Eine Mehrheit (ca. 70 % bzw. 50 Teilnehmende) spricht sich gegen die verbindliche Einführung der vorgeschlagenen Konformitätserklärung aus. Zur Begründung wird u.a. ausgeführt, dass die Tragwerksnormen des SIA – einschliesslich jene für die erdbebengerechte Bauweise – bereits heute als anerkannte Regeln der Baukunde gelten und auch befolgt würden. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb nun die Einhaltung eines isolierten Einzelaspekts mittels Konformitätserklärung nachgewiesen werden solle. Sowohl für die Bauherrschaft wie auch für die Baubehörden werde ein unverhältnismässiger administrativer Aufwand generiert, ohne dass sich dadurch ein Mehrwert ergeben würde. Die zunehmende Tendenz, für immer mehr Fachbereiche Konformitätsnachweise zu verlangen, höhle das integral verstandene und bewährte System der anerkannten Regeln der Baukunde aus. Es bestehe die Gefahr, dass nur noch die durch Konformitätsnachweise geprüften Regelungsbereiche zu den anerkannten Regeln der Baukunde gezählt würden, die übrigen Normen hingegen nicht. Grundsätzlich seien für die Einhaltung der Regeln der Baukunde die Bauherrschaft sowie deren Hilfspersonen verantwortlich. Die Baubehörde müsse im Normalfall nicht davon ausgehen, dass diese Regeln nicht eingehalten würden. Eine generelle Pflicht zur Einholung einer Konformitätserklärung könnte im Schadensfall zu einer Mitverantwortung der Baubehörde führen. Die Baubehörden hätten zudem weder die Ressourcen noch das Fachwissen, um die Einhaltung sämtlicher Regeln der Baukunde zu überprüfen. Auch die Überprüfung einer korrekt ausgefüllten Konformitätserklärung sei mit

Aufwand verbunden. Insofern treffe es nicht zu, dass die Behörden mit der Konformitätserklärung ihrer Aufgabenerfüllung entlastet würden. Sollte wider Erwarten an der Konformitätserklärung festgehalten werden, solle festgehalten werden, dass das Fehlen einer vollständig ausgefüllten Konformitätserklärung eine Zurückweisung bzw. ein Nichteintreten zur Folge habe.

Einige Teilnehmende (HEV, VZI und ZHK) lehnen die Konformitätserklärung ab, weil sie davon ausgehen, dass die Erdbebensicherheit bereits heute im Baubewilligungsverfahren geprüft werde.

Von einem Teilnehmenden wird in Frage gestellt, dass die Konformitätserklärung bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung erbracht werden könne. Wenn überhaupt könne dies erst im Zeitpunkt der Baufreigabe bestätigt werden. Zudem sei im Normalfall weder der Gesuchsteller noch der Projektverfasser fachlich in der Lage, eine entsprechende Bestätigung abzugeben, sondern nur der beigezogene Bauingenieur bzw. Baustatiker.

Eine Minderheit (ca. 30 % bzw. 15 Teilnehmende) begrüsst die Einführung der vorgeschlagenen Konformitätserklärung oder hat nichts dagegen einzuwenden. Begründet wird dies u.a. damit, dass der vorgeschlagene Ansatz einer risikobasierten Betrachtung folgt und dem Ziel einer «naturgefahrengerechten Bauweise» diene. Das Erfordernis einer Konformitätserklärung beschränke sich auf besonders sensible Infrastrukturprojekte (z.B. Akutspitäler, Feuerwehrstützpunkte, Schulen oder Objekte, die der Störfallverordnung unterstehen) sowie auf grössere Bauvorhaben. Die Konformitätserklärung erhalte keine Verpflichtungen, die sich nicht bereits aus dem geltenden Recht ergeben würde. Behörden seien bereits heute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu vertieften Abklärungen verpflichtet, wenn Anhaltspunkte bestünden, dass die SIA-Erdbebennormen nicht eingehalten seien. Die Konformitätserklärung erlaube einen einheitlichen und schlanken Vollzug der Erdbebennormen im Baubewilligungsverfahren. Das Prinzip der Selbstdeklaration entlaste die Baubehörden. Die Eigenverantwortung der Bauherrschaft werde gestärkt. Aus Transparenzgründen sei es jedoch wichtig, vorgängig festzulegen, was bei bestehenden Gebäuden unter «relevantem Eingriff ins Tragwerk» konkret gemeint sei und wer im Verdachtsfall die Kosten für die Überprüfung übernehmen (örtliche Baubehörde oder die Eigentümerschaft?).

9. Rückmeldungen ohne unmittelbaren Bezug zur Vorlage

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

Mehrere Teilnehmerinnen und Teilnehmer fordern eine Vereinfachung der Anpassung und Aufhebung von im Quartierplanverfahren festgesetzten Baulinien. Eine den Anträgen entsprechende Vereinfachung wurde im Rahmen einer vorgesehenen Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes 2014 in die Vernehmlassung gegeben (RRB Nr. 424/2014). Die weitere Umsetzung der geplanten Gesetzesrevision wurde aufgrund von wegweisenden Gerichtsurteilen gestoppt und Abklärungen vorgenommen. Der Regierungsrat beauftragte 2017 die Volkswirtschaftsdirektion in Zusammenarbeit mit der Baudirektion eine generelle Überprüfung des Instruments Baulinien und der Grundsätze zur Festlegung der Abstände zwischen Strassen und Gebäuden vorzunehmen (RRB Nr. 321/2017). Die Resultate dieser Abklärungen münden in einer Teilrevision des PBG. Das Anliegen einer Vereinfachung der



Anpassung und Aufhebung von im Quartierplanverfahren festgesetzten Baulinien ist Bestandteil dieser PBG-Teilrevision, deren Vernehmlassung für das erste Quartal 2022 vorgesehen ist.

D. Einzelne Rückmeldungen zu Durchstossung Landwirtschaftsgebiet

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Bülach: Die Stadt Bülach begrüsst grundsätzlich die Ergänzung um § 47 Abs. 2 VE-PBG. Sie entspricht der Praxis gemäss kantonalem Richtplan und schafft Rechtssicherheit für die Gemeinden. Die Formulierung des Entwurfs ist jedoch zu einschränkend und unklar. Wenn die «Durchstossung» ausdrücklich gesetzlich geregelt werden soll, müssen auch die «anderen speziellen Nutzungen» gemäss geltendem Richtplan berücksichtigt werden und der Gesetzestext ist auch bezüglich «Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG» zu klären bzw. zu korrigieren. Es ist nicht sachgerecht, dass die für eine Durchstossung in Frage kommenden Nutzungen neu beschränkt werden sollen auf «öffentliche Aufgaben», die mit einer «Zone für öffentliche Bauten» nutzungsplanerisch erfasst werden können. Denn es müssen auch «andere spezielle Nutzungen», die im überwiegenden gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, möglich bleiben, wenn dafür ein objektiver Bedarf besteht, welcher innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets nicht abgedeckt werden kann (diese anderen speziellen Nutzungen sind im geltenden Richtplan Ziff. 3.2.2 erwähnt, fehlen aber im Text des Gesetzesentwurfs). Antrag: Erholungszonen sollen im Gesetzestext neben den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen explizit genannt werden.

Dielsdorf: Die zulässigen öffentlichen Gestaltungspläne sollen sich nicht nur nach § 84 Abs. 2 PBG (überkommunale Gestaltungspläne) richten müssen, sondern auch öffentliche Gestaltungspläne auf kommunaler Ebene zulassen (inkl. § 84 Abs. 1 PBG).

Dietikon: Regelung ist zu unklar, wenn Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes geregelt werden soll, dann konkret. Gestaltungspläne i.S.v. § 84 Abs. 2 PBG erfassen nur (einzelne) Bauten und Anlagen. Diese Einschränkung ist zu erweitern. Es ist generell auf die Gestaltungspläne von § 84 PBG zu verweisen, es ist also auch der weiter gefasste Gestaltungsplanbegriff kommunaler Kompetenz von Abs. 1 einzubeziehen. Antrag: Zur Erfüllung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers können ausserhalb des Siedlungsgebietes gestützt auf den entsprechenden Eintrag im kantonalen, regionalen oder kommunalen Richtplan Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden werden oder es kann ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan im Sinne von § 84 PBG festgesetzt werden.

Dürnten, Kilchberg, Kleinandelfingen und Winterthur: Der Vorentwurf sieht mit § 47 Abs. 2 VE-PBG vor, dass für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ausserhalb des Siedlungsgebiets Zonen für öffentliche Bauten ausgeschieden oder Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG festgesetzt werden können. Dafür muss in formeller Hinsicht eine entsprechende richtplanerische Festlegung vorliegen und in materieller Hinsicht müssen wichtige raumplanerische Gründe bestehen, die das Interesse an der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet überwiegen. Die Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet findet in entsprechenden Ausnahmefällen bereits heute gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Richtplans statt (Ziff. 3.2.2). Dort werden neben der Zone für öffentliche Bauten auch die Erholungszone und die Freihaltezone genannt. Wir begrüssen den Vorschlag, die Durchstossung im PBG zu verankern, um damit Rechtssicherheit zu schaffen. Antrag: Der Klarheit halber würde es aber begrüsst, wenn nicht nur die Zone für öffentliche Bauten und

Anlagen explizit genannt würde, sondern auch die Erholungs- und Freihaltezone. Andernfalls ist im erläuternden Bericht darzulegen, warum auf die Nennung der Erholungszone und der Freihaltezone als mögliche auszuscheidende Zonen verzichtet wird.

Die Durchstossung soll auch mit Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG möglich sein. Damit sind jedoch nur Gestaltungspläne gemeint, welche durch die Baudirektion festgesetzt werden. Dies ist zu einschränkend. Es wird im Erläuterungsbericht nicht darauf eingegangen, weshalb kommunale öffentliche Gestaltungspläne für eine Durchstossung nicht ausreichend sein sollten. Zudem hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass bei Bauvorhaben im Geltungsbereich von Gestaltungsplänen, welche Gebiete ausserhalb der Bauzone betreffen, das ARE das Bauvorhaben ebenfalls beurteilen muss (VB.2019.00353). So ist auch gewährleistet, dass der Kanton nicht nur bei der Nutzungsplanung, sondern auch im Baubewilligungsverfahren involviert ist. Antrag: Es wird deshalb beantragt, dass lediglich auf § 84 PBG verwiesen wird.

Erlenbach: Die Baubehörde ist mit einer entsprechenden Verankerung im PBG einverstanden. Die «Durchstossung» von Landwirtschaftsgebiet findet in entsprechenden Ausnahmefällen bereits heute gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Richtplans statt. Die Verankerung im PBG schafft Rechtssicherheit.

Fehraltorf: Für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben soll es mit § 47 Abs. 2 VE-PBG möglich werden, Zonen für öffentliche Bauten oder Gestaltungspläne für öffentliche Bauten und Anlagen ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes zu legitimieren. Die Gemeinde stimmt dieser Änderung zu. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass § 47 Abs. 2 VE-PBG voraussichtlich nur selten und in Ausnahmefällen zur Anwendung gelangen wird, weil sehr hohe Anforderungen an die Interessenabwägung gestellt und nachgewiesen werden muss, dass eine Unterbringung innerhalb des Siedlungsgebietes nicht möglich ist. Die im erläuternden Bericht aufgeführten Beispiele für Schulhäuser sowie für Sport- und Erholungsanlagen überzeugen in diesem Zusammenhang nicht. Die Beispiele für öffentliche Nutzungen sind im Erläuterungstext sorgfältig und plausibel zu wählen. Erfahrungsgemäss bringt das ARE wenig Verständnis für die kommunalen und städtischen Anliegen auf. Die abgewiesenen Anträge auf untergeordnete Einzonungen in der Gemeinde Fehraltorf «Fabrik in der Au», «Walchwisweg» und «Haldenweg / Gewerbeliegenschaft Russikerstrasse 5» verdeutlichen dies. § 47 Abs. 2 VE-PBG (Papier) ist geldig. Letztlich sind die Anwendung und die Interpretation eines Gesetzes entscheidend, welche hier aber nicht zur Stellungnahme steht. In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass eine hilfestellende Unterstützung durch die Mitarbeitenden der Baudirektion den Gemeinden und Städten bei der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben viel mehr helfen würde, als die vorgeschlagene Änderung im PBG. Die Gemeinde Fehraltorf prognostiziert, dass mit einer weiterhin strikten Anwendungspraxis in der Baudirektion auf der Basis von § 47 Abs. 2 VE-PBG keine Zonen und keine Gestaltungspläne für öffentliche Bauten festgelegt werden.

GPV (Dällikon, Eglisau, Maur, Rafz, Schlatt): Die Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet findet in entsprechenden Ausnahmefällen bereits heute gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Richtplans statt (Ziff. 3.2.2). Dort werden neben der Zone für öffentliche Bauten auch die Erholungszone und die Freihaltezone genannt. Wir begrüssen den Vorschlag, die Durchstossung im PBG zu verankern, um damit Rechtssicherheit zu schaffen. Antrag: Der Klarheit halber würde es aber begrüsst, wenn nicht nur die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen explizit genannt würden, sondern auch die Erholungs- und

Freihaltezone. Andernfalls ist im erläuternden Bericht darzulegen, warum auf die Nennung der Erholungszone und der Freihaltezone als mögliche auszuscheidende Zonen verzichtet wird.

Die Durchstossung soll auch mit Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG möglich sein. Damit sind jedoch nur Gestaltungspläne gemeint, welche durch die Baudirektion festgesetzt werden. Dies ist zu einschränkend. Es wird im Erläuterungsbericht nicht darauf eingegangen, weshalb kommunale öffentliche Gestaltungspläne für eine Durchstossung nicht ausreichend sein sollten. Zudem hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass bei Bauvorhaben im Geltungsbereich von Gestaltungsplänen, welche Gebiete ausserhalb der Bauzone betreffen, das ARE das Bauvorhaben ebenfalls beurteilen muss (VB.2019.00353). So ist auch gewährleistet, dass der Kanton nicht nur bei der Nutzungsplanung, sondern auch im Baubewilligungsverfahren involviert ist. Es wird deshalb beantragt, dass lediglich auf § 84 PBG verwiesen wird. Antrag: Es wird deshalb beantragt, dass lediglich auf § 84 PBG verwiesen wird.

Küsnacht: Gegen eine gesetzliche Regelung dieser «Durchstossung» ist im Prinzip nichts einzuwenden und sie wird an sich begrüsst. Der Formulierungsvorschlag erscheint jedoch unvollständig und zu einschränkend, um dem Anspruch der Rechtssicherheit der Durchstossung gerecht werden zu können. Es stellt sich beispielsweise die Frage, warum die Erholungszone im Gesetzestext nicht erfasst und die Festsetzung eines kommunalen öffentlichen Gestaltungsplans im Gesetzestext explizit ausgeschlossen wird. Antrag: Erholungszone/kommunale öffentliche Gestaltungspläne im Gesetzestext ergänzen.

Meilen: Die zulässigen öffentlichen Gestaltungspläne sollen sich nicht nur nach § 84 Abs. 2 PBG (überkommunale Gestaltungspläne) beschränken, sondern auch öffentliche Gestaltungspläne auf kommunaler Ebene zulassen (inkl. § 84 Abs. 1 PBG). Antrag auf Korrektur: «...oder Gestaltungspläne im Sinne von § 84 PBG festgesetzt werden.»

Oberglatt: Der § 47 Abs. 2 E-PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionell wie folgt zu korrigieren: «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.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen): Die PZU begrüsst die Ergänzung um § 47 Abs. 2 VE-PBG. Sie entspricht der Praxis gemäss kantonalem Richtplan und schafft Rechtssicherheit für die Gemeinden.

RWU (Brütten, Dienhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), Buchs, Pfungen: Gegen eine gesetzliche Regelung dieser «Durchstossung» ist im Prinzip nichts einzuwenden und sie wird an sich begrüsst. Die Formulierung des Entwurfs ist aber zu einschränkend und unklar. Wenn die «Durchstossung» ausdrücklich gesetzlich geregelt werden soll, müssen auch die «anderen speziellen Nutzungen» gemäss geltendem Richtplan berücksichtigt werden und der Gesetzestext ist auch bezüglich «Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG» zu klären bzw. zu korrigieren. Insgesamt muss aus dem Gesetzestext klar hervorgehen, was der Anwendungsbereich der Bestimmung, wie die Zuständigkeiten und wie das Verfahren ist – vgl. dazu den konkreten Vorschlag für einen Gesetzestext in Antrag 1.

a) Zu einschränkend: Es ist nicht sachgerecht, dass die für eine Durchstossung in Frage kommenden Nutzungen neu beschränkt werden sollen auf «öffentliche Aufgaben», die mit

einer «Zone für öffentliche Bauten» nutzungsplanerisch erfasst werden können. Denn es müssen auch «andere spezielle Nutzungen», die im überwiegenden gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, möglich bleiben, wenn dafür ein objektiver Bedarf besteht, welcher innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets nicht abgedeckt werden kann (diese anderen speziellen Nutzungen sind im geltenden Richtplan Ziff. 3.2.2 erwähnt, fehlen aber im Text des Gesetzesentwurfs). Zur möglichen gesamtgesellschaftlichen Relevanz solcher speziellen Nutzungen, die nicht zwingend «öffentliche Aufgaben» im Sinne von § 60 PBG sein müssen, vgl. Art. 1 Abs. 1 letzter Satz und insb. Abs. 2 lit. c RPG; unter den dort erwähnten «sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen» Aspekten im Sinne der «Bedürfnisse der Bevölkerung» sind auch spezielle Formen der Erholung und des Sports zu verstehen. Gerade für Erholungszonen, die mit erheblichen Einrichtungen und Ausstattungen versehen werden sollen (z.B. eine Reitsportanlage mit Tribüne), reicht der Hinweis im erläuternden Bericht nicht aus, wonach «Die Ausscheidung von (...) Erholungszonen (§ 61 PBG) weiterhin direkt gestützt auf Festlegungen im überkommunalen Richtplan erfolgen (können)».

b) Unklar: Der Verweis auf Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG (= «überkommunale» Gestaltungspläne) ist unklar bzw. nicht sachgerecht. Es ist zwar zu begrüßen, dass allenfalls gestützt auf einen entsprechenden Richtplaneintrag auf Ebene Nutzungsplanung auf die Festsetzung einer Grund-Nutzungszone verzichtet und an deren Stelle ein Gestaltungsplan festgesetzt werden kann (dies schliessen wir aus der Wendung «oder»). Weil es sich auch um Nutzungen von kommunaler Bedeutung handeln kann, ist die vorgesehene Einschränkung aber unsachgemäss und der Verweis ist generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszudehnen. Mit der Wendung «ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan» ist klargestellt, dass der Richtplanvorbehalt nicht Tür und Tor für alle möglichen Nutzungen öffnet, sondern dass nach dieser Bestimmung gestützt auf § 84 PBG nur öffentliche Gestaltungspläne festgesetzt werden können, welche bezüglich Nutzung im Anwendungsbereich des § 60 oder des § 61 PBG liegen.

Antrag: Der § 47 Abs. 2 E-PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionell wie folgt zu korrigieren: «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.»

Im Erläuternden Bericht ist ausgeführt: «Bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb der Bauzone soll sich deren Weiterentwicklung künftig direkt nach den Möglichkeiten für das Bauen ausserhalb der Bauzonen gemäss RPG richten, nachdem mit den Art. 24c, 24d und 37a RPG der diesbezügliche Handlungsspielraum bereits durch das Bundesrecht vergrössert worden ist (RPG-Revision von 1998).» Es ist nicht unklar, was mit dieser Aussage gemeint ist. Die spezielle Festlegung im kantonalen Richtplan wurde vor Änderung des RPG getroffen (KRB vom 31. Januar 1995) und ist in den aktuell geltenden Richtplan übernommen worden, und zwar neu mit ausdrücklichem Verweis auf die unterdessen vom Bund erlassenen Art. 37a RPG und Art. 43 RPV. Die Regelungen in Art. 37a RPG und Art. 43 RPV decken die inhaltlichen Möglichkeiten der Richtplanbestimmung ab, zumal in Art. 43 Abs. 3 RPV für die Erweiterung bestehender Betriebe (nicht aber im Falle von Umnutzungen) die Beschränkung auf 100 m² zusätzliche Nutzfläche nicht zwingend gilt, wenn dies «für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist». Zu beachten ist aber, dass das Bundesrecht direkt anwendbar ist - und dies in einem Bewilligungsverfahren.

Deshalb sollte man es in der vorliegenden «Justierungs-PBG-Revision» nicht versäumen, die verfahrensmässigen Anforderungen im Kanton Zürich zu klären. Die im kantonalen Richtplan seit 1995 - und diesbezüglich bisher unverändert - geltende Festsetzung geht von einem Planungsansatz aus. Während das RPG für die (privaten) Grundeigentümer nun die entsprechenden inhaltlichen Spielräume ebenfalls geschaffen hat, sichert die Festsetzung im kantonalen Richtplan mittels Planungsvorbehalt die Mitsprache der kommunalen Legislative. Dies ist sachgerecht, und zwar insbesondere in Fällen, in welchen entweder Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe im Sinne von Art. 43 Abs. 3 RPV zur Diskussion stehen oder wenn es um Zweckänderungen geht. Mit der vorliegenden PBG-Revision ist also neuerdings auch auf Gesetzesstufe zu klären, dass für die Anwendung von Art. 37a RPG im Kanton Zürich ein Planungsvorbehalt gilt (wie dies der kantonale Richtplan seit 1995 vorsieht). Es ist im Einzelfall ein politischer Entscheid, ob und welche neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als «wesentlich» oder eben als unwesentlich bzw. ausdrücklich hinnehmbar beurteilt werden. Unser Antrag macht die bisherige Regelung im kantonalen Richtplan überflüssig. Der Zweck der Norm und das Verhältnis zu den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts können in der Weisung zur entsprechenden Gesetzesrevision erläutert werden und es kann dem Kantonsrat gleichzeitig die Änderung des kantonalen Richtplans (Streichung) beantragt werden. Weil es um kommunale Planungen nach kantonalem Recht geht, ist in den Erläuterungen klarzustellen, dass die betreffende Entwicklung auch über die Möglichkeiten des Bewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen nach RPG hinausgehen kann, d.h. dass sich der neue gesetzliche Planungsvorbehalt also gegenüber den Art. 37a RPG und Art. 43 RPV im Einzelfall je nach Ausgangslage und Planungsziel sowohl einschränkend als auch erweiternd auswirken kann, je nachdem auch unter denkmalpflegerischen, landschaftsschützerischen oder weiteren Gesichtspunkten.

Antrag: Es ist zusätzlich ein Abs. 3 einzufügen, der den Umgang mit bestehenden Industrie- und Gewerbekomplexen regelt: «Zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten können ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe, einschliesslich einer angemessenen Gebietsreserve für Erweiterungsbauten, einer Bauzone zugewiesen werden. Voraussetzung ist, dass die durch die Einzonung ermöglichte Erneuerung oder betriebliche Entwicklung im Wesentlichen unter Verwendung der bestehenden verkehrsmässigen und technischen Infrastruktur bewerkstelligt werden kann und dass entweder ihr Weiterbestand und ihre betriebliche Entwicklung zur Erhaltung von Arbeitsplätzen oder der regionalen Versorgungslage mit den betreffenden Produkten als notwendig erachtet wird.».

Schlieren: Es stellt sich die Frage, weshalb die Erleichterung der Durchstossung explizit nur für kantonale Gestaltungspläne möglich ist, nicht jedoch für kommunale. Antrag: Eine Lockerung der Durchstossung soll auch für kommunale Gestaltungspläne gelten.

Stäfa: Die Gemeinde Stäfa ist mit der Anpassung einverstanden. Die Regelung entspricht der Planungspraxis des kantonalen Richtplans und schafft Planungssicherheit für die Gemeinden.

Uitikon: Eine Durchstossung von Landwirtschaftsgebiet für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben findet in Ausnahmefällen bereits heute statt. Die Verankerung im PBG wird begrüsst.

Unterengstringen: Die Formulierung des § 47 Abs. 2 ist zu einschränkend in Bezug auf öffentliche Aufgaben. Die Verankerung im PBG zur Schaffung von Rechtssicherheit wird begrüsst. Der § 47 Abs. 2 ist um Erholungszone zu ergänzen.

Uster: Die Stadt Uster begrüsst die geplante Änderung. Mit § 47 Abs. 2 VE-PBG wird den Gemeinden ein bereits im kantonalen Richtplan vorgesehener Spielraum zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben eingeräumt.

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila) sowie Adliswil, Bassersdorf, Egg, Lindau und Wettswil a. A.: 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 PBG ist zu einschränkend (in Bezug auf öffentliche Aufgaben) und unklar (in Bezug auf Gestaltungspläne).

[Antrag der Gemeinde Egg] Der § 47 Abs. 2 PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionell 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.

Wetzikon: Durch die Verankerung der «Durchstossung» im PBG wird Rechtssicherheit geschaffen.

ZPL: Gemäss Einschätzungen der ZPL entspricht der Vorschlag der Praxis gemäss kantonalem Richtplan und schafft eine einheitliche Regelung sowie Rechtssicherheit für die Gemeinden. Eine gesetzliche Regelung der Durchstossung wird dementsprechend begrüsst. Jedoch schätzt die ZPL den Verweis auf Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG (= «überkommunale» Gestaltungspläne) als zu einschränkend ein. Die ZPL beantragt, den Verweis generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszudehnen. Ebenso ist die ZPL der Ansicht, dass der Hinweis im erläuternden Bericht zu den Erholungszonen nicht ausreicht. «Andere spezielle Nutzungen» sind im Richtplan Ziff. 3.2.2 erwähnt, fehlen aber im Gesetzesentwurf. Anträge: Anpassung Verweis § 84 Abs. 2 PBG auf § 84 PBG bzw. Ausdehnung von überkommunale Gestaltungspläne auf generell öffentliche Gestaltungspläne. Ergänzung § 47 Abs. 2 PBG mit «andere spezielle Nutzungen» gemäss Richtplan Ziff. 3.2.2.

ZPF: Mit einer neuen Bestimmung in § 47 Abs. 2 PBG soll die bereits bisher gestützt auf den kantonalen Richtplan praktizierte Durchstossung des Siedlungsgebiets für öffentliche Aufgaben im PBG verankert werden, womit die Rechtssicherheit der bisherigen Praxis erhöht werden soll. Der Vorstand der ZPF erachtet die Möglichkeit zur Durchstossung des Siedlungsgebiets als zentral, um den Gemeinden den erforderlichen Handlungsspielraum bei der Erfüllung der ihnen zugewiesenen öffentlichen Aufgaben gewähren zu können. Er begrüsst die Aufnahme der bisherigen Praxis in das PBG und die damit einhergehende Erhöhung der Rechtssicherheit.

ZPG (Volketswil): Die ZPG nimmt die Regelungen zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die damit einhergehenden Klärungen und Vereinfachungen.

ZPP: Aus unserer Sicht ist mit der heutigen Rechtsprechung und Praxis Vieles definiert. Es ist deshalb fraglich, ob die zusätzlichen Regelungen hinsichtlich Durchstossung Landwirtschaftsgebiet und dem Mindestabstand zwischen Bau- und Landwirtschaftszone tatsächlich notwendig sind.

ZPZ: Der Verweis auf Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG (=«überkommunale» Gestaltungspläne) ist unklar bzw. nicht sachgerecht. Es ist zwar zu begrüßen, dass allenfalls gestützt auf einen entsprechenden Richtplaneintrag auf Ebene Nutzungsplanung auf die Festsetzung einer Grund-Nutzungszone verzichtet und an deren Stelle ein Gestaltungsplan festgesetzt werden kann (dies schliessen wir aus der Wendung «oder»). Weil es sich auch um Nutzungen von kommunaler Bedeutung handeln kann, ist die vorgesehene Einschränkung aber unsachgemäss und der Verweis ist generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszudehnen. Mit der Wendung «ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan» ist klargestellt, dass der Richtplanvorbehalt nicht Tür und Tor für alle möglichen Nutzungen öffnet, sondern dass nach dieser Bestimmung gestützt auf § 84 PBG nur öffentliche Gestaltungspläne festgesetzt werden können, welche bezüglich Nutzung im Anwendungsbereich des § 60 oder des § 61 PBG liegen. Antrag: Der § 47 Abs. 2 E-PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionell wie folgt zu korrigieren: «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.»

Zumikon: Die zulässigen öffentlichen Gestaltungspläne sollen sich nicht nur nach § 84 Abs. 2 PBG (überkommunale Gestaltungspläne) richten müssen, sondern auch öffentliche Gestaltungspläne auf kommunaler Ebene zulassen (inkl. § 84 Abs. 1 PBG).

Zürich: Die Trennung von Bau- und Nichtbauggebiet ist ein fundamentaler Grundsatz der Raumplanung und im Bundesrecht in zahlreichen Einzelbestimmungen bestätigt (Art. 75 BV, Art. 1 und 3 RPG, Art. 15ff. RPG, Art. 24ff. RPG). Das Bundesrecht regelt, was eine Bauzone und was eine Nichtbauzone ist und legt Typologie der Nutzungszonen (Unterteilung in Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen) fest. Das Bundesrecht erlaubt den Kantonen verschiedene Unterteilungen der Typologie, sofern diese den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht widersprechen und den Trennungsgrundsatz nicht unterlaufen. Auf Stufe Baubewilligung regelt das Bundesrecht für das Bauen ausserhalb der Bauzone die zulässigen zonenkonformen Nutzungen und verschiedene Ausnahmetatbestände. Das im Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann durch die nachfolgenden Planungen grundsätzlich weder verkleinert noch vergrössert werden. Bei der Beurteilung der Frage der Richtplankonformität einer Planung ist zu prüfen, ob der Richtplan einen Anordnungsspielraum belässt. Wird dies verneint, ist zu prüfen, ob eine geringfügige Abweichung vom Richtplan im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG oder eine Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets in der Nutzungsplanung im Sinne von Pt. 3.2.2 Kantonaler Richtplan zulässig ist. Für die Möglichkeit einer Durchstossung werden hohe Anforderungen an die Interessenabwägung gestellt (Pt. 3.2.3 lit. a Kantonaler Richtplan).

Mit § 47 Abs. 2 VE-PBG soll neu in genereller Weise erlaubt sein, dass für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben aus wichtigen raumplanerischen Gründen ausserhalb des Siedlungsgebiets Zonen für öffentliche Bauten und kantonale Gestaltungspläne nach § 84 Abs. 2 PBG festgesetzt werden können.

Die Möglichkeit einer «Durchstossung» unter den im Richtplan genannten Voraussetzungen ist von der Rechtsprechung anerkannt. Die Landwirtschaftszone darf demnach durch die Nutzungsplanung im Einzelfall für eng begrenzte und konkret definierte öffentliche Zwecke «durchstossen» werden. Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können. Die Festsetzung von Bauzonen, die losgelöst von konkreten Einzelprojekten für eine generelle Bautätigkeit vorgesehen sind, ist dagegen nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die geschaffene Zone spezifischere öffentliche Zwecke verfolgt.

Die vorgeschlagene Formulierung erlaubt in genereller Weise Bauzonen oder kantonale Gestaltungspläne ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Verankerung der Durchstossung in der vorgeschlagenen Form birgt aus unserer Sicht die Gefahr der zunehmenden Unterlaufung des Trennungsgrundsatzes. Die Interessenabwägung dürfte mit einer solchen generalisierten Bestimmung zunehmend zulasten der Landwirtschaftszone ausfallen. Die bundesrechtlichen Vorgaben können durch die Kantone jedoch in diesem Regelungsbereich nicht ausgedehnt werden. Wir beurteilen die Bestimmung im lichte dessen kritisch und wohl auch bundesrechtswidrig.

Im Weiteren ist die Bestimmung von § 47 Abs. 2 VE-PBG unvollständig. So werden lediglich die Zonen für öffentliche Bauten und die kantonalen Gestaltungspläne erwähnt. Gemäss Erläuterungsbericht soll die Ausscheidung von Freihalte- und Erholungszonen weiterhin direkt gestützt auf die Festlegungen im überkommunalen Richtplan erfolgen (Pt. 3.2.2). Für die Weiterentwicklung von Fabrik- und Gewerbekomplexen wird auf die Stufe des Baubewilligungsverfahrens mit den Handlungsspielräumen nach Art. 24c, 24d und 37a RPG verwiesen.

Sollte eine bundesrechtskonforme Verankerung der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets im PBG als erforderlich erachtet werden, müsste die Bestimmung im Sinne der Formulierungen im Richtplan konkretisiert werden. Die Erwähnung der engen Voraussetzungen nur im erläuternden Bericht ist aus unserer Sicht nicht ausreichend. Neben den öffentlichen Aufgaben müssten zudem auch die genannten «anderen speziellen Nutzungen» und neben der Zone für öffentliche Bauten auch die Freihalte- und Erholungszonen aufgeführt werden. Weiter wären auch kommunale öffentliche Gestaltungspläne aufzunehmen. Die unterschiedliche gesetzgeberische Behandlung der verschiedenen zulässigen Zwecke und Zonen für eine Durchstossung ist für uns nicht nachvollziehbar.

Eine solche Bestimmung wäre sodann an anderer Stelle als in § 47 PBG einzuordnen. Diese Bestimmung regelt (nur) die Festlegung von Bauzonen. Bei der Durchstossung handelt es sich dagegen um eine im öffentlichen Interesse liegende untergeordnete Abweichung zum kantonalen Richtplan. Daher erscheint uns eine Einordnung unter § 16 PBG sachgerechter.

Aufgrund der abschliessenden bundesrechtlichen Vorgaben und des Ausnahmecharakters einer Durchstossung sehen wir eine gesetzliche Verankerung nicht als erforderlich und in der vorgeschlagenen Formulierung unzulässig. Die im Erläuterungsbericht genannten öffentlichen Interessen können über besondere Zonen nach Bundesrecht oder mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG berücksichtigt werden, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind. In Einzelfällen ist in Anwendung der Rechtsprechung weiterhin auch ohne spe-

zifische kantonale Bestimmung die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets als zulässige Abweichung vom festgelegten Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan möglich.

Antrag: Die Bestimmung § 47 Abs. 2 VE-PBG sei ersatzlos zu streichen.

1. Parteien

Grüne Partei: Die ohnehin schon bestehende Tendenz, das Landwirtschaftsgebiet zu durchstossen, wird mit dieser Regelung verstärkt und die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet weiter aufgeweicht. Insbesondere wird auch der Planungsgrundsatz verletzt, wonach die Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu begrenzen ist, und es wird Art. 16 widersprochen, wonach die Landwirtschaftszone weitgehend von Überbauungen freizuhalten ist. Zudem ist absehbar, dass der Katalog der Durchstossungsmöglichkeiten in Zukunft ausgeweitet wird, wenn der Artikel erst einmal im PBG drin steht – was die erwähnten Grundsätze noch stärker missachtet. Antrag: Auf die Aufnahme dieses Absatzes ist zu verzichten. Es besteht zudem die Gefahr, dass eine einmal überbaute Fläche neuen Nutzungen zugeführt wird, wenn die ursprünglich öffentliche Nutzung teilweise oder ganz wegfällt.

Grünliberale Partei (GLP): Eine Aufweichung der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet wird aus Sicht der glp im Grundsatz als nicht angebracht angesehen. Es ist mit der neuen Regelung zu erwarten, dass sich für die öffentliche Hand eine Vereinfachung der Möglichkeit zum Bauen ausserhalb des Siedlungsgebietes ergibt. Eine vorausschauende Landpolitik der öffentlichen Hand soll jedoch zwingend sein. Fälle wie z.B. eine Zusammenfassung von Werkhöfen ausserhalb des Siedlungsgebietes im Gegenzug zur Freilegung von Bauland innerhalb des Siedlungsgebiets sollen vermieden werden. Allfällige Mehrkosten für den Landerwerb innerhalb des Siedlungsgebiets für öffentliche Bauten sind insbesondere aufgrund ihres Charakters kurz- bis mittelfristiger Lösungen als geringer zu gewichten als die konsequente Trennung des Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiets, bei der es sich um eine langfristige Festlegung handelt. Antrag: Von der Regelung der Durchstossung ist abzusehen. Der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet ist klar Vorrang zu geben.

SP Zürich: Die Kriterien, welche öffentliche Anlagen in Landwirtschaftszonen erlauben, sind zu umfassend. Positiv Standortgebundene Projekte sind kein Problem; bei negativ Standortgebunden besteht Handlungsbedarf. Da ansonsten alle Projekte mit Lärmemissionen bereits in Landwirtschaftsgebiet verlagert werden (Sportplätze, Werkhöfe etc). Dies befeuert die Zersiedelung. Die Messlatte muss sehr hoch angelegt werden, damit negativ Standortgebundene Projekte zulässig sind. Den Passus «oder wenn die vorgesehene öffentliche Nutzung aufgrund ihres Raum- bzw. Flächenbedarfs nicht innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden kann» ist sehr problematisch, da dies verhindert, dass die Gemeinden Landreserven in der Bauzone sehr schnell zubauen und danach Flächenintensive Anlagen in die Landwirtschaftszone verlegen.

Die genannten Beispiele für Anlagen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind allesamt problematisch. Schulhäuser, Erholungs- und Sportanlagen oder Bauten- und Anlagen der Ver- und Entsorgung. Die Kompensation von FFF und die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens als Ausschlusskriterium dürfen bei weitem nicht die einzigen Kriterien sein welche es ermöglichen solche Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu errichten.



Antrag: die Interessensabwägung unter welchen Umständen Bauten im Landwirtschaftsgebiet erlaubt sind, soll folgende Punkte umfassen:

- Alle potenziell geeigneten Flächen in der Bauzone der Gemeinde werden von einer kantonalen Stelle oder einer sonstigen von der Gemeinde unabhängigen Stelle identifiziert. Werden die Flächen von der Gemeinde identifiziert muss das Ergebnis von einer kantonalen oder sonst wie unabhängigen Stelle verifiziert werden.
- 2 unabhängige Fachstudien, welche bestätigen, dass die Errichtung der Anlagen in der Bauzone auch mit Angepassten Öffnungszeiten und spezifischen Nutzungskonzepten nicht möglich ist.
- Es wurden in den letzten 10 Jahren keine für die Anlage geeigneten Flächen in der Bauzone von der Gemeinde veräussert.
- Die Gemeinde hatte in den letzten 10 Jahren keine Möglichkeit geeignete Flächen in der Bauzone zu erwerben.
- Die Gemeinde hat mit allen Besitzern von geeigneten Flächen in der Bauzone Verhandlungen über einen möglichen Kauf oder Abtausch der Flächen geführt. Diese bestätigen schriftlich, dass sie die Fläche innerhalb von 5 Jahren der Gemeinde in keiner Form für das Projekt zur Verfügung stellen werden. Die Gemeinde muss marktübliche Konditionen anbieten.
- Wenn private Trägerschaften öffentliche Aufgaben erfüllen und dafür Projekte ausserhalb der Bauzone realisieren, sollten sie nicht gewinnorientiert geführt werden dürfen (gemeinnützige Genossenschaften, Vereine, Stiftungen als Organisationsform).

Allgemein sollte gelten (auch bei positiv Standort gebundenen Anlagen)

- Der Flächenbedarf für die Anlagen ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Teilprozesse oder Infrastrukturen, welche nicht zwingend am selben Standort sein müssen, sollten getrennt und in der Bauzone realisiert werden. Auch wenn dies die Betriebskosten erhöht und organisatorischen Mehraufwand mit sich bringt – z.B Büros, Lagerräume, Parkplätze etc.
- Die Erschliessung der Anlage darf nicht zu einer weiteren Zerschneidung der Landschaft führen. Falls durch die Erschliessung Faunistische Habitate zerschnitten werden muss der Austausch zwischen den Populationen mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden (Ökologische Infrastruktur); insbesondere bei Säugetieren, Amphibien, Reptilien, Tag- und Nachfaltern, Schnecken, Fledermäusen, Vögeln etc.
- Der entstehende Mehrverkehr muss minimiert werden. Nur betrieblich notwendige Fahrten sind zulässig. Erholungs- und Freizeitverkehr in Zusammenhang mit den Anlagen ist nicht gestattet. Zufahrten zu Entsorgungsanlagen von Privatpersonen sind zu Kontingentieren.
- Der Betreiber sorgt für Möglichkeiten, dass die Mitarbeiter für die Zufahrt auf dem Arbeitsweg Alternativen zum MIV haben, welche keine wesentliche Verlängerung der Wegzeit mit sich bringen. Die Zufahrt der Mitarbeiter ausserhalb der Arbeitszeit (Arbeitsweg) mit dem MIV ist nur bei begründeten Ausnahmen möglich.
- Die Bauten müssen höchsten energetischen Standards entsprechen.
- Regenwasser sollte vor Ort genutzt oder versickert werden.
- Wenn durch den Bau negative Einflüsse auf Habitate der einheimischen Flora und Fauna verursacht werden, sind diese zu kompensieren. Dafür muss vor Baubeginn der Ist-Zustand von Spezialisten aufgenommen werden.

- Die Umgebungsgestaltung muss mit einheimischen Pflanzen erfolgen (Wildformen). Heimische Obstsorten sind zugelassen. Die Pflege muss auf die Bedürfnisse der Arten abgestimmt sein. Die Umgebend soll möglichst vielen Arten der einheimischen Fauna Unterschlupf und Nahrung bieten.

2. Verbände und weitere private Organisationen

FSU, Sektion Zürich und Schaffhausen (Maur): Gegen eine gesetzliche Regelung dieser «Durchstossung» ist im Prinzip nichts einzuwenden und sie wird an sich begrüsst. Die Formulierung des Entwurfs ist aber zu einschränkend und unklar. Wenn die «Durchstossung» ausdrücklich gesetzlich geregelt werden soll, müssen auch die «anderen speziellen Nutzungen» gemäss geltendem Richtplan berücksichtigt werden und der Gesetzestext ist auch bezüglich «Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG» zu klären bzw. zu korrigieren. Insgesamt muss aus dem Gesetzestext klar hervorgehen, was der Anwendungsbereich der Bestimmung, wie die Zuständigkeiten und wie das Verfahren ist – vgl. dazu den konkreten Vorschlag für einen Gesetzestext in Antrag 1.

a) Zu einschränkend: Es ist nicht sachgerecht, dass die für eine Durchstossung in Frage kommenden Nutzungen neu beschränkt werden sollen auf «öffentliche Aufgaben», die mit einer «Zone für öffentliche Bauten» nutzungsplanerisch erfasst werden können. Denn es müssen auch «andere spezielle Nutzungen», die im überwiegenden gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, möglich bleiben, wenn dafür ein objektiver Bedarf besteht, welcher innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets nicht abgedeckt werden kann (diese anderen speziellen Nutzungen sind im geltenden Richtplan Ziff. 3.2.2 erwähnt, fehlen aber im Text des Gesetzesentwurfs). Zur möglichen gesamtgesellschaftlichen Relevanz solcher speziellen Nutzungen, die nicht zwingend «öffentliche Aufgaben» im Sinne von § 60 PBG sein müssen, vgl. Art. 1 Abs. 1 letzter Satz und insb. Abs. 2 lit. c RPG; unter den dort erwähnten «sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen» Aspekten im Sinne der «Bedürfnisse der Bevölkerung» sind auch spezielle Formen der Erholung und des Sports zu verstehen. Gerade für Erholungszonen, die mit erheblichen Einrichtungen und Ausstattungen versehen werden sollen (z.B. eine Reitsportanlage mit Tribüne), reicht der Hinweis im erläuternden Bericht nicht aus, wonach «Die Ausscheidung von (...) Erholungszonen (§ 61 PBG) weiterhin direkt gestützt auf Festlegungen im überkommunalen Richtplan erfolgen (können)».

b) Unklar: Der Verweis auf Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG (=«überkommunale» Gestaltungspläne) ist unklar bzw. nicht sachgerecht. Es ist zwar zu begrüßen, dass allenfalls gestützt auf einen entsprechenden Richtplaneintrag auf Ebene Nutzungsplanung auf die Festsetzung einer Grund-Nutzungszone verzichtet und an deren Stelle ein Gestaltungsplan festgesetzt werden kann (dies schliessen wir aus der Wendung «oder»). Weil es sich auch um Nutzungen von kommunaler Bedeutung handeln kann, ist die vorgesehene Einschränkung aber unsachgemäss und der Verweis ist generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszudehnen. Mit der Wendung «ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan» ist klargestellt, dass der Richtplanvorbehalt nicht Tür und Tor für alle möglichen Nutzungen öffnet, sondern dass nach dieser Bestimmung gestützt auf § 84 PBG nur öffentliche Gestaltungspläne festgesetzt werden können, welche bezüglich Nutzung im Anwendungsbereich des § 60 oder des § 61 PBG liegen.

Antrag: Der § 47 Abs. 2 E-PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionell wie folgt zu korrigieren: «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.»

Im Erläuternden Bericht ist ausgeführt: «Bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb der Bauzone soll sich deren Weiterentwicklung künftig direkt nach den Möglichkeiten für das Bauen ausserhalb der Bauzonen gemäss RPG richten, nachdem mit den Art. 24c, 24d und 37a RPG der diesbezügliche Handlungsspielraum bereits durch das Bundesrecht vergrössert worden ist (RPG-Revision von 1998).» Es ist nicht unklar, was mit dieser Aussage gemeint ist. Die spezielle Festlegung im kantonalen Richtplan wurde vor Änderung des RPG getroffen (KRB vom 31. Januar 1995) und ist in den aktuell geltenden Richtplan übernommen worden, und zwar neu mit ausdrücklichem Verweis auf die unterdessen vom Bund erlassenen Art. 37a RPG und Art. 43 RPV. Die Regelungen in Art. 37a RPG und Art. 43 RPV decken die inhaltlichen Möglichkeiten der Richtplanbestimmung ab, zumal in Art. 43 Abs. 3 RPV für die Erweiterung bestehender Betriebe (nicht aber im Falle von Umnutzungen) die Beschränkung auf 100 m² zusätzliche Nutzfläche nicht zwingend gilt, wenn dies «für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist». Zu beachten ist aber, dass das Bundesrecht direkt anwendbar ist - und dies in einem Bewilligungsverfahren. Deshalb sollte man es in der vorliegenden «Justierungs-PBG-Revision» nicht versäumen, die verfahrensmässigen Anforderungen im Kanton Zürich zu klären. Die im kantonalen Richtplan seit 1995 - und diesbezüglich bisher unverändert - geltende Festsetzung geht von einem Planungsansatz aus. Während das RPG für die (privaten) Grundeigentümer nun die entsprechenden inhaltlichen Spielräume ebenfalls geschaffen hat, sichert die Festsetzung im kantonalen Richtplan mittels Planungsvorbehalt die Mitsprache der kommunalen Legislative. Dies ist sachgerecht, und zwar insbesondere in Fällen, in welchen entweder Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe im Sinne von Art. 43 Abs. 3 RPV zur Diskussion stehen oder wenn es um Zweckänderungen geht. Mit der vorliegenden PBG-Revision ist also neuerdings auch auf Gesetzesstufe zu klären, dass für die Anwendung von Art. 37a RPG im Kanton Zürich ein Planungsvorbehalt gilt (wie dies der kantonale Richtplan seit 1995 vorsieht). Es ist im Einzelfall ein politischer Entscheid, ob und welche neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als «wesentlich» oder eben als unwesentlich bzw. ausdrücklich hinnehmbar beurteilt werden. Unser Antrag macht die bisherige Regelung im kantonalen Richtplan überflüssig. Der Zweck der Norm und das Verhältnis zu den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts können in der Weisung zur entsprechenden Gesetzesrevision erläutert werden und es kann dem Kantonsrat gleichzeitig die Änderung des kantonalen Richtplans (Streichung) beantragt werden. Weil es um kommunale Planungen nach kantonalem Recht geht, ist in den Erläuterungen klarzustellen, dass die betreffende Entwicklung auch über die Möglichkeiten des Bewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen nach RPG hinausgehen kann, d.h. dass sich der neue gesetzliche Planungsvorbehalt also gegenüber den Art. 37a RPG und Art. 43 RPV im Einzelfall je nach Ausgangslage und Planungsziel sowohl einschränkend als auch erweiternd auswirken kann, je nachdem auch unter denkmalpflegerischen, landschaftsschützerischen oder weiteren Gesichtspunkten.

Antrag: Es ist zusätzlich ein Abs. 3 einzufügen, der den Umgang mit bestehenden Industrie- und Gewerbekomplexen regelt: «Zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmög-

lichkeiten können ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe, einschliesslich einer angemessenen Gebietsreserve für Erweiterungsbauten, einer Bauzone zugewiesen werden. Voraussetzung ist, dass die durch die Einzonung ermöglichte Erneuerung oder betriebliche Entwicklung im Wesentlichen unter Verwendung der bestehenden verkehrsmässigen und technischen Infrastruktur bewerkstelligt werden kann und dass entweder ihr Weiterbestand und ihre betriebliche Entwicklung zur Erhaltung von Arbeitsplätzen oder der regionalen Versorgungslage mit den betreffenden Produkten als notwendig erachtet wird.»

Hauseigentümerverband (HEV), Zürcher Handelskammer (ZHK): Der HEV und die ZHK unterstützen die geplante gesetzliche Regelung der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit den nachfolgenden Ergänzungen. In der vorgelegten Version ist die Formulierung von § 47 Abs. 2 VE-PBG noch zu einschränkend. Nach Auffassung des HEV und der ZHK rechtfertigt es sich nicht, die für eine Durchstossung in Frage kommende Nutzung ausschliesslich auf «öffentliche Aufgaben» zu beschränken, die mit einer «Zone für öffentliche Bauten» erfasst werden können. Wenn ein objektiver/begründeter Bedarf besteht, der innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets nicht abgedeckt werden kann, müssen auch «andere spezielle Nutzungen», die im überwiegenden gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, möglich bleiben. Neben der erwähnten «Zone für öffentliche Bauten» ist daher auch die Möglichkeit der Schaffung einer «Erholungszone» im Gesetzestext explizit zu verankern (vgl. dazu Ziff. 3.2.2. des kantonalen Richtplans). Der Verweis in § 47 Abs. 2 VE-PBG auf Gestaltungspläne ist zudem nicht nur auf überkommunale Gestaltungspläne (§ 84 Abs. 2 PBG) zu beschränken, wie dies der Vernehmlassungsentwurf vorsieht. Vielmehr ist der Verweis generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszudehnen, so dass auch kommunale Gestaltungspläne umfasst werden. Dies ist notwendig, da es sich auch um Nutzungen von kommunaler Bedeutung handeln kann. Hinsichtlich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb der Bauzone muss deren angemessene Entwicklung gewährleistet sein. Zu diesem Zweck sollen ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe, einschliesslich einer angemessenen Gebietsreserve für Erweiterungsbauten, einer Bauzone zugewiesen werden können. Daher ist § 47 VE-PBG um eine entsprechende Bestimmung zu ergänzen.

Anträge: § 47. Abs. 2 VE-PBG Für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben können aus wichtigen raumplanerischen Gründen ausserhalb des Siedlungsgebiets Freihaltezonen, Erholungszone oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden oder Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG festgesetzt werden. § 47 Abs. 3 (neu) Zwecks Gewährleistung einer angemessenen Entwicklung sollen ausserhalb der Bauzone bestehende Fabrik- und Gewerbekomplexe aus wichtigen raumplanerischen Gründen einer Bauzone zugewiesen werden können.

Pro Natura Zürich, WWF Zürich, BirdLife Zürich: Der kantonale Richtplan erlaubt bereits Durchstossungen des Landwirtschaftsgebiets. Eine zusätzliche Regelung im PBG ist daher unnötig und erhöht die Rechtssicherheit – anders als im Erläuterungsbericht dargestellt – keineswegs zusätzlich. Die vorgesehene Regelung verstärkt die ohnehin schon starke Tendenz, das Landwirtschaftsgebiet zu durchstossen. Dadurch wird der wichtige Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände weiter aufgeweicht, der Planungsgrundsatz verletzt, wonach die Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu begrenzen ist, und Art. 16 RPG widersprochen, wonach die Landwirtschaftszone weitgehend von Überbauun-

gen freizuhalten ist. Zudem ist absehbar, dass der Katalog der Durchstossungsmöglichkeiten in Zukunft ausgeweitet wird, wenn der Artikel erst einmal im PBG drin steht – was die erwähnten Grundsätze noch stärker missachtet. Antrag: Auf die Aufnahme dieses Absatzes sei zu verzichten.

