



**Protokollauszug**  
**13. Sitzung vom 30. Juni 2021**

**123/2021 6.0.2                      Revision Planungs- und Baugesetz, Justierungen**  
**Vernehmlassung**

**1. Ausgangslage**

Mit der Vorlage Justierungen PBG sollen verschiedene Themen im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) überprüft und neu geregelt werden. Die Vorlage umfasst folgende 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
- Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise
- Prüfung Abstimmung Hochhausgrenze mit Brandschutznorm

Die Stadt ist zur Stellungnahme eingeladen.

**2. Erwägungen**

**2.1. Durchstossung Landwirtschaftsgebiet**

Gestützt auf den kantonalen Richtplan kann das Landwirtschaftsgebiet unter strengen Voraussetzungen durchstossen werden. Eine entsprechende gesetzliche Grundlage im PBG fehlt jedoch bisher. Es liegt eine Umsetzungsvariante zur Beurteilung vor.

Für den Stadtrat sind die strengen Voraussetzungen unbestritten. Nicht nachvollziehbar hingegen ist, weshalb die Erleichterung der Durchstossung nur für kantonale Gestaltungspläne ermöglicht werden soll. Die neuen Bestimmungen sollen auch für kommunale Gestaltungspläne gelten. Den Gemeinden entstehen aufgrund dessen, dass kommunale Gestaltungspläne durch den Kanton genehmigt werden, keine ungerechtfertigten Vorteile.

**2.2. Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftsgebiet**

Die Einführung einer Abstandsregelung zwischen Bau- und Landwirtschaftszone war bereits Bestandteil der am 27. November 2016 abgelehnten Umsetzungsvorlage zur sogenannten Kulturlandinitiative. Es waren andere Gründe, die zur Ablehnung führten. Dieses unbestrittene Element soll nun ins PBG aufgenommen werden.

Der Stadtrat unterstützt diesen Vorschlag.

**2.3. Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen**

Gestützt auf die am 4. März 2018 überwiesene Motion "Erleichterung von befristeten Zwischennutzung" des Kantonsrats (KR.-Nr. 354/2018), wurde ein Regelungsvorschlag mit zwei Varianten ausgearbeitet. Die Gemeinden sind eingeladen, sich für eine Variante auszusprechen. Variante 1 sieht

eine für jede Gemeinde identisch lautende Regelung vor, was Rechtssicherheit und Gleichbehandlung schafft. Variante 2 sieht die Regelung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) vor, was den Gemeinden auf sie zugeschnittene Lösungen erlaubt, aber auch eine Auseinandersetzung mit der komplexen Thematik erfordert.

Der Stadtrat spricht sich für Variante 1 aus. Zwischennutzungen müssen zeitnah und ohne zu grosse Hürden möglich sein. Die Bedingungen für Ausnahmegewilligungen dürfen daher nicht zu restriktiv sein. Variante 1 (Regelung im PBG) wird bevorzugt, weil damit der aufwändige Prozess für eine Regelung durch die Gemeinden in der BZO vermieden werden kann. Denn bis die BZO-Regelung in Kraft wäre, würden Zwischennutzungen erschwert.

#### **2.4. Klärung massgebendes Terrain**

Der Begriff massgebendes Terrain wurde in Zusammenhang mit dem autonomen Nachvollzug der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im PBG eingeführt. An die Feststellung des massgebenden Terrains werden hohe Anforderungen gestellt: die Fassadenhöhe, die Gesamthöhe, der Mehrhöhenzuschlag bei Grenz- und Gebäudeabständen, die Bestimmung der zulässigen Baumasse, die Qualifizierung von Untergeschossen sowie von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten hängen davon ab. Mit der Revision soll eine Klärung des Begriffs erfolgen. Der Kanton unterbreitet den Gemeinden zwei mögliche Varianten mit der Bitte, sich für eine zu entscheiden.

Variante 1 basiert auf dem natürlich gewachsenen Verlauf des Bodens, welcher in weiten Teilen des Siedlungsgebiets nicht mehr festgestellt werden kann. 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.

Demgegenüber kann mit der ursprünglichen Regelung in alt § 5 ABV der gewachsene Boden mit verhältnismässigem Aufwand sehr genau festgestellt werden. Es besteht zudem eine bewährte Praxis und Rechtsprechung, auf die abgestützt werden kann. Diese ursprüngliche Regelung wurde in der Variante 2 (§ 253b VE-PBG) aufgenommen und entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu Neubauten und Erweiterungs- oder Umbauten leicht angepasst.

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. Daher zieht der Stadtrat Variante 2 vor.

#### **2.5. Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen**

Es wird eine Verlängerung der Frist zur Anpassung der kommunalen BZO hinsichtlich der IVHB-Begriffe vorgeschlagen. Ziel ist, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die entsprechenden Änderungen sind am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft getreten. Die Gesetzesänderungen werden in den einzelnen Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre BZO ebenfalls harmonisiert haben. Gemäss den Übergangsbestimmungen haben die Gemeinden dafür bis am 28. Februar 2025 Zeit. Diese Umsetzungsfrist soll nun um drei Jahre bis am 29. Februar 2028 verlängert werden. Sollte diese verlängerte Frist nicht eingehalten werden, würde die Baudirektion aufsichtsrechtliche Massnahmen ergreifen.

Weil so die Ergebnisse aus den laufenden PBG-Revisionen berücksichtigt werden können, begrüsst der Stadtrat diese Fristerstreckung.

#### **2.6. Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise**

Es soll eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise eingeführt werden. Eine Einführung eines weiteren, normierten Nachweises belastet jedoch das Verfahren unnötig und bringt inhaltlich keine wirkliche Verbesserung. Auf ein zusätzliches Formular sollte auch im Sinne der Effi-

zienz und Schlankeit des Verfahrens verzichtet werden. Weiterhin soll und kann auf die verbindlichen Normen abgestellt werden. Diese Praxis hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Die neue Regelung lehnt der Stadtrat daher ab.

## **2.7. Prüfung Abstimmung Hochhausgrenze mit Brandschutznorm**

Im Rahmen der Vernehmlassung zur Revision der Schattenwurfregelung von Hochhäusern wurde der Wunsch geäußert, dass die Definition der Hochhausgrenze im PBG der Definition der Hochhausgrenze in der Brandschutznorm angeglichen werden soll. Faktisch würde die Hochhausgrenze damit erhöht.

Mit einer Erhöhung der Hochhausgrenze müsste auf qualitätssichernde Massnahmen bei etlichen markanten hohen Bauten verzichtet werden. Der Stadtrat lehnt die neue Regelung daher ab.

### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Der Stadtrat nimmt Stellung gemäss den Erwägungen Ziff. 2.
2. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, die Stellungnahme im Namen des Stadtrats einzureichen.
3. Mitteilung an
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Archiv

Status: öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin