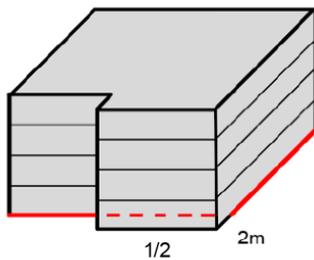




Soweit das PBG keine differenzierte Regelung vorsieht, soll mit § 253b VE-PBG eine neue Grundnorm für die Masse vorspringender Gebäudeteile geschaffen werden, wobei die Masse aus § 6c ABV übernommen werden (d. h. 2 m in der Tiefe und die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts).

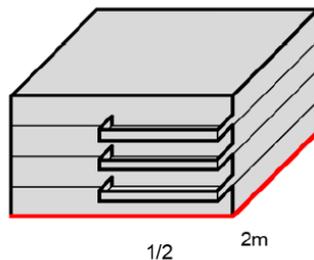
Eine von der Grundnorm nach § 253b VE-PBG abweichende Regelung vorspringender Gebäudeteile wird im Baulinienbereich getroffen (§ 100 VE-PBG). Um den in diesem Zusammenhang mit der Harmonisierung der Baubegriffe aufgetretenen ortsbaulichen und raumsichernden Problemen zu begegnen, sollen vorspringende Gebäudeteile im Baulinienbereich grundsätzlich nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sein. Das erste Vollgeschoss und die Untergeschosse sind neu freizuhalten. Geschlossene vorspringende Gebäudeteile müssen neu einen untergeordneten Charakter aufweisen. Ausnahmen wie Abstützungen vorspringender Gebäudeteile sollen weiterhin möglich sein.

*Geltendes Recht*



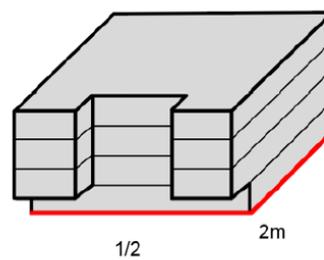
Vorspringende Gebäudeteile

*Revidiertes Recht*



Offene vorspringende Gebäudeteile

*Revidiertes Recht*



Geschlossene vorspringende Gebäudeteile

#### *Vereinfachte Anpassung der Baulinien in Quartierplänen*

Wurden Baulinien im Rahmen eines Quartierplanverfahrens festgelegt, hatte die Bewirtschaftung der Baulinien bislang ebenfalls im Rahmen einer Revision des Quartierplanverfahrens zu erfolgen. Dieses Verfahren erweist sich aber insbesondere für kleinere Baulinien-Anpassungen von untergeordneter Bedeutung als zu aufwändig, schwerfällig und langwierig. Eine Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von Baulinien eines Quartierplans war daher bereits 2014 Gegenstand der Vernehmlassung. Von einer Revision von untergeordneter Bedeutung ist auszugehen, wenn die betroffenen Baulinien keine erkennbare Funktion mehr erfüllen. Zusätzlich hat sich die Anpassung oder Aufhebung auf wenige Strassenzüge und eine blosse Bereinigung der Baulinien zu beschränken. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, ob neben den Interessen der Direktbetroffenen weitere Interessen betroffen sind.

Dieser Anpassungsbedarf des PBG besteht weiterhin. Daher soll § 125 PBG dahingehend ergänzt werden, dass Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt wurden, 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. Für Anpassungen von Baulinien, bei denen öffentliche Interessen oder jene von mit der Anpassung nicht einverstandenen Dritten betroffen sind, ist das Quartierplanverfahren besser geeignet und auch nach wie vor durchzuführen.