Konferenz der Zürcher Planerverbände (KZPV): Gegen eine gesetzliche Regelung dieser «Durchstossung» ist im Prinzip nichts einzuwenden und sie wird an sich begrüsst. Die Formulierung des Entwurfs ist aber zu einschränkend und unklar. Wenn die «Durchstossung» ausdrücklich gesetzlich geregelt werden soll, müssen auch die «anderen speziellen Nutzungen» gemäss geltendem Richtplan berücksichtigt werden und der Gesetzestext ist auch bezüglich «Gestaltungsplänen im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG» zu klären bzw. zu korrigieren. Insgesamt muss aus dem Gesetzestext klar hervorgehen, was der Anwendungsbereich der Bestimmung, wie die Zuständigkeiten und wie das Verfahren ist – vgl. dazu den konkreten Vorschlag für einen Gesetzestext in Antrag.

a) Zu einschränkend: Es ist nicht sachgerecht, dass die für eine Durchstossung in Frage kommenden Nutzungen neu beschränkt werden sollen auf «öffentliche Aufgaben», die mit einer «Zone für öffentliche Bauten» nutzungsplanerisch erfasst werden können. Denn es müssen auch «andere spezielle Nutzungen», die im überwiegenden gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, möglich bleiben, wenn dafür ein objektiver Bedarf besteht, welcher innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets nicht abgedeckt werden kann (diese anderen speziellen Nutzungen sind im geltenden Richtplan Ziff. 3.2.2 erwähnt, fehlen aber im Text des Gesetzesentwurfs). Zur möglichen gesamtgesellschaftlichen Relevanz solcher speziellen Nutzungen, die nicht zwingend «öffentliche Aufgaben» im Sinne von § 60 PBG sein müssen, vgl. Art. 1 Abs. 1 letzter Satz und insb. Abs. 2 lit. c RPG; unter den dort erwähnten «sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen» Aspekten im Sinne der «Bedürfnisse der Bevölkerung» sind auch spezielle Formen der Erholung und des Sports zu verstehen. Gerade für Erholungszonen, die mit erheblichen Einrichtungen und Ausstattungen versehen werden sollen (z.B. eine Reitsportanlage mit Tribüne), reicht der Hinweis im erläuternden Bericht nicht aus, wonach «Die Ausscheidung von (...) Erholungszonen (§ 61 PBG) weiterhin direkt gestützt auf Festlegungen im überkommunalen Richtplan erfolgen (können)».

b) Unklar: Der Verweis auf Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG (=«überkommunale» Gestaltungspläne) ist unklar bzw. nicht sachgerecht. Es ist zwar zu begrüßen, dass allenfalls gestützt auf einen entsprechenden Richtplaneintrag auf Ebene Nutzungsplanung auf die Festsetzung einer Grund-Nutzungszone verzichtet und an deren Stelle ein Gestaltungsplan festgesetzt werden kann (dies schliessen wir aus der Wendung «oder»). Weil es sich auch um Nutzungen von kommunaler Bedeutung handeln kann, ist die vorgesehene Einschränkung aber unsachgemäss und der Verweis ist generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszudehnen. Mit der Wendung «ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan» ist klargestellt, dass der Richtplanvorbehalt nicht Tür und Tor für alle möglichen Nutzungen öffnet, sondern dass nach dieser Bestimmung gestützt auf § 84 PBG nur öffentliche Gestaltungspläne festgesetzt werden können, welche bezüglich Nutzung im Anwendungsbereich des § 60 oder des § 61 PBG liegen.

Antrag: Der § 47 Abs. 2 E-PBG ist um Erholungszonen zu ergänzen und redaktionell wie folgt zu korrigieren: «Zur Erfüllung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers können ausserhalb des Siedlungsgebiets gestützt auf einen entsprechenden Eintrag im kantona-

len, regionalen oder kommunalen Richtplan Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Erholungszonen ausgeschieden oder es kann ein entsprechender öffentlicher Gestaltungsplan festgesetzt werden.».

Im Erläuternden Bericht ist ausgeführt: «Bezüglich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb der Bauzone soll sich deren Weiterentwicklung künftig direkt nach den Möglichkeiten für das Bauen ausserhalb der Bauzonen gemäss RPG richten, nachdem mit den Art. 24c, 24d und 37a RPG der diesbezügliche Handlungsspielraum bereits durch das Bundesrecht vergrössert worden ist (RPG-Revision von 1998).» Es ist nicht unklar, was mit dieser Aussage gemeint ist. Die spezielle Festlegung im kantonalen Richtplan wurde vor Änderung des RPG getroffen (KRB vom 31. Januar 1995) und ist in den aktuell geltenden Richtplan übernommen worden, und zwar neu mit ausdrücklichem Verweis auf die unterdessen vom Bund erlassenen Art. 37a RPG und Art. 43 RPV. Die Regelungen in Art. 37a RPG und Art. 43 RPV decken die inhaltlichen Möglichkeiten der Richtplanbestimmung ab, zumal in Art. 43 Abs. 3 RPV für die Erweiterung bestehender Betriebe (nicht aber im Falle von Umnutzungen) die Beschränkung auf 100 m² zusätzliche Nutzfläche nicht zwingend gilt, wenn dies «für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist». Zu beachten ist aber, dass das Bundesrecht direkt anwendbar ist - und dies in einem Bewilligungsverfahren. Deshalb sollte man es in der vorliegenden «Justierungs-PBG-Revision» nicht versäumen, die verfahrensmässigen Anforderungen im Kanton Zürich zu klären. Die im kantonalen Richtplan seit 1995 - und diesbezüglich bisher unverändert - geltende Festsetzung geht von einem Planungsansatz aus. Während das RPG für die (privaten) Grundeigentümer nun die entsprechenden inhaltlichen Spielräume ebenfalls geschaffen hat, sichert die Festsetzung im kantonalen Richtplan mittels Planungsvorbehalt die Mitsprache der kommunalen Legislative. Dies ist sachgerecht, und zwar insbesondere in Fällen, in welchen entweder Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe im Sinne von Art. 43 Abs. 3 RPV zur Diskussion stehen oder wenn es um Zweckänderungen geht. Mit der vorliegenden PBG-Revision ist also neuerdings auch auf Gesetzesstufe zu klären, dass für die Anwendung von Art. 37a RPG im Kanton Zürich ein Planungsvorbehalt gilt (wie dies der kantonale Richtplan seit 1995 vorsieht). Es ist im Einzelfall ein politischer Entscheid, ob und welche neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt als «wesentlich» oder eben als unwesentlich bzw. ausdrücklich hinnehmbar beurteilt werden. Unser Antrag macht die bisherige Regelung im kantonalen Richtplan überflüssig. Der Zweck der Norm und das Verhältnis zu den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts können in der Weisung zur entsprechenden Gesetzesrevision erläutert werden und es kann dem Kantonsrat gleichzeitig die Änderung des kantonalen Richtplans (Streichung) beantragt werden. Weil es um kommunale Planungen nach kantonalem Recht geht, ist in den Erläuterungen klarzustellen, dass die betreffende Entwicklung auch über die Möglichkeiten des Bewilligungsverfahrens für Bauten und Anlagen nach RPG hinausgehen kann, d.h. dass sich der neue gesetzliche Planungsvorbehalt also gegenüber den Art. 37a RPG und Art. 43 RPV im Einzelfall je nach Ausgangslage und Planungsziel sowohl einschränkend als auch erweiternd auswirken kann, je nachdem auch unter denkmalpflegerischen, landschaftsschützerischen oder weiteren Gesichtspunkten.

Antrag: Es ist zusätzlich ein Abs. 3 einzufügen, der den Umgang mit bestehenden Industrie- und Gewerbekomplexen regelt: «Zur Sicherstellung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten können ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe, einschliesslich einer angemessenen Gebietsreserve für Erweiterungsbauten, einer Bauzone zugewiesen werden. Voraussetzung ist, dass

die durch die Einzonung ermöglichte Erneuerung oder betriebliche Entwicklung im Wesentlichen unter Verwendung der bestehenden verkehrsmässigen und technischen Infrastruktur bewerkstelligt werden kann und dass entweder ihr Weiterbestand und ihre betriebliche Entwicklung zur Erhaltung von Arbeitsplätzen oder der regionalen Versorgungslage mit den betreffenden Produkten als notwendig erachtet wird.».

Mit der Durchstossung der Landwirtschaftszone ist ein Verlust von Lebensräumen verbunden. Deshalb sollte geregelt werden, dass im Zuge der Erstellung solcher Bauten und Anlagen ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen (vgl. auch die in eine ähnlich gehende parlamentarische Initiative KR-Nr. 395/2019).

Antrag: Die ErstellerInnen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind zu verpflichten, einen permanenten ökologischen Ausgleich mit hoher ökologischer Qualität zu schaffen. Es sind entsprechende Flächenwerte festzulegen.

Zürcher Bauernverband (ZBV): Die Durchstossung der Landwirtschaftszone soll nur in ganz bestimmten Fällen möglich sein. An die Durchstossung sind hohe Anforderungen zu stellen, damit diese nicht zu einer Aushebelung des Richtplanes führt und um landwirtschaftliche Nutzflächen und FFF zu schützen. Die Formulierung in Abs. 2 muss dahingehend angepasst werden. Die Durchstossung darf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht beeinträchtigen. Die Kompensation von betroffenen Fruchtfolgeflächen muss mit der Planung der Durchstossung festgelegt werden.

Zürcher Heimatschutz (ZVH): Wichtig ist aus Sicht des Zürcher Heimatschutzes ZVH, dass die Regelung zu keiner Beeinträchtigung von ISOS-Ortsbildern führt.

E. Einzelne Rückmeldung zur Abstandsregelung Bauzonengrenze

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Adliswil: Die Stadt Adliswil beantragt auch das Verhältnis von Bauzonen zu Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet sinngemäss zur vorgeschlagenen Abstandsregelung zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszonen im PBG zu regeln. Falls die Grundstücks- und Zonengrenze nicht deckungsgleich sind, kann mit den heutigen Bestimmungen z.T. bis an die Zonengrenze gebaut werden. Dies führt in der Praxis durch die Nutzung des Gebäudeumschwungs immer wieder zur Ausdehnung der Siedlung in das Nichtsiedlungsgebiet.

Bülach: Antrag 1: Das Verhältnis von Bauzonen zu Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet ist sinngemäss zur vorgeschlagenen Abstandsregelung zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszonen im PBG zu regeln. Antrag 2: Es soll eine Regelung mit gleichem Abstand für ober- wie auch unterirdische Bauten von 3.5m festgelegt werden.

Insgesamt wird eine Abstandsregelung gegenüber der Landwirtschaftszone begrüsst. Es stellt sich jedoch die Frage wie spezifische Einzelfälle an der Zonengrenze zu behandeln sind. Es sollen wenn immer machbar rechtswidrige Zustände an der Zonengrenze vermieden werden. Es wird ausgeführt, dass keine Anpassung der BZO notwendig sei. In Einzelfällen kann es zu zusätzlichen neuen widerrechtlichen Zuständen kommen, weil gemäss Entwurf zur Behebung von Vorschriftswidrigkeiten eine Anpassung der Bauzone zulasten der Landwirtschaftszone ausgeschlossen ist. Die Vorteile einer einheitlichen Regelung überwiegen jedoch die Nachteile im Einzelfall.

Aus unserer Sicht liegt zudem eine Gleichbehandlung der Abstandsregelung zwischen Bauzonen und allen zulässigen Zonen im Nichtsiedlungsgebiet nahe. Dazu zählen auch Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet, welche auch von einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung in das Nichtsiedlungsgebiet zu schützen sind.

Stadt Dietikon: Antrag: Der Mindestabstand zur Landwirtschaftszone von 3.50 m gilt auch für unterirdische Bauten und Klein- und Anbauten. Ein solcher gilt analog auch gegenüber Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet. Begründung: Die Abstandsregelung hat für jegliche Art von Bauten am Siedlungsrand zu gelten. Zur Behebung der Vorschriftswidrigkeit von bestehenden Bauten an der Zonengrenze müssen Anpassungsmöglichkeiten der Zonierung sowohl an der Bau- als auch der Landwirtschaftszone situativ möglich sein, dies im Lichte der raumplanerischen Abwägung, der Gemeindeautonomie und der Eigentumsgarantie. Aus Gleichbehandlungsgründen hat die Abstandsregelung zu allen Zonen im Nichtsiedlungsgebiet zu gelten. Die Stadt Dietikon beantragt zudem, dass zur Behebung der Vorschriftswidrigkeit von bestehenden Bauten an der Zonengrenze Anpassungsmöglichkeiten der Zonierung sowohl an der Bau- als auch der Landwirtschaftszone situativ möglich sein müssen, dies im Lichte der raumplanerischen Abwägung, der Gemeindeautonomie und der Eigentumsgarantie.

Dürnten: Antrag: Es wird beantragt, auf eine Regelung in § 263 PBG gänzlich zu verzichten. Begründung: In § 263 VE-PBG wird eine Abstandsregelung bezüglich der Bauzonengrenze vorgeschlagen. Oberirdische Gebäude in Bauzonen sollen künftig gegenüber der

Landwirtschaftszone einen Abstand von 3,5 m aufweisen. Im Interesse der Trennung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet soll eine einheitliche Abstandsregelung bezüglich der Grenze zwischen Bau- und Landwirtschaftszone (Bauzonengrenze) eingeführt werden. Damit sollen die Voraussetzungen für einen einheitlichen Vollzug geschaffen. Eine solche Regelung des Abstands auf kantonaler Ebene wird abgelehnt. Aus Sicht der durch den Kanton angestrebten inneren Verdichtung, ist eine solche Regelung kontraproduktiv.

Fällanden: Antrag: Die Abstandsregelung soll allgemein zwischen Bau- und Nichtbauzonen eingeführt werden. Begründung: Gleichbehandlung der Abstandsregeln zwischen Bau- und Nichtbauzonen verhindert der unerwünschten Ausdehnung des Siedlungsgebiets in das Nicht-Siedlungsgebiet.

Fehraltorf: Eine einheitliche Regelung der Abstände von Gebäuden innerhalb der Bauzonen gegenüber den Bauzonengrenzen wird begrüsst. Die Masse von 3.5 m für oberirdische Hauptgebäude und 1.5 m für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten scheinen angemessen und plausibel.

Die Gemeinde Fehraltorf ist selber von einem neuen § 263 VE-PBG nicht tangiert, weil keine Gebäude auf dem Bauzonengrenzenrand liegen bzw. ausreichend Abstände aufweisen. Der Austausch mit anderen Gemeinden zeigt jedoch, dass es zahlreiche rechtmässig bewilligte Gebäude gibt, die sich auf der Zonengrenze befinden. Die nachfolgenden beiden Beispiele - es gibt zahlreiche mehr - veranschaulichen dies: [Abbildungen mit Beispielen]. Die Hintergründe und die Entstehung dieser Umstände dürften vielseitig sein, stehen im Zuge dieser Vernehmlassung jedoch nicht im Vordergrund. Relevant ist vielmehr die Schwierigkeit für die Gemeinden und Städte, wenn die Baudirektion im Zuge der PBG-Revision bereits in Aussicht stellt, dass zur Behebung der Vorschriftswidrigkeit eine Anpassung der Bauzone zulasten der Landwirtschaftszone ausgeschlossen ist. Diese strikte Haltung ist nicht zielführend, unpraktisch und nicht vorbeugend. Sie hilft auch nicht bei der Trennung von Bau- und Nichtbauland, was die beiden vorstehenden Beispiele veranschaulichen. Eine Abwägung mit Augenmass und eine Beurteilung der möglichen Konsequenzen sind viel wertvoller als eine vorwegnehmend strikte und ablehnende Haltung. So veranschaulichen die Beispiele, dass mit einer Bereinigung der Zonengrenzen gar kein landwirtschaftlich genutztes Land tangiert würde und mit einer echten Interessenabwägung eine Klärung erzielt werden könnte. § 263 VE-PBG wird dann dafür sorgen, dass sich solche Situationen mit Bauten auf der Zonengrenze nicht wiederholen.

GPV (Dällikon, Erlenbach, Maur, Rafz, Schlatt), Eglisau, Egg, Kilchberg, Kleinandelfingen, Küsnacht, Meilen, Stäfa, Schlieren, Wetzikon und Winterthur: Die Regelung wird begrüsst.

Hinwil: Antrag: Auf das Einführen von Zonengrenzabständen sei zu verzichten oder die Praxis bezüglich Genehmigung von Einzonungen der historisch bedingten 3.5 m breiten Landwirtschaftsstreifen am Siedlungsrand zu ändern. Begründung: Ein Zonengrenzabstand ist bereits mit heutiger Regelung möglich. Eine Pflicht auf kantonaler Ebene wird als überflüssig erachtet. Durch eine solche Pflicht wird das Siedlungsgebiet nominal verkleinert, wenn parallel zur Einführung des Zonengrenzabstandes nicht die historisch bedingten 3.5 m breiten Landwirtschaftsstreifen am Siedlungsrand eingezont werden. In der Praxis geben diese viel Aufwand, da sie von den Grundeigentümern überstellt werden. Aus dieser Sicht wäre das Verlegen der Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen begrüssenswert.

Ossingen: Die Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone wird als unnötige Regelung erachtet, die daher zu verwerfen ist. Grundsätzlich findet diese neue Regelung in § 263 VE-PBG nur dort Anwendung, wo keine Grundstücksgrenze gleichzeitig zur Zonengrenze verläuft. Das Interesse des Ortsbild- und Kulturlandschaftsschutzes ist vorwiegend im Bereich der Kernzonen von Bedeutung bzw. bei altgewachsenen Baustrukturen. Denn bei neuzeitlichen Bauzonen trennt immer eine Grundstücksgrenze die Zonengrenze, § 263 VE-PBG kommt nicht zur Anwendung, mit Ausnahmen von Grenzbauten. Die heute geltende Bestimmung mit § 238 Abs. 2 PBG trägt dem Umstand des Ortsbild- und Kulturlandschaftsschutz in genügendem Masse Rechnung. Die Bewilligungsbehörde hat damit bereits heute ein Instrument in den Händen, Bauten die nicht in die Umgebung passen, zu verhindern. Die Bauzone definiert sich mit der Zonengrenze, innerhalb dieses Perimeters sollte ein verdichtetes Bauen möglich sein unter der Berücksichtigung einer erhöhten Gestaltungsanforderung nach § 238 Abs. 2 PBG. Gründe, weshalb sich die Siedlungszone in die Landwirtschaftszone ausweiten soll, sind nicht ersichtlich.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen), ZPF und ZPL: Die Regelung wird begrüsst.

RWU (Brütten, Dinhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), Buchs, Pfungen: Wir begrüssen eine Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone. Jedoch müssen Gemeinden bei der Ausscheidung der Bauzonen einen Spielraum haben, im Einzelfall unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Ausgangslage geringfügige Arrondierungen der Zonierung vorzunehmen, um baurechtswidrige Zustände zu vermeiden.

Ihre Aussage, dass generell keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen notwendig würden, ist zu absolut und würde in Einzelfällen zu unangemessenen Ergebnissen führen; entsprechend ist in den Erläuterungen (3. Auswirkungen) auf die Aussage zu verzichten, wonach «zur Behebung der Vorschriftswidrigkeit eine Anpassung der Bauzone zulasten der Landwirtschaftszone ausgeschlossen ist». Zu beachten ist, dass diese absolute Formulierung der bundesrechtlichen Abwägungspflicht (u.a. Art. 21 RPG), dem Gegenstromprinzip (§ 9 und 16 PBG) sowie schliesslich der Gemeindeautonomie und der Eigentumsgarantie widerspricht.

Wir haben das ARE bereits in unserer Stellungnahme zur Teilrevision 2016 des kantonalen Richtplans auf diese Problematik hingewiesen. Wir haben dies anhand des Siedlungsgebiets Ausser-Dinhard dargelegt (Ermöglichung Einzonungen am Siedlungsrand) [Grafik]

Antrag: In der Weisung zur PBG-Revision ist zu formulieren, dass zur Vermeidung von langfristig baurechtswidrigen Zuständen geringfügige Anpassungen der Zonierung möglich sind, ohne dass das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan angepasst werden müsste (Anordnungsspielraum).

[Begründung der Gemeinde Pfungen:] Der Gemeinderat begrüsst eine Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone. Jedoch müssen Gemeinden bei der Ausscheidung der Bauzonen einen Spielraum haben, im Einzelfall unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Ausgangslage geringfügige Arrondierungen der Zonierung vorzunehmen, um baurechtswidrige Zustände zu vermeiden. Ihre Aussage, dass generell keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen notwendig würden, ist zu absolut und würde in Einzelfällen zu unangemessenen Ergebnissen führen; entsprechend ist in den Erläuterungen (3. Auswirkungen) auf die Aussage zu verzichten, wonach «zur Behebung der Vor-

schriftswidrigkeit eine Anpassung der Bauzone zulasten der Landwirtschaftszone ausgeschlossen ist». Zu beachten ist, dass diese absolute Formulierung der bundesrechtlichen Abwägungspflicht (u.a. Art. 21 RPG), dem Gegenstromprinzip (§ 9 und 16 PBG) sowie schliesslich der Gemeindeautonomie und der Eigentumsgarantie widerspricht.

Unterengstringen: Antrag: Der Grenzabstand für oberirdische Gebäude ist auf 1.50 m herabzusetzen. Abweichende Abstandsregelungen bzw. Erleichterung des Grenzbaus für Kleinbauten oder Anbauten durch die BZO sollen weiterhin möglich sein. Auf einen Grenzabstand für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten ist generell zu verzichten. Begründung: Bereits heute stehen viele Bauten zu nahe an der Landwirtschaftszone. Die neue Regelung würde viele Bauten zu vielen baurechtswidrigen Gebäuden machen. Bei einer Abstandspflicht von 3.50 m wird die Überbaubarkeit von kleineren Grundstücken entlang der Landwirtschaftszone deutlich erschwert oder sogar verunmöglicht.

Uster: Antrag: Im Interesse des Ortsbildschutzes und dem definierten Ziel einer einfachen und klaren Regelung sollten alle «oberirdischen» Gebäude gleich behandelt werden und einen Abstand von 3.5 m zur Landwirtschaftszone einhalten. Begründung: Auf unnötige Spezialregelungen ist zu verzichten. In Weiterführung der bereits bekannten Grundsätze in § 269 PBG (abstandsfreie Gebäude), § 270 (andere Gebäude) und § 262 (Waldabstand) sind alle «oberirdischen» Gebäude gleich zu behandeln. Kleinbauten und Anbauten können eine Grundfläche von bis zu 50 m² und eine Gesamthöhe von 4 m (bei Flachdächern) bzw. 5 m (bei Schrägdächern) aufweisen und damit massiv in Erscheinung treten. Aus Ortsbildschutzgründen sollten auch sie einen Mindestabstand von 3.5 m zur Zonengrenze einhalten. Eine Ausnahmeregelung erachten wir nur für unterirdische Bauten und Gebäudeteile (analog der Regelung zum Waldabstand) und allenfalls für Unterniveaubauten (analog § 269 PBG) gerechtfertigt. Sie sollten von der Abstandspflicht befreit bleiben.

Volketswil: Beantragt, auch das Verhältnis von Bauzonen zu Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet sinngemäss zur vorgeschlagenen Abstandsregelung zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszonen im PBG zu regeln. Sollte dies nicht direkt im PBG geregelt werden, sollte den Gemeinden der Rechtstitel zugestanden werden, diesen Tatbestand im Rahmen der BZO zu regeln.

VZGV (Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila), Bassersdorf, Birmensdorf, Lindau, Oberglatt, Uitikon und Schöfflisdorf: 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. 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.

ZPG, ZPZ: Antrag: Es wird beantragt, auch das Verhältnis von Bauzonen zu Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet sinngemäss zur vorgeschlagenen Abstandsregelung zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszonen im PBG zu regeln. Eventualiter: Sollte dies nicht direkt im PBG geregelt werden, sollte den Gemeinden der Rechtstitel zugestanden werden, diesen Tatbestand im Rahmen der BZO zu regeln. Aus raumplanerischer Betrachtung liegt eine Gleichbehandlung der Abstandsregelung zwischen Bauzonen und allen zulässigen Zonen im Nichtsiedlungsgebiet nahe. Dazu zählen auch Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet, welche auch von einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung in das Nichtsiedlungsgebiet zu schützen sind.

ZPP: Aus unserer Sicht ist mit der heutigen Rechtsprechung und Praxis Vieles definiert. Es ist deshalb fraglich, ob die zusätzlichen Regelungen hinsichtlich Durchstossung Landwirtschaftsgebiet und dem Mindestabstand zwischen Bau- und Landwirtschaftszone tatsächlich notwendig sind.

Zürich: Antrag 1: Ersatz von § 263 Abs. 2 VE-PBG durch folgende Formulierung: Die Abstände dürfen in der Bau- und Zonenordnung nicht unterschritten werden. Begründung: Bauten unmittelbar an der Grenze zur Landwirtschaftszone können diese beeinträchtigen und die landwirtschaftliche Nutzung einschränken. Auch für den Bau und Unterhalt ist ein gewisser Abstand zur Landwirtschaftszone erforderlich. Weiter soll gewährleistet werden, dass die Nutzung des Umschwungs (Spiel- oder Gartengeräte, Aufstellen von Bade- oder Schwimmbecken) nicht zu einer unerwünschten Ausdehnung des Siedlungsgebiets in die Landwirtschaftszone führt. Die neu eingeführte Abstandsregelung für Gebäude in der Bauzone zur Landwirtschaftszone wird deshalb grundsätzlich begrüsst.

In § 263 Abs. 1 VE-PBG werden Mindestmasse für oberirdische Gebäude (lit. a) und unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten (lit. b) festgelegt. Dabei wird in den Erläuterungen festgehalten, dass § 263 Abs. 1 lit. b VE-PBG der Bestimmung von § 269 PBG zu den Grenzabständen von Nachbargrundstücken vorgehe. In Abs. 2 der Bestimmung wird die Anwendung von § 49 Abs. 3 PBG und der Begründung von Näherbaurechten ausgeschlossen.

