

**2024/34 0.01.01 Vernehmlassung übergeordnete Erlasse
PBG-Teilrevision "Baulinien", Vernehmlassung**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat schliesst sich bezüglich der PBG-Teilrevision "Baulinien" vollumfänglich der Stellungnahme des VZGV an.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt an:
 - Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich (per eVernehmlassung)
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Leitung Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Stadtplanung
 - Stadtentwicklung
 - Abteilung Hochbau, Bereich Baubewilligungen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Zur Sicherung des Strassenraums bestehen im Kanton Zürich entlang von Strassen, Wegen und Plätzen Verkehrsbaulinien. Sie sichern in erster Linie die für den Strassen- und Werkleitungsbau benötigten Flächen und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit. Ebenso gestalten sie in städtischen wie in ländlichen Quartieren eine einheitliche Häuserflucht und verschaffen den angrenzenden Grundstücken einen Freiraum, der nicht zuletzt eine städte- oder ortsbaulich erwünschte Grüngestaltung entlang des Strassenraumes ermöglicht.

Mit der Harmonisierung der Baubegriffe und der dazu erfolgten Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden unter anderem die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinienbereich (z.B. Erker, Balkone, Vordächer, Treppen) erheblich erweitert. Diese Erweiterung führte zu Unklarheiten bezüglich der ortsbaulichen Gestaltung und zu erheblichen Beeinträchtigungen bei der angestrebten Raumsicherung. Aufgrund dieser Ausgangslage veranlasste der Regierungsrat eine grundsätzliche Überprüfung des Instruments der Verkehrsbaulinien (RRB Nr. 321/2017). Dabei bildete mitunter auch die Vereinfachung der Verfahren zur Festsetzung von Baulinien sowie von Baulinienanpassungen im Quartierplanverfahren einen Teil des Auftrags.

Gestützt auf die Ergebnisse der Grundsatzabklärungen erarbeitete die Volkswirtschaftsdirektion unter Einbezug der Baudirektion eine Teilrevision des PBG im Bereich der Baulinien sowie der Nutzung des Strassen- und Wegabstandes. Mit Beschluss vom 29. November 2023 hat der Regierungsrat die Volkswirtschaftsdirektion ermächtigt, die Vernehmlassung zur PBG-Teilrevision "Baulinien" durchzuführen. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2023 wurde die Stadt Wetzikon eingeladen, sich an der Vernehmlassung zu beteiligen und bis am 15. März 2024 zu den geplanten Änderungen Stellung zu nehmen.

Ziele und Grundzüge der Vorlage

Die PBG-Teilrevision "Baulinien" sieht keine grundlegenden Änderungen bezüglich Zweck und Wirkung von Baulinien vor. Sie beschränkt sich im Wesentlichen auf Anpassungen bei den Regelungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinien- und Strassenabstandsbereich und auf die Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien.

Die mit der Harmonisierung der Baubegriffe neu eingeführten Bestimmungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinienbereich gelten nur für die Gemeinden, die ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) bereits auf die Harmonisierung angepasst haben, was bei der Stadt Wetzikon noch nicht zutrifft aber demnächst erfolgen soll.

Neuregelung der vorspringenden Gebäudeteile

Neben der Begriffsumschreibung der vorspringenden Gebäudeteile regelt heute § 6c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) auch deren zulässige Masse und besagt, dass vorspringende Gebäudeteile bis zu 2 m in der Tiefe und die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts in den Baulinien- und Strassenabstandsbereich hineinragen dürfen.

Da wichtige Rechtssätze gemäss der Kantonsverfassung (Art. 38 Abs. 1 KV) in ein Gesetz aufzunehmen sind, sollen diese Masse nicht mehr in der ABV, sondern im PBG geregelt werden, wobei die Masse aus § 6c ABV unverändert übernommen werden. Damit jedoch den ortsbaulichen und raumsichernden Anforderungen entsprochen werden kann, sollen vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich grundsätzlich nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sein. Ausnahmen wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile sollen jedoch möglich sein. Im Weiteren sollen aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse bei kleinen Strassen- und Wegabständen abweichende Regelungen gelten, wofür im Rahmen der Vernehmlassung die nachfolgenden zwei Varianten vorgeschlagen werden:

- Gemäss Variante 1 sollen vorspringende Gebäudeteile bei Strassen- und Wegabständen von 3.5 m oder weniger höchstens 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen.
- Variante 2 sieht dagegen weitergehende Einschränkungen vor, indem vorspringende Gebäudeteile bereits bei Strassenabständen von weniger als 6 m höchstens 1.5 m in den Abstandsbereich hineinragen und ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten dürfen.

