

## Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

Übersicht über den Vernehmlassungs-entwurf vom Juli 2005

von Dr. Peter Bösch

Sehr geehrte Damen und Herren



Das Baurecht im Kanton Zürich bewegt sich. Kleine und grosse Revisionen stehen vor der Tür: Die Änderungen der Bauverfahrensverordnung und der Verordnung über den Gewässerschutz sowie der Besonderen Bauverordnung I traten per 1. Juli 2005 in Kraft (vgl. Informationen der Baudirektion). Über die Änderungen der Besonderen Bauverordnung I und der Bauverfahrensverordnung im Bereich der privaten Kontrolle, des behindertengerechten Bauens und bei den Grossfeuerungen haben wir bereits in der letzten Ausgabe berichtet. Auch sie traten auf den 1. Juli 2005 in Kraft.

Weiter hat die Baudirektion Zürich die Vernehmlassung für eine Totalrevision des Zürcher Planungs- und Baugesetzes eröffnet. Sie dauert vom 19. August 2005 bis zum 19. Dezember 2005. Während dieser Zeit sind alle Städte, Gemeinden, Verbände, Organisationen und Parteien sowie die Bevölkerung des Kantons Zürich eingeladen, zur Gesetzesvorlage Stellung zu nehmen. Aus aktuellem Anlass erhalten Sie daher vom Hauptautor dieser Ausgabe, Dr. Peter Bösch, eine übersichtliche Präsentation des Entwurfes. Dr. Peter Bösch war aktiv an der Erarbeitung der Vorlage beteiligt.

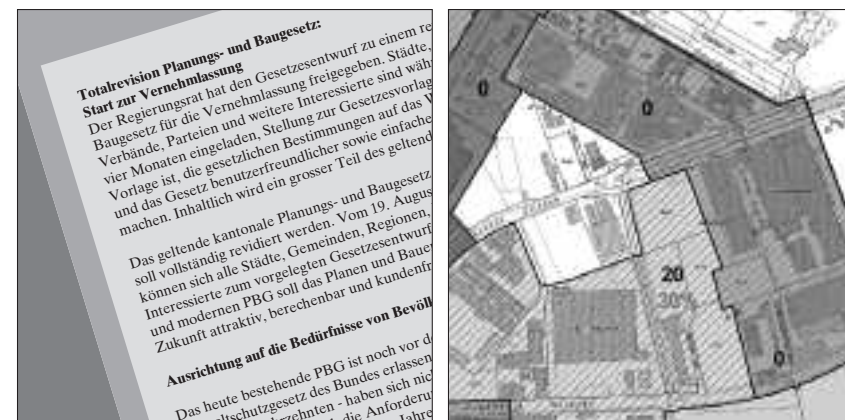
Auch personelle Änderungen in der Redaktion von PBG aktuell sind zu vermerken. Per Ende Juni 2005 ist Dr. Robert Imholz vorzeitig in den wohlverdienten Ruhestand getreten. Dr. Imholz hat von der ersten Publikation von PBG aktuell im Jahre 1993 bis heute die Rubrik «Informationen aus der Baudirektion» betreut. Ich danke ihm an dieser Stelle herzlich für seinen Einsatz und übermittle ihm hiermit für die Zukunft die besten Wünsche! An seiner Stelle übernimmt neu Herr lic. iur. Mathias Roskopf, Rechtsanwalt, juristischer Sekretär mit besonderen Aufgaben beim Stab des Generalsekretariates der Baudirektion, die Rubrik.

Ihre  
Carmen Walker Späh

## Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

Dr. Peter Bösch

### Übersicht über den Vernehmlassungsentwurf vom Juli 2005



#### 1. Ausgangslage<sup>1</sup>

##### 1.1 Entstehungsgeschichte

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) löste 1975 das alte Baugesetz von 1895 ab. 1984 wurde das PBG erstmals einer Teilrevision unterzogen. Den Gemeinden wurde wieder etwas mehr Freiheit zugebilligt. Anpassungen an das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) wurden vorgenommen. Umfassender war sodann die Teilrevision 1991, welche am 1. Februar 1992 in Kraft trat<sup>2</sup>. Im Jahre 1997 wurden mit der Revision des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) zudem einige Verfahrensbestimmungen geändert<sup>3</sup>.

Eine Vorlage für umfassende Änderungen des Planungs- und Baugesetzes scheiterte 1997 im Kantonsrat. Der Wunsch nach

*«Eine Vorlage für umfassende Änderungen des Planungs- und Baugesetzes scheiterte 1997 im Kantonsrat. Der Wunsch nach Anpassungen blieb aber.»*

Anpassungen blieb aber. Er fand Ausdruck in einem Kommissionspostulat, welches eine Totalrevision des PBG verlangte. Ende September 2000 wurden die Revisionsarbeiten wieder aufgenommen<sup>4</sup>. Sieben Teilprojektgruppen, in welchen Mitarbeiter von Gemeinden, Anwälte, Planer und kantonale Fachleute vertreten waren, erarbeiteten zwischen September 2000 und Juli 2002 die materiellen Grundlagen der Revision. Dreimal wurden die Gruppenarbeiten einem breit angelegten Mitberichtsverfahren unterzogen.

Die Endergebnisse wurden dann in Gesprächen mit Vertretungen der Gemeinden, der einbezogenen Verbände sowie mit einzelnen Experten diskutiert. Gestützt auf diese Grundlagen definierte der Regierungsrat die Ziele einer Revision. Er beauftragte die Baudirektion eine Gesetzesvorlage zur Durchführung der Vernehmlassung auszuarbeiten. Die Baudirektion gab diesen Auftrag weiter an eine Redaktionsgruppe bestehend aus Prof. Dr. Georg Müller, Universität Zürich (Leitung), Prof. Dr. Alexander Ruch, ETHZ, und Rechtsanwalt Dr. Peter Bösch, Zollikon.

Die Revisionsvorlage gab der Regierungsrat am 20. Juli 2005 zur Vernehmlassung<sup>5</sup> frei. Das Vernehmlassungsverfahren dauert bis zum 19. Dezember 2005.

## 1.2 Grundsätze der Revision

### 1.2.1 Verwesentlichung

Das PBG ist älter als das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG, 1980) und das eidg. Umweltschutzgesetz (USG, 1985). 1975 war es die erste umfassende Ordnung der Raumplanung und Baupolizei im Kanton Zürich. Deshalb weist es eine hohe Regelungsdichte und viele Detailbestimmungen auf. Es enthält Vorschriften, die heute Gegenstand des Bundesrechts sind. Auf Wiederholungen von Bestimmungen des Bundesrechts, auf Bestimmungen ohne normativen Gehalt (d.h. Bestimmungen, die lediglich der Information dienen) und auf Detailregelungen wird verzichtet. Das Ziel der Verwesentlichung wurde jedenfalls quantitativ erreicht, indem der vorliegende Entwurf mit etwas über 200 Paragraphen

«Das Vernehmlassungsverfahren dauert bis zum 19. Dezember 2005.»

«Das PBG ist älter als das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG, 1980) und das eidg. Umweltschutzgesetz (USG, 1985).»

auskommt, während das geltende Planungs- und Baugesetz 361 Paragraphen aufweist.

### 1.2.2 Flexibilisierung

Das Planungs- und Baugesetz beschränkt sich auf wichtige Bestimmungen. Unwichtige und technische Fragen (z.B. betreffend Begriffe, Messweisen usw.) werden in Verordnungen geregelt. Dadurch wird das Gesetz entlastet. Eine rasche Anpassung an veränderte Verhältnisse wird damit leichter. Der Umfang des Ordnungsrechts wird aber nicht zu-, sondern eher abnehmen.

### 1.2.3 Dezentralisierung

Die Revisionsvorlage umschreibt die zulässige Nutzung und Bauweise nur in den Grundzügen. Die Einzelheiten sollen die Gemeinden regeln, die dabei auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht nehmen können. Auf subsidiär anwendbare kantonale Bauordnungsvorschriften wird weitgehend verzichtet.

### 1.2.4 Vereinfachung und Beschleunigung

Die regionalen Richtpläne werden zu einem Plan zusammengefasst. Kommunale Richtpläne sind nicht mehr obligatorisch. Auf Detailvorgaben für die Rahmennutzungsplanung sowie auf kantonale und regionale Nutzungszonen wird verzichtet. Es wird ein einheitlicher Sondernutzungsplan für die Landsicherung, Landumlegung, Feinerschliessung und Gestaltung geschaffen. Bei Nutzungsplanungen und Baubewilligungen wird ein Einspracheverfahren eingeführt. Wer sich an diesem Verfahren nicht beteiligt, ist vom Rekursverfahren ausgeschlossen. Alle Rekurse sollen durch die Baurekurskommission beurteilt werden. Sonderregelungen über die aufschiebende Wirkung und den Missbrauch von Rechtsmitteln sollen zur Beschleunigung der Verfahren beitragen.

### 1.2.5 Bewahren von Traditionsanschlüssen

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich hat sich insgesamt bewährt. Die Praxis der Gerichte und Verwaltungsbehörden hat das Gesetz in unzähligen Entscheidungen

«Unwichtige und technische Fragen (z.B. betreffend Begriffe, Messweisen usw.) werden in Verordnungen geregelt. Dadurch wird das Gesetz entlastet.»

«Die regionalen Richtpläne werden zu einem Plan zusammengefasst. Kommunale Richtpläne sind nicht mehr obligatorisch.»

«Es wird ein einheitlicher Sondernutzungsplan für die Landsicherung, Landumlegung, Feinerschliessung und Gestaltung geschaffen. Bei Nutzungsplanungen und Baubewilligungen wird ein Einspracheverfahren eingeführt.»

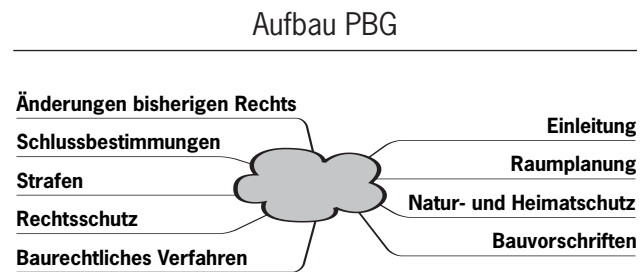
«Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich hat sich insgesamt bewährt. Die Praxis der Gerichte und Verwaltungsbehörden hat das Gesetz in unzähligen Entscheidungen präzisiert und weitergebildet.»

«Es ist vorgesehen, das Abtretungsgesetz total zu revidieren. Im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) werden Bestimmungen über die Mediation im Verwaltungsverfahren aufgenommen.»

«Trotz des neuen Gesetzes müssen die Gemeinden ihre Richt- und Nutzungspläne sowie Zonen- und Bauvorschriften nicht überarbeiten.»

gen präzisiert und weitergebildet.<sup>6</sup> Die bisherigen Regelungen sollen deshalb inhaltlich so weit möglich und sinnvoll beibehalten werden. Das gilt insbesondere für Begriffe, Zonentypen, Zuständigkeitsordnungen und Bauvorschriften. Auch der Regelungsgegenstand bleibt im Wesentlichen unverändert.

Um die Ziele der Verwesentlichung, Flexibilisierung, Dezentralisierung sowie der Vereinfachung und Beschleunigung zu erreichen, mussten allerdings relativ viele Vorschriften des geltenden Gesetzes aufgehoben oder geändert werden. Auch eine neue Gliederung des Gesetzes war notwendig, um die Übersichtlichkeit zu verbessern.



### 1.2.6 Anpassungen der kantonalen und kommunalen Gesetzgebung

Die Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes führt zu Änderungen in verschiedenen anderen Gesetzen<sup>7</sup>, um die Regelungen betreffend Planungen und Projektierungen von Bauvorhaben zu vereinheitlichen. Es ist ausserdem vorgesehen, das Abtretungsgesetz total zu revidieren. Im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) werden Bestimmungen über die Mediation im Verwaltungsverfahren aufgenommen. Trotz des neuen Gesetzes müssen die Gemeinden ihre Richt- und Nutzungspläne sowie Zonen- und Bauvorschriften nicht überarbeiten. Die Pläne und Vorschriften bleiben vielmehr in Kraft, soweit sie nicht dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht widersprechen (§ 198 PBG). Andere Widersprüche sollen im Rahmen der normalen periodischen

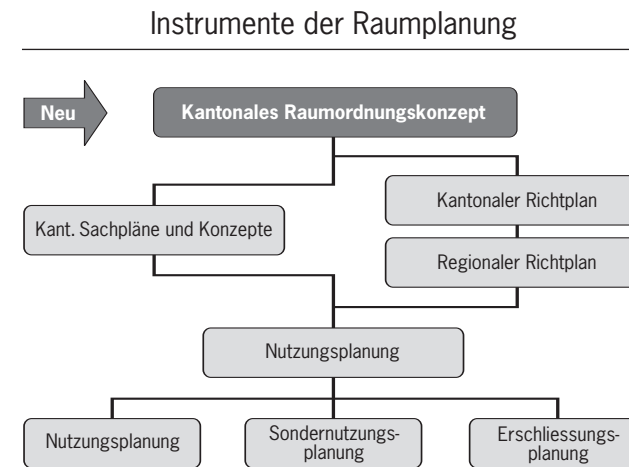
Überprüfung der kommunalen Pläne und Vorschriften beiseite gelassen werden.

## 2. Übersicht über die Revisionsvorlage

### 2.1 Raumplanung

#### 2.1.1 Allgemeines

Die Aufteilung der Planungsbestimmungen in Richtplanung, Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung und Erschliessungsplanung wurde beibehalten. Neu wird die gesetzliche Grundlage für die Förderung und Entwicklung der Agglomerationen geschaffen (§ 9 PBG).



Auf die Wiedergabe von Planungszielen wurde verzichtet, da diese im RPG ausreichend umschrieben sind (vgl. Art. 1 und 3 RPG).

#### 2.1.2 Richtplanung

Mit der Richtplanung werden die raumwirksamen Aufgaben der Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinden) aufeinander abgestimmt (§ 10 PBG). Neu ist, dass der Regie-

«Neu wird die gesetzliche Grundlage für die Förderung und Entwicklung der Agglomerationen geschaffen.»

«Auf die Wiedergabe von Planungszielen wurde verzichtet, da diese im RPG ausreichend umschrieben sind.»

«Neu ist, dass der Regierungsrat vor der eigentlichen Richtplanung zu Beginn jeder Legislaturperiode zuerst ein Raumordnungskonzept erarbeitet und dem Kantonsrat zur Genehmigung vorlegt.»

rungsrat vor der eigentlichen Richtplanung zu Beginn jeder Legislaturperiode zuerst ein Raumordnungskonzept erarbeitet und dem Kantonsrat zur Genehmigung vorlegt (§ 11 PBG). Dieses Konzept stellt den Stand der Raumplanung dar und weist auf die wichtigsten Massnahmen der Raumplanung hin, welche in den nächsten vier Jahren angepackt werden sollen.

*«Der Kantonsrat setzt den kantonalen Richtplan fest. Dieser richtet sich nach dem Raumordnungskonzept.»*

Der Kantonsrat setzt den kantonalen Richtplan fest (§ 13 PBG). Dieser richtet sich nach dem Raumordnungskonzept. Er besteht wie bis anhin aus den Teilrichtplänen «Siedlung und Landschaft», «Verkehr», «Versorgung» sowie «öffentliche Bauten und Anlagen». Der Teilrichtplan «Siedlung und Landschaft» macht zudem konkrete Aussagen über die Nutzungsmöglichkeiten der Landwirtschaftsgebiete (§ 15 Abs. 3 PBG).

Der Richtplan der Regionen verfeinert die Festlegung des kantonalen Richtplans (§ 14 PBG). Die Gemeinden können nach wie vor Richtpläne erlassen. Diese sind aber nicht mehr obligatorisch.