Inhaltlich stimmen wir dem Anliegen zu, den Abstand zur Landwirtschaftszone nicht über die Bau- und Zonenordnung unterschreiten zu können. Dieses Anliegen kann aber nicht über einen Ausschluss der Regelungskompetenz gemäss § 49 Abs. 3 PBG erreicht werden. Diese Bestimmung betrifft die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken. Die kommunale Regelungskompetenz betreffend die Abstände zur Landwirtschaftszone muss in § 263 VE-PBG selber festgelegt werden. Dabei erachten wir eine Kompetenz der Gemeinde, die kantonalen Abstände zu Landwirtschaftszonen zu erhöhen, als erforderlich und zweckmässig. Insbesondere für unterirdische Bauten oder auch Kleinbauten kann sich aufgrund des geringen kantonalen Abstands von 1.5 m ein solches Bedürfnis auf kommunaler Stufe ergeben. Angrenzende Kulturen, dauerhafte Vegetationen wie Bäume, die Bodenstruktur und weitere ökologische Funktionen sind durch diesen geringen Abstand unter Umständen gefährdet. Ebenso kann das Landwirtschaftsgebiet auch durch Massnahmen während der Bauzeit beeinträchtigt werden. Mit der beantragten Formulierung ist sichergestellt, dass die Abstände nach § 263 Abs. 1 VE-PBG in der Bau- und Zonenordnung nicht unterschritten

werden dürfen. Zusätzlich steht es den Gemeinden frei, höhere Abstände zur Landwirtschaftszone generell oder für bestimmte Gebäudetypen vorzusehen.

Kommen Abstände zur Landwirtschaftszone und Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gleichzeitig zur Anwendung, sind diese ohne anderslautende Regelung kumulativ einzuhalten. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht, wonach die Abstände zur Landwirtschaftszone den Grenzabständen vorgehen würden, bilden diesen Umstand unvollständig bzw. missverständlich ab. Es ist klarzustellen, dass weitergehende Grenzabstandsvorschriften zusätzlich zum Abstand zur Landwirtschaftszone einzuhalten sind. Umgekehrt sind die Abstände zur Landwirtschaftszone nach § 263 VE-PBG auch dann zu beachten, wenn kein Grenzabstand einzuhalten ist. Der Erläuterungsbericht ist entsprechend anzupassen.

Da Grenzabstände und Abstände zu Landwirtschaftszonen kumulativ anwendbar sind, ist der Ausschluss eines Näherbaurechts, welches sich nur auf die Grenzabstände beziehen kann, in dieser Bestimmung nicht erforderlich und missverständlich. Nach § 270 Abs. 3 PBG kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden. Diese Bestimmung ist im Abschnitt Grenzabstände zu Nachbargrundstücken eingeordnet. Andere Abstände (insbesondere Strassen-, Wald- oder neu auch Abstände zur Landwirtschaftszone) unterliegen nicht dieser nachbarlichen Verfügungsmacht, weil sie keine Nachbarinteressen, sondern ausschliesslich öffentliche Interessen wahren (vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Züricher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 1069). Die Darlegung dieser Thematik kann im Erläuterungsbericht erfolgen. Für Abstände zu Landwirtschaftszonen kann kein Näherbaurecht erteilt werden. Die Regelungen zu den Grenzabständen (inklusive Näherbaurecht) beschlagen die Abstände zu den Landwirtschaftszonen nicht.

Antrag 2: Ergänzung § 72 Abs. 2 PBG: Die Abstände gegenüber Waldungen, Gewässern, Landwirtschaftszonen, Nachbargrundstücken und Strassen – ausser solchen, die vorwiegend der Arealerschliessung dienen – dürfen nicht verringert werden. Begründung: Die Aufzählung in den Arealüberbauungsvorschriften ist entsprechend der Neuaufnahme des im öffentlichen Interesse stehenden Abstands zur Landwirtschaftszone zu ergänzen.

2. Parteien

Grüne Partei: Wir begrüssen die Abstandsregelung von 3.5m. Sie soll sowohl für oberirdische als auch unterirdische Bauten gelten. Grundsätzlich sollen zudem Grundstücks- und Zonengrenzen am Siedlungsrand übereinandergelegt werden. Der Übergang von Siedlungsgebiet und Nicht-Siedlungsgebiet (insb. Landwirtschaftsgebiet) soll so organisiert werden, dass sich nicht nur das Gebäude, sondern sich auch der für jedes Gebäude nötige Umschwung im Siedlungsgebiet befindet. Die 3.5m Abstand erscheinen uns dabei als eine sinnvolle Grösse. Der Abstand soll für unterirdische Bauten aber in gleicher Weise gelten. Es ist stossend, wenn ein Gebäude bis an den Rand des Siedlungsgebietes bzw. bis an die Zonengrenze reicht und sich der Umschwung bereits im Landwirtschaftsgebiet befindet. Das Landwirtschaftsgebiet soll nicht als Gebäudeumschwung zur Verfügung gestellt werden dürfen.

Grünliberale Partei: Antrag: Der Abstand für unterirdische Bauten in Bauzonen soll gegenüber der Landwirtschaftszone analog zu oberirdischen Bauten ebenfalls einen Abstand von 3.5m einhalten. Begründung: Die Änderung des oberirdischen Abstands von 3m wird

begrüss, um den Schutz der Landwirtschaftszone sicherzustellen. Die Reduktion des unterirdischen Abstands auf 1.5m ist jedoch im Sinne eines angemessenen, auch ökologisch gestaltbaren Siedlungsrandes auf Seite der Bauzone ermöglicht wird.

3. Verbände und weitere private Organisationen

FSU: Antrag 1: Das Verhältnis von Bauzonen zu Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet ist sinngemäss zur vorgeschlagenen Abstandsregelung zwischen Bauzonen und Landwirtschaftszonen im PBG zu regeln. Eventualiter: Sollte dies nicht direkt im PBG geregelt werden, sollte den Gemeinden der Rechtstitel zugestanden werden, diesen Tatbestand im Rahmen ihrer BZO zu regeln. Begründung: Aus raumplanerischer Betrachtung liegt eine Gleichbehandlung der Abstandsregelung zwischen Bauzonen und allen zulässigen Zonen im Nichtsiedlungsgebiet nahe. Dazu zählen auch Freihaltezonen und Erholungszonen im Nichtsiedlungsgebiet, welche auch von einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung in das Nichtsiedlungsgebiet zu schützen sind.

Antrag 2: Es ist auch für unterirdische Bauten und Klein- und Anbauten ein Mindestabstand von 3.50 m festzulegen. In der Weisung zur PBG-Revision ist zu formulieren, dass zur Vermeidung von langfristig baurechtswidrigen Zuständen geringfügige Anpassungen der Zonierung möglich sind, ohne dass das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan angepasst werden müsste (Anordnungsspielraum). Wir begrüssen eine Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone von 3.50 m, diese muss aber für alle Arten von Bauten gelten. Jedoch müssen Gemeinden bei der Ausscheidung der Bauzonen einen Spielraum haben, im Einzelfall unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Ausgangslage geringfügige Arrondierungen der Zonierung vorzunehmen, um baurechtswidrige Zustände zu vermeiden. Ihre Aussage, dass generell keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen notwendig würden, ist zu absolut und würde in Einzelfällen zu unangemessenen Ergebnissen führen; entsprechend ist in den Erläuterungen (3. Auswirkungen) auf die Aussage zu verzichten, wonach «zur Behebung der Vorschriftswidrigkeit eine Anpassung der Bauzone zulasten der Landwirtschaftszone ausgeschlossen ist». Zu beachten ist, dass diese absolute Formulierung der bundesrechtlichen Abwägungspflicht (u.a. Art. 21 RPG), dem Gegenstromprinzip (§ 9 und 16 PBG) sowie schliesslich der Gemeindeautonomie und der Eigentumsgarantie widerspricht.

ProNatura, WWF Zürich, BirdLife Zürich: Der Abstand zur Landwirtschaftszone von unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten sei gleich wie bei den oberirdischen Gebäuden auf 3.5 m festzusetzen.

Hauseigentümerverband (HEV), Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen (VZI), Zürcher Handelskammer (ZHK): Die Abstandsregelung wird abgelehnt. Gemäss § 263 VE-PBG sollen oberirdische Gebäude in Bauzonen künftig gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 3.5 Meter aufweisen. Bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten soll der Abstand 1.5 Meter betragen. Mit der vorgesehenen Regelung wird aus raumplanerischer Sicht wenig gewonnen. Demgegenüber wird die Rechts- und Planungssicherheit der Eigentümer von Bauten, die bereits auf der vorgesehenen Grenze zwischen Bau- und Landwirtschaftszone stehen bzw. den Abstand von § 263 VE-PBG nicht einhalten, massiv beeinträchtigt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass solche Gebäude weiterhin unter den Voraussetzungen von § 357 PBG geändert werden dürfen. Dies wird regelmässig mit zusätzlichen Auflagen und einem

erhöhten administrativen Aufwand für die betroffenen Hauseigentümer verbunden sein. Wir vertreten die Auffassung, dass mit einem Abklärungsverfahren im Einzelfall sachgerechtere und flexiblere Lösungen gefunden werden können als mit der vorgesehenen pauschalen Abstandsregelung.

Konferenz der Zürcher Planerverbände (KZPV): Antrag: In der Weisung zur PBG-Revision ist zu formulieren, dass zur Vermeidung von langfristig baurechtswidrigen Zuständen geringfügige Anpassungen der Zonierung möglich sind, ohne dass das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan angepasst werden müsste (Anordnungsspielraum). Wir begrüssen eine Abstandsregelung zur Landwirtschaftszone. Jedoch müssen Gemeinden bei der Ausscheidung der Bauzonen einen Spielraum haben, im Einzelfall unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Ausgangslage geringfügige Arrondierungen der Zonierung vorzunehmen, um baurechtswidrige Zustände zu vermeiden. Ihre Aussage, dass generell keine Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen notwendig würden, ist zu absolut und würde in Einzelfällen zu unangemessenen Ergebnissen führen; entsprechend ist in den Erläuterungen (3. Auswirkungen) auf die Aussage zu verzichten, wonach «zur Behebung der Vorschriftswidrigkeit eine Anpassung der Bauzone zu Lasten der Landwirtschaftszone ausgeschlossen ist». Zu beachten ist, dass diese absolute Formulierung der bundesrechtlichen Abwägungspflicht (u.a. Art. 21 RPG), dem Gegentromprinzip (§ 9 und 16 PBG) sowie schliesslich der Gemeindeautonomie und der Eigentumsgarantie widerspricht.

Zürcher Bauernverband (ZBV): Die Einführung von einer Abstandsregelung gegenüber der Landwirtschaftszone wird begrüsst. Durch die Einführung der Abstandsregel kann es zu rechtswidrigen Bauten kommen, da früher teilweise die Bauzone um ein Gebäude ausgeschieden wurde oder gar hindurch. Wie mit diesen Bauten umgegangen werden soll, muss sich noch zeigen. Sicherlich nicht im Sinne der Landwirtschaft ist es, wenn es in diesen Fällen zu einer Vergrösserung der Bauzone kommt, damit der vorgeschriebene Abstand eingehalten werden kann.

Zürcher Heimatschutz (ZVH): Die Regelung wird begrüsst.

F. Einzelne Rückmeldungen zur Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Adliswil, Buchs, Pfungen, RWU (Brütten, Dinhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), ZPG (Volketswil): Adliswil, Buchs, Pfungen, RWU und ZPG bevorzugen die Variante 1, da sie den Spielraum für spezifische Entscheide offenlässt und keine Revision der Bau- und Zonenordnungen erfordert. Zusätzlich soll aber der Bewilligungsbehörde ausdrücklich die Kompetenz gewährt werden, im Einzelfall mittels Nebenbestimmungen oder gestützt auf einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft spezielle Bedingungen und Auflagen zu machen, damit die Zwischennutzung auf ein gemeinsam festgelegtes Ziel hin ausgerichtet werden kann.

Im Vollzug müsse jedoch auch in Kauf genommen werden, dass befristete Zwischennutzungen schlussendlich zu dauerhaften Lösungen mutieren. Damit Zwischennutzungen funktionieren, müsse neben der Nutzweise fallweise von weiteren Vorschriften (z.B. Energievorschriften) abgewichen werden können. Es erfolgt zudem ein Verweis auf eine Diplomarbeit, die an der ETH Zürich verfasst wurde und diesbezüglich Lösungsansätze zeigt (u.a. Aspekte wie Amortisationsfristen, Mehrwertausgleich, Bedingungen zu Nutzung und Betrieb usw.).

Bassersdorf, Egg, Lindau, Schöfflisdorf, ZPL: Die ZPL, Bassersdorf, Egg, Lindau und Schöfflisdorf begrüßen die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen aus raumplanerischer Sicht. Die Variante 1 wird bevorzugt. Durch die Gesetzesänderung ist keine Revision der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Es soll auch eine Maximalfrist von 10 Jahren eingeführt werden, damit der Druck auf den Planungsprozess aufrechterhalten bleibt und keine Providurien entstehen. Die ZPL spricht sich ebenfalls für die Festlegung einer Maximalfrist für Zwischennutzungen im PGB aus, nennt aber keine Anzahl von Jahren für die Begrenzung.

Bülach, Uster: Insgesamt werden die Bestrebungen zur Erleichterung begrüsst. Die Städte Bülach und Uster begrüßen die Variante 1, weil mit der 2. Variante die Zwischennutzungen neu definiert und ebenfalls in die Revision der BZO eingebracht werden müssten. Zusätzlich ist es wichtig, dass im Einzelfall entschieden werden kann, welche Bedingungen oder Auflagen mit Vertragspartner für eine gezielte Zwischennutzung erfüllt werden können oder nicht. Dasselbe gilt für die festgelegte Zeitdauer. Dass den Gemeinden eine gewisse Flexibilität bei der Festsetzung der Frist eingeräumt wird, um dem jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung der gesamten Umstände hinreichend Rechnung tragen zu können, wird begrüsst. Aufgrund der Vielfältigkeit möglicher Fälle von Zwischennutzungen und zur Vermeidung unnötiger Zwangssituationen sei deshalb auf die Festschreibung einer maximal möglichen Zeitdauer zu verzichten.

Fällanden: Die Gemeinde Fällanden beantragt eine maximale Nutzungsfrist, damit eine Zwischennutzung nicht zu einer, allenfalls ungewollten, Dauernutzung mutiert. Zwischennutzungen zu Wohnzwecken von Liegenschaften, die mit einer Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets erstellt wurden, sollen von dieser Regelung ausgeschlossen werden.

Der Gemeinderat beantragt eine entsprechende Ergänzung in die Vorschriften aufzunehmen. Eine Ausweitung des Siedlungsgebiets soll verhindert werden.

GPV (Dällikon, Eglisau, Maur, Rafz, Schlatt), Dürnten, Kilchberg, Kleinandelfingen: Der GPV sowie Dürnten, Kilchberg und Kleinandelfingen bevorzugen die Variante 1. Eine Regelung im PBG wird bevorzugt, wonach die Gemeinden gestützt auf eine direkt anwendbare Bestimmung im PBG für Zwischennutzungen eine Ausnahmegewilligung von der Zonenkonformität erteilen können. Allerdings stellen sich zu der vorgeschlagenen Bestimmung und zum Inhalt des erläuternden Berichts Fragen. So verstehen sie den neuen Absatz so, dass zusätzliche Ausnahmegewilligungen von anderen Bauvorschriften erteilt werden können bei einer von der festgelegten Nutzweise abweichenden Nutzung. Hinsichtlich der Bewilligung einer nicht zonenkonformen Zwischennutzung werde nicht klar, ob Abs. 2 und 3 auch erfüllt sein müssen. Müssten sie nicht erfüllt sein, erhöhe dies den Druck auf die Gemeinden, Zwischennutzungen zu bewilligen, welche allenfalls Abs. 2 und 3 zuwiderlaufen würden. Ausserdem werde nicht klar, ob für zusätzliche Ausnahmegewilligungen für nicht zonenkonforme Nutzungen (z.B. von den Energievorschriften) die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sein müssen.

Der GPV und die Gemeinde Kleinandelfingen sprechen sich zudem für eine Befristung einer Zwischennutzung auf 10 Jahre aus, damit befristete Nutzungen nicht zu dauerhaften Zuständen mutieren. Auch soll bei brachliegenden Arealen und leerstehenden Liegenschaften der Druck auf den Planungsprozess aufrechterhalten bleiben, weshalb auch aus diesem Grund eine zeitliche Befristung ins Gesetz aufzunehmen sei.

Kilchberg und Dürnten äussern sich nicht zur Frage der Aufnahme einer zeitlichen Befristung von Zwischennutzungen im Gesetzestext.

Hedingen: Die Gemeinde Hedingen spricht sich für Variante 2 aus. Zwischennutzungen werden zwischen ländlichen und städtischen Ortschaften von unterschiedlicher Wichtigkeit sein und sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch unterschiedlich erwünscht. Es ist deshalb sinnvoll, die Regelung von Zwischennutzungen auf die kommunale Ebene zu delegieren. Die Festlegung einer Befristung der Zwischennutzung wird als sinnvoll erachtet. Zwischennutzungen dürften nicht dazu führen, dass das Planungs- und Baurecht ausgehebelt werden könne. Deshalb wird die Befristung der Zwischennutzung auf kantonaler Ebene als zielführend erachtet. Sinnvoll erscheint eine Befristung auf 5 Jahre, mit der Option auf eine Verlängerung um weitere 5 Jahre. Das Einlösen der Option auf Verlängerung sollte aber wiederum dem ordentlichen Genehmigungsverfahren unterworfen werden.

Küsnacht, Meilen, Stäfa, Uitikon, Wettswil a. A., Wetzikon, ZPP, Zumikon: Die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen soll gemäss Variante 1 umgesetzt werden. Eine einheitliche kantonsweite Regelung über das PBG wird als zweckmässig begrüsst, da nicht jede Gemeinde selbst zuerst Bestimmungen in der BZO erlassen muss. Auf die Festlegung einer maximalen Zeitdauer für Zwischennutzungen im PBG sollte verzichtet werden, da dies die Gemeinden selbstständig bei der Bewilligung regeln können.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen): Die PZU bevorzugt eine Kombination aus Variante 1 und 2. Für die PZU ist es grundsätzlich denkbar, dass Ausnahmegewilligungen für Zwischennutzungen gestützt auf eine direkt anwendbare Bestimmung im PBG erteilt werden können und so eine einheitliche Regelung für den ganzen Kanton geschaffen wird. Es soll aber möglich bleiben, dass die Gemeinden diese Regelung über ihre BZO einschränken können, sofern dies gewünscht ist. Die PZU beantragt,

dass die Formulierung im PBG derart auszugestalten ist, dass eine Einschränkung der direkt anwendbaren Bestimmung im PBG möglich bleibt. Die PZU spricht sich gegen eine maximal mögliche Zeitdauer aus und begrüsst eine fallweise Festlegung der Dauer der Zwischennutzung.

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila), Erlenbach, Fehraltorf, Oberglatt, Unterengstringen, Schlieren, ZPF: Der VZGV die ZPF, Schlieren, Unterengstringen sowie Oberglatt begrüssen die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen und bevorzugen Variante 1. Sie bietet Spielraum für spezifische Entscheide und erfordert keine Revision der Bau- und Zonenordnung. Zur Verankerung einer zeitlichen Befristung von Zwischennutzungen im Gesetzestext finden sich keine Ausführungen.

Winterthur: Die Stadt Winterthur bevorzugt Variante 1. Allerdings stellen sich zu der vorgeschlagenen Bestimmung und zum Inhalt des erläuternden Berichts Fragen. Die Stadt Winterthur versteht den neuen Absatz so, dass zusätzliche Ausnahmegewilligungen von anderen Bauvorschriften erteilt werden können bei einer von der festgelegten Nutzweise abweichenden Nutzung. Hinsichtlich der Bewilligung einer nicht zonenkonformen Zwischennutzung werde nicht klar, ob Abs. 2 und 3 auch erfüllt sein müssen. Müssten sie nicht erfüllt sein, erhöht dies den Druck auf die Gemeinden, Zwischennutzungen zu bewilligen, welche allenfalls Abs. 2 und 3 zuwiderlaufen würden. Ausserdem ist nicht klar, ob für zusätzliche Ausnahmegewilligungen für die nicht zonenkonforme Nutzung (z.B. Ausnahmen von den Energievorschriften) die Voraussetzungen nach Abs. 1 erfüllt sein müssen. Zur Verankerung einer zeitlichen Befristung von Zwischennutzungen im Gesetzestext finden sich keine Ausführungen.

ZPZ: Die ZPZ beantragt die Variante 1 umzusetzen und begrüsst eine Erweiterung des Katalogs der Ausnahmetatbestände im PBG. Zusätzlich sei aber der Bewilligungsbehörde ausdrücklich die Kompetenz zu gewähren, im Einzelfall mittels Nebenbestimmungen oder gestützt auf einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft spezielle Bedingungen und Auflagen zu machen, damit die Zwischennutzung auf ein gemeinsam festgelegtes Ziel hin ausgerichtet werden kann. Die ZPZ beantragt, dass von einer Definition der maximalen Zeitdauer für Zwischennutzungen abgesehen werden soll. Zwischennutzungen unterscheiden sich stark im zeitlichen Bedarf. Eine starre Zeitvorgabe wird der Vielfalt der Nutzungen nicht gerecht. Die zuständige Baubehörde soll die Dauer der Zwischennutzung, abgestimmt auf den konkreten Fall, festlegen können. Damit Zwischennutzungen funktionieren, muss neben der Nutzweise fallweise von weiteren Vorschriften (z.B. Energievorschriften) abgewichen werden können.

Zürich: Die Stadt Zürich begrüsst die Regelung für die Erleichterung von Zwischennutzungen, die gemäss Variante 1 (§ 220 Abs. 1 bis VE-PBG) umgesetzt werden soll. In der Stadt Zürich besteht ein Bedürfnis, leerstehende Räume oder Flächen bis zu einer bereits festgelegten oder absehbaren Nutzung zwischennutzen zu können. Dies etwa im Sinne einer temporären «Bespielung» von Arealen (z.B. die Wäscherei in Zürich-West, die als Gastronomienutzung in der geltenden Zone für öffentliche Bauten aufgrund ihrer Zonenwidrigkeit nicht zulässig ist, obwohl sie massgeblich zur Attraktivität und zur beabsichtigten Funktionalität anderer bewilligter Zwischennutzungen beigetragen hätte). Zwischennutzungen sollen keine Änderungen in planungsrechtlicher Hinsicht bewirken und sind temporär ausgelegt. Bei Zwischennutzungen muss im Vollzug hinreichend sichergestellt werden, dass sie nach Ablauf der Befristung wieder beseitigt werden können. Ebenso

sollen die Bestimmungen der Rahmennutzungsplanung nicht langfristig umgangen werden können. Vollzugsfragen stellen sich im Zusammenhang mit Zwischennutzungen in Schutzobjekten oder etwa bei Vorhandensein von Altlasten in ehemaligen Industriearealen.

Der Vorteil der Variante 1 wird in der Schaffung einer direkt anwendbaren Grundlage für das Baubewilligungsverfahren gesehen, die somit keine Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenordnungen erfordert. Mit § 220 Abs. 1 bis VE-PBG sind befristete Ausnahmebewilligungen für zonenwidrige Zwischennutzungen möglich. Damit wird kantonsweit die gleiche Ausgangslage und die gleichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Betreiber und Betreiberinnen von Zwischennutzungen geschaffen. Zudem ermöglicht diese Regelung eine zeitnahe und bedarfsbezogene Bewilligung von befristeten Nutzungen.

Die Regelung betreffend Minimal- oder Maximalfristen sieht die Stadt Zürich in der Kompetenz der Gemeinden, die die zulässige Frist für die Zwischennutzung einzelfallbezogen mit der Baubewilligung festlegen soll.

2. Parteien

GLP: Die GLP spricht sich mit Variante 1 für eine kantonsweit einheitliche Regelung aus. Es müsse aber eine abschliessende Maximaldauer von beispielweise 15 Jahren (Dauer eines Planungszyklus) für Zwischennutzungen durch die Bewilligungsbehörde festgelegt werden, um «Providurien» zu vermeiden. Dies insbesondere, da nach Art. 220 Abs. 1 bis nicht sämtliche Bauvorschriften im Falle eines Provisoriums eingehalten werden müssen. Die Gemeinden könnten im Rahmen der Bewilligung eine Dauer bis zur Maximaldauer festlegen und Verlängerungen bis zur Maximaldauer erlauben. Verlängerungen von Bewilligungen für Zwischennutzungen sollen aufgrund der Unvorhersehbarkeit der baulichen Entwicklung möglich sein.

Grüne: Die Grünen Kanton Zürich begrüssen die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen. Sie bevorzugen die Variante 1 (kantonale Regelung). Sie stellen folgenden Zusatzantrag:

- Die Gemeinde kann eine Bewilligung für eine befristete Zwischennutzung für maximal 3 Jahre erteilen.
- Bewilligungen für länger dauernde Zwischennutzungen oder Verlängerungen von entsprechenden Bewilligungen, welche insgesamt die Maximaldauer von 3 Jahren überschreiten, müssen vom Kanton erteilt werden.
- Die Städte Zürich und Winterthur dürfen Bewilligungen für länger dauernde Zwischennutzungen erteilen.
- Eine Erleichterung von Zwischennutzungen steht insbesondere in Industrie- und Gewerbearealen im Vordergrund.

Mit der Variante 1 wird die Zwischennutzung kantonal einheitlich geregelt. Dies erachten sie als vorteilhaft, damit nicht 162 verschiedene kommunale Regelungen entstehen. Zudem soll die Baudirektion eine Wegleitung für den Umgang und den Einsatz von §220 PBG erstellen. Für die kommunalen Bewilligungsbehörden soll die Kompetenz für die Erteilung einer befristeten Zwischennutzung bei 3 Jahren begrenzt werden. Damit soll verhindert werden, dass überlange Fristen oder mehrmalige Verlängerungen dazu führen, dass aus Zwischennutzungen unkontrollierte zonenfremde Nutzungen oder Gebäude mit mangelhafter

Isolation «dauerhaft» (Providurien) entstehen und somit die normal geltenden Baubestimmungen unterlaufen werden. Eine länger als 3 Jahre dauernde Bewilligung solle durch den Kanton erteilt werden. Damit werde eine einheitliche Bewilligungspraxis für länger dauernde Zwischennutzungen geschaffen. Diese 3-Jahres-Regelung soll für alle Gemeinden ohne die Städte Zürich und Winterthur gelten. Es sei auch davon auszugehen, dass in diesen Städten regelmässig Zwischennutzungen beantragt werden und die Bauabteilungen ebenfalls eine einheitliche Bewilligungspraxis etablieren werden. Diese städtischen Bauabteilungen sind mit den städtischen Gegebenheiten bestens vertraut und können Probleme auch bei einer längeren Bewilligungsdauer genügend abschätzen. Zudem werde durch eine solche Regelung die Baudirektion des Kantons entlastet, da vermutlich ein beträchtlicher Teil der Bewilligungen für befristete Zwischennutzungen in diesen Städten anfallt.

