

# Auf das Wesentliche reduziert und benutzerfreundlich

Der Regierungsrat hat den Gesetzesentwurf zu einem revidierten Planungs- und Baugesetz für die Vernehmlassung freigegeben. Städte, Gemeinden, Regionen, Verbände, Parteien und weitere Interessierte sind während den kommenden vier Monaten eingeladen, Stellung zur Gesetzesvorlage zu nehmen. Ziel der Vorlage ist, die gesetzlichen Bestimmungen auf das Wesentliche zu reduzieren und das Gesetz benutzerfreundlicher sowie einfacher bewirtschaftbar zu machen. Inhaltlich wird ein grosser Teil des geltenden Rechts übernommen.

Das geltende kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) aus dem Jahre 1975 soll vollständig revidiert werden. Seit dem 19. August bis zum 19. Dezember 2005 können sich alle Städte, Gemeinden, Regionen, Verbände, Parteien und weitere Interessierte zum vorgelegten Gesetzesentwurf äussern. Dank einem schlanken und modernen PBG soll das Planen und Bauen im Kanton Zürich auch in Zukunft attraktiv, berechenbar und kundenfreundlich sein.

Ziel der Revision ist, die Verfahren zu vereinfachen und zu straffen, die gesetzlichen Bestimmungen auf das Wesentliche zu reduzieren, die Normierungsdichte zu verringern, die Projektierungs- und Investitionssicherheit zu erhöhen sowie das Gesetz benutzerfreundlicher auszugestalten. Gesamthaft geht es darum, mit dem neuen PBG die Standortattraktivität des Kantons Zürich weiter zu verbessern.

In Zusammenarbeit mit Gemeinden und verschiedensten interessierten Organisationen wurden in den Jahren 2000 bis 2002 die Grundlagen der Re-

vision ausgearbeitet und in drei breit angelegten Mitberichtsverfahren verifiziert. Der Vernehmlassungsentwurf baut auf diesen Grundlagen auf. 2006 soll die Vernehmlassung ausgewertet und dem Kantonsrat unterbreitet werden. Die wichtigsten Neuerungen im revidierten PBG werden im Folgenden beschrieben.

## Reduktion der Normierungsdichte

Ein Schwerpunkt der Totalrevision liegt darin, das PBG mit dem Bundesrecht in Einklang zu bringen, seinen Aufbau zu verbessern und nicht zwingend erforderliche oder überholte Normen zu beseitigen. So werden unter anderem Vorschriften weggelassen, die privatrechtlich oder durch anerkannte Regeln der Baukunde (zum Beispiel SIA-Normen) ausreichend normiert sind. Ebenso wird verzichtet auf Vorschriften, deren Einhaltung von den Baubehörden in der Praxis nicht überprüft werden kann (zum Beispiel Baustatik) oder für die kein Regelungsbedarf besteht. Der Gesetzestext ist zudem der heute gebräuchlichen Terminologie angepasst worden.

## Vereinfachte und beschleunigte Verfahren

Für alle Nutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren wird ein Einspracheverfahren eingeführt. Danach sollen Gegner eines Bauvorhabens ihre Einwände nicht erst im Rekursverfahren vorbringen, sondern bereits während der Auflage des Baugesuchs, also noch vor dem Entscheid der Baubewilligungsbehörde. Die Erfahrungen aus den anderen Kantonen zeigen, dass

**Inhaltliche Verantwortung:**  
Mark Cummins  
Stabschef des Generalsekretariats  
Baudirektion Kanton Zürich  
8090 Zürich  
Telefon 043 259 28 08  
mark.cummins@bd.zh.ch

## Umweltrecht



Das Planungs- und Baugesetz beeinflusst das Aussehen unserer gebauten Umwelt.

Quelle: VLP-ASPAN, Bern

### Verbesserte Bewirtschaftbarkeit

Die Struktur des Gesetzes wurde so gewählt, dass spätere Teilrevisionen möglichst widerspruchsfrei eingefügt werden können. Weniger wichtige, meist technische Fragen sollen in Verordnungen geregelt werden. Mit dem gewählten Ansatz wird der Umfang des Verordnungsrechts insgesamt abnehmen.

### Keine neue Planungsrunde für die Gemeinden

Die Vorlage bringt keine Neuerfindung des Planungs- und Baurechts. Vielmehr baut sie auf den bewährten Kernelementen des heute geltenden Rechts auf. Mit dem In-Kraft-Treten des revidierten PBG wird keine neue Planungsrunde in den Gemeinden ausgelöst. Die kommunalen Pläne und Vorschriften werden nur dann ungültig, wenn sie dem neuen Gesetz inhaltlich widersprechen.

damit das Bauverfahren beschleunigt und mehr Projektierungs- und Investitionssicherheit geschaffen werden kann.

