

Herr  
Regierungsrat Dr. Martin Neukomm  
Baudirektion des Kantons Zürich  
Walcheplatz 2  
8090 Zürich

Zürich, 6. Juli 2021

## **PBG-Revision "Justierungen PBG" – Vernehmlassung; Stellungnahme der Zürcher Handelskammer**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat, sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. April 2021 haben Sie uns eingeladen, zur PBG-Revision "Justierungen PBG" Stellung zu nehmen. Die Zürcher Handelskammer (ZHK) vertritt die Zürcher Wirtschaft und setzt sich für eine grundsätzlich wettbewerbsgesteuerte Marktwirtschaft mit möglichst günstigen Rahmenbedingungen ein. Dazu gehört eine liberale Raumpolitik, welche neuen und bestehenden Unternehmen im Kanton Zürich Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Eine wirtschaftsfreundliche Ausgestaltung des PBG, welche Planungs- und Rechtssicherheit für Unternehmen gewährleistet, ist dafür unverzichtbar. Wir bedanken uns deshalb für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

### **Allgemeine Bemerkung**

Die einzelnen im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur PBG-Revision "Justierungen PBG" beantragten Änderungen stehen inhaltlich in keinem unmittelbaren Zusammenhang. Die ZHK nimmt dementsprechend eine differenzierte Haltung zu den vorgelegten Revisionen ein, welche untenstehend im Detail erläutert wird.

Die ZHK lehnt folgende Neuerungsanschlüsse ab:

- Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone
- Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise

Die ZHK befürwortet folgende Neuerungen:

- Durchstossung Landwirtschaftsgebiet (mit Ergänzungen)
- Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen: Variante 1
- Klärung massgebendes Terrain: Variante 2
- Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen
- Abstimmung Hochhausgrenze mit Brandschutznorm

### **Abstandsregelung Bau- und Landwirtschaftszone**

Gemäss § 263 VE-PBG sollen oberirdische Gebäude in Bauzonen künftig gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 3,5 Meter aufweisen. Bei unterirdischen Bauten, Unterverbauten, Kleinbauten und Anbauten soll der Abstand 1,5 Meter betragen. Die ZHK lehnt die vorgesehene Abstandsregelung von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone gegenüber der Landwirtschaftszone ab.

Mit der vorgesehenen Regelung wird aus raumplanerischer Sicht wenig gewonnen. Demgegenüber wird die Rechts- und Planungssicherheit der Eigentümer von Bauten, die bereits auf der vorgesehenen Grenze zwischen Bau- und Landwirtschaftszone stehen bzw. den Abstand von § 263 VE-PBG nicht einhalten, massiv beeinträchtigt.

In den Erläuterungen der Vernehmlassung wird auf eine Entscheidung des Bundesgerichtes verwiesen. Das Bundesgericht hat in seinem Urteil 2018 jedoch nur darauf hingewiesen, dass die Erstellung von Wohnbauten auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen haben darf. Was eine "nennenswerte Auswirkung" darstellt, sollte unserer Meinung nach mit einem Abklärungsverfahren im Einzelfall beurteilt und kann nicht mit einer starren Abstandsregelung im PBG festgeschrieben werden.

#### Antrag:

§ 263 VE-PBG ist ersatzlos zu streichen.

### **Einführung einer Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise**

Die ZHK lehnt die vorgeschlagene Neuerung ab. Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen schon heute Bauten und Anlagen nach Fundament, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Die aktuell geltenden Tragwerksnormen des SIA gelten als anerkannte Regeln der Baukunde, wobei diese auch die erdbebengerechte Bauweise umfassen (SIA Normen 260–267, Tragwerksnormen und SIA-Norm 269/8, Erhaltung von Tragwerken – Erdbeben).

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein einzelner Aspekt separat mittels Konformitätserklärung nachgewiesen werden soll. Vielmehr sind die Normenwerke, welche die anerkannten Regeln der Baukunde definieren, integral anzuwenden. Mit der vorgesehenen Konformitätserklärung wird nicht mehr Sicherheit gewährleistet, da die erdbebengerechte Bauweise schon heute im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überprüft wird. Hingegen wird für die betroffenen Bauherren ein unverhältnismässiger zusätzlicher administrativer Aufwand generiert, ohne dass sich ein echter Mehrwert ergeben würde.

#### Antrag:

Auf eine verbindliche Vorschrift mittels Weisung durch die Baudirektion zur Verwendung der Konformitätserklärung für alle Gemeinden ist zu verzichten.

### **Durchstossung Landwirtschaftsgebiet**

Die ZHK unterstützt die geplante gesetzliche Regelung der Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets mit den nachfolgenden Ergänzungen.

Die für die Durchstossung in Frage kommende Nutzung ist unserer Ansicht nach nicht auf öffentliche Aufgaben zu beschränken. Wenn ein begründeter Bedarf besteht, der innerhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets nicht abgedeckt werden kann, müssen auch andere Nutzungen,

die im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen, möglich bleiben, insb. die Möglichkeit der Schaffung von Freihaltungs- und Erholungszonen, welche im kantonalen Richtplan explizit erwähnt werden.