SP: Die SP Kanton Zürich unterstützt im Grundsatz die Variante 1 mit der Umsetzung in § 220. Es soll festgeschrieben werden in welchen Zonen welche Fremdnutzungen zulässig sind, nur so sei garantiert, dass nicht komplett andere Zwischennutzungen ermöglicht werden. Die Gemeinden haben in dieser Variante mehr Gestaltungsmacht. Die SP fordert, dass bereits im PBG eine zeitliche Obergrenze für sämtliche Zwischennutzungen festgeschrieben wird. Sonst würden die Provisorien zu festen Zuständen und erhielten irgendwann Bestandsschutz oder würden gar denkmalpflegerisch geschützt.

3. Verbände und weitere private Organisationen

KZPV: Der SIA bevorzugt die Variante 1, da sie den Spielraum für spezifische Entscheide offenlässt und keine Revision der Bau- und Zonenordnungen erfordert. Zusätzlich sei aber der Bewilligungsbehörde ausdrücklich die Kompetenz zu gewähren, im Einzelfall mittels Nebenbestimmungen oder gestützt auf einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft spezielle Bedingungen und Auflagen zu machen, damit die Zwischennutzung auf ein gemeinsam festgelegtes Ziel hin ausgerichtet werden kann. Im Vollzug müsse in Kauf genommen werden, dass befristete Zwischennutzungen schlussendlich zu dauerhaften Lösungen mutieren. Damit Zwischennutzungen funktionieren, müsse neben der Nutzweise fallweise von weiteren Vorschriften (z.B. Energievorschriften) abgewichen werden können.

FSU (Maur): Wir bevorzugen die Variante 1, diese lässt den Spielraum für spezifische Entscheide offen und erfordert keine Revision der Bau- und Zonenordnungen. Zusätzlich ist aber der Bewilligungsbehörde ausdrücklich die Kompetenz zu gewähren, im Einzelfall mittels Nebenbestimmungen oder gestützt auf einen Vertrag mit der Grundeigentümerschaft spezielle Bedingungen und Auflagen zu machen, damit die Zwischennutzung auf ein gemeinsam festgelegtes Ziel hin ausgerichtet werden kann. Die Erleichterung wird begrüsst. Im Vollzug muss jedoch in Kauf genommen werden, dass befristete Zwischennutzungen schlussendlich zu dauerhaften Lösungen mutieren. Damit Zwischennutzungen funktionieren, muss neben der Nutzweise fallweise von weiteren Vorschriften (z.B. Energievorschriften) abgewichen werden können.

HEV: Der HEV bevorzugt Variante 1 der beiden vorgeschlagenen Optionen. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für zonenfremde Zwischennutzung mittels Ausnahmegewilligung gewährleiste, dass die kommunalen Bau- und Zonenordnungen nicht revidiert werden müssen. Mit dieser Variante werde zudem für alle Gemeinden kantonsweit eine einheitliche Regelung geschaffen, was begrüsst wird. Beim Vollzug sei jedoch zwingend darauf zu ach-

ten, dass befristete Zwischennutzungen tatsächlich stets befristet sind und nicht schleichend zu dauerhaften Lösungen mutieren. Die rechtsungleiche Behandlung der übrigen Eigentümer, die im Gegensatz zu einer befristeten Zwischennutzung sämtliche Bauvorschriften einhalten müssen, sei ansonsten nicht zu rechtfertigen.

WBG ZH: Die wbh-zh bevorzugt Variante 1, da sie klarere Vorgaben macht. Eine zeitliche Beschränkung wird abgelehnt.

ZHK: Die Zürcher Handelskammer stellt den Antrag § 253 VE-PBG gemäss Variante 1 des Vorentwurfes der Vernehmlassung anzupassen. Die ZHK begrüsst die vorgesehene Neuregelung, die eine rechtliche Grundlage für die befristete Zwischennutzung von brachliegenden Arealen und leerstehenden Liegenschaften schaffen will. Von den beiden vorgeschlagenen Optionen präferiert sie Variante 1, die Gemeinden ermächtigt, entsprechende Festlegungen in ihren Bau- und Zonenordnung zu treffen, um befristete Zwischennutzungen zu erleichtern. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für zonenfremde Zwischennutzung mittels Ausnahmegewilligung gewährleistet, dass die kommunalen Bau- und Zonenordnungen nicht revidiert werden müssen, was Zeit und Kosten spart sowie die Planungssicherheit erhöht. Mit dieser Variante werde zudem für alle Gemeinden kantonsweit eine einheitliche Regelung geschaffen, was begrüsst wird.

Zürcher Heimatschutz: Eine erleichterte Zwischennutzung ist im Sinne des Heimatschutzes. Bewohnte Bauten sind bessere Bauten, und Zwischennutzung ist ein gutes Training mit Vorgefundenen zu leben. Eine Fähigkeit, die Denkmäler gut gebrauchen können.

G. Einzelne Rückmeldungen zum massgebenden Terrain

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Adliswil: Die Stadt Adliswil begrüsst die Variante 2 und beantragt deren Verankerung im PBG. Die Variante 2 erklärt grundsätzlich den Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs für massgebend, was in aller Regel leicht feststellbar ist. Zu dieser Bestimmung gibt es auch eine gefestigte Rechts- und Gerichtspraxis. Zudem sind für die anforderungsreiche Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs noch keine Instrumente entwickelt worden. Infolge früherer Abgrabungen oder anderer menschlicher Eingriffe ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf im weitgehend überbauten Gebiet in vielen Fällen nicht mehr feststellbar, was erhebliche Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren und in der Folge massive Mehraufwände und Verzögerungen für Bauherrschaften und die Stadtverwaltung verursachen würde. Die Definition in Variante 2 entspricht nicht der IVHB. Dies kann aber in Kauf genommen werden, da der Kanton Zürich dem Konkordat nicht beigetreten ist und die Harmonisierung auf freiwilliger Basis vollzogen hat.

Bassersdorf: Grundsätzlich nimmt man zustimmend zur Kenntnis, den Begriff des massgebenden Terrains wegen seiner Bedeutung neu auf Gesetzesstufe zu regeln. Variante 1 bringt zwar gegenüber der neuen Regelung im PBG (März 2017) Verbesserungen mit sich, diese haben jedoch den Charakter von Ersatzlösungen, um das grundlegende Problem zu umgehen. Ausserdem werden zahlreiche Gebäude zu vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen, mit einem Wechsel vom gewachsenen Boden zum massgebenden Terrain. Mit der Variante 2 ist der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs in der Regel mit verhältnismässigem Aufwand feststellbar ist. Es besteht dazu eine gefestigte Rechts- und Gerichtspraxis. Es wird ausdrücklich die Variante 2 vorgezogen.

Buchs: Auf ein Rückwärtsdrehen des Rades und die Schaffung eines Widerspruchs zum IVHB-Begriff ist zu verzichten. Sowohl die bisherige Definition des gewachsenen Bodens im PBG (analog neuer § 253c PBG: «Als massgebendes Terrain gilt der bestehende Geländeverlauf») als auch die IVHB-Definition (analog § 5 ABV: «Als massgebendes Terrain gilt der gewachsene Geländeverlauf») haben je nach Situation Vor- und Nachteile. Dem Gemeinderat Buchs ZH ist es wichtig, das Oberziel der Harmonisierung beizubehalten. Zudem ist zu beachten, dass etliche Gemeinden die neuen Begriffe bereits eingeführt haben. Es ist wichtig, die mit der PBG-Revision IVHB (14. September 2015) eingeführte Regelung nicht schon wieder zu verändern. Mit den vorgeschlagenen Regelungen wird ein Feld für Rekurse eröffnet. Es sei daran erinnert, dass die Frage des gewachsenen Terrains die Gerichte mehrmals beschäftigte. Dass nun eine neue Rechtsprechung entstehen muss, war mit der Einführung der IVHB-Begriffe klar. Eine neuerliche Neudefinition macht die Lage aber nur noch schlimmer. Die Fixierung auf den «Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmung» beispielsweise wie sie im § 253c PBG vorgeschlagen ist, bringt im Laufe der Zeit dasselbe Problem des Nachweises des Terrainverlaufes. Soweit die Definition und alle weiteren Modalitäten neu auf Gesetzesstufe geregelt werden sollen, ist einzig sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Festlegung mit der Nutzungsplanung oder im Bewilligungsver-

fahren übernommen und der Stellenwert der Variante Nutzungsplanung in den Erläuterungen sachgerecht und ausführlich beschrieben wird. Dabei ist die Formulierung des heutigen § 5 Abs. 2 ABV vorzuziehen («in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren»); denn die im Entwurf gewählte Formulierung «in der Bau- und Zonenordnung gebietsweise» ist irreführend, weil nicht klar ist, dass die Festsetzung mittels Sondernutzungsplan (inkl. Quartierplan) möglich sein muss.

Eventualantrag 1: Die Erstellung eines Ergänzungsplans «massgebendes Terrain» durch die Gemeinden sollte der Regelfall sein, wenn der natürlich gewachsene Terrainverlauf nach § 253b VE PBG nicht mehr bestimmt werden kann. Dabei sollte aufgeführt werden, auf welche Kriterien sich die Gemeinden bei der Festlegung des massgebenden Terrains abstützen sollen.

Vorschlag für § 253c PBG:

1 Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf nach § 253b PBG nicht mehr bestimmt werden, so legen die Gemeinden das massgebende Terrain in der Bau- und Zonenordnung gebietsweise oder im Baubewilligungsverfahren fest. Dabei ist ein harmonischer, den möglichen natürlichen Gegebenheiten nachempfundener Geländeverlauf anzustreben.

2 Bei der Festlegung sind insbesondere zu berücksichtigen:

Geländeveränderungen, die zu Zwecken der Erschliessung, im Zusammenhang mit der Aufschüttung von Landanlagen, zu Zwecken des Materialabbaus oder der Materialablagerung vorgenommen wurden; Geländeveränderungen im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen; Geländeveränderungen in schutzwürdigen Ortsbildern oder im Umfeld von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, die zur Erzielung einer guten Gesamtwirkung vorgenommen wurden.

Eventualantrag 2: Sollte sich der von uns abgelehnte «Rückschritt» im weiteren Gesetzgebungsverfahren durchsetzen, ist wenigstens sicherzustellen, dass die «neue-alte» Regelung nicht als «massgebendes Terrain», sondern wieder als «gewachsener Boden» bezeichnet wird. Der Begriff «massgebendes Terrain» ist von der IVHB besetzt. Wenn der Kanton Zürich eine andere Regelung hat, dann muss sie auch anders heissen, damit keine Verwirrung entsteht: Hauptziel der Baurechtsharmonisierung war die Verwirrung aufzuheben, dass gleiche Begriffe etwas anderes bedeuten.

Bülach: Die Variante 1 ist zu bevorzugen. Die Feststellung des ursprünglichen Geländeverlaufs erweist sich jedoch grundsätzlich als schwierig, weil der Mensch seit Jahrhunderten die Natur- und Kulturlandschaft mit seinen Aktivitäten prägt. Die Variante reicht daher für die Vermeidung von Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren nicht aus. Wir sind daher der Ansicht, dass die Variante 1 einhergehen muss mit einer gesamtkantonalen Festlegung des Terrainverlaufs. Die entsprechenden Geodaten-Daten sind beim Kanton vorhanden. Ein mit der Festlegung der kantonalen Landwirtschaftszonen vergleichbares Verfahren ist anzuwenden. Kann dies nicht gewährleistet werden, dann müsste die Gemeinde bei jedem einzelnen Baugesuch den Terrainverlauf festlegen. Dies würde zu unverhältnismässigen Mehraufwand für die Bewilligungsbehörde führen.

Sollte die Variante 1 nicht zur Umsetzung kommen, dann wäre Variante 2 ebenfalls eine Option. Bei dieser Variante ist jedoch die Festlegung der Begrifflichkeiten von zentraler Bedeutung. Der Begriff des «massgebenden Terrains» ist von der IVHB besetzt. Bei einem «Rückschritt» der Gesetzgebung ist sicherzustellen, dass der Begriff des «gewachsenen

Terrains» nicht widersprüchlich zur IVHB verwendet wird. Es ist sicherzustellen, dass die Begrifflichkeiten zu keinen zukünftigen Verwirrungen führen.

Dürnten: Es wird klar die Variante 2 bevorzugt, mit der an die Definition des bisher geltenden gewachsenen Bodens angeknüpft wird. Es kann auf das bestehende Terrain vor Ort abgestellt werden, welches sich problemlos durch den Geometer ermitteln lässt. Ausserdem ist eine jahrelange, bewährte Gerichtspraxis vorhanden. Zugleich wird mit Abs. 2 die Möglichkeit geboten, beispielsweise beim Abbruch und Neubau auf einer Parzelle, bei der mit dem Altbau eine massive Geländeänderung erfolgt ist (z.B. Aufschüttungen für Terrassen etc.), ein angepasstes Terrain, welches dem natürlichen Geländeverlauf nahe kommt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen. Gegen Variante 1 spricht der grosse Aufwand, der für die Ermittlung des natürlichen Geländeverlaufs durch Planende und Gemeinden in Einzelfällen betrieben werden müsste. Ausserdem wäre zu befürchten, dass das massgebende Terrain grundsätzlich zum Gegenstand von Rechtsmittelverfahren würde, bei denen es um die Feststellung des natürlichen Geländeverlaufs gehen würde. Schliesslich ist zu befürchten, dass zahlreiche bestehende Bauten mit der Einführung einer neuen Definition rechtswidrig würden und der erweiterten Besitzstandsgarantie unterstehen würden. Dies gilt es zu verhindern.

Egg: Das Ziel der Harmonisierung der Baubegriffe sollte nicht vereitelt werden, indem nun wieder auf die ursprüngliche Variante zurückgekommen wird. Die Formulierungen der neuen § 253b PBG (Variante 1) und § 253c PBG (Variante 1) sind daher vorzuziehen. Die Anwendung des «historischen» Geländeverlaufs bedingt jedoch entsprechende Ergänzungspläne, 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 kantonalen Baudirektion begrüssenswert. 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.

Erlenbach: Die Baubehörde bevorzugt Variante 2, welche auch von der Baudirektion zur Weiterverfolgung vorgeschlagen wird.

Fällanden: Der Gemeinderat Fällanden beantragt Variante 2 umzusetzen. Variante 2 ist praktikabel und der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs mit verhältnismässigem Aufwand feststellbar.

Fehraltorf: Die Gemeinde Fehraltorf bevorzugt die Variante 2, weil sich diese Anwendung in Anlehnung an den gewachsenen Boden im kommunalen Bewilligungsprozess bewährt hat, praktisch keine missbräuchlichen Auslegungen erfolgten und sich eine entsprechende Rechtspraxis bereits etabliert hat.

GPV (Dällikon, Eglisau, Maur, Rafz, Schlatt): Es wird klar die Variante 2 bevorzugt, mit der an die Definition des bisher geltenden gewachsenen Bodens angeknüpft wird. Es kann auf das bestehende Terrain vor Ort abgestellt werden, welches sich problemlos

durch den Geometer ermitteln lässt. Ausserdem ist eine jahrelange, bewährte Gerichtspraxis vorhanden. Zugleich wird mit Abs. 2 die Möglichkeit geboten, beispielsweise beim Abbruch und Neubau auf einer Parzelle, bei der mit dem Altbau eine massive Geländeänderung erfolgt ist (z.B. Aufschüttungen für Terrassen etc.), ein angepasstes Terrain, welches dem natürlichen Geländeverlauf nahe kommt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen.

Gegen Variante 1 spricht der grosse Aufwand, der für die Ermittlung des natürlichen Geländeverlaufs durch Planende und Gemeinden in Einzelfällen betrieben werden müsste. Ausserdem wäre zu befürchten, dass das massgebende Terrain grundsätzlich zum Gegenstand von Rechtsmittelverfahren würde, bei denen es um die Feststellung des natürlichen Geländeverlaufs gehen würde. Schliesslich ist zu befürchten, dass zahlreiche bestehende Bauten mit der Einführung einer neuen Definition rechtswidrig würden und der erweiterten Besitzstandsgarantie unterstehen würden. Dies gilt es zu verhindern.

Hedingen: Keine der beiden Varianten vermag zu überzeugen. Vorschlag: Neu soll bei allen vor Einführung des kantonalen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) erstellten Bauten und Terrainveränderungen das heute vorhandene Terrain als massgebendes Terrain bezeichnet werden. Bei allen anderen Fällen soll das bewilligte gewachsene Terrain respektive das Terrain bei Erstüberbauung als massgebendes Terrain definiert werden.

Als massgebendes Terrain gilt der Terrainverlauf vor Erstüberbauung. Bei Neuüberbauung, Umbauten und Erweiterungen von Bauten, die vor der Einführung des PBG bewilligt wurden, gilt das bei Einführung des PBG vorhandene Terrain als massgebend. Das PBG stammt aus dem Jahr 1975. Nach bald 50 Jahren soll hinsichtlich des gewachsenen Terrains eine Art Bestandesgarantie für alle Terrainverhältnisse generiert werden, die vor der Einführung des PBG bestanden haben. Eine ähnliche Handhabung, wie sie bei Erweiterungen von Bauten ausserhalb der Bauzonen im Raumplanungsrecht schon lange gilt. Entscheidend ist der Zustand zum Zeitpunkt der Einführung des Gesetzes, d.h. des PBG's. Seit der Einführung des PBG muss mit den Baugesuchunterlagen das gewachsene und das veränderte Terrain dargestellt werden. Diese Anforderung war im «Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen» aus dem Jahr 1893 noch nicht gefordert. Bis zum Jahr 1975 gibt es deshalb Baugesuchunterlagen, bei denen Angaben zum gewachsenen Terrain nicht erforderlich waren und entsprechend nicht dargestellt wurden. Seit der Einführung des PBG waren das gewachsene und das veränderte Terrain Pflichtbestandteile von Baugesuchen, weshalb seit diesem Zeitpunkt die entsprechenden Angaben nachvollziehbar sein müssen, wenn die Baubewilligungsbehörde ihre Arbeit richtig gemacht hat. Eine pragmatische Lösung ohne streitfähige Halblösungen muss bei der Neudefinition des gewachsenen Terrains gefunden werden. Das gewachsene Terrain ist eine der wichtigsten Projektierungsgrundlagen. Eine hohe und nachvollziehbare Rechtssicherheit ist deshalb zwingend erforderlich.

Kilchberg: Es wird klar die Variante 2 bevorzugt, mit der an die Definition des bisher geltenden gewachsenen Bodens angeknüpft wird. Es kann auf das bestehende Terrain vor Ort abgestellt werden, welches sich problemlos durch den Geometer ermitteln lässt. Ausserdem ist eine jahrelange, bewährte Gerichtspraxis vorhanden. Zugleich wird mit Abs. 2 die Möglichkeit geboten, beispielsweise beim Abbruch und Neubau auf einer Parzelle, bei der mit dem Altbau eine massive Geländeänderung erfolgt ist (z.B. Aufschüttungen für

Terrassen etc.), ein angepasstes Terrain, welches dem natürlichen Gelände Verlauf nahe kommt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen.

Gegen Variante 1 spricht der grosse Aufwand, der für die Ermittlung des natürlichen Gelände Verlaufs durch Planende und Gemeinden in Einzelfällen betrieben werden müsste. Ausserdem wäre zu befürchten, dass das massgebende Terrain grundsätzlich zum Gegenstand von Rechtsmittelverfahren würde, bei denen es um die Feststellung des natürlichen Gelände Verlaufs gehen würde. Schliesslich ist zu befürchten, dass zahlreiche bestehende Bauten mit der Einführung einer neuen Definition rechtswidrig und der erweiterten Besitzstandsgarantie unterstehen würden. Dies gilt es zu verhindern.

Kleinandelfingen: Es wird klar die Variante 2 bevorzugt mit der an die Definition des bisher geltenden gewachsenen Bodens angeknüpft wird.

Es kann auf das bestehende Terrain vor Ort abgestellt werden, welches sich problemlos durch den Geometer ermitteln lässt. Ausserdem ist eine jahrelange, bewährte Gerichtspraxis vorhanden. Zugleich wird mit Abs. 2 die Möglichkeit geboten, beispielsweise beim Abbruch und Neubau auf einer Parzelle, bei der mit dem Altbau eine massive Gelände Veränderung erfolgt ist (z.B. Aufschüttungen für Terrassen etc.), ein angepasstes Terrain, welches dem natürlichen Gelände Verlauf nahekommt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen.

Gegen Variante 1 spricht der grosse Aufwand, der für die Ermittlung des natürlichen Gelände Verlaufs durch Planende und Gemeinden in Einzelfällen betrieben werden müsste. Ausserdem wäre zu befürchten, dass das massgebende Terrain grundsätzlich zum Gegenstand von Rechtsmittelverfahren würde, bei denen es um die Feststellung des natürlichen Gelände Verlaufs gehen würde. Schliesslich ist zu befürchten, dass zahlreiche bestehende Bauten mit der Einführung einer neuen Definition rechtswidrig würden und der erweiterten Besitzstandsgarantie unterstehen würden. Dies gilt es zu verhindern.

Küsnacht: Das angestrebte Ziel einer klaren und einfachen Regelung, welche die Rechtssicherheit im Umgang mit dem Begriff des massgebenden Terrains erhöht und den Aufwand seitens der Bauherrschaften und Baubehörden reduziert, kann auch mit einer Weiterentwicklung des IVHB-Begriffs gemäss Variante 1 nicht erreicht werden. Die Feststellung des natürlich gewachsenen Gelände Verlaufs bleibt mit Unklarheiten und Umsetzungsproblemen behaftet. Die Gemeinde Küsnacht schliesst sich der Empfehlung der Baudirektion an, die Variante 2 weiterzuverfolgen, wonach das massgebende Terrain weitgehend nach den Bestimmungen des vormaligen gewachsenen Bodens definiert wird. Die Regelung zum gewachsenen Boden hat sich als praktikabel erwiesen und es besteht zudem bereits eine gefestigte Gerichtspraxis.

Lindau: Die Variante 1 ist zu bevorzugen, aber nur mit planerischer Ergänzung im GIS. Der ursprüngliche Terrainverlauf kann kaum je zuverlässig festgestellt werden, weil dieser schon seit Jahrhunderten vom Menschen mitgeformt worden ist. Auch der Lösungsansatz «Variante 1» reicht eigentlich nicht aus, um die Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren zu beseitigen. Es bedürfte zur Ergänzung eines kantonalen Projektes, welches über den ganzen Kanton den historischen Terrainverlauf festlegt. Ansonsten müsste bei jedem Bauvorhaben, das Terrain einzeln von der Gemeinde zuerst festgelegt werden, was zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand führt. (Soweit bekannt, verfügt der Kanton bereits über diese notwendigen Daten und könnte dies als massgebendes Terrain festlegen). Zudem könnte diese Grundlage im GIS aufgeschaltet werden.

Meilen: Das Konstrukt des massgebenden Terrains erweist sich gemäss kommunaler Umsetzung generell als untauglich, weil unnatürliche Übergänge zu den bereits überbauten Nachbargrundstücken entstehen, Abgrabungsregelungen keine logische Anwendung finden, insbesondere bei altbestehendem Tieferlegen des Geländes. Die Höhenlage im baulichen Umfeld weicht stark von der Lage der umgebenden Bauten ab. Mit dem Wechsel von der Regelung des «gewachsenen Bodens» zum «massgebenden Terrain» werden zahllose Gebäude zu vorschriftswidrigen Bauten.

Der Gemeinderat Meilen bevorzugt die Variante 2, weil der Lösungsansatz der «Variante 1» nicht ausreicht, um die Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren in genügendem Masse zu beseitigen. Der «gewachsene Boden» kann ohne weiteres mit verhältnismässigem Aufwand festgestellt werden. Es besteht zudem eine bewährte Praxis und Rechtsprechung, auf die abgestützt werden kann.

Ossingen: Grundsätzliches Ziel der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist, wie der Titel bereits deutlich aussagt, die schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe. Auch wenn der Kanton Zürich der Vereinbarung nicht beigetreten ist, übernimmt er den grössten Teil der Begriffe. Bereits Variante 1 weicht von der Grundidee ab, dass das massgebende Terrain dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf zu entsprechen hat. Gemäss IVHB ist der natürlich gewachsenen Geländeverlauf wie folgt zu verstehen: «... dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Mit anderen Worten: Es ist auf den Geländeverlauf, der ohne menschliches Zutun entstanden ist, abzustellen». Aufgrund von Archivunterlagen sollte das ursprüngliche Terrain in den meisten Fällen eruierbar sein. Durch menschliches Zutun erstellte Terrainveränderungen führen möglicherweise im Endeffekt zu grösseren Fassadenhöhen, welche nicht noch durch eine entsprechende Regelung legalisiert werden sollten. Von daher wäre mindestens die Variante 1 zu berücksichtigen, bevorzugt wird aber die Definition gemäss IVHB.

Pfungen: Der Gemeinderat verzichtet auf einen Antrag zu dieser Fragestellung. Sollte sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Variante 2 durchsetzen, ist wenigstens sicherzustellen, dass die «neuealte» Regelung nicht als «massgebendes Terrain», sondern wieder als «gewachsener Boden» bezeichnet wird. Der Begriff «massgebendes Terrain» ist von der IVHB besetzt. Wenn der Kanton Zürich eine andere Regelung hat, dann muss sie auch anders heissen, damit keine Verwirrung entsteht: Hauptziel der Baurechtsharmonisierung war die Verwirrung aufzuheben, dass gleiche Begriffe etwas anderes bedeuten.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen): Die PZU spricht sich für Variante 2 aus. Die Lösungsansätze für die bestehenden Probleme im Zusammenhang mit dem massgebenden Terrain in Variante 1 reichen nicht aus, um die Rechtsunsicherheiten vollumfänglich zu beseitigen. Demgegenüber kann mit der ursprünglichen Regelung der gewachsene Boden mit verhältnismässigem Aufwand festgestellt werden. Bei Variante 2 handelt es sich, leicht angepasst, um diese ursprüngliche Regelung. Dazu besteht, wie erwähnt, eine bewährte und gefestigte Gerichtspraxis.