Vereinfachte Anpassung von Baulinien eines Quartierplans

Wurden Baulinien im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt, hatten Änderungen an den Baulinien bislang ebenfalls im Rahmen einer Revision des Quartierplanverfahrens zu erfolgen. Dieses Verfahren erweist sich aber insbesondere für kleinere Anpassungen als zu aufwändig, schwerfällig und langwierig. Entsprechend soll mit der vorliegenden Teilrevision auch eine Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von Baulinien eines Quartierplans vorgenommen werden. Hierzu soll § 125 PBG dahingehend ergänzt werden, dass Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, in Fällen von untergeordneter Bedeutung inskünftig im ordentlichen Festsetzungsverfahren von Baulinien gemäss § 108 PBG angepasst oder aufgehoben werden können. Ein aufwändiges Quartierplanverfahren muss in solchen Fällen nicht durchgeführt werden. Gleichzeitig soll aber das Instrument des Quartierplans nicht in Frage gestellt werden. Von einer Revision von untergeordneter Bedeutung ist dann auszugehen, wenn die betroffenen Baulinien keine erkennbare Funktion mehr erfüllen. Ebenso hat sich die Anpassung oder Aufhebung auf wenige Strassenzüge und eine blosser Bereinigung der Baulinien zu beschränken. Für Anpassungen von Baulinien, bei denen öffentliche Interessen oder jene von nicht

einverstandenen Dritten betroffen sind, ist weiterhin das Quartierplanverfahren mit Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften sowie der Begleitung durch das Amt für Raumentwicklung durchzuführen.

Bauten im Strassen- und Wegabstandsbereich

Wie bei Baulinien besteht auch im Strassen- und Wegabstand ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Gebäude. Anders als bei den Baulinien (§ 100 Abs. 4 PBG) enthält jedoch § 265 PBG für Strassen- und Wegabstände keine Ausnahmeregelung von diesem Bauverbot. Oberirdische Gebäude im Strassen- und Wegabstand können demzufolge nur gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG gewährt werden. Auch Klein- und Kleinstbauten (z. B. Carports, Gartenhäuser, überdachte Pergolen oder Velo- und Containerunterstände) sind im Strassen- und Wegabstand – im Gegensatz zu den Grenz- und Gebäudeabständen (§ 260 Abs. 4 PBG) – nicht von vornherein abstandsbehaftet.

Mit der vorliegenden Teilrevision soll für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand eine eigene Regelung geschaffen werden. Wie bei der Regelung im Baulinienbereich (§ 100 Abs. 4 PBG) sollen Ausnahmen aufgrund einer Interessenabwägung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, mit der baurechtlichen Bewilligung zugelassen werden können.

Stellungnahme des Vereins Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV)

Der VZGV begrüsst die PBG-Teilrevision "Baulinien" zu den drei Themenbereichen und beantragt, von den unterbreiteten Varianten zu den vorspringenden Gebäudeteilen bei kleinen Strassen- und Wegabständen die Variante 1 in den Bestimmungen aufzunehmen.

Erwägungen

Die vorliegende Revision zur Anpassung der Regelungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinien- und Strassenabstandsbereich, die Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien und die Sonderregelung für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand wird vom Stadtrat begrüsst. Er schliesst sich diesbezüglich vollumfänglich der Stellungnahme des VZGV an.

Die Präzisierungen zu den vorspringenden Gebäudeteilen räumen den bisher grossen Interpretationsspielraum aus und erleichtern dadurch den baurechtlichen Vollzug. Orts- und städtebaulich unverträgliche Bauvorhaben werden unterbunden, ohne die Baumöglichkeiten unnötig einzuschränken. Im Gegensatz zu den grossen Städten wie Zürich und Winterthur bestehen in Wetzikon ausserhalb der Kern- und Zentrumszonen keine orts- oder städtebaulichen Bedürfnisse, welche abweichende Regelungen gegenüber den kantonalen Vorschriften bedingen. Spezifische kommunale Bestimmungen für die Kern- und Zentrumszonen sind gestützt auf §§ 50 und 51 PBG weiterhin möglich.

Von den unterbreiteten Varianten zu den vorspringenden Gebäudeteilen bei kleinen Strassen- und Wegabständen ist die Variante 1 in den Bestimmungen aufzunehmen. Während die Reduktion der Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen bei einem kleinen Strassen- und Wegabstand angebracht erscheint, ist nicht nachvollzieh- und begründbar, weshalb auch die Breite weitergehend reduziert werden soll. Dadurch entstehen weder orts- und städtebaulich bessere Lösungen noch können sonstige Mehrwerte erkannt werden.

Durch die Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien wird die Anpassung der z.T. überalterten und nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechenden

Baulinien vereinfacht und der damit entstehende Planungs- und Verwaltungsaufwand deutlich vermindert.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned above the printed name.

Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin a.i.