

Sachbearbeitung: [Heinz Schröder  
E-Mail: [heinzschroeder@swr.ch  
Vorgang: 23.01.0006.2014  
Dokument: Stellungnahme.docx

Amt für Verkehr  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

Kopie: - ZPL Gemeinden

Datum: 7. Mai 2014

## **REVISION PBG (BAU- UND NIVEAULINIEN) Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 8. April 2014 laden Sie uns zur Vernehmlassung zu dieser geplanten Teilrevision des PBG bis zum 11. Juli 2014 ein. Sehr gerne äussern wir uns zu dieser Vorlage, welche auf [www.vernehmlassungen.zh.ch](http://www.vernehmlassungen.zh.ch) einsehbar ist, wie folgt:

### 1. Allgemeines

Wir erachten diese Teilrevision für wichtig und dringend nötig, denn nicht nur bei den Staatsstrassen, sondern auch bei den Gemeindestrassen wurden die Baulinien in den letzten Jahrzehnten nicht mehr bewirtschaftet. Die Gründe dafür liegen bei den Gemeinden wohl überwiegend beim bisher geltenden Verfahren, mussten doch Baulinien an Gemeindestrassen mit einer Revision eines Quartierplanes geändert werden, was nicht nur sehr aufwändig, sondern auch sehr teuer war.

Die zur Vernehmlassung stehende Vorlage halten wir grundsätzlich für sehr gelungen und wir haben dazu nur kleinere Verbesserungsvorschläge anzubringen. Insbesondere begrüssen wir, dass das Instrument der Baulinien, welches die Sicherung des Raumes für die Infrastruktur bezweckt, nun sehr viel besser auf die Belange der Raumplanung abgestimmt wird. Dies äussert sich zum Beispiel darin, dass mit der neuen Trasseebaulinie der Raum für in der Richtplanung geplante Strassen gesichert werden kann, ohne dass bereits ein generelles Projekt vorliegt. Um den Eingriff in das Grundeigentum verträglicher zu gestalten, soll dann auch bei solchen Baulinien kein generelles Bauverbot gelten, sondern Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern deren Entfernung beim Bau der Strasse verhältnismässig ist.

Aber auch bei der Bemessung der Baulinien kommt die Vorlage der Raumplanung entgegen, indem bei der Baulinienfestsetzung neu die Auswirkungen auf das Baugebiet zu prüfen und zu berücksichtigen sind.

Die Teilrevision berücksichtigt die Begriffe der IVHB (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe), was wir sehr begrüssen. Die Neuformulierungen tragen zu einer besseren Verständlichkeit der Bestimmungen bei. Ebenso positiv ist, dass die entsprechenden Verfahrensvorschriften zum Erlass der Baulinien überarbeitet und präzisiert wurden. Insbesondere die neue Pflicht zur öffentlichen Auflage von Baulinienvorlagen mit entsprechendem Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 PBG halten wir für richtig und wichtig. Ebenso begrüssen wir das vereinfachte Verfahren für die Aufhebung von Baulinien. Und selbstverständlich begrüssen wir es sehr, dass nun Baulinien, welche in einem Quartierplanverfahren erlassen wurden, nicht mehr in diesem Verfahren revidiert werden müssen, sondern im ordentlichen Verfahren mit Festsetzung durch den Gemeinderat verändert werden können.

## 2. Verbesserungen der Vorlage

Wir haben zwei Vorbehalte resp. Verbesserungsvorschläge zur Vorlage anzubringen:

### a) *Wärmetechnische Sanierung von Bauten, die genau auf der Baulinie stehen*

Solche Sanierungen sind bekanntlich mit dem neuen § 253a PBG bezüglich den Abstandsvorschriften bis zu einer Stärke von 35 cm privilegiert worden. Baulinien gehören von der Systematik her jedoch nicht zu den Abstandsvorschriften, sodass unklar ist, ob diese Privilegierung auch gegenüber Baulinien gilt.

Mit einer entsprechenden Erläuterung in der Vorlage ist entweder darauf hinzuweisen, dass § 253a PBG einen solchen Fall auch bei einer Baulinie abdeckt, oder dann ist eine entsprechende Regelung in die Baulinienvorschriften aufzunehmen. Denn die Besonderheit dieses Falles ist es, dass ein solches Gebäude ja unsaniert die Baulinie respektiert und damit § 101 PBG gar nicht angewendet werden kann. Das heisst, es gilt ein Bauverbot für gemäss § 99 PBG und die Erleichterungen von § 100 PBG werden wohl kaum angewendet werden können.

Auf jeden Fall ist in den Erläuterungen der Vorlage auf diesen Fall einzutreten und die nötigen Angaben sind zu machen.

### b) *Rechtswirkung von Trasseebaulinien*

In den Erläuterungen wird angegeben, dass Bauten innerhalb der Trasseebaulinien zulässig sind, sofern die Entfernung einer solchen Baute möglich und verhältnismässig sei. Verhältnismässig sei dies dann, wenn die Entfernung dem Grundeigentümer zugemutet werden könne, indem dem Grundeigentümer eine dem Investitionswert angemessene Nutzungsdauer zugestanden werde. Als Beispiel für solche, zu bewilligenden Bauten werden Gewächshäuser, Tennishallen oder Containerbauten angegeben.

Uns erscheint, dass diese Lösung in dem Sinne auszubauen ist, dass auch die Risikobereitschaft des Grundeigentümers für die Übernahme eines allfälligen Rückbaus in die Beurteilung einzufließen hat. Nimmt ein Grundeigentümer ein grösseres finanzielles Risiko für den Rückbau auf sich und ist er bereit, ein entsprechendes Servitut zu unterschreiben, dann sollten auch grössere Bauten wie die bisher genannten Bauten innerhalb der Trasseebaulinien bewilligt werden können. Dies gilt insbesondere dann, wenn solche Bauten am Rande solcher naturgemäss etwas grosszügiger dimensionierten Trasseebaulinien liegen.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme gedient zu haben.

Freundliche Grüsse

Namens des Vorstandes:

Der Präsident: Die Sekretärin:

Otto Müller

Anna Meyenhofer