

**2021/152 6.01.02.01 Raumkonzepte
PBG-Teilrevision "Justierungen PBG", Stellungnahme zum Vorentwurf**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat stimmt der elektronischen Vernehmlassungsantwort zur Planungs- und Baugesetzrevision "Justierung PBG" zu.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch den Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur an:
 - Baudirektion Kanton Zürich
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Alter + Umwelt
 - Geschäftsbereich Bildung + Jugend
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereich Stadtwerke
 - Abteilung Sicherheit
 - Präsidiales + Entwicklung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion hat eine Teilrevisionen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erarbeitet. Mit Schreiben der Baudirektion von 6. April 2021 werden die Gemeinden gebeten bis spätestens 9. Juli 2021 zu folgenden Änderungen Stellung zu nehmen:

- *Durchstossung Landwirtschaftsgebiet*
Bei der "Durchstossung" handelt es sich um die Beanspruchung von Landwirtschaftsland für öffentliche Aufgaben wie z.B. Schulhäuser, Erholungs- und Sportanlagen oder Bauten der Ver- und Entsorgung, ohne dass es sich dabei um eine Einzonung handelt. Im PBG soll hierfür die rechtliche Grundlage geschaffen werden.
- *Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone*
Das PBG kennt gegenwärtig keine Abstandsvorschrift zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Neu sollen oberirdische Gebäude in Bauzonen gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 3,5 m aufweisen. Bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten verringert sich das Mass auf 1,5 m.
- *Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen*
Im PBG sollen rechtliche Grundlagen für befristete Zwischennutzungen von brachliegenden Arealen und leerstehenden Liegenschaften geschaffen werden. Gegenwärtig sind diese nur mittels Ausnah-

mebewilligungen möglich. Die hierfür geforderten Voraussetzungen sind jedoch häufig nicht erfüllt. Die Baudirektion schlägt für die Regelung von Zwischennutzungen zwei Varianten vor.

Variante 1:

Integration eines zusätzlichen Ausnahmetatbestands für Zwischennutzungen erfolgt aufgrund der Erlasssystematik im bestehenden § 220 PBG.

Variante 2:

Regelung welche die Gemeinden ermächtigt, entsprechende Festlegungen in der BZO zu treffen.

– *Klärung massgebendes Terrain*

Bisher wird bei der Bemessung von Bauten wie z.B. der Baumasse oder Gebäudehöhe grundsätzlich vom "gewachsenen Boden" (Zustand bei Einreichung des Baugesuchs) ausgegangen. Im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soll neu der Begriff des "massgebenden Terrains" eingeführt werden. Bei diesem handelt es sich gemäss IVHB um den durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf. Wo der natürlich entstandene Geländeverlauf unklar ist, soll die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Ausnahmen aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen bleiben vorbehalten. Die Baudirektion schlägt zwei Varianten vor, wobei sich diese zugleich für Variante 2 ausspricht.

Variante 1:

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf gilt neu als massgebendes Terrain. Wo dieser nicht mehr festgestellt werden kann (was in dicht überbauten Gebieten häufig nicht mehr möglich ist) ist das Terrain zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Revision (Stichtag) massgebend.

Variante 2:

Der gegenwärtige Begriff des gewachsenen Bodens wird neu als massgebendes Terrain bezeichnet.

– *Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen*

Die Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB traten auf kantonaler Ebene am 1. März 2017 in Kraft was den Gemeinden bis zum 28. Februar 2025 Zeit für deren Umsetzung in der BZO gibt. Gegenwärtig sind jedoch auf kantonaler Ebene gewisse Rechtsgrundlagen in Bearbeitung, weshalb die Baudirektion eine neue Frist bis zum 29. Februar 2028 vorschlägt.

– *Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise*

Die SIA Normen mit Bezug zur Erdbebensicherheit sind bei Baubewilligungsverfahren bereits heute zu beachten. Die Konformitätserklärung, welche die Baudirektion entwickelt hat, soll dem einheitlichen und schlanken Vollzug dienen. Die Umsetzung ist ohne Anpassung der Rechtsgrundlagen, sondern mit Weisung vorgesehen.

– *Hochhausdefinition*

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurde eine Harmonisierung der Hochhausdefinition im PBG und in der Brandschutznorm geprüft und verworfen (schwierige Umrechnung bei geringem Handlungsbedarf). Im Zusammenhang mit der Klärung des Hochhausbegriffs möchte die Baudirektion von den Gemeinden jedoch die Frage beantwortet haben, ob die Hochhausgrenze im PBG von heute 32 m bei Giebeldächern respektive 28,3 m bei Attikageschossen erhöht werden soll.

Erwägungen

Grundsätzlich ist der Stadtrat der Ansicht, dass die regulierungsdichte des PBG zunehmend grösser wird und diese Entwicklung zu überprüfen ist.

Bei der derzeitig geplanten PBG Revision kann sich jedoch der Stadtrat den Vorschlägen der Baudirektion anschliessen. Bei der Erleichterung von Zwischennutzungen wird die Variante 1 bevorzugt. Bei der Definition des massgebenden Terrains wird Variante 2 bevorzugt.

Nicht anschliessen kann sich der Stadtrat hingegen der Auffassung der Baudirektion, dass die Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise zu einem schlankeren und einheitlichen Vollzug führt, da bei der Baugesuchsprüfung zusätzlich die Kontrolle der korrekten Einreichung des Formulars anfällt und der einheitliche Vollzug bereits durch die geltenden SIA Normen gesichert ist.

Auf die grundsätzliche Frage der Baudirektion, ob die Erhöhung der Hochhausgrenze in Erwägung gezogen werden soll, stellt sich der Stadtrat auf den Standpunkt, dass eine Erhöhung der Hochhausgrenze auf kommunaler Ebene mehr Flexibilität bietet. Aus diesem Grund steht der Stadtrat einer Erhöhung der Hochhausgrenze grundsätzlich positiv gegenüber.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin