

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

Zürich, 27. August 2021

PBG Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» – Vernehmlassung; Stellungnahme der Zürcher Handelskammer

Sehr geehrter Herr Regierungsrat, sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Mai 2021 haben Sie uns eingeladen, zur PBG-Revision "Klimaangepasste Siedlungsentwicklung" 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 auch eine liberale Raumpolitik, welche neuen und bestehenden Unternehmen im Kanton Zürich Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Eine wirtschaftsfreundliche Ausgestaltung des PBG, welche Planungs- und Rechtssicherheit für Unternehmen bietet, ist dafür unverzichtbar. Wir bedanken uns deshalb für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

1. Allgemeine Bemerkung

Die ZHK unterstützt den Grundgedanken der vorliegenden Vernehmlassung, nämlich die Siedlungsentwicklung so auszugestalten, dass sie für die Folgen des Klimawandels gerüstet ist. Dafür sind vielfältige Lösungsansätze nötig. Einige der vorgeschlagenen Änderungen unterstützt die ZHK deswegen.

Andere Vorschläge gehen uns zu weit, sind nicht zielführend und würden zu hohen Kosten für die Wirtschaft und Private führen. Sie stellen zudem erhebliche Eingriffe in die Eigentumsrechte der Immobilieneigentümer dar. Bereits heute machen ausserdem die vielen Vorschriften das Bauen und insb. das verdichtete Bauen überaus schwierig. Die ZHK fordert deswegen, auf nicht zielführende und unverhältnismässige Gesetzesänderungen zu verzichten. Zudem ist bei der Regulierung zwischen bestehenden und neuen Bauten zu unterscheiden. Änderungen im Sinne der vorgeschlagenen Vorgaben sind bei bestehenden Bauten oft viel schwieriger und auch nur mit hohen Kostenfolgen umsetzbar. Anders sieht es aus, wenn eine Immobilie gänzlich neu geplant wird.

2. Zur Begründung

2.1 Baumschutz und Baumpflanzpflicht

Mit §§ 76 und 309 VE-PBG soll es Gemeinden ermöglicht werden, ihren Baumbestand nicht nur zu erhalten (Baumschutz), sondern auch aufzubauen (Baumpflanzpflicht). Zudem soll neu eine baurechtliche Bewilligung für das "Fällen von Bäumen, für die eine Erhaltungspflicht besteht" eingeführt werden. Bereits heute können Gemeinden gemäss § 76 PBG die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung von Flachdächern vorschreiben. Dass Gemeinden neu zusätzlich die Neupflanzung von Bäumen in ganzen Gebieten vorschreiben können, geht für die ZHK zu weit. Diese Kompetenz greift zu stark in die verfassungsmässig geschützte Eigentums-garantie (Art. 26 BV) ein. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dieser Art sind unverhältnismässig und können nicht mehr mit dem öffentlichen Interesse gerechtfertigt werden.

Antrag:

§§ 76 und 309 VE-PBG sind ersatzlos zu streichen.

2.2 Pflanzabstände

Heute müssen kleine Bäume einen Abstand von vier Metern zum Nachbargrundstück haben, grosse Bäume acht Meter. Diese Distanz soll neu auf zwei Meter reduziert werden. Zu einer Strasse hin soll die Regel aufgehoben werden, wie das in den Städten Zürich und Winterthur bereits Praxis ist. Die ZHK unterstützt die geplanten Neuerungen gemäss § 169 ff. VE-EG ZGB sowie § 27 VE-VERV, welche es erleichtern, Bäume zu pflanzen ohne dass die Eigentumsrechte beschnitten werden oder Immobilienbesitzerinnen und -besitzer verpflichtet werden, auf ihren Grundstücken Änderungen vorzunehmen.

2.3 Ablehnung der Regelungen zur Einschränkung der Unterbauung

Ein grosser Teil der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche soll neu auch von einer Unterbauung freibleiben. Dieser Bereich soll möglichst unversiegelt sein und damit die natürliche Versickerung von anfallendem Regenwasser ermöglichen.

Es werden zwei verschiedene Regelungsvorschläge zur Einschränkung der Unterbauung gemacht. Der eine Regelungsvorschlag sieht vor, dass zusätzlich zu den bestehenden Nutzungsziffern eine eigenständige Unterbauungsziffer eingeführt wird (§ 256a VE-PBG). Sie ermöglicht den Gemeinden, den Anteil der Grundstücksfläche festzulegen, welcher nicht unterbaut werden darf. Der andere Regelungsvorschlag ermöglicht den Gemeinden, die Anrechnung von unterbauten Flächen an die Grünflächenziffer einzuschränken (§ 257 Abs. 4 VE-PBG). Die Einschränkung der Unterbauung hängt damit von der Einführung der Grünflächenziffer in der Bau- und Zonenordnung einerseits und der Beschränkung der Anrechenbarkeit von unterbauten Flächen andererseits ab.

Die ZHK lehnt beide Vorschläge ab. Sie schränken Grundstück- und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer stark ein und sorgen für hohe Kosten. Bereits heute gehören die Grundstückspreise im Kanton Zürich mit zu den höchsten in der Schweiz. Schränkt man nun die Unterbauung zusätzlich ein, so benötigt man, will man dieselbe Fläche nutzen, neu ein grösseres Grundstück. Damit erhöhen sich die Grundstückspreise weiter, was schlussendlich nur wenigen Personen dienlich ist.

Gerade in den grossen Innenstädten, wo die Erwärmung am höchsten ist, nützen die geplanten Neuerungen zudem nichts, da historisch gewachsene Versiegelung nicht einfach aufgehoben werden kann und dies auch die Gebiete sind, in welchen verdichtet gebaut werden soll. Verdichtetes Bauen heisst aber auch, dass die Unterbauung gebraucht wird, um Platz zu generieren. Neue, starre Regeln, welche die Unterbauung einschränken sind deswegen fehl am Platz und hinsichtlich des verdichteten Bauens gar kontraproduktiv.

Antrag:

§§ 251a, 253a Abs. 2, 256a und 257 VE-PBG sowie § 12 VE-ABV sind ersatzlos zu streichen.

2.4 Umgebungsgestaltung

Gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG kann bereits heute mit der baurechtlichen Bewilligung die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und insbesondere der Vorgärten verlangt werden. Dabei kann auch der Erhalt oder die Neupflanzung von Bäumen oder Sträuchern angeordnet werden. Neu sollen Grundstückbesitzerinnen und -besitzer gezwungen werden können, geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche zu erhalten oder herzurichten. Bäume und Sträucher sind dabei möglichst zu erhalten oder neu zu pflanzen. Ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs ist dabei im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu gestalten und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die ZHK greifen auch diese Forderungen zu tief in die Eigentumsgarantie ein. Dass bestehender Gebäudeumschwung neu zusätzlich bepflanzt werden soll, darf unserer Ansicht nach nicht vom Staat vorgeschrieben werden, sondern muss auf Freiwilligkeit beruhen.

Neu sollen zudem bei einem Baugesuch zusätzliche Unterlagen miteingereicht werden. Dies betrifft insb. den Umgebungsplan sowie den Plan über die Liegenschaftsentwässerung. Beide Pläne müssten sehr viel detaillierter daherkommen, als dies bisher der Fall ist. Der Mehrwert dieser neuen Vorgaben ist nicht ersichtlich, während die Bestimmungen zu langsameren und teureren Baugesuchsverfahren führen.

Im Kanton Zürich ist die durchschnittliche Zeit bis zum Erlangen einer Baubewilligung heute schon sehr hoch. Gemäss dem Freiheitsindex 2020 von Avenir Suisse landet Zürich im interkantonalen Vergleich auf dem unbefriedigenden 18. Rang. Diesen Zustand gilt es mit zusätzlichen Vorschriften nicht weiter zu verschlechtern.

Antrag:

§ 238a VE-PBG sowie §§ 3, 5 und 23 VE-BVV sind ersatzlos zu streichen.

§ 238 Abs. 3 PBG ist nicht aufzuheben.

2.5 Gebäude- und Mauerbegrünungen

Bereits heute können Gemeinden gemäss § 76 PBG die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung von Flachdächern vorschreiben. Neu sollen die Bau- und Zonenordnungen zonen- oder gebietsweise die Begrünung von Mauern, Fassaden und Flachdächern vorschreiben und darüber hinaus über die "Qualität der Begrünung" bestimmen können. Nicht nur handelt es sich bei den vorgeschlagenen Änderungen um einen grossen und unverhältnismässigen Eingriff in das Eigentumsrecht von Immobilienbesitzerinnen und -besitzer, sie würden auch zu zusätzlicher Bürokratie und damit abnehmender Standortattraktivität führen. Die ZHK ist der Ansicht, dass Dach- und Fassadenbegrünungen wie bisher auf freiwilliger Basis erfolgen sollen.

Antrag:

§ 76a VE-PBG ist ersatzlos zu streichen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse
Zürcher Handelskammer



Dr. Regine Sauter
Direktorin



Roman Obrist
Leiter Wirtschaftspolitik