Der Verweis in § 47 Abs. 2 VE-PGB auf Gestaltungspläne ist zudem nicht nur auf überkommunale Gestaltungspläne (§ 84 Abs. 2 PBG) zu beschränken, wie dies die Vernehmlassungsvorlage vorsieht. Vielmehr ist der Verweis generell auf Gestaltungspläne gemäss § 84 PBG auszuweiten, so dass auch kommunale Gestaltungspläne umfasst werden.

Hinsichtlich bestehender Fabrik- und Gewerbekomplexe ausserhalb der Bauzone muss deren angemessene Entwicklung gewährleistet sein. Zu diesem Zweck sollen ausserhalb des in der Karte bezeichneten Siedlungsgebiets gelegene bestehende Fabriken und Gewerbekomplexe, einschliesslich einer angemessenen Gebietsreserve für Erweiterungsbauten, einer Bauzone zugewiesen werden können. Daher ist § 47 PBG um eine entsprechende Bestimmung zu ergänzen.

Antrag:

§ 47. Abs. 2 VE-PBG

Für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben können aus wichtigen raumplanerischen Gründen ausserhalb des Siedlungsgebiets Freihaltezonen, Erholungszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden oder Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG festgesetzt werden.

§ 47 Abs. 3 (neu)

Zwecks Gewährleistung einer angemessenen Entwicklung sollen ausserhalb der Bauzone bestehende Fabrik- und Gewerbekomplexe aus wichtigen raumplanerischen Gründen einer Bauzone zugewiesen werden können.

### **Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen**

Die ZHK begrüsst die vorgesehene Neuregelung, die eine rechtliche Grundlage für die befristete Zwischennutzung von brachliegenden Arealen und leerstehenden Liegenschaften schaffen will. Von den beiden vorgeschlagenen Optionen präferieren wir Variante 1, die Gemeinden ermächtigt, entsprechende Festlegungen in ihren Bau- und Zonenordnung zu treffen, um befristete Zwischennutzungen zu erleichtern. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für zonenfremde Zwischennutzung mittels Ausnahmegewilligung gewährleistet, dass die kommunalen Bau- und Zonenordnungen nicht revidiert werden müssen, was Zeit und Kosten spart sowie die Planungssicherheit erhöht. Mit dieser Variante wird zudem für alle Gemeinden kantonsweit eine einheitliche Regelung geschaffen, was begrüssenswert ist.

Antrag:

§ 253 VE-PBG ist gemäss Variante 1 des Vorentwurfes der Vernehmlassung anzupassen.

### **Klärung massgebendes Terrain**

Der Kanton Zürich ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zwar nicht beigetreten, vollzieht die Harmonisierung jedoch freiwillig. Teil der Harmonisierung bildet der neue Begriff des massgebenden Terrains, der relativ stark vom bisherigen Begriff des gewachsenen Bodens abweicht. Während bisher grundsätzlich vom bestehenden Terrain (bei Einreichung des Baugesuchs) ausgegangen wurde, ist neu der natürlich gewachsene Geländeverlauf massgebend. Zur Diskussion stehen zwei Varianten, wobei die ZHK

klar Variante 2 präferiert. Mit Variante 2 wird das massgebende Terrain weitgehend nach den Bestimmungen des vormaligen gewachsenen Bodens definiert. Der gewachsene Boden wird neu als massgebendes Terrain bezeichnet, da zahlreiche Baubegriffe und Messweisen diese Bezeichnung verwenden. In aller Regel kann der gewachsene Boden mit verhältnismässig wenig Aufwand festgestellt werden. Die heute praktizierte Rechtsprechung zum gewachsenen Boden hat sich bewährt und sollte unserer Meinung nach beibehalten werden. So kann für alle Verfahrensbeteiligten die erforderliche Rechtssicherheit geschaffen werden.

Antrag:

§ 50 und § 253b VE-PBG sowie § 5 ABV sind gemäss Variante 2 des Vorentwurfes der Vernehmlassung anzupassen.

**Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen**

Die ZHK begrüsst die Erstreckung der Umsetzungsfrist für die Anpassungen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen an die entsprechenden Vorgaben zur Harmonisierung von Baubegriffen und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Antrag:

Die Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015 sind gemäss Vorentwurf anzupassen.

**Harmonisierung der Hochhausdefinition im PBG und in der Brandschutznorm**

Die ZHK befürwortet die Anpassung des PBG, wonach Hochhäuser neu Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 Meter sind. Mit der neuen Formulierung kann die Diskrepanz vermieden werden, dass ein Gebäude zwar nach der Brandschutzrichtlinie nicht als Hochhaus qualifiziert wird, gemäss dem PBG hingegen schon.

Antrag:

§ 282 PBG

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 30 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**Zürcher Handelskammer**

Dr. Regine Sauter  
Direktorin

Roman Obrist  
Leiter Wirtschaftspolitik