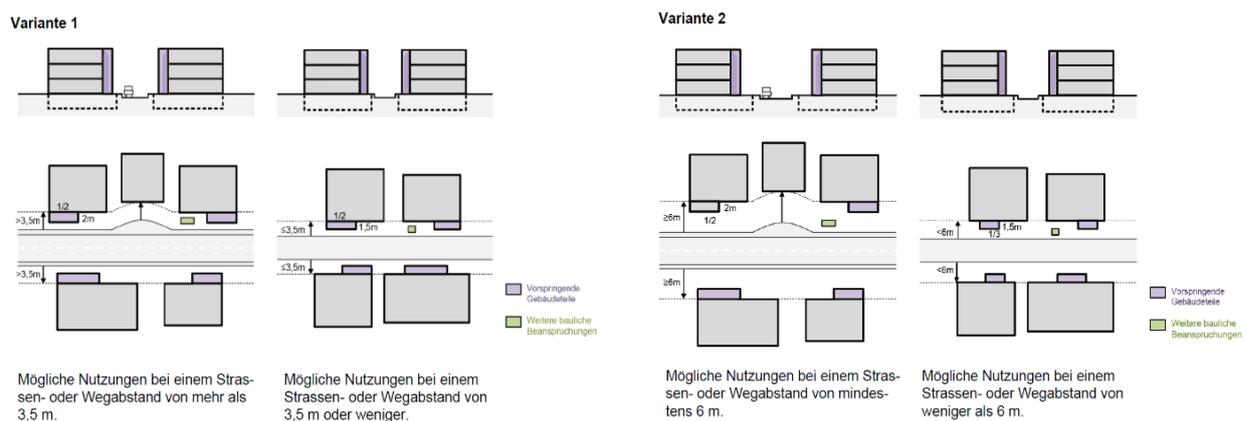
### Bauten im Strassen- und Wegabstandsbereich

Im Strassen- und Wegabstand besteht ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Gebäude. Anders als bei den Baulinien nach § 100 Abs. 4 PBG enthält § 265 PBG für Strassen- und Wegabstände keine Ausnahmeregelung von diesem Bauverbot. Oberirdische Gebäude im Strassen- und Wegabstand können demzufolge nur gestützt auf eine Ausnahmewilligung nach § 220 PBG zugelassen werden. Auch Kleinstbauten sind im Strassen- und Wegabstand, im Gegensatz zu den Grenz- und Gebäudeabständen (§ 260 Abs. 4 PBG), nicht von vornherein abstandsbefreit.

Eine von der Grundnorm abweichende Regelung vorspringender Gebäudeteile erfolgt neu auch für Strassen- und Wegabstände (§ 265 Abs. 2 VE-PBG). Zur Regelung der zulässigen Masse werden im Rahmen der Vernehmlassung zwei Varianten vorgeschlagen.

Variante 1: Bei Strassen- und Wegabständen von 3.5 m oder weniger dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.5 m in den Abstandsbereich hineinragen.

Variante 2: Bei Strassenabständen von weniger als 6 m und Wegabständen dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.5 m in den Abstandsbereich hineinragen und ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



Mit § 265 Abs. 3 VE-PBG soll für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand eine eigene Regelung geschaffen werden. Wie bei der Regelung im Baulinienbereich gemäss § 100 Abs. 4 PBG sollen Ausnahmen aufgrund einer Interessenabwägung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, mit der baurechtlichen Bewilligung zugelassen werden können. Die Zulässigkeit von Abstützungen vorspringender Gebäudeteile bedarf hier keiner ausdrücklichen Erwähnung, da vorspringende Gebäudeteile im ersten Vollgeschoss und den Untergeschossen nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

### Stellungnahme

Die vorliegende Revision zur Anpassung der Regelungen betreffend vorspringende Gebäudeteile im Baulinien- und Strassenabstandsbereich, zur Vereinfachung des Verfahrens zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien und zur Schaffung einer Sonderregelung für Ausnahmen vom Bauverbot im Strassen- und Wegabstand wird grundsätzlich begrüsst. Für die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile im Strassen- und Wegabstand wird zwecks einheitlicher Regelung Variante 1 bevorzugt.

Im Übrigen wird die Stellungnahme der Fachsektion Bau und Umwelt des Vereins Züricher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV) unterstützt.

## **Beschluss**

1. Die PBG-Revision «Baulinien» wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Für die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile im Strassen- und Wegabstand wird Variante 1 bevorzugt.
3. Im Übrigen wird die Stellungnahme der Fachsektion Bau und Umwelt des VZGV vom 31. Januar 2024 unterstützt.
4. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Vernehmlassung im Sinne der Erwägungen auszufüllen und fristgerecht digital einzureichen.

## **Mitteilung durch Protokollauszug**

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

## **Mitteilung per E-Mail**

- Fachbereich Hochbau

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin

Versand: 1. März 2024