



Protokollauszug vom

12.05.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO): Übernahme der harmonisierten Baubegriffe nach IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

IDG-Status: öffentlich

SR.21.338-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Projektbeschrieb zur Übernahme der harmonisierten Baubegriffe in die BZO «IVHB – Teilrevision Nutzungsplanung» gemäss Beilage wird genehmigt.
2. Das Departement Bau wird beauftragt, die harmonisierten Baubegriffe in die BZO zu überführen und nur materielle Änderungen vorzunehmen, die zwingend mit den zu harmonisierenden Baubegriffen zusammenhängen.
3. Der Entwurf zur BZO ist bis spätestens 29.4.2024 dem Stadtrat zur Verabschiedung an den Grossen Gemeinderat vorzulegen, sofern der Kanton fristgerecht für verschiedene IVHB-relevante Themen (massgebendes Terrain, Grünflächenziffer etc.) das Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgängig entsprechend geändert hat.
4. Weitergehende inhaltliche Änderungen der BZO sind nach der Harmonisierung der Baubegriffe, mit einzelnen Teilrevisionspaketen vorzunehmen. Der Terminplan in SR 20.167-1 wird entsprechend aufgehoben.
5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste; Departement Finanzen; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, cursive script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die harmonisierten Begriffe dennoch zu übernehmen.

Die Gesetzes- und Verordnungsänderungen auf kantonaler Ebene traten am 1. März 2017 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert, d. h. die Begriffe übernommen haben. In den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 verpflichtete der Kanton Zürich die Gemeinden, ihre BZO bis am 28. Februar 2025 entsprechend zu ändern.

Das Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich bereitet für verschiedene IVHB-relevante Themen (massgebendes Terrain, Grünflächenziffer etc.) eine Änderung des PBG vor. Diese PBG Revision hat direkten Einfluss auf das Projekt «IVHB – Teilrevision Nutzungsplanung», weil einige Themen erst nach der Revision des Kantons abschliessend bearbeitet und in die BZO übertragen werden können. Das ARE hat aufgrund der kommenden PBG-Revision eine Fristverlängerung für die Harmonisierung der BZO von drei Jahren in Aussicht gestellt.

2. Projekt IVHB – Teilrevision Nutzungsplanung

Mit dem Projekt «IVHB – Teilrevision Nutzungsplanung» wird der kantonale Auftrag zur Umsetzung der Baubegriffe nach IVHB in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Winterthur ausgeführt. Weil das Projekt weit fortgeschritten ist, soll trotz der Fristverlängerung an der ursprünglichen Frist vom Februar 2025 festgehalten werden.

2.1 Bisheriger Projektverlauf

Das Projekt wurde im November 2019 gestartet. Die aktuelle BZO wurde analysiert und eine Auslegeordnung gemacht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Übernahme der harmonisierten Begriffe in die BZO mit materiellen Anpassungen verbunden sein würde. Der Stadtrat hat am 4. März 2020 für das Projekt 220'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt (SR.20.167-1). Im damaligen Projektbeschrieb wurde von drei Phasen und einer materiellen (Teil-)Revision ausgegangen. Materielle Änderungen oder neue Bestimmungen gegenüber der heute geltenden BZO lösen auf jeden Fall grössere politische Diskussionen mit entsprechenden Risiken aus. Um

die Gefahr eines Scheiterns des Projektes zu minimieren, müsste eine komplexe Projektorganisation mit Einbezug von diversen Stakeholdern ins Auge gefasst werden. Das wiederum verlängert den zeitlichen Verlauf der Revision erheblich. Es zeigt sich klar, dass eine umfangreiche, materielle BZO-Revision aufgrund der zeitlich begrenzten Umsetzungsfrist bis 2025 (inkl. der Verlängerungsfrist) nicht realistisch ist und zudem mit massgeblichen materiellen Änderungen der BZO der vorgelagerten, noch laufenden Planungen «Räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040» (REP) und «Revision kommunaler Richtplanung» (kRP) vorgegriffen würde. Deshalb wird dem Stadtrat nun entgegen SR.20.167 vorgeschlagen, dass die zu harmonisierenden Baubegriffe in die BZO überführt werden sollen, während auf materielle Anpassungen verzichtet wird (reine technische Überführung).

Mit diesem Vorgehen können die erforderlichen Anpassungen innerhalb der gesetzten Frist vorgenommen und die Gefahr minimiert werden, dass die Frist nicht eingehalten werden kann. Denn sollte die Frist nicht eingehalten werden und die Begriffe der BZO nicht mehr mit dem übergeordneten Recht in Einklang stehen, entsteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit für Planende, Investorinnen und Investoren sowie für die rechtsanwendende Behörde. Es ist vorgesehen, inhaltliche Änderungen nach der Harmonisierung der Baubegriffe mit weiteren BZO-Revisionspaketen anzugehen.

2.2 Projektorganisation

Es ist eine vorwiegend aus dem Departement Bau intern zusammengesetzte Projektorganisation. Die Steuerung obliegt der Departementsvorsteherin Bau, dem Stadtbaumeister und dem stellvertretenden Leiter des Baupolizeiamtes. Stadtgrün hat Einsitz in der Begleitgruppe. Für allfällige Vertiefungsstudien, Analysen oder fachliche Beratungen besteht die Möglichkeit, eine entsprechende externe Projektunterstützung beizuziehen.

2.3 Termine

Bis Mitte 2022 soll ein Entwurf vorliegen. Bis 29.2.2024 soll dem Stadtrat der Entwurf der BZO zur Verabschiedung an den Grossen Gemeinderat vorgelegt werden. Massgebend für die Einhaltung des Termins ist die Änderung des PBGs für verschiedene IVHB-relevante Themen (massgebendes Terrain, Grünflächenziffer etc.) durch das Amt für Raumentwicklung (vgl. Kapitel 1). Dem Grossen Gemeinderat kann ein Entwurf der BZO somit erst eingereicht werden, wenn der Kanton das PBG angepasst hat. Trotz der Fristverlängerung soll darauf hingearbeitet werden, dass die IVHB-Revision bis Ende Februar 2025 in Kraft gesetzt ist. Der Terminplan in der Begründung von SR.20.167 mit den drei Phasen wird aufgehoben.

2.4 Kosten

Die Aufwendungen im Gesamtbetrag von rund 220'000 Franken für das Projekt «Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB» (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) wurden vom Stadtrat am 4. März 2020 zulasten Projekt-Nr. 19786 freigegeben (SR.20.167-1).

3. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen. Bauausschuss, Stadtrat und BBK werden in geeigneter Weise regelmässig über das Projekt «IVHB – Teilrevision Nutzungsplanung» informiert. Ansonsten richtet sich das Vorgehen in erster Linie nach den vorgesehenen Mitwirkungsverfahren einer Teilrevision Nutzungsplanung.

Beilage (öffentlich):

1. IVHB Projektbeschrieb, 25. März 2021