



Protokollauszug vom

06.03.2024

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau

Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich: PBG-Revision «Baulinien» - Vorentwurf mit erläuterndem Bericht; Vernehmlassungsverfahren (Frist: 15. März 2024)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.921-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Stellungnahme zur E-Vernehmlassung der Baudirektion Kanton Zürich betreffend «PBG-Revision Baulinien – Vorentwurf mit erläuterndem Bericht» gemäss Beilage 1 wird genehmigt.
2. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die Stellungnahme via E-Vernehmlassung digital zu übermitteln.
3. Dieser Beschluss wird veröffentlicht, wenn der Vernehmlassungsbericht des Kantons veröffentlicht wird. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
4. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Stadtraum und Architektur, Raumentwicklung, Denkmalpflege, Amt für Baubewilligungen, Bauinspektorat, Rechtsdienst DBM; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk Winterthur, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Kanton Zürich hat die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitgehend in das kantonale Recht übernommen. Mit der Übernahme der harmonisierten Baubegriffe per 1. März 2017 wurden die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinienbereich (z. B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen) erheblich erweitert: Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Hälfte der Fassade bis zu zwei Meter in den Baulinienbereich hineinragen (siehe Abbildung 1). Diese Erweiterung führte zum einen zu Unklarheiten bezüglich der ortsbaulichen Gestaltung, beispielsweise, wenn bestehende durchgehende Fassadenfluchten durch Neubauten in erheblichen Umfang durchstossen werden. Zum anderen kann die mit der Baulinie angestrebte Raumsicherung erheblich beeinträchtigt sein. Bei der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wurden diese Auswirkungen zu wenig bedacht.

In Winterthur war diese Gesetzesanpassung bisher noch nicht relevant, da die Winterthurer Bau- und Zonenordnung noch nicht harmonisiert ist und die Änderungen erst mit der Harmonisierung wirksam werden (siehe Abbildung 1). Heute gilt für Winterthur noch, dass einzelne Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Baulinien hinausragen dürfen, jedoch entschädigungslos beseitigt werden müssen, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

Der aktuelle Vorentwurf der PBG-Teilrevision (VE-PBG) beschränkt sich im Wesentlichen auf Anpassungen der Regelungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinien- und im Strassen-/Wegabstandsbereich und auf die Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien.

2. Stellungnahme der Stadt Winterthur

2.1 Vereinfachte Anpassung der Baulinien in Quartierplänen

Der Stadtrat begrüsst die vereinfachte Anpassung der Baulinien, welche in Quartierplänen festgesetzt wurden. Dieses Verfahren ist zu aufwändig, schwerfällig und langwierig. Eine Vereinfachung des Verfahrens soll allerdings nicht nur in Fällen von «untergeordneter Bedeutung» zur Anwendung kommen, sondern bei allen Fällen. Das ordentliche Verfahren gemäss §§ 108 ff. PBG hat sich bewährt, ist zweckmässig und effizient.

2.2 Neuregelung der vorspringenden Gebäudeteile

Mit Regelung in § 100 Abs. 1 VE-PBG wird sichergestellt, dass vorspringende Gebäudeteile nicht bis zum Boden reichen. Somit ist das erste Vollgeschoss (und die Untergeschosse) von vorspringenden Gebäudeteilen grundsätzlich freizuhalten. Dabei ist auch das erforderliche Lichtraumprofil freizuhalten. Diese Regelung wird ausdrücklich begrüsst. Damit wird erreicht, dass die Fassadenlinie der Gebäude erkennbar, die mit der Baulinie angestrebte Raumsicherung für Strassenausbauten oder Werkleitungen sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Begrüsst wird auch, dass die zulässige Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile von 1,5 auf zwei Meter vergrössert wird, erlaubt dies doch beispielsweise die Erstellung von grosszügigeren Balkonen. Auch wird die zulässige Breite der vorspringenden Gebäudeteile gemäss § 253b VE-PBG (Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts) begrüsst.

Mit dem § 100 Abs. Abs. 4 VE-PBG können spezifisch weitergehende und andersartige Beanpruchungen des Baulinienbereichs wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile bewilligt werden. Abstützungen im Baulinienbereich sind zwar kritisch, es besteht allerdings in der Praxis durchaus das Bedürfnis an nachträglich angebrachten Balkonen. Hier bedarf es einer einzelfallweisen, situationsbedingten Betrachtung. Wie in den Erläuterungen zur VE-PBG ausgeführt, sollen Abstützungen im Baulinienbereich nicht den Regelfall, sondern den Ausnahmefall darstellen. In Ausnahmefällen wie zum Beispiel bei Sanierungsprojekten mit Abstützungen auf Privatgrund sollen nachträglich angebrachte Balkone durchaus bewilligungsfähig sein. Der Bauausschuss hat in der Vergangenheit solche Abstützungen im Baulinienbereich bewilligt, musste diese Praxis aber nach Gerichtsentscheiden aufgeben. Die in § 100 Abs. Abs. 4 VE-PBG vorgesehene Regelung würde die nötige gesetzliche Grundlage schaffen, um die frühere Praxis des Bauausschusses wiederaufzunehmen.