Gleichzeitig sieht die Vorlage eine einfachere Zuständigkeitsordnung im Rechtsmittelverfahren vor, indem die Baurekurskommissionen für alle Streitigkeiten im Bereich des öffentlichen Planungs-, Bau- und Umweltrechts erste Rechtsmittelinstanz werden. Die Zuständigkeiten des Regierungsrates und der Direktionen fallen weg.

### Ein einziger Sondernutzungsplan

Die Landsicherung für öffentliche Bedürfnisse (zum Beispiel für Strassen oder Werkhöfe), die Landumlegung, die Erschliessung und die Verfeinerung der Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften) werden heute in verschiedenen, zum Teil ungenügend aufeinander abgestimmten Verfahren abgewickelt. Dafür sind je nach Verfahren die Gemeinden, der Kanton oder gar beide Instanzen zuständig.

Neu sieht der Entwurf ein modulartiges, einheitliches Verfahren für die Erfüllung der verschiedenen Planungsaufgaben vor. Damit wird ein Werkzeug geschaffen, um sowohl komplexe als auch einfache Planungen zeit- und sachgerecht bearbeiten zu können. Nach demselben Verfahren sollen auch Strassen- und Wasserbauprojekte sowie landwirtschaftliche Erschliessungs- und Landumlegungsvorhaben ablaufen.

### Einführung eines kantonalen Erschliessungsplans

Bei der Erschliessung wird in der Gesetzesvorlage die Aufgabenverteilung zwischen Kanton, Gemeinden und Grundeigentümern klarer geregelt. Neben den kommunalen Erschliessungsplänen ist neu auch ein kantonaler Erschliessungsplan vorgesehen. Die Kosten für die Erschliessungsanlagen werden zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümern auf Grund des Nutzens aufgeteilt, der sich für den jeweiligen Betroffenen ergibt.

### Grundlage für die Einführung eines Fahrtenmodells

Die Gesetzesvorlage schafft für verkehrsintensive Grossüberbauungen wie Sport-, Kultur- oder Einkaufszentren die gesetzliche Grundlage für die Einführung eines Fahrtenmodells, die Parkplatzbewirtschaftung und die Sanierungspflicht bestehender Überbauungen. So werden bei publikumsintensiven Einrichtungen die Anzahl der Parkplätze anhand der vorgesehenen Fahrten festgelegt.

Wird die Anzahl an Fahrten überschritten, so hat der Eigentümer eine Abgabe pro Parkplatz und Jahr zu entrichten. Dabei kann er verpflichtet werden, die Abgabe auf die Benutzerinnen der Plätze zu überwälzen. Der Entwurf sieht gleichzeitig vor, dass bestehende Grossüberbauungen diese neuen gesetzlichen Anforderungen innert angemessener Frist ebenfalls erfüllen müssen.

### Stellung nehmen

Die Vernehmlassungsunterlagen zur Totalrevision des PBG sind im Internet verfügbar unter [www.rr.zh.ch](http://www.rr.zh.ch), Link «Vernehmlassungen», oder unter [www.npbg.zh.ch](http://www.npbg.zh.ch).

Der Gesetzesentwurf ist in gedruckter Form erhältlich bei:

*Kantonale Drucksachen- und Materialzentrale KDMZ*

*Räffelstrasse 32, 8090 Zürich*

*Telefon 043 259 99 99*

*Telefax 043 259 99 98*

*info@kdmz.zh.ch*

Eine Stellungnahme zur Vorlage soll konkrete Anträge und deren Begründungen enthalten. Um das Verfassen einer Stellungnahme zu vereinfachen, wurde ein Vernehmlassungsformular (Muster) vorbereitet, welches unter [www.npbg.zh.ch](http://www.npbg.zh.ch) abrufbar ist.

Die Baudirektion Kanton Zürich bittet wenn möglich um eine Eingabe der Stellungnahme per E-Mail an [gs-stab@bd.zh.ch](mailto:gs-stab@bd.zh.ch). Die Auswertung der Vernehmlassung kann dadurch effizient und kostengünstig erfolgen. Selbstverständlich kann die Stellungnahme auch per Post an die folgende Adresse gesandt werden:

*Baudirektion Kanton Zürich*

*Generalsekretariat / Stab*

*Walcheplatz 2*

*Postfach, 8090 Zürich*

### Grössere Baufreiheit – verstärkte Gemeindeautonomie

Durch die geringere Regelungsichte wird der Entscheidungsspielraum für die Gemeinden und Grundeigentümer in einzelnen Aufgaben massvoll vergrössert. So wird im Gesetzesentwurf die zulässige Nutzung des Bodens und die Bauweise nur in den Grundzügen geregelt. Dank dem erhöhten Ermessensspielraum bei rechtlichen Fragen erhalten die Bauwilligen mehr Gestaltungsfreiheit und die Gemeinden mehr Kompetenzen in Planungs- und Baufragen.