RWU (Brütten, Dienhard, Illnau-Effretikon, Schlatt): Der Kanton Zürich hat bewusst die Begriffe des IVHB übernommen, ohne jedoch dem IVHB-Konkordat beizutreten. Die RWU hatte zwar damals grosse Zweifel am Zweck der Harmonisierung der Baubegriffe, gerade aber die neue Definition des gewachsenen Bodens, in Kombination mit der

Möglichkeit der spezifischen Abweichung gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV, erschien als sinnvoll. Das mit der Einführung der Begriffe des IVHB eine neue Rechtsprechung erfolgen muss, war allen klar. Sowohl die bisherige Definition des gewachsenen Bodens im PBG (analog neuer § 253c PBG: «Als massgebendes Terrain gilt der bestehende Geländeverlauf») als auch die IVHB-Definition (analog § 5 ABV: «Als massgebendes Terrain gilt der gewachsene Geländeverlauf») haben je nach Situation Vor- und Nachteile.

Aufgrund der Beratung im RWU-Vorstand ergab sich keine klare Präferenz für oder gegen die IVHB-Lösung respektive die Wiedereinführung der alten PBG-Regelung. Der Vorstand verzichtet daher auf einen Antrag zu dieser Fragestellung. Sollte sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Variante 2 durchsetzen, ist wenigstens sicherzustellen, dass die «neue-alte» Regelung nicht als «massgebendes Terrain», sondern wieder als «gewachsener Boden» bezeichnet wird. Der Begriff «massgebendes Terrain» ist von der IVHB besetzt. Wenn der Kanton Zürich eine andere Regelung hat, dann muss sie auch anders heissen, damit keine Verwirrung entsteht: Hauptziel der Baurechtsharmonisierung war die Verwirrung aufzuheben, dass gleiche Begriffe etwas anderes bedeuten.

RZO: Die RZO befürwortet die Variante 2. Das massgebende Terrain soll wie altrechtlich im Sinne des gewachsenen Bodens geregelt werden. Bei Neubauten soll der vorliegende Terrainverlauf gelten, bei Um- und Erweiterungsbauten das Terrain gemäss Stammbauewilligung.

Schlieren: Variante 2 wird unterstützt. Der tatsächliche Verlauf des Bodens am konkreten Ort ist das genaueste Dokument, um das massgebende Terrain festzustellen. Genauigkeit ist ein entscheidendes Kriterium, da dies die Basis für eine Vielzahl von baurechtlichen Regeln bildet.

Variante 1 wird abgelehnt, Variante 2 wird unterstützt. Es ist zu befürchten, dass gerade in städtischen, stark überformten Gebieten ein massiver Mehraufwand für Bauherrschaften und Behörden entsteht, um den historischen, natürlich gewachsenen Terrainverlauf zu erheben.

Schöfflisdorf: Die Definition des massgebenden Terrains für Neubauten in Anlehnung an die heutige Rechtspraxis führt bereits heute zu willkürlichen Terrainverläufen und damit unterschiedlichen Höhenlagen von Gebäuden an ein und derselben Hanglage. Zudem würde mit der Variante 2 das Ziel der Harmonisierung der Baubegriffe in einem für das Bauen sehr wesentlichen Bereich - nämlich dem Terrain - vereitelt und eine Sonderlösung für den Kanton Zürich etabliert. Dies war und ist nicht der Sinn und Zweck der Harmonisierung der Baubegriffe und stellt diese noch vor der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung bereits in Frage. Eine Weiterführung der Praxis unterschiedlicher massgebender Terrains bei einem Neubau auf einem vormals bereits bebauten Grundstück oder einem An- oder Umbau des bestehenden Gebäudes auf demselben Grundstück liegt weder im Interesse von Nachbarn noch des öffentlichen Einordnungsgebots. Die Variante 1 ist darum klar zu bevorzugen und entspricht dem Wortlaut von § 5 der Allgemeinen Bauverordnung, wo vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf die Rede ist. Im Übrigen ist der Aufwand für die Feststellung des natürlich gewachsenen Terrains in der Regel nicht grösser als die Festlegung und Kontrolle der nötigen Interpolation eines mit Mauern und Abgrabungen intensiv umgestalteten Terrains. Die heutige, gute Aktenlage auf den Bauämtern dürfte in Zukunft mit der Digitalisierung zudem noch besser werden und einfacher zugänglich sein.

Stäfa: Die Gemeinde Stäfa bevorzugt Variante 2. Der ursprüngliche Terrainverlauf kann kaum je zuverlässig festgestellt werden, weil dieser schon seit Jahrhunderten vom Menschen mitgeformt worden ist. Mit dem Wechsel von der ursprünglichen Regelung des «gewachsenen Bodens» zum «massgebenden Terrain» würden zahllose Gebäude zu vorschriftswidrigen Bauten. Demgegenüber kann mit der ursprünglichen Regelung in alt § 5 ABV der «gewachsene Boden» ohne weiteres mit verhältnismässigem Aufwand festgestellt werden. Es besteht zudem eine bewährte Praxis und Rechtsprechung, auf die abgestützt werden kann.

Uitikon: Die Variante 2 wird bevorzugt. Für den Begriff des gewachsenen Bodens besteht eine gefestigte Rechtsprechung. Dies gibt Planenden Rechtssicherheit. Mit der neuen Definition des natürlichen Geländeverlaufs wäre zu befürchten, dass das massgebende Terrain vermehrt zum Gegenstand von Rechtsmittelverfahren wird.

Unterengstringen: Die Variante 1 ist vorzuziehen. Am Ziel der Harmonisierung soll festgehalten werden. 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.

Oberglatt: Die Variante 1 wird bevorzugt. Der ursprüngliche Terrainverlauf kann kaum je zuverlässig festgestellt werden, weil dieser schon seit Jahrhunderten vom Menschen mitgeformt worden ist. Auch der Lösungsansatz «Variante 1» reicht nicht aus, um die Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren zu beheben. Es bedürfte zur Ergänzung ein kantonales Projekt, welches über den ganzen Kanton den historischen Terrainverlauf festlegt. Ansonsten müsste bei jedem Bauvorhaben, das Terrain zuerst einzeln von der Gemeinde festgelegt werden, was zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand führt.

Uster: Das «massgebende Terrain» ist im Sinne eines Vermessungsprojekts flächendeckend amtlich festzulegen und verbindlich in einem Planungsverfahren (BZO-Ergänzungsplan) festzusetzen. Dabei soll das «massgebende Terrain» den heute bestehenden bzw. bewilligten Terrainverlauf wiedergeben. Bis zum rechtskräftigen Vorliegen eines amtlich festgesetzten «massgebenden Terrains» ist das «massgebende Terrain» im Sinne von Variante 2 zu ermitteln.

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila): 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.

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.

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.

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.

Die neu eingeführte Definition des gewachsenen Bodens 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.

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.).

Die Anwendung des «historischen» Geländeverlaufs bedingt jedoch entsprechende Ergänzungspläne, 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 kantonalen Baudirektion begrüssenswert.

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.

Wettswil a.A.: Die Variante 2 der Definition des massgebenden Terrains wird bevorzugt. Die Definition massgebendes Terrain muss sich an der ursprünglichen Regelung, das heisst am bisher verwendeten Begriff des gewachsenen Bodens (§ 5 ABV) orientieren. Ein Wechsel von der ursprünglichen Regelung des "gewachsenen Bodens" zu einem "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" würde eine Reihe ungeklärter Fragen, Rechtsunsicherheiten und damit massive Mehraufwände für die Bewilligungsbehörden und Verfahrensverzögerungen für die Bauherrschaften führen. In sehr vielen Fällen kann infolge früherer Abgrabungen oder anderer menschlicher Eingriffe der natürliche Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden. Auch würden mit einem Wechsel zahllose Gebäude zu vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen und damit zu Anwendungsfällen von § 357 PBG (Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen) führen.

Wetzikon: Die Stadt Wetzikon spricht sich klar für Variante 2 aus. Bei Variante 2 wird die geltende Praxis niederschwellig mit der IVHB in Einklang gebracht. Bei Variante 1 bestehen erhebliche Zweifel an deren Umsetzbarkeit.

Winterthur: Es wird klar die Variante 2 bevorzugt, mit der an die Definition des bisher geltenden gewachsenen Bodens angeknüpft wird.

Es kann auf das bestehende Terrain vor Ort abgestellt werden, welches sich problemlos durch die Geometerin resp. den Geometer ermitteln lässt. Ausserdem ist eine jahrelange bewährte Gerichtspraxis vorhanden. Zugleich wird mit Abs. 2 die Möglichkeit geboten, beispielsweise beim Abbruch und Neubau auf einer Parzelle, bei der mit dem Altbau eine massive Geländeänderung erfolgt ist (z.B. Aufschüttungen für Terrassen etc.), ein angepasstes Terrain, welches dem natürlichen Geländeverlauf nahekommt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen.

Gegen die Variante 1 spricht der grosse Aufwand, der für die Ermittlung des natürlichen Geländeverlaufs durch Planende und Gemeinden in Einzelfällen betrieben werden müsste. Ausserdem wäre zu befürchten, dass das massgebende Terrain grundsätzlich zum Gegenstand von Rechtsmittelverfahren würde, bei denen es um die Feststellung des natürlichen Geländeverlaufs gehen würde und dass zahlreiche bestehende Bauten mit der Einführung einer neuen Definition rechtswidrig würden und der erweiterten Besitzstandsgarantie unterstehen würden. Dies gilt es zu verhindern.

Zollikon: Die aktuell geltende Bestimmung (mit Wortlaut gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Vereinheitlichung baurechtlicher Begriffe [IVHB]) ist noch nicht einmal in allen Gemeinden umgesetzt worden. Sie soll beibehalten werden. Die sich entwickelnde Praxis der Ämter und Gerichte in den Konkordats-Kantonen ist zu beobachten; sie wird eine sinnvolle Rechtsanwendung zulassen. Die heute geltende Lösung ist namentlich für Gemeinden am See (Hanglagen) wichtig, weil sie verhindert, dass Aufschüttungen über die Jahre kumuliert werden und Häuser schliesslich auf hohen «Plattformen» stehen. Eine Veränderung neuer Gesetzesbestimmungen vor deren Umsetzung und Etablierung einer Vollzugspraxis dazu, ist unüblich und deshalb abzulehnen. Die neu vorgeschlagene Variante 1 ist eine «Verschlimmbesserung», die mehr Fragen offen lässt als sie beantwortet. Die Variante 2 ist nur scheinbar klar. Offen bleibt beispielsweise, für welche Baurechtsbegriffe bei Umbauten das ursprüngliche Terrain gilt (auch für Nutzungsziffer?).

ZPF: Der Vorstand der ZPF bevorzugt die Variante 2. Er teilt die Einschätzung des Regierungsrates, wonach der natürlich gewachsene Geländeverlauf in vielen Fällen nicht mehr zweifelsfrei ermittelt werden kann, woraus sich erhebliche Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren ergeben. Die Abklärungen anhand früherer Baubewilligungsakten bzw. ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung können sich als überaus aufwändig erweisen und erlauben dennoch oftmals keine zweifelsfreie Feststellung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs. Der Vorteil einer möglichst hohen Rechtssicherheit wiegt in den Augen des Vorstands der ZPF den Nachteil auf, dass diese Regelung dem Ziel einer möglichst weitgehenden Vereinheitlichung der Begriffe zwischen den Kantonen zuwiderläuft.

ZPG (Volketswil): Die ZPG begrüsst ausdrücklich die Variante 2. Die ZPG vertritt den Standpunkt, dass mit der Variante 2 der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs in der Regel mit verhältnismässigem Aufwand feststellbar ist. Es besteht dazu eine gefestigte Rechts- und Gerichtspraxis.

Die ZPG beantragt, dass die Festlegung des massgebenden Terrains in einem Planungsverfahren nicht nur auf Stufe der Bau- und Zonenordnung, sondern auch auf Stufe Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften) erfolgen kann. Gemäss

Vernehmlassungsentwurf hat die Festlegung des massgebenden Terrains in einem Planungsverfahren auf Stufe der Bau- und Zonenordnung in einem Ergänzungsplan zu erfolgen. Nach bisheriger Praxis wurde das gewachsene bzw. massgebende Terrain verschiedentlich in Gestaltungsplänen oder Sonderbauvorschriften festgelegt, was mit der Formulierung gemäss Vernehmlassungsentwurf nicht mehr möglich wäre. Dies wird als nicht sachgerecht beurteilt.

ZPL: Variante 1 löst die Problematik nicht gänzlich und entspricht eher einem Flickenteppich und steht im Widerspruch zum schweizweiten Harmonisierungsgedanken. Zudem bleiben bei dieser Variante Rechtsunsicherheiten bestehen. Variante 2: Mit der Variante zwei kann die vorliegende Problematik aus unserer Sicht zielführend gelöst werden. Sie stützt sich zudem auf eine bestehende Rechtsprechung und Praxis ab. Die ZPL bevorzugt die Variante 2.

ZPP: Die Variante 1 wird abgelehnt. Ziel der IVHB ist eine schweizweite Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen. Die Herausforderungen und Schwierigkeiten in der Anwendung des massgebenden Terrains sind schon länger bekannt. Der Begriff wird sich mit der Rechtsprechung im Laufe der Zeit klären. Die Variante 1 ist eine «Zürcher Interpretation», die im Widerspruch zum schweizweiten Harmonisierungsgedanken steht. Wenn es eine Anpassung braucht, dann ist eine Lösung im Konkordat zu finden.

Die Variante 2 wird abgelehnt. Sie widerspricht dem Harmonisierungsgedanken. Für Gemeinden, die bereits ihre BZO gemäss IVHB angepasst haben, entsteht eine Rechtsunsicherheit. Es ist ein falsches Zeichen «wieder einen Schritt zurückzugehen» und brüskiert Gemeinden, die Ihrer Pflicht bereits nachgekommen sind.

ZPZ: Die ZPZ begrüsst ausdrücklich die Variante 2. Die ZPZ vertritt den Standpunkt, dass mit der Variante 2 der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs in der Regel mit verhältnismässigem Aufwand feststellbar ist. Es besteht dazu eine gefestigte Rechts- und Gerichtspraxis.

Zumikon: Der Gemeinderat Zumikon bevorzugt die Variante 2, weil der Lösungsansatz der Variante 1 nicht ausreicht, um die Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren in genügendem Mass zu beseitigen. Begrüssenswert ist jedenfalls, dass der Gemeinderat das massgebliche Terrain festlegen kann. Das schafft unter Umständen Rechtssicherheit für die Bauwilligen.

Zürich: Eine Anpassung der Vorschrift erachten wir als unbedingt notwendig. Wir begrüssen zudem eine Regelung auf Gesetzesstufe, da der Begriff eine wichtige Bezugsgrösse für weitere Baubegriffe darstellt.

Der Lösungsansatz nach Variante 1 bringt wohl einige Verbesserungen mit sich, diese haben jedoch den Charakter von Ersatzlösungen, um das grundlegende Problem zu umgehen. Der ursprüngliche Terrainverlauf kann nämlich kaum je zuverlässig festgestellt werden, weil dieser schon seit Jahrhunderten von Menschen mitgeformt worden ist. Dieses Problem vermag auch die Regelung nach Variante 1 nicht zu lösen. Die gravierenden Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren bestehen weiterhin. Das Konstrukt des massgebenden Terrains nach IVHB bzw. nach Variante 1 basierend auf einem natürlichen Geländeverlauf erweist sich insbesondere im Kontext des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets der Stadt Zürich als generell untauglich.

Zudem wird der Wechsel vom «gewachsenen Boden» zum «natürlichem Gelände Verlauf» zahllose Gebäude zu vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen und damit zu Anwendungsfällen von § 357 Abs. 1 PBG machen.

Demgegenüber kann mit der ursprünglichen Regelung von § 5 altABV der «gewachsene Boden» am konkreten Ort mit verhältnismässigem Aufwand sehr genau festgestellt werden. Die genaue Feststellung ist ein entscheidendes Kriterium, da das massgebliche Terrain die Basis für eine Vielzahl von baurechtlichen Regeln bildet. Die Variante 2 wird weitgehend nach den Bestimmungen zum bisher verwendeten Begriff des gewachsenen Bodens definiert. Es besteht eine bewährte Praxis und Rechtsprechung, auf welche weiterhin abgestützt werden kann.

Wir begrüssen, dass mit § 253b Abs. 3 VE-PBG eine Präzisierung zu den Erweiterungs- und Umbauten aufgenommen wird.

Wir begrüssen, dass mit § 253b Abs. 4 VE-PBG die Möglichkeit geschaffen wird, das massgebende Terrain in der Nutzungsplanung oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festlegen zu können. Damit kann insbesondere auch einer guten Einordnung in die Umgebung besser Rechnung getragen werden.

Es scheint zwar auf den ersten Blick stossend, dass mit Variante 2 die ursprüngliche Regelung zum «gewachsenen Boden» neu unter dem Konkordatsbegriff «massgebendes Terrain» übernommen wird. Damit wird im Kanton Zürich der Konkordatsbegriff des «massgebenden Terrains» abweichend definiert. Würde dagegen der Begriff «gewachsener Boden» beibehalten oder ein neuer Begriff eingeführt, müssten zahlreiche andere Baubegriffe und Messweisen in verschiedenen Erlassen angepasst werden, was zu weiteren Abweichungen der Definitionen anderer Konkordatsbegriffe führen würde. Ebenso wären in den Gemeinden, welche die Harmonisierung der Baubegriffe bereits umgesetzt haben, erneute Revisionen der Bau- und Zonenordnung erforderlich. Aus diesen Gründen ist die Bezeichnung «massgebendes Terrain» mit Umsetzung der Variante 2 nachvollziehbar und wird seitens der Stadt Zürich gestützt.

2. Parteien

GLP: Eine erneute Änderung der Regelung und eine weitere Abweichung von der IVHB wird auch im Sinne des eigentlichen Gedankens der Harmonisierung der Baubegriffe schweizweit nicht als sinnvoll erachtet. Der Sonderfall Kanton Zürich ist in dem Zusammenhang generell nicht zu begrüssen und soll jedoch nicht «verschlimmert» werden. Insbesondere im Zusammenhang mit Abgrabungen oder Auffüllungen und Ersatzneubauten sind mit der früheren Regelung beispielsweise sprunghafte Geländestrukturen möglich.

Grüne: Grundsätzlich ist bei der Bemessung von Bauten der gewachsene Boden als Grundlage zu nehmen. Es soll vermieden werden, dass bei Neubauten auf eine «willkürliche» Terraingestaltung eines Vorgängerbaues abgestellt wird. Selbstverständlich braucht es bei besonderen Verhältnissen Ausnahmen von der Regelung des gewachsenen Bodens.

SP: Wir beantragen, dass Variante 2 umgesetzt wird. Diese Variante kommt dem ursprünglich entstandenen Terrain wesentlich näher. Wenn möglich sollen auch alte Doku-

mentationen (Fotos, Zeichnungen, Beschreibungen) des ursprünglichen Terrains verwendet werden, um das massgebende Terrain zu definieren. Damit soll verhindert werden, dass missbräuchliches Verändern des Terrains zum Bestand wird.

3. Verbände und weitere private Organisationen

HEV: Variante 1 der vorgeschlagenen Revision orientiert sich an der neuen Formulierung, wonach als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf gilt. Nach Einschätzung des HEV wird dies zu einer Reihe ungeklärter Rechtsfragen führen. Es ist davon auszugehen, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen oder anderer menschlicher Eingriffe in vielen Fällen nicht mehr festgestellt werden kann. Dies hat erhebliche Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren, Mehraufwände für die betroffenen Bauherren und die Verwaltung sowie Verzögerungen zur Folge. Der HEV lehnt daher die vorgeschlagene Variante 1 entschieden ab.

Mit Variante 2 wird das massgebende Terrain weitgehend nach den Bestimmungen des vormaligen «gewachsenen Bodens» definiert. In aller Regel kann dieser mit verhältnismässig wenig Aufwand festgestellt werden. Nach langjähriger zürcherischer Gerichtspraxis wird bei Umbauten und Gebäudeabänderungen auf den zur Zeit der seinerzeitigen Baubewilligung des Geländes als «bestehend» ausgewiesenen Terrainverlauf als massgebendes Terrain abgestellt; bei Neubauten wird nach 10 Jahren Bestand auf den gegenwärtigen Terrainverlauf abgestellt. Diese gefestigte Praxis und Rechtsprechung zum «gewachsenen Boden» hat sich in der Vergangenheit als praktikabel erwiesen und sollte unbedingt beibehalten werden. So kann für alle Verfahrensbeteiligten die erforderliche Rechtssicherheit geschaffen werden.

Der HEV spricht sich deshalb klar dafür aus, Variante 2 weiterzuverfolgen und das massgebende Terrain weiterhin nach den Bestimmungen des bisherigen «gewachsenen Bodens» zu definieren.

Zürcher Handelskammer: Zur Diskussion stehen zwei Varianten, wobei die ZHK klar Variante 2 präferiert. Mit Variante 2 wird das massgebende Terrain weitgehend nach den Bestimmungen des vormaligen gewachsenen Bodens definiert. Der gewachsene Boden wird neu als massgebendes Terrain bezeichnet, da zahlreiche Baubegriffe und Messweisen diese Bezeichnung verwenden. In aller Regel kann der gewachsene Boden mit verhältnismässig wenig Aufwand festgestellt werden. Die heute praktizierte Rechtsprechung zum gewachsenen Boden hat sich bewährt und sollte unserer Meinung nach beibehalten werden. So kann für alle Verfahrensbeteiligten die erforderliche Rechtssicherheit geschaffen werden.

KZPV, FSU (Maur): In der langjährigen Praxis zeigt sich, dass gerade im urbanen Gebiet lokale Abgrabungen, kleine Stützmauern, abgesenkte Zugangswege, Parkingeinfahrten und dergleichen mehr 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. Auf ein Rückwärtsdrehen des Rades und die Schaffung eines Widerspruchs zum IVHB-Begriff ist zu verzichten.

Soweit die Definition und alle weiteren Modalitäten neu auf Gesetzesstufe geregelt werden sollen, ist einzig sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Festlegung mit der Nutzungsplanung oder im Bewilligungsverfahren übernommen und der Stellenwert der Variante Nutzungsplanung in den Erläuterungen sachgerecht und ausführlich beschrieben wird.

Die Erstellung eines Ergänzungsplans «massgebendes Terrain» durch die Gemeinden sollte der Regelfall sein, wenn der natürlich gewachsene Terrainverlauf nach § 253b VE PBG nicht mehr bestimmt werden kann. Dabei sollte aufgeführt werden, auf welche Kriterien sich die Gemeinden bei der Festlegung des massgebenden Terrains abstützen sollen.

Vorschlag für § 253c PBG:

¹Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf nach § 253b PBG nicht mehr bestimmt werden, so legen die Gemeinden das massgebende Terrain in der Bau- und Zonenordnungsgebietsweise oder im Baubewilligungsverfahren fest. Dabei ist ein harmonischer, den möglichen natürlichen Gegebenheiten nachempfunder Geländeverlauf anzustreben.

² Bei der Festlegung sind insbesondere zu berücksichtigen:

Geländeveränderungen, die zu Zwecken der Erschliessung, im Zusammenhang mit der Aufschüttung von Landanlagen, zu Zwecken des Materialabbaus oder der Materialablagerung vorgenommen wurden; Geländeveränderungen im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen; Geländeveränderungen in schutzwürdigen Ortsbildern oder im Umfeld von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, die zur Erzielung einer guten Gesamtwirkung vorgenommen wurden.

Eventualantrag: Sollte sich der von uns abgelehnte «Rückschritt» im weiteren Gesetzgebungsverfahren durchsetzen, ist wenigstens sicherzustellen, dass die «neue-alte» Regelung nicht als «massgebendes Terrain», sondern wieder als «gewachsener Boden» bezeichnet wird. Der Begriff «massgebendes Terrain» ist von der IVHB besetzt. Wenn der Kanton Zürich eine andere Regelung hat, dann muss sie auch anders heissen, damit keine Verwirrung entsteht: Hauptziel der Baurechtsharmonisierung war die Verwirrung aufzuheben, dass gleiche Begriffe etwas anderes bedeuten.

WBG ZH: Die Wohnbaugenossenschaft bevorzugt Variante 2, weil sie mehr Rechtssicherheit schafft.

Zürcher Heimatschutz: Variante 2 *[gemeint ist wohl Variante 1]* ist auf jeden Fall vorzuziehen. Sie erhöht zwar den Aufwand der Verwaltung, ergibt aber eine viel bessere Ausgangslage fürs Bauen im Bestand, da keine (willkürlichen) Terrainveränderungen von Vorgängerbauten mehr berücksichtigt werden müssen. Die Einbindung der Bauten ins Gelände wird verbessert. Wie der FSU und BSA ist auch der Heimatschutz für die Variante 2, da diese im Sinne einer Baukultur bessere Bauten gibt. Damit die Regelung nicht zu unmöglichen Situationen führt gibt es den Vorschlag PBG-VE Art. 253c 1b:

§ 253c. Als massgebendes Terrain gilt der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bestehende Geländeverlauf

a. ...

b. wenn das Gelände zu einem früheren Zeitpunkt zu Zwecken des Materialabbaus, der Materialablagerung, im Zusammenhang mit der Aufschüttung von Landanlagen oder im öffentlichen Interesse erheblich verändert wurde.

Der FSU schlägt hier eine gute Verbesserung vor, der sich der Heimatschutz anschliessen kann: Vorschlag für § 253c PBG:



¹ Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf nach § 253b PBG nicht mehr bestimmt werden, so legen die Gemeinden das massgebende Terrain in der Bau- und Zonenordnung gebietsweise oder im Baubewilligungsverfahren fest. Dabei ist ein harmonischer, den möglichen natürlichen Gegebenheiten nachempfundener Geländeverlauf anzustreben.

² Bei der Festlegung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Geländeveränderungen, die zu Zwecken der Erschliessung, im Zusammenhang mit der Aufschüttung von Landanlagen, zu Zwecken des Materialabbaus oder der Materialablagerung vorgenommen wurden;
- Geländeveränderungen im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmassnahmen;
- Geländeveränderungen in schutzwürdigen Ortsbildern oder im Umfeld von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, die zur Erzielung einer guten Gesamtwirkung vorgenommen wurden.

H. Einzelne Rückmeldungen zur Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Bülach: Einige Gemeinden können aus verschiedenen Gründen die Umsetzungsfrist nicht einhalten. Gleichzeitig laufen auf kantonaler Ebene Änderungen zu den Baubegriffen und Messweisen. Insbesondere bei kleineren Gemeinden soll eine einmalige Teilrevision ermöglicht werden.

Erlenbach, Stäfa: Die Baubehörde ist mit der Verlängerung der Umsetzungsfrist um drei Jahre einverstanden.

Fehraltorf: Die Gemeinde Fehraltorf wird die ursprüngliche Frist einhalten und die laufende Harmonisierungsrevision der BZO voraussichtlich im Jahr 2022 zur Rechtskraft bringen. Für Gemeinden und Städte, die jetzt mit einer Gesamt- oder Totalrevision der Nutzungsplanung starten, wird die Fristverlängerung helfen, den Revisionsprozess in angemessenen Zeitfenstern zu planen. Die Fristverlängerung wird zustimmend, ohne Konsequenzen für den BZO-Revisionsablauf in Fehraltorf, zur Kenntnis genommen.

GPV (Dällikon, Eglisau, Maur, Rafz, Schlatt), Dürnten, Kilchberg, Kleinandelfingen, Winterthur: Die Fristerstreckung bis Ende Februar 2028 wird begrüsst. Angesichts der noch in der Erarbeitung begriffenen Änderungen hinsichtlich Grünflächenziffer etc. ist eine Verlängerung der Frist unerlässlich.

Küsnacht: Die vorgesehene Fristerstreckung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Küsnacht wird im Jahr 2021 eine BZO-Revision starten und dabei verschiedene anstehende Revisionsthemen bearbeiten, so auch die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen.

Lindau: Wir stimmen der Vorlage zu, sind aber der Meinung, dass 8 Jahre eigentlich gereicht hätten, dies umzusetzen.

Meilen: Mit der laufenden BZO Revision der Gemeinde Meilen wird die IVHB eingeführt. Aus Sicht des Gemeinderats Meilen steht der beabsichtigten Fristerstreckung kein kommunales Interesse entgegen. Die angestrebte Harmonisierung wird sich jedoch um drei weitere Jahre verzögern.

RZO: Der vorgesehenen Verlängerung der Umsetzungsfrist wird zugestimmt.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen), ZPF, Uster, Schöfflisdorf, Unterengstringen, Oberglatt, Zollikon: Die Verlängerung der Frist für die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wird begrüsst.

RWU (Brütten, Dinhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), Buchs, Pfungen: Die Fristerstreckung wird aus unserer Sicht begrüsst. Gleichzeitig sollte auch eine Fristerstreckung für die Umsetzung des PBG-MAG erwogen werden (Harmonisierung der beiden Termine). Insbesondere bei kleineren Gemeinden ohne dringenden Revisionsbedarf ist eine einmalige Teilrevision zu ermöglichen.

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila), Adliswil, Bassersdorf, Egg, Wettswil a. A.: Die Fristerstreckung wird begrüsst. 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 (Ortsentwicklungskonzept, kommunale Richtpläne, BZO-Revision) etwas länger. 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.

Schlieren: Die Fristerstreckung wird sehr begrüsst. So können die laufenden PBG-Revisionen (Justierung PBG, Klimaangepasste Siedlungsentwicklung) in die BZO-Teilrevisionen einbezogen werden. Ausserdem nehmen im Sinne der Qualitätsorientierung etliche Gemeinden eine Revision der kommunalen Richtplanung vor, bevor sie die BZO angehen.

Uitikon: Eine Fristerstreckung von Ende Februar 2025 auf Ende Februar 2028 wird nicht begrüsst. Die Harmonisierung soll in allen Gemeinde baldmöglichst umgesetzt werden. Eine Fristerstreckung würde länger zu Planungsunsicherheiten führen und dem Credo einer möglichst baldigen HARMONISIERUNG der Baubegriffe und Messweisen zuwiderlaufen.

Wetzikon: In Anbetracht der Überarbeitung von Rechtsgrundlagen mit Bezug zu den Baubegriffen und Messweisen erscheint es zweckmässig deren Rechtskraft abzuwarten, ehe die Gemeinden die Anpassungen in den BZO vornehmen. Grundsätzlich ist der Stadtrat Wetzikon der Ansicht, dass die regulierungsdichte des PBG zunehmend grösser wird und diese Entwicklung zu überprüfen ist.

ZPG (Volketswil), ZPZ: Die ZPG und die ZPZ nehmen die Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen zustimmend zur Kenntnis.

ZPL: Grundsätzlich hatten die Gemeinden Zeit genug, ihre kommunalen Bau- und Zonenreglemente anzupassen. Einige Gemeinden wollten jedoch kantonale Änderungen an Baubegriffen und Messweisen abwarten, um so nicht mehrmals ihre Bau- und Zonenreglemente anpassen zu müssen. Mit der Fristenerstreckung wird diesen Gemeinden eine erhebliche Rechtsunsicherheit erspart. Der Säumnisfall wird mit der vorgeschlagenen Anpassung jedoch weiterhin nicht geregelt. Die ZPL nimmt die Fristenerstreckung zur Kenntnis und stellt keinen Antrag.

Zumikon: Die Gemeinde Zumikon hat mit Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 5. und 6. März 2018 eine Totalrevision der BZO beschlossen. Die Umsetzung der IVHB war nicht Teil dieser Vorlage. Mit Blick auf die Planbeständigkeit und den mit einer erneuten Revision der BZO verbundenem Aufwand wird die die Fristerstreckung um weitere drei Jahre begrüsst. So können die in der Umsetzung der neuen BZO festgestellten schwierigen Punkte in der nächsten Revision mitberücksichtigt werden.

Zürich: Wir begrüssen die Fristerstreckung für die Umsetzung um drei Jahre ausdrücklich. Damit kann sichergestellt werden, dass die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen mit weiteren anstehenden Revisionen der Bau- und Zonenordnung etwa im Zusammenhang mit der kommunalen Richtplanung und der Klimaanpassung koordiniert



und abstimmt werden kann. Eine isolierte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wäre politisch kaum mehrheitsfähig. Nur mit der Koordination der anstehenden Revisionen der kommunalen Nutzungsplanung kann der Planbeständigkeit ausreichend Rechnung getragen werden.

2. Parteien

Keine.

3. Verbände und weitere private Organisationen

HEV: Der HEV begrüsst die Erstreckung der Umsetzungsfrist einmalig um drei Jahre bis am 29. Februar 2028. Es ist zu erwarten, dass einzelne Gemeinden die im PBG statuierte acht-jährige Umsetzungsfrist nicht werden einhalten können. Mit der vorgesehenen Fristerstreckung können die sich abzeichnenden Rechtsunsicherheiten beim Fehlen einer Umsetzung auf kommunaler Ebene nach Ablauf der achtjährigen Frist vermieden werden.

KZPV, FSU (Maur): Die Fristerstreckung wird aus unserer Sicht begrüsst. Gleichzeitig sollte auch eine Fristerstreckung für die Umsetzung des PBG-MAG erwogen werden (Harmonisierung der beiden Termine). Insbesondere bei kleineren Gemeinden ohne dringenden Revisionsbedarf ist eine einmalige Teilrevision zu ermöglichen. Antrag: In den Schlussbestimmungen ist die Frist gemäss § 29 Abs. 4 MAG auf den 1. März 2028 zu verlängern.

Zürcher Bauernverband (ZBV): Der Fristerstreckung kann zugestimmt werden.

Zürcher Handelskammer (ZHK): Die ZHK begrüsst die Erstreckung der Umsetzungsfrist für die Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen an die entsprechenden Vorgaben zur Harmonisierung von Baubegriffen und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

I. Einzelne Rückmeldungen zur Erhöhung Hochhausgrenze

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Adliswil: Antrag: Die Stadt Adliswil beantragt auf die Erhöhung der Hochhausgrenze im PBG zu verzichten. Begründung: Die Fassaden- und Gesamthöhe haben unterschiedliche Messpunkte, wobei die Fassadenhöhe das primäre Mass bildet. Dafür wird in der BZO das zulässige Mass festgelegt und auch der Mehrhöhenzuschlag orientiert sich an der Fassadenhöhe (und nicht an der Gesamthöhe). Eine Erhöhung der Hochhausgrenze, die sich auf die Gesamthöhe bezieht, ist daher nicht zweckmässig.

Bassersdorf: Antrag: Im § 282 E-PBG ist die Fassadenhöhe auf "mehr als 30 m" festzulegen. Begründung: 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.

Bülach: Gebäude sollen ab einer Fassadenhöhe von mehr als 30 m als Hochhäuser gelten. Dies würde der planungs- und baurechtlichen Hochhausdefinition entsprechen und gleichzeitig mit der Definition der Brandschutzvorschriften übereinstimmen. Es bestehen aktuell verschiedene Arten die Gesamthöhe von Gebäuden festzulegen. Die Fassadenhöhe ist wichtiger als die Gesamthöhe des Gebäudes. Aufgrund der Möglichkeit, dass ein Gebäude nach Brandschutzrichtlinien kein Hochhaus ist aber nach dem PBG schon, ist eine konforme Regelung wünschenswert.

Dürnten: Aus Sicht der Baukommission kann auf eine Stellungnahme verzichtet werden, da gemäss Zonenplan auf dem Gemeindegebiet Dürnten keine Hochhäuser gebaut werden dürfen.

GPV (Dällikon, Eglisau, Maur, Rafz, Schlatt), Kleinandelfingen: Zu der Frage der Harmonisierung der Hochhausdefinition im PBG mit jener in der Brandschutznorm werden die politischen Gemeinden Stellung nehmen, die spezifisch davon betroffen sind.

Hedingen: Die Hochhausgrenze soll nicht angehoben werden. Begründung: Die baurechtlichen Anliegen an die Hochhausdefinition unterscheiden sich wesentlich von jenen der Feuerpolizei. Ein thematischer Kausal-Zusammenhang kann deshalb nicht hergestellt werden. Die Hochhausdefinition mit 25m soll deshalb belassen werden.

Kilchberg: Antrag: Er wird beantragt, im neuen § 282 PBG die Fassadenhöhe auf «mehr als 30m» festzulegen. Begründung: Gemäss der Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sind Hochhäuser anhand der Gesamthöhe von mehr als 30m festgelegt. Gemäss § 282 PBG gelten Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25m als Hochhäuser. Sie sind jedoch nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt. Um nicht in die Situation zu geraten, dass die Gebäude zwar nach der



Brandschutzrichtlinie kein Hochhaus sind, nach PBG aber schon, ist eine Anhebung der Fassadenhöhe auf «mehr als 30m» sinnvoll.

Küsnacht: Eine Harmonisierung erscheint aufgrund der verschiedenen Messweisen und Begrifflichkeiten im PBG kaum realisierbar zu sein, ohne neue bzw. andere Differenzen zu schaffen. Hingegen stellt sich die Frage, wieso die Brandschutznorm zu den Hochhäusern nicht an das PBG bzw. die harmonisierten Baubegriffe angepasst werden kann.

Lindau: Antrag: Im § 282 PBG ist die Fassadenhöhe auf «mehr als 30 m» festzulegen. Begründung: Um nicht in die Situation zu geraten, dass die Gebäude zwar nach Brandschutzrichtlinie kein Hochhaus sind nach PBG aber schon, ist eine Anhebung der Fassadenhöhe auf «mehr als 30m» erwünscht. Damit lässt sich der Nachweis nach § 284 PBG (erhöhte Anforderungen) vermeiden. Da die Gemeinden frei sind, Hochhäuser zuzulassen (z.B. spezifisch mit einem Gestaltungsplan), wird die Qualitätsanforderung nicht umgangen.

Meilen, Stäfa: In der Region Pfannenstil sind keine Hochhäuser möglich, da im regionalen Richtplan keine Hochhauszone festgesetzt wurde. Die Gemeinde Meilen, Stäfa ist daher von dieser Regelung nicht betroffen und hat dazu keine Bemerkungen.

Oberglatt: Die Fassadenhöhe ist in § 282 PBG an die Brandschutznorm auf «mehr als 30 m» anzupassen.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen): Der Verzicht auf die Harmonisierung der Definition der Hochhausgrenze im PBG und in der Brandschutznorm ist für die PZU nachvollziehbar. Die Überlegungen der Baudirektion zur Verwerfung der Harmonisierung sind nachvollziehbar. Die PZU verzichtet auf eine Stellungnahme zur Frage, ob die Hochhausgrenze angehoben werden soll, da keine regionalen Interessen betroffen sind.

RWU (Brütten, Dinhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), Buchs: Antrag: Im § 282 PBG ist die Fassadenhöhe auf «mehr als 30 m» festzulegen. Begründung: Gemäss der Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen sind Hochhäuser anhand der Gesamthöhe von mehr als 30 Metern festgelegt (Definition «Gesamthöhe» entspricht § 281 PBG, vgl. briefliche Stellungnahme). Wie Sie richtig feststellen, hat im Kanton Zürich die Fassadenhöhe (vormals Gebäudehöhe) eine meist höhere Bedeutung als die Gesamthöhe. Aber gerade um städtebaulich meist wenig überzeugende Gebäude zu vermeiden (vgl. Ihre abgebildete Skizze in brieflicher Stellungnahme), wird in solchen Fällen oft die Gesamthöhe festgelegt. Um nun nicht in die Situation zu geraten, dass die Gebäude zwar nach Brandschutzrichtlinie kein Hochhaus sind nach PBG aber schon, ist eine Anhebung der Fassadenhöhe auf «mehr als 30m» erwünscht. Damit lässt sich der Nachweis nach § 284 PBG (erhöhte Anforderungen) vermeiden. Da die Gemeinden frei sind, Hochhäuser zuzulassen (z.B. spezifisch mit einem Gestaltungsplan), wird die Qualitätsanforderung nicht umgangen.

RZO: Antrag: Die Definition von Hochhäusern soll derjenigen der Brandschutznorm angepasst werden. Begründung: Die RZO begrüsst eine einheitliche Definition.

Schlieren: Antrag: Eine Erhöhung der Hochhausgrenze wird abgelehnt. Begründung: Mit einer Erhöhung der Hochhausgrenze müsste auf qualitätssichernde Massnahmen bei etlichen besonders hohen Bauten verzichtet werden. Heute braucht es dafür in der Regel einen Gestaltungsplan, im Rahmen dessen eine besonders gute Gestaltung eingefordert werden kann und der öffentliche Mitwirkung und politische Legitimation erfährt.

Schöfflisdorf: Antrag: Die Brandschutznorm (Hochhaus ab 30m Gesamthöhe) und PBG Hochhaus (ab 25m Fassadenhöhe) ist zu harmonisieren. Begründung: Der Widerspruch zwischen Brandschutznorm (Hochhaus ab 30 m Gesamthöhe) und PBG (Hochhaus ab 25 m Fassadenhöhe) ist unglücklich und führt unter Fachleuten verschiedener Bereiche zwangsläufig zu Missverständnissen. Die qualitativen Aspekte von Gebäuden dieser Höhe sind mit spezifischen Planungsverfahren zu lösen.

Uster: Antrag: Die Hochhausgrenze gemäss PBG soll nicht erhöht werden. Begründung: Aus Sicht der Stadt Uster gibt es keine Gründe, weshalb die Hochhausgrenze unabhängig von den Bestimmungen der Brandschutznorm erhöht werden sollte. Bereits mit den geltenden Regelungen können Hochhäuser in der Stadt Uster nur im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden und müssen demzufolge ohnehin den im Gestaltungsplan definierten erhöhten Anforderungen genügen.

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila): Im § 282 E-PBG ist die Fassadenhöhe auf «mehr als 30 m» festzulegen. Begründung: 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.

Wetzikon: Antrag: Die Stadt Wetzikon spricht sich für eine Erhöhung der Hochhausgrenze aus. Begründung: Bereits heute verfügt die Stadt Wetzikon gemäss Art. 7 BZO über zwei Gebiete, in denen Hochhäuser (inkl. Aufbauten) mit einer Höhe von 35 m resp. 45 m zulässig sind. Hochhäuser unterstehen jedoch der Gestaltungsplanpflicht. Eine Erhöhung der Hochhausgrenze auf Stufe PBG schafft grundsätzlich mehr Flexibilität auf kommunaler Stufe.

Wettswil a.A.: Im Knonauseramt wäre eine Anhebung der Hochhausgrenze aus ortsbaulicher Sicht abzulehnen. Hier würden bereits Häuser mit einer Fassadenhöhe von 25 m die bestehende Bebauung überragen und entsprechend stark in Erscheinung treten. Mit den ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen an die Hochhäuser (§ 283) kann eine Einordnung besser gewährleistet werden als mit den Gestaltungsanforderungen nach § 238. In den Stadtlandschaften (Stadt Zürich, Limmattal, Glattal und Winterthur) hingegen, gliedern sich auch Bauten über 25 m in das bestehende Stadtgefüge ein. Hier könnte eine Anhebung der Hochhausgrenze und damit Angleichung an die Definition von Hochhäusern in der Brandschutznorm durchaus zweckmässig sein. Bei einer Vorlage zur Anhebung der Hochhausgrenze müssten die ortsbaulichen Auswirkungen geprüft werden, vor allem auch unter Beachtung der unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten. Es wäre aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Einordnung in das Siedlungsgefüge sichergestellt werden kann.

Winterthur: Antrag: Die Stadt Winterthur steht einer Erhöhung der Hochhausgrenze eher kritisch gegenüber. Begründung: Die bestehende Hochhausgrenze steht einer Verdichtung nicht entgegen, während die Erhöhung der Hochhausgrenze die Gefahr einer weniger sorgfältigen Gestaltung bis zum Mass der neuen Grenze zur Folge hätte, weil in kommunaler Hinsicht dann auch die Gestaltungsplanpflicht erst ab der neuen Höhe zum Tragen käme. Schliesslich hätte die höhere Hochhausgrenze auch Verunsicherungen in laufenden Planungsprozessen zur Folge.

ZPF: Der Vorstand der ZPF sieht keinen Bedarf dafür, die im PBG festgelegte Hochhausgrenze zu erhöhen.

ZPG (Volketswil): Die Hochhausbestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind wie folgt zu liberalisieren: Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 m (§ 282 PBG). Die Abstände sollen sich ab 25 m Fassadenhöhe nicht vergrössern (§§ 270 Abs. 2 und 279 PBG). In der Regelbauweise beträgt die höchstzulässige Fassadenhöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser 30 m (§ 279 Abs. 1 PBG) und es sind neu 10 statt 7 Vollgeschosse zulässig (§ 49a Abs. 2 PBG).

Begründung: Eine Fassadenhöhe von mehr als 30 m für die planungs- und baurechtliche Hochhausdefinition ist deckungsgleich mit der Hochhausdefinition gemäss Brandschutzvorschriften. Eine Übereinstimmung dieser Werte ist zweckmässig, da dies Irritationen zwischen den beiden Hochhausdefinitionen ausschliesst. Zudem entspricht dies der historischen Intention der Gesetzgebung, die planungs- und baurechtliche Höhengrenze für die Hochhausdefinition von den technischen Möglichkeiten der Feuerwehr abzuleiten - Feuerwehrlaternen waren zum Zeitpunkt der Hochhausdefinition über 25 m auf eine Reichweite von 25 m begrenzt.

Im Rahmen der Vernehmlassung zur Änderung der Schattenwurfregelung (Hochhäuser) in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) nahm die ZPG am 6. Februar 2019 Stellung. In der Stellungnahme verwies die ZPG auf einen Antrag zur Liberalisierung des Hochhausbegriffes im Zusammenhang mit der Stellungnahme vom 28. März 2013 zur Kulturlandinitiative und griff dies erneut auf. Die Begründungen zum Verzicht der Harmonisierung erscheinen der ZPG nicht hinreichend und sie erachtet es als wichtig, dies als Beitrag im Hinblick auf die Herausforderungen der Innenentwicklung aufzugleisen.

ZPL: Die ZPL beurteilt den Verzicht auf die Harmonisierung der Definition der Hochhausgrenze im PBG und in der Brandschutznorm als nachvollziehbar. Die Erhöhung der im PBG formulierten Hochhausgrenze (z.B. von 25 m auf 30 m) kann die Erstellung von hohen Gebäuden bis 30 m erleichtern (Thema Schattenwurf). Die ZPL bedauert das Entfallen der geforderten Qualitätsanforderungen (§ 284 PBG) für Gebäude ab 25 m. Der Zusatzfrage zur Erhöhung der Hochhausgrenze unabhängig von den Bestimmungen der Brandschutznorm stimmt der Vorstand der ZPL eher zu.

BPZ: Die BPZ nimmt die verworfene Abstimmung der Hochhausgrenze mit der Brandschutznorm zur Kenntnis.

Zürich: Antrag 1: Anpassung von § 282 PBG: Die Hochhausgrenze ist von 25 m auf 30 m anzupassen. Es ist zu prüfen, ob sich diese Grenze zukünftig auf die Fassadenhöhe oder die Gesamthöhe beziehen soll. Antrag 2: Anpassung von § 279 Abs. 1 PBG: Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 30 m. Antrag 3: Anpassung von § 49a Abs. 2 PBG: Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist von 7 auf mindestens 8 zu erhöhen. Antrag 4: Es ist zu prüfen, ob die Anpassung der Hochhausgrenze die Anpassung von weiteren Bestimmungen des PBG (Bsp. Mehrhöhenzuschlag) erforderlich macht.

Begründung: Im Rahmen der Anpassung der Schattenwurfregelung für Hochhäuser kam die Forderung auf, die im PBG definierte Hochhausgrenze von 25 m Fassadenhöhe entsprechend den Bestimmungen der Brandschutznorm auf 30 m Gesamthöhe anzuheben. Der Kanton möchte mit der vorliegenden Revision auf eine entsprechende Harmonisierung dieser beiden Bestimmungen verzichten.

Bezogen auf die Brandschutznorm stimmt die Stadt Zürich mit dem Kanton überein, dass kein Bedarf nach einer Harmonisierung der beiden Hochhausdefinitionen und Messweisen besteht. Eine solche Harmonisierung führt weder im Bewilligungsprozess noch auf architektonisch-städtebaulicher Ebene zu massgeblichen qualitativen Verbesserungen.

Die Stadt Zürich beantragt jedoch, die Hochhausgrenze aus den nachstehenden Gründen von 25m auf 30m anzuheben. Gemäss Erläuterungsbericht müsste die Anhebung der Hochhausgrenze aus ortsbaulichen oder anderen Gründen gegebenenfalls im Rahmen eines eigenständigen Projekts vertieft untersucht und abgeklärt werden. Diesem Vorgehen stimmen wir zu. Die sich stellenden Fragen sollen in einem eigenständigen Folgeprojekt und in enger Abstimmung mit der Stadt Zürich und weiteren Städten und Gemeinden vertieft untersucht werden.

Bedarf im Zusammenhang mit der Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen: Mit der Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen kommt für die Bestimmung der zulässigen Höhe einer Baute nicht mehr die «Gebäudehöhe» sondern neu die «Fassadenhöhe» zur Anwendung. Bei der Bemessung der Fassadenhöhe ist neu die Brüstung und das Geländer miteinzubeziehen, sofern dieses nicht mindestens 1 m gegenüber Fassadenflucht zurückversetzt ist. Um den gleichen Spielraum bei der Erdgeschossansetzung zu ermöglichen wie bisher (Gebäudehöhe), muss die zulässige Fassadenhöhe in den meisten Zonen um ca. 1 Meter höher als die heute zulässige Gebäudehöhe angesetzt werden. Bezogen auf die Zürcher Bauordnung bedeutet dies für alle Zonen, in denen heute eine zulässige Gebäudehöhe von 25 m erlaubt ist, dass bei einer um 1 m höher angesetzten Fassadenhöhe (26 m) die heutige Hochhausgrenze überschritten würde. Konkret betrifft dies die Arealüberbauungen der Zonen W4, WS, W6, Z5, Z6, Z7, Oe2 -Oe7 sowie alle Bauvorhaben in den Zonen Z7 und Oe7. Eine Fassadenhöhe von lediglich 25 m kann in diesen Fällen zu qualitativ problematischen Lösungen führen, da entweder das gesamte Gebäude in den Boden gedrückt wird oder minimale Geschosshöhen realisiert werden, die insbesondere auf Ebene Erdgeschoss nicht erwünscht sind. Mit einer Anpassung der Hochhausdefinition ist die Festlegung einer Fassadenhöhe von 26 m in den genannten Fällen möglich. Damit können die bisherigen baulichen Möglichkeiten weiterhin erlaubt werden und es verbleibt der bisherige Gestaltungsspielraum für Erdgeschossnutzungen.

Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich aus der neuen Definition des Untergeschosses: Die neue Definition des Untergeschosses kombiniert mit einer maximalen Fassadenhöhe von 25 m und einer maximal zulässigen Anzahl von 7 Vollgeschosse führt dazu, dass das anrechenbare Untergeschoss in der Arealüberbauung der Zonen W4, WS, W6, Z5, Z6 sowie für alle Bauvorhaben der Z7 zwar als abgesenktes Erdgeschoss ausgebildet und zu 1/5 mit anrechenbaren Nutzungen ausgeführt werden kann, jedoch noch stärker als heute abgesenkt werden müsste. Die Anpassung der Hochhausgrenze auf 30 m eröffnet die Möglichkeit, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 8 anzuheben. In der Bauordnung der Stadt Zürich könnte so das anrechenbare Untergeschoss in allen Wohnzonen aufgehoben und durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt werden. Dadurch entsteht mehr Spielraum für qualitativ gute und gewünschte Lösungen.

Notwendiger Spielraum im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach Innen: Mit einer Anpassung der Hochhausgrenze auf 30 m kann die zulässige maximale Fassadenhöhe (§ 279 Abs. 1 PBG) von 25 m auf 30 m und die zulässige Anzahl Vollgeschosse auf mindestens 8 erhöht werden. Für die Stadt Zürich eröffnet dies neue Möglichkeiten in der Bauordnung.

So könnten gebietsspezifisch Zonen mit bis zu 8 Vollgeschossen oder mehr eingeführt werden. Beispielsweise dort, wo der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA) hohe bis sehr hohe Dichten vorsieht. Gleichzeitig kann durch mehr Spielraum in der Höhe mehr Freiraum auf Bodenniveau geschaffen oder eine höhere Durchlässigkeit für eine bessere Durchlüftung gewährleistet werden. Damit kann auch in Zonen hoher oder sehr hoher Dichte den Anforderungen an die Klimaanpassung verstärkt nachgekommen werden.

Fassadenhöhe vs. Gesamthöhe für die Hochhausdefinition: Aus Sicht der Stadt Zürich kommen die genannten Vorteile sowohl bei einer Definition der Hochhausgrenze bezogen auf die Fassadenhöhe als auch bezogen auf die Gesamthöhe zum Tragen. Grundsätzlich sind beide Varianten denkbar. Die jeweiligen Konsequenzen können aus heutiger Sicht jedoch noch nicht abschliessend benannt und bewertet werden. Basierend auf dem aktuellen Wissensstand erachtet die Stadt Zürich die Hochhausdefinition abgestützt auf die Gesamthöhe als zielführender.

Anpassungsbedarf von weiteren Bestimmungen des PBG als Folge einer Hochhausgrenze von 30 m: Die Auswirkungen einer Anpassung der Hochhausdefinition etwa auf den Mehrhöhenzuschlag gemäss §§ 260 und 270 PBG müssen ebenfalls genauer evaluiert werden. Ein zwingender kausaler Zusammenhang zwischen der Anpassung der Hochhausgrenze und einer daraus folgenden Anpassung des Mehrhöhenzuschlags ist aus Sicht der Stadt Zürich nicht gegeben. Ebenso fehlt in der Vorlage eine klare Argumentation, warum eine Umsetzung im Fall von unterschiedlichen Bezugsgrössen problematisch ist.

2. Parteien

GLP: Der Verzicht auf die Anpassung der Hochhausgrenze im PBG wird als angemessen angesehen. Es sollen zwar möglichst Fälle vermieden werden, in denen gemäss PBG ein Gebäude ein Hochhaus ist, nach Brandschutzvorschriften jedoch keines oder umgekehrt. Aufgrund der unterschiedlichen Verwendung der Begriffe der Gebäudehöhe ist eine Regelung jedoch nicht hilfreich in der Praxis.

3. Verbände und weitere private Organisationen

HEV: Der HEV befürwortet die Anpassung von § 283 PBG, wonach Hochhäuser neu Gebäude mit einer Fassadenhöhe von «mehr als 30 m» sind. Mit der neuen Formulierung kann die Diskrepanz vermieden werden, dass ein Gebäude zwar nach der Brandschutzrichtlinie nicht als Hochhaus qualifiziert, gemäss dem PBG hingegen schon. Mit dieser Anpassung lässt sich auch der ansonsten notwendige Nachweis nach § 284 PBG (erhöhte Anforderungen) vermeiden, was wünschenswert ist.

ZHK: Die ZHK befürwortet die Anpassung des PBG, wonach Hochhäuser neu Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 Meter sind. Mit der neuen Formulierung kann die Diskrepanz vermieden werden, dass ein Gebäude zwar nach der Brandschutzrichtlinie nicht als Hochhaus qualifiziert wird, gemäss dem PBG hingegen schon.

KZPV, FSU (Maur): Antrag: Die Hochhausbestimmungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) sind wie folgt zu liberalisieren: Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe



von mehr als 30 m (§ 282 PBG). Die Abstände sollen sich ab 25 m Fassadenhöhe nicht vergrössern (§§ 270 Abs. 2 und 279 PBG). In der Regelbauweise beträgt die höchstzulässige Fassadenhöhe unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser 30 m (§ 279 Abs. 1 PBG) und es sind neu 10 statt 7 Vollgeschosse zulässig (§ 49a Abs. 2 PBG). Begründung: Gemäss der Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen sind Hochhäuser anhand der Gesamthöhe von mehr als 30 Metern festgelegt (Definition «Gesamthöhe» entspricht § 281 PBG): [Grafik] Wie Sie richtig feststellen, hat im Kanton Zürich die Fassadenhöhe (vormals Gebäudehöhe) eine meist höhere Bedeutung als die Gesamthöhe. Aber gerade um städtebaulich meist wenig überzeugende Gebäude zu vermeiden (vgl. Ihre nachfolgend abgebildete Skizze), wird in solchen Fällen oft die Gesamthöhe festgelegt. Um nun nicht in die Situation zu geraten, dass die Gebäude zwar nach Brandschutzrichtlinie kein Hochhaus sind nach PBG aber schon, ist eine Anhebung der Fassadenhöhe auf "mehr als 30m" erwünscht. Damit lässt sich der Nachweis nach § 284 PBG (erhöhte Anforderungen) vermeiden. Da die Gemeinden frei sind, Hochhäuser zuzulassen (z.B. spezifisch mit einem Gestaltungsplan), wird die Qualitätsanforderung nicht umgangen.

4. Einzelne Rückmeldungen zur Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise

1. Gemeinden und ihre Organisationen

Adliswil: Die Stadt Adliswil nimmt die Einführung der Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise zur Kenntnis.

Bassersdorf: 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.

Bülach: Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.

Grundsätzlich sind alle Anforderungen an der Tragwerksicherheit und der technischen Tauglichkeit der Gebäude einzuhalten. Abgesehen von der Konformitätserklärung bestehen heute bereits die SIA-Normen, welche als integrale Bestandteile gelten und müssen eingehalten werden. Es besteht die Gefahr, dass die Konformitätserklärung durch seine Verankerung im PBG gegenüber anderen Normen eine Höhere Bedeutung erhält. Da alle Normen gleichermassen einzuhalten sind, ist auf die Konformitätserklärung zu verzichten.

Dietikon: Auf eine verbindliche Vorschrift durch die Baudirektion (Weisung) ist zu verzichten. Warum die erdbebengerechte Bauweise speziell hervorheben? Wie viele andere Themen und Anforderungen gehört diese Thematik zu den einzuhaltenden Standards der anerkannten Regeln der Baukunde.

Erlenbach: Die Baubehörde erachtet deshalb die Einführung der Konformitätserklärung als nicht notwendig resp. als nicht angezeigt. Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der entsprechen. In § 239 PBG Abs. 1 PBG ist die erdbebengerechte Bauweise bereits enthalten (die aktuell geltenden Tragwerksnormen des SIA gelten als anerkannte Regeln der Baukunde). Ferner besteht so oder so die Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts und damit auch die SIA-Erbebennormen einzuhalten.

Fehraltorf: Die Baudirektion plant eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise bei Bauvorhaben von über CHF 2 Mio. und bei besonders sensiblen Infrastrukturbauten einzuführen. Die Konformitätserklärung soll einen einheitlichen Vollzug gewährleisten. Die SIA-Erbebennorm ist in der BVV I ohnehin schon als verbindlich erklärt und muss zwingend bei jedem Bauvorhaben berücksichtigt werden. Die Konformitätserklärung



ändert daran nichts und ist somit ausschliesslich von formeller und administrativer Natur. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens sind in den Projekten die bautechnischen Details oft noch nicht festgelegt. Die Konformitätserklärung kann somit erst auf die Baufreigabe hin erbracht werden und nicht schon - wie vorgeschlagen - dem Gesuchsdossier beigelegt werden. Es stellt sich zudem die Frage, wer überhaupt befähigt ist, diese Konformitätserklärung zu unterzeichnen. Der Vorschlag, dass der Gesuchsteller (häufig ein bauunkundiger Bauherr oder Grundeigentümer) und der Projektverfasser (Architekt) diese Konformitätserklärung unterzeichnen sollen, kann nicht überzeugen, weil für eine solche Erklärung nur der beigezogene Bauingenieur und Baustatiker befähigt wäre.

Die Gemeinde Fehraltorf verspricht sich mit der Einführung einer Konformitätserklärung keine Verbesserung der erdbebensicheren Bauweise und lehnt darum ab. Auch sollen weitere administrative Verwaltungsaufwendungen vermieden werden.

GPV (Dällikon, Eglisau, Maur, Rafz, Schlatt), Dürnten, Kilchberg, Kleindelfingen, Winterthur: Es wird beantragt, auf eine Konformitätserklärung und eine entsprechende Weisung der Baudirektion an die Gemeinden zu verzichten.

Es wird im erläuternden Bericht nicht dargelegt, warum der Bedarf für die Konformitätserklärung gegeben ist. Jedenfalls erkennen wir keinen Bedarf dafür. Die SIA-Normen gelten als anerkannte Regeln der Baukunde. Von deren Einhaltung im zivilrechtlichen Verhältnis zwischen Bauherrschaft und Projektverfassenden darf grundsätzlich ausgegangen werden. Stattdessen soll nun bei allen Bauvorhaben der Fragekatalog ausgefüllt werden und bei den kategorisierten Bauvorhaben durch die Gemeinden eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise verlangt werden. Die Planenden müssen ein weiteres Dokument den ohnehin schon umfangreichen Baugesuchsunterlagen beilegen. Und für die Gemeinden bedeutet dies zusätzlichen Aufwand: bei der Prüfung der Vollständigkeit des Baugesuchs, durch Nachforderungen, wo dieses fehlt oder unvollständig ausgefüllt ist, mit der Durchführung einer Verhältnismässigkeitsprüfung gemäss erläuterndem Bericht, wenn die Unterschrift fehlt.

In den Gemeinden dürfte es in den letzten Jahren kaum je eine einzelfallweise Abklärung zur Erdbebensicherheit gegeben haben. Zudem ist es fraglich, ob in den Gemeinden das erforderliche Fachwissen vorhanden ist. Es ist daher nicht richtig, wenn im erläuternden Bericht behauptet wird, durch die Konformitätserklärung werde die örtliche Baubehörden «in vielen Fällen» von einer einzelfallweisen Abklärung der Erdbebensicherheit entlastet. Die Baubehörden werden mit dem Einholen einer Konformitätserklärung zusätzlich belastet und es wird durch fehlende oder unvollständige Konformitätserklärungen bei Dritten (z.B. Entscheibesteller gemäss § 315 PBG) die Erwartung geweckt, dass die erdbebengerechte Bauweise aktiv überprüft wird.

Es wird daher beantragt, auf eine Konformitätserklärung und eine entsprechende Weisung der Baudirektion an die Gemeinden zu verzichten.

Sollte wider Erwarten eine Konformitätserklärung als notwendig erachtet werden, sollte immerhin festgehalten werden, dass das Fehlen einer vollständig ausgefüllten Konformitätserklärung zur Folge hat, dass die Gemeinde auf das Baugesuch nicht eintritt bzw. es zurückweist. Alles andere führt zu Mehraufwand und einer Prüfpflicht der Gemeinde.

Hinwil: Auf die Einführung sei zu verzichten. Für ein Baugesuch werden bereits heute unzählige Formulare und Nachweise benötigt, welche auf der Verwaltungsseite dann auch

kontrolliert werden müssen. Auch wenn dies in Form einer privaten Kontrolle stattfindet, generiert dies dennoch Aufwand. Kleinere Gemeinden können teilweise die heute benötigten Nachweise nicht alle überprüfen. Eine noch diversifiziertere Beurteilung von Bauvorhaben wäre die Folge. Die Qualität der Bauten dürfte durch diese Massnahme nicht verbessert werden.

Küsnacht: Es ist nicht nachvollziehbar, wieso ein Artikel aus dem ganzen Tragwerksnormenwerk besonders behandelt werden soll. Es ist unbedingt die Gepflogenheit weiterzuführen, dass die Normenwerke integral als Regeln der Baukunde gelten und angewendet werden. Die Baubehörden kontrollieren bereits heute im Rahmen der Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Normen. Die Einführung von Konformitätsnachweisen zu einzelnen Elementen oder Teilen der Regeln der Baukunde und Normen ist abzulehnen, so auch der Entwurf zur Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise.

Meilen: Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise: Auf die Einführung der Konformitätserklärung soll verzichtet werden.

Die Einforderung korrekt ausgefüllter Konformitätserklärungen generiert unverhältnismässigen Mehraufwand seitens Gemeinde wie dies die Projekt- und Ausführungskontroll-Formulare um die Privaten Kontrollen im Bereich der Energie, der Bauabfälle oder der Feuerungen ebenfalls tun. Vom schweizerischen Weg mit Wahrnehmung der Verantwortung durch Planende und Ausführende sollte nicht noch weiter abgewichen werden.

Oberglatt: Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.

Wenn in allen Fachbereichen immer mehr punktuelle Konformitätsnachweise verlangt werden resp. würden, führt das dazu, dass nur noch diese zu den anerkannten Regeln der Baukunde zählen und nicht mehr der übrige Normeninhalt. Die Normenwerke sollen weiterhin integral als Regeln der Baukunde gelten und angewendet werden müssen.

Obfelden, Wettswil a. A.: Auf die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise ist zu verzichten.

§ 239 PGB verlangt, dass Bauten und Anlagen nach Fundament, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Als solche gelten auch die in Ziff. 2.9.1-2 Anhang BVV I genannten Tragwerksnormen zur Erdbebenvorsorge. Heute sind diese aber im Baubewilligungsverfahren kein Thema, da die Beachtung der Regeln der Baukunde grundsätzlich in der Verantwortung der Bauherrschaft und deren Hilfspersonen liegt. Die Baubehörde muss nicht davon ausgehen, dass diese Verantwortung nicht gewahrt wird. Nur wenn erhebliche Zweifel an der Wahrnehmung dieser Verantwortung bestehen würden, müssten die Baubehörden ausnahmsweise weitergehende Abklärungen vornehmen.

Würde eine Pflicht zur Einholung einer Konformitätserklärung eingeführt und würde die entsprechende Erklärung aus irgendwelchen Gründen doch nicht eingeholt, könnte dies im Schadenfall zu einer Mitverantwortung der Baubehörde führen.

PZU (Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Niederweningen): Aus Sicht der PZU bestehen gegen die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise keine Einwände. Regionale Interessen sind nicht betroffen.



RWU (Brütten, Dinhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), Buchs, Pfungen: Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.

Es ist den Tragwerksplanern heute klar, dass bei baulichen Änderungen am Tragwerk die Nachweise nach den heute gültigen Normen geführt werden müssen. Weshalb nun ein Artikel aus dem ganzen Normenwerk besonders zusätzlich behandelt werden muss, ist aus unserer Sicht nicht einzusehen. Es müssen grundsätzlich alle Anforderungen der Tragsicherheit wie Gebrauchstauglichkeit der möglich auftretenden Einwirkungen nachgewiesen werden. Wenn immer mehr punktuelle Konformitätsnachweise verlangt werden resp. würden (in allen Fach-sparten), führt das dazu, dass nur noch diese zu den anerkannten Regeln der Baukunde zählen und nicht mehr der übrige Normeninhalt. Es muss unbedingt die schweizerische Gepflogenheit weitergeführt werden, dass die Normenwerke integral als Regeln der Baukunde gelten und angewendet werden müssen.

Schlieren: Die Konformitätserklärung wird abgelehnt. Bisher war die Erdbebensicherheit eine Sache zwischen Bauherrschaften und Architekten. Neu sollen die Gemeinden diese Prüfung übernehmen. Diese haben aber weder das Fachwissen noch die Ressourcen dazu und sollen daher im Schadenfall auch nicht haftbar gemacht werden können.

Schöfflisdorf: Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.

Erdbebensicheres Bauen gehört heute wie x-hundert weitere Normenwerke zu den Regeln der Baukunde und wird gemäss der Besonderen Bauverordnung I als beachtlich erklärt. Sie gilt und ist einzuhalten auch ohne Konformitätserklärung, welche von den Planenden und Baufachpersonen als weiterer formeller «Papiertiger» wahrgenommen und entsprechend unseriös ausgefüllt wird. Die Einforderung korrekt ausgefüllter Konformitätserklärungen generiert Mehraufwand seitens Gemeinde, wie dies die Projekt- und Ausführungskontroll-Formulare um die Privaten Kontrollen im Bereich der Energie, der Bauabfälle oder der Feuerungen ebenfalls tun. Vom schweizerischen Weg mit Wahrnehmung der Verantwortung durch Planende und Ausführende sollte nicht noch weiter abgewichen werden.

Stäfa: Da die SIA-Erdbebennormen bereits heute zu beachten sind und die Behörden bei Anhaltspunkten bereits heute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu vertieften Abklärungen verpflichtet sind, ändert die Konformitätserklärung nichts an der Rechtslage. Durch das Prinzip der Selbstdeklaration werden die örtlichen Behörden in vielen Fällen von einer einzelfallweisen Abklärung der Erdbebensicherheit entlastet.

Uitikon: Auf eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise soll verzichtet werden. Die SIA-Normen gelten als anerkannte Regeln der Baukunde. Die Überprüfung von erdbebengerechter Bauweise ist klar Aufgabe des planenden Ingenieurs (Statiker). Ein weiteres mit dem Baugesuch einzureichendes Formular führt unnötig auf allen Seiten zu Mehraufwendungen.

Uster: Auf die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise ist zu verzichten. Die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise läuft dem Ziel eines einfachen und schlanken Baubewilligungsverfahrens klar zuwider. Das Baubewilligungsverfahren ist bereits heute mit einer Vielzahl von Zusatzformularen und einzureichenden Bestätigungen belastet. Die zur Diskussion stehende Konformitätserklärung ändert (gemäss Erläuterungen) nichts an der geltenden Rechtslage und hat demzufolge lediglich einen unnötigen bürokratischen Zusatzaufwand zur Folge.

Die Regeln der Baukunde und damit auch die geltenden Tragwerksnormen des SIA sind einzuhalten (§ 239 Abs. 1 PBG und Ziffer 2.9.1 und 2.9.2 Anhang BBV I). Ob ein Bauvorhaben aber sämtlichen Regeln der Baukunde entspricht, kann die Baubehörde nicht überprüfen.

Unterengstringen: Die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise wird abgelehnt. Die SIA-Normen sind ohnehin zu beachten. Die Einführung der Konformitätserklärung bringt keine Vorteile, sondern nur Mehraufwand für die Gemeinden. Wenn die Bauwilligen eine Unterzeichnung auch verweigern können, führt dies nur zu Diskussionen und bietet Angriffsfläche für die Gemeinde. 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.

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila), Egg, Lindau: 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.

Wetzikon: Die Stadt Wetzikon ist der Auffassung, dass es die SIA-Normen 260–267 und 269/8 unabhängig einer Konformitätserklärung zur Erdbebensicherheit zu beachten gilt, weshalb es mit der Einführung einer Konformitätserklärung vor Allem zu einem administrativen Mehraufwand bei Baugesuchen und deren Vollzug kommen würde. Seitens Stadt Wetzikon würde es begrüsst werden, wenn die anerkannten Regeln der Baukunde nicht explizit bei jedem Vorhaben zu prüfen wären, sondern allgemein im Sinne von «AGBs» vorausgesetzt würden.

ZPF: Der Vorstand der ZPF hat nichts gegen die Einführung der Konformitätserklärung einzuwenden. Die neue Konformitätserklärung hat zum Ziel, einen einheitlichen und schlanken Vollzug der Erdbebennormen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu schaffen. Die Erdbebennormen des SIA sind bereits heute in der Besonderen Bauverordnung (BBV I) als verbindlich erklärt. Die Einforderung einer Konformitätserklärung beschränkt sich auf besonders sensible Infrastrukturprojekte (z.B. Akutspitäler, Feuerwehstützpunkte, Schulen oder Objekte, die der Störfallverordnung unterstehen) sowie auf Projekte mit einer Bausumme von mehr als 2 Mio. CHF und auf grössere Umbauprojekte, bei denen Eingriffe ins Tragwerk bzw. eine Zusatzbeanspruchung des bestehenden Tragwerks erfolgen. Die Konformitätserklärung enthält keine Verpflichtungen, die sich nicht bereits aus dem geltenden Recht ergeben.



ZPG (Volketswil): Die ZPG nimmt die Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die damit einhergehenden Klärungen und Vereinfachungen.

ZPK: Auf die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise ist zu verzichten.

§ 239 PBG verlangt, dass Bauten und Anlagen nach Fundament, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Als solche gelten auch die in Ziff. 2.9.1-2 Anhang BBV I genannten Tragwerksnormen zur Erdbebenvorsorge. Heute sind diese aber im Baubewilligungsverfahren kein Thema, da die Beachtung der Regeln der Baukunde grundsätzlich in der Verantwortung der Bauherrschaft und deren Hilfspersonen liegt. Die Baubehörde muss nicht davon ausgehen, dass diese Verantwortung nicht gewahrt wird. Nur wenn erhebliche Zweifel an der Wahrnehmung dieser Verantwortung bestehen würden, müsste die Baubehörde ausnahmsweise weitergehende Abklärungen vornehmen. Würde eine Pflicht zur Einholung einer Konformitätserklärung eingeführt und würde die entsprechende Erklärung aus irgendwelchen Gründen doch nicht eingeholt, könnte dies im Schadenfall zu einer Mitverantwortung der Baubehörden führen.

ZPL: Da die SIA-Erdbebennormen bereits heute zu beachten sind und die Behörden bei Anhaltspunkten bereits heute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu vertieften Abklärungen verpflichtet sind, ändert die Konformitätserklärung nichts an der Rechtslage. Die Konformitätserklärung löst keine administrativen Mehrbelastungen aus. Die Prüfung und Durchsetzung der Erbebensicherheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die örtlichen Behörden wird vereinheitlicht. Die Anpassung betrifft keine regionalen Interessen. Die ZPL nimmt die Einführung einer Konformitätserklärung zur Kenntnis und stellt keinen Antrag.

ZIP: Die ZIP nimmt die Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die damit einhergehenden Klärungen und Vereinfachungen.

Zürich: Wir begrüßen die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise. Die geltenden SIA-Normen mit Bezug zur Erdbebensicherheit sind heute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bereits zu beachten (vgl. § 239 Abs. 1 PBG und Ziffern 2.9.1 und 2.9.2 BBV 1). Gemäss Erläuterungen ändert die Konformitätserklärung nichts an der Rechtslage. Weiterhin gelten Normenwerke umfassend als Regeln der Baukunde und sind anzuwenden. Mit der Konformitätserklärung soll vielmehr ein einheitlicher und schlanker Vollzug der Erdbebennormen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ermöglicht werden. Dabei wird vom Prinzip der Selbstdекlaration der Bauherrschaft ausgegangen, welches die Baubehörden entlastet.

2. Parteien

GLP: Auf eine solche Regelung ist zu verzichten. Es ist auch nicht sinnvoll wieder neue Nachweise zu verlangen, welche von den Gemeinden nicht wirklich geprüft werden. Die Eigentümerschaft hat, wenn die Notwendigkeit besteht, ein Eigeninteresse, dass das Gebäude entsprechend gebaut ist und die GVZ keine höheren Gebühren verlangt.

3. Verbände und weitere private Organisationen

HEV, VZI, ZHK: Die vorgeschlagene Neuerung wird abgelehnt. Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen schon heute Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Die aktuell geltenden Tragwerksnormen des SIA gelten als anerkannte Regeln der Baukunde, wobei diese auch die erdbebengerechte Bauweise umfassen (SIA Normen 260-267, Tragwerksnormen und SIA-Norm 269/8, Erhaltung von Tragwerken — Erdbeben).

Es ist nicht einzusehen, weshalb ein einzelner Aspekt separat mittels Konformitätserklärung nachgewiesen werden soll. Vielmehr sind die Normenwerke, welche die anerkannten Regeln der Baukunde definieren, integral anzuwenden. Mit der vorgesehenen Konformitätserklärung wird nicht mehr Sicherheit gewährleistet, da die erdbebengerechte Bauweise schon heute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft wird. Hingegen wird für die betroffenen Bauherren ein unverhältnismässiger zusätzlicher administrativer Aufwand generiert, ohne dass sich ein echter Mehrwert ergeben würde. Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist daher zu verzichten.

KZPV: Es ist den Tragwerksplanern heute klar, dass bei baulichen Änderungen am Tragwerk die Nachweise nach den heute gültigen Normen geführt werden müssen. Weshalb nun ein Artikel aus dem ganzen Normenwerk besonders zusätzlich behandelt werden muss, ist aus unserer Sicht nicht einzusehen. Es müssen grundsätzlich alle Anforderungen der Tragsicherheit nachgewiesen werden.

Wenn immer mehr punktuelle Konformitätsnachweise verlangt werden resp. würden (in allen Fachsparten), führt das dazu, dass nur noch diese zu den anerkannten Regeln der Baukunde zählen und nicht mehr der übrige Normeninhalt. Es muss unbedingt die schweizerische Gepflogenheit weitergeführt werden, dass die Normenwerke integral als Regeln der Baukunde gelten und angewendet werden müssen.

Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.

J. Einzelne Rückmeldungen ohne unmittelbaren Bezug zur Vorlage

1. Gemeinden und ihre Organisationen

VZGV (Birmensdorf, Dällikon, Glattfelden, Kappel a. A., Niederglatt, Ottenbach, Rümlang, Wila), RWU (Brütten, Dinhard, Illnau-Effretikon, Schlatt), Bassersdorf, Buchs, Bülach, Egg, Lindau, Pfungen, Wettswil a. A., Zumikon: Es wird gefordert, dass die Anpassung und Aufhebung von im Quartierplanverfahren festgesetzten Baulinien vereinfacht wird.

§ 125 PBG ist um einen dritten Absatz mit folgendem Inhalt zu ergänzen: «Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, können im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 dieses Gesetzes angepasst oder aufgehoben werden.»

Uster: Bei den anstehenden Teilrevisionen des PBG ist stets das Ziel von einfachen und klaren Regelungen für einen einheitlichen und schlanken Vollzug zu verfolgen. Auf unnötige Spezialregelungen und Ausnahmetatbestände ist demzufolge generell zu verzichten.

Schlieren: Die Plattform eVernehmlassungen war sehr umständlich zu bedienen und unübersichtlich. Eine klarere Benutzerführung ist wünschenswert.

2. Parteien

Keine

3. Verbände und weitere private Organisationen

KZPV: Es wird beantragt, § 125 PBG um einen dritten Absatz mit folgendem Inhalt zu ergänzen: «Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, können im ordentlichen Festsetzungsverfahren gemäss § 108 dieses Gesetzes angepasst oder aufgehoben werden.»