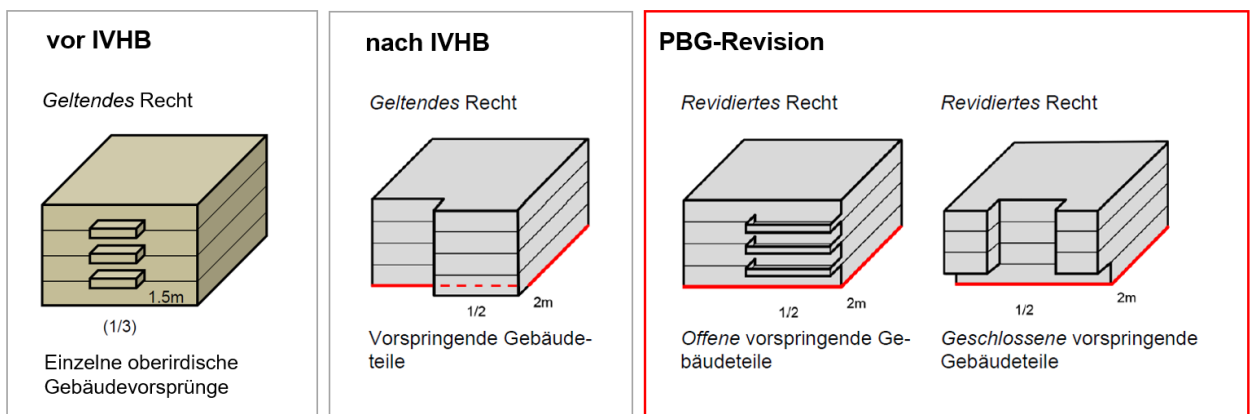


Abbildung 1: Vorspringende Gebäudeteile bei Baulinien vor und nach der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVBH) und nach der PBG-Revision Baulinien (VE-PBG)

Variante 2

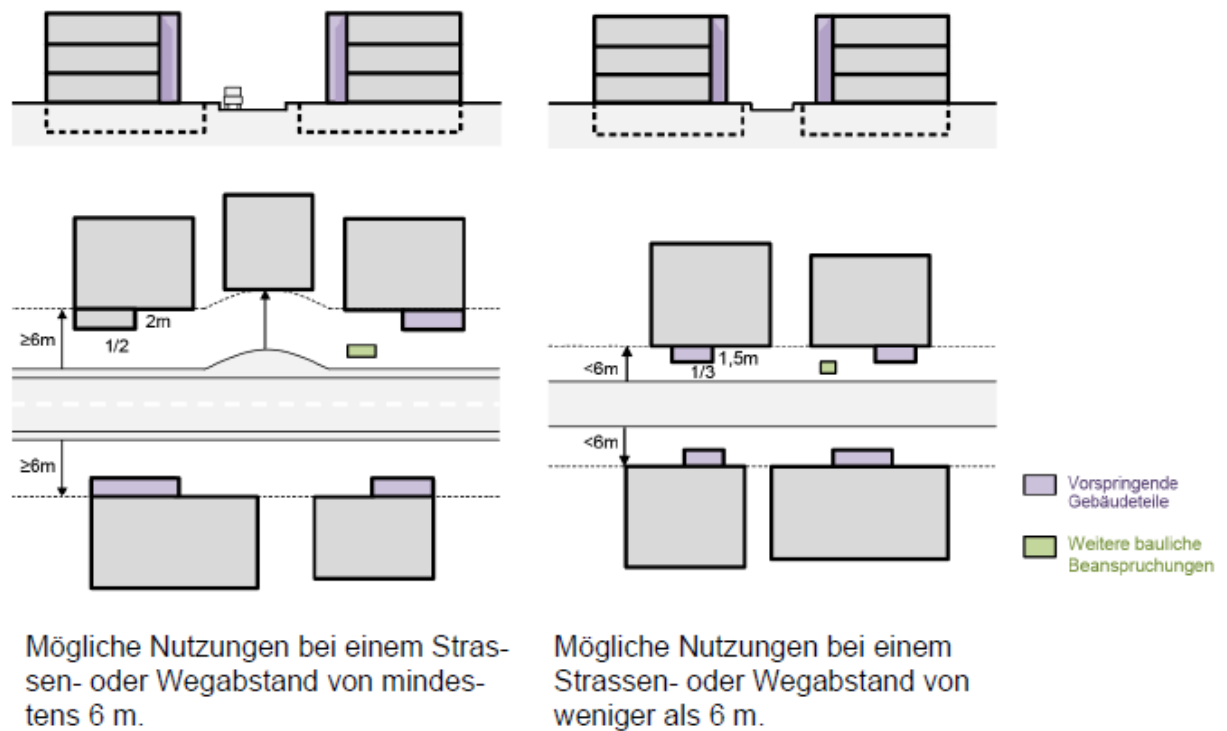


Abbildung 2: Vorspringende Gebäudeteile bei Strassen- und Wegabstand nach VE-PBG (Varianten 1 und 2)

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von sechs Metern gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 Meter gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 PBG). Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (VB.2022.00214, VB.2022.00480) ist der Anhang 1 der Verkehrser-schliessungsverordnung (VerV) zur Beurteilung der Zufahrtsart (Zufahrtsweg, Zufahrtsstrasse) und somit der Abstandsregelung nicht mehr massgebend. Mit einem entsprechenden Hinweis in den Erläuterungen bzw. direkt mit einer Regelung im PBG könnte Klarheit geschaffen werden, ob die VerV bezüglich Beurteilung der Zufahrtsart und somit des Strassenabstands bzw. des Wegabstands zur Anwendung kommt.

3. Externe und interne Kommunikation

Die Stellungnahme wurde im Bauausschuss vom 21. Februar 2024 besprochen und angepasst. Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

4. Veröffentlichung

Der Stadtratsbeschluss und die Beilage werden veröffentlicht, wenn der Kanton den Vernehmlassungsbericht veröffentlicht. Das Departementssekretariat Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilage (nicht öffentlich):

1. Stellungnahme zur Vernehmlassung «PBG-Revision Baulinien – Vorentwurf mit erläuterndem Bericht» (e-Vernehmlassung)