*«Wer Grundeigentum im betreffenden Gebiet hat, kann die Recht- und Zweckmässigkeit von Richtplänen erst im Zusammenhang mit der Anfechtung der Nutzungspläne in Frage stellen.»*

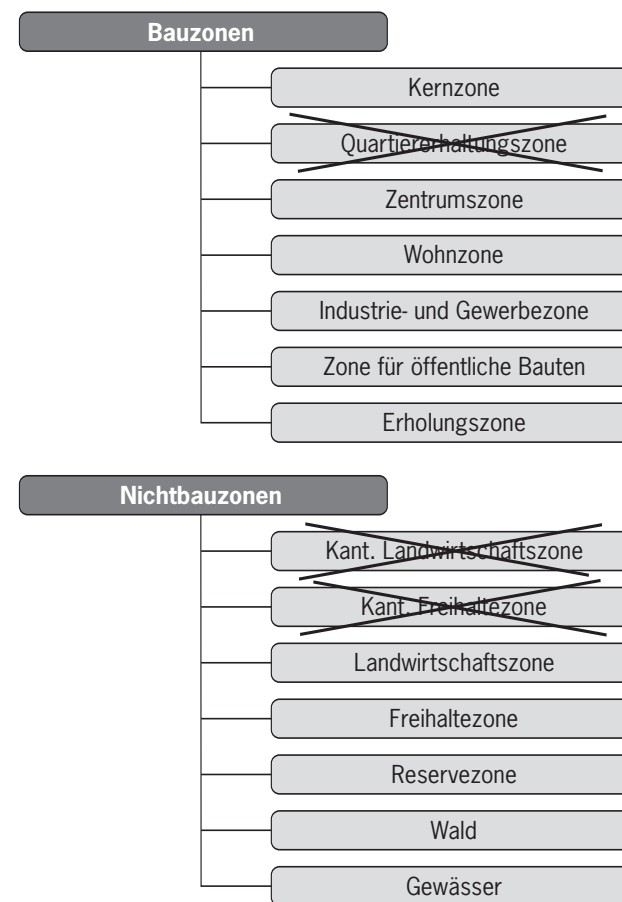
Wie bis anhin können Richtpläne nur von Gemeinden angefochten werden. Wer Grundeigentum im betreffenden Gebiet hat, kann die Recht- und Zweckmässigkeit von Richtplänen erst im Zusammenhang mit der Anfechtung der Nutzungspläne in Frage stellen (§ 17 PBG).

### 2.1.3 Nutzungsplanung

#### 2.1.3.1 Zonenplanung

Der Kanton setzt neu keine eigenen Nutzungszonen mehr fest. Die bisherigen kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen werden zu entsprechenden kommunalen Zonen (§ 198 Abs. 2 PBG).

Die verschiedenen Zonentypen wurden ohne Änderungen übernommen. Einzig die Quartiererhaltungszone<sup>8</sup> wurde in die Kernzone integriert. Die Unterschiede zwischen diesen beiden Zonen waren zu gering (§ 50 Abs. 1 und 50a Abs. 1 aPBG sind praktisch identisch!). Neu kann mit einer Kern-



*«Der Kanton setzt neu keine eigenen Nutzungszonen mehr fest. Die bisherigen kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen werden zu entsprechenden kommunalen Zonen.»*

*«Die verschiedenen Zonentypen wurden ohne Änderungen übernommen. Einzig die Quartiererhaltungszone wurde in die Kernzone integriert.»*

zone auch die Erhaltung von Bauten vorgeschrieben werden (§ 22 PBG).

Nach wie vor können die Gemeinden mit der Bau- und Zonenordnung Waldabstands- und Gewässerabstandslinien festlegen, Aussichts-lagen, Grünbereiche sowie Baumbestände schützen (§§ 31 ff. PBG). Fallen gelassen wurde die Arealüberbauung (§§ 69 ff. aPBG). Deren Funktionen können künftig mit einem Sondernutzungsplan abgedeckt werden.

«Für eine Landsicherung, Landumlegung, Feinerschliessung oder Feinplanung musste der Planende bis anhin je ein separates spezielles Verfahren durchführen. Zum Teil bestanden auch unterschiedliche Zuständigkeiten.»

### 2.1.3.2 Sondernutzungsplanung

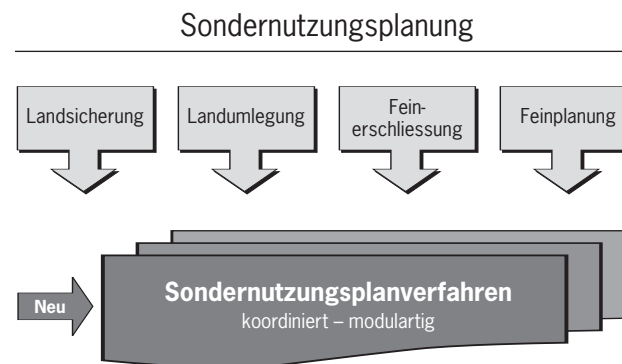
Mit der Ausscheidung von geeigneten Bauzonen wird eine erste Voraussetzung für die Erstellung von Bauten und Anlagen geschaffen. Vielfach braucht es aber weitere Planungsschritte, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann:

- Für öffentliche Bauten und Anlagen muss das entsprechende Land beschafft werden. Dies wurde bisher mit Werkplänen oder Baulinien bewerkstelligt (§§ 114 ff. und 96 ff. aPBG).
- Ungünstig geformte Parzellen müssen umgelegt werden, damit sie überbaubar werden. Für Landumlegungen stand als Instrument vor allem der Quartierplan zur Verfügung (§§ 123 ff. aPBG)<sup>9</sup>.
- Die Bauparzellen müssen auch ausreichend erschlossen werden (Strassen, Wasser-, Abwasser-, Elektrizitätsleitungen etc.). Feinerschliessungsanlagen wurden bis jetzt im Rahmen von Quartierplänen geplant und gebaut (§§ 123 ff. aPBG). Grundlagen für Strassen, welche der Grund- oder Groberschliessung dienen, wurden mit Strassenprojekten gemäss §§ 12 ff. StrassenG geschaffen.
- In gewissen Bereichen besteht das Bedürfnis, von den generellen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung gezielt abzuweichen oder sie zu verfeinern (Feinplanung). Diese Ziele wurden bisher mit Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen erreicht (§§ 79 ff. PBG).

Für eine Landsicherung, Landumlegung, Feinerschliessung oder Feinplanung musste der Planende bis anhin je ein separates spezielles Verfahren durchführen. Zum Teil bestanden auch unterschiedliche Zuständigkeiten (Baulinien an Staatsstrassen oder im Quartierplan). Die notwendige Koordination verschiedener Verfahren war bisweilen schwierig.

Neu soll ein modulartiges einheitliches Verfahren für die verschiedenen Anliegen der Landsicherung, Landum-

legung, Feinerschliessung und Feinplanung eingesetzt werden. Dieses Verfahren wird als Sondernutzungsplanung bezeichnet (§§ 55 ff. PBG).



Der Sondernutzungsplan stellt Werkzeuge zur Verfügung, um sowohl komplexe als auch einfache Planungen zeit- und sachgerecht bearbeiten zu können. Gewisse Festlegungen eines Sondernutzungsplans müssen in der Folge vollzogen werden (Verschiebung von Parzellengrenzen, Änderungen von Dienstbarkeiten, Bau von im Sondernutzungsplan vorgesehenen Strassen). Der Vollzug lehnt sich weitgehend an das bisherige Quartierplan-Verfahren an (§§ 48 ff. PBG).

Für den ganzen Bereich der Sondernutzungsplanung wird einheitlich festgelegt, wer die Kosten der Planungsmassnahmen zu tragen hat (§§ 53 ff. PBG):

- Für Grunderschliessungsanlagen und Anlagen, welche nur dem Kanton allein dienen, hat der Kanton sämtliche Kosten zu tragen.
- Groberschliessungsanlagen oder Anlagen, welche nur der Gemeinde allein dienen, sind von der Gemeinde zu bezahlen.
- Feinerschliessungsanlagen gehen zu Lasten der betreffenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

«Neu soll ein modulartiges einheitliches Verfahren für die verschiedenen Anliegen der Landsicherung, Landumlegung, Feinerschliessung und Feinplanung eingesetzt werden. Dieses Verfahren wird als Sondernutzungsplanung bezeichnet.»

«Der Sondernutzungsplan stellt Werkzeuge zur Verfügung, um sowohl komplexe als auch einfache Planungen zeit- und sachgerecht bearbeiten zu können.»

«Auf das bisherige Mehrwertbeitragsystem wird verzichtet.»

«Ebenfalls nach dem neuen Sondernutzungsplanverfahren werden künftig Strassen- und Wasserbauvorhaben sowie landwirtschaftliche Güterzusammenlegungen und Erschliessungsanlagen geplant.»

«Im Erschliessungsplan wird festgelegt, wann die betreffenden Anlagen erstellt, geändert und erneuert werden und welches die Kosten sind.»

«Kosten für Anlagen, welche in einem Erschliessungsplan aufgeführt sind, gelten als gebundene Ausgaben und müssen nicht mehr separat bewilligt werden.»

Von dieser Kostenverteilung kann abgewichen werden, wenn bei einem bestimmten Kostenträger ein erhöhtes Interesse an der betreffenden Erschliessungsanlage besteht. So muss sich allenfalls ein Einkaufszentrum an den Kosten für einen Kreisel an einer Staatsstrasse beteiligen, wenn es sonst nicht genügend erschlossen wäre. Auf das bisherige Mehrwertbeitragsystem wird verzichtet<sup>10</sup>.

Ebenfalls nach dem neuen Sondernutzungsplanverfahren werden künftig Strassen- und Wasserbauvorhaben sowie landwirtschaftliche Güterzusammenlegungen und Erschliessungsanlagen geplant<sup>11</sup>.

#### 2.1.3.3 Erschliessungsplanung

Erstmals werden die Begriffe Grunderschliessung, Groberschliessung und Feinerschliessung umschrieben (§ 61 PBG)<sup>12</sup>:

- Grunderschliessung ist die Versorgung eines grösseren zusammenhängenden Gebietes mit übergeordneten Anlagen für den Verkehr, die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung. Zuständig für die Grunderschliessung ist der Kanton.
- Die Groberschliessung ist die Versorgung eines Gebietes mit den Hauptsträngen des Verkehrs, der Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung. Zuständig für die Groberschliessung ist die Gemeinde.
- Feinerschliessung schliesslich ist der Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Groberschliessungsanlagen, allenfalls auch an Anlagen der Grunderschliessung. Zuständig dafür ist, wer die betreffende Anlage zur Erschliessung seines Grundstücks benötigt.

Im Erschliessungsplan wird festgelegt, wann die betreffenden Anlagen erstellt, geändert und erneuert werden und welches die Kosten sind (§§ 64 f. und 68 f. PBG). Kosten für Anlagen, welche in einem Erschliessungsplan aufgeführt sind, gelten als gebundene Ausgaben und müssen nicht

mehr separat bewilligt werden. Erschliessungspläne sind mindestens alle zehn Jahre zu überarbeiten (§§ 63 und 67 PBG).

Neu ist, dass nicht nur die Gemeinden Erschliessungspläne erstellen, sondern dass auch der Kanton zur Festsetzung eines Erschliessungsplans verpflichtet wird (§ 63 ff. PBG). Damit wird eine bessere Koordination zwischen Grund-, Grob- und Feinerschliessung erreicht.

#### 2.1.4 Verfahren und Rechtsschutz

##### 2.1.4.1 Aufsicht und Plansicherung

Nach wie vor stehen die Planungen der Gemeinden unter Aufsicht des Kantons (§ 72 PBG). Die Vorprüfung der Pläne durch den Kanton wird obligatorisch. Damit Neuplanungen nicht durch die Realisierung von Bauvorhaben präjudiziert werden, stehen zwei Instrumente zur Verfügung:

- Steht eine Planungsänderung für ein ganzes Gebiet zur Diskussion, kann die zuständige Direktion auf Antrag einer Gemeinde eine Planungszone erlassen. Während dreier Jahren dürfen dann in diesem Gebiet keine Bauvorhaben bewilligt werden, welche den Zielen der betreffenden Planungszone widersprechen (§ 73 PBG)<sup>13</sup>.
- Ausserhalb einer Planungszone können Baugesuche, welche eine vom Gemeinderat beantragte wesentliche Änderung der Nutzungsplanung nachteilig beeinflussen könnten, für höchstens drei Jahre mit einer Bausperre belegt werden (§ 74 PBG).

##### 2.1.4.2 Bau- und Zonenordnung

Vor der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung wird neu ein Einspracheverfahren durchgeführt. Darin sollen die Betroffenen alle Mängel und allfällige finanzielle Ansprüche geltend machen (§ 77 PBG). Das Einspracheverfahren wird heute bereits bei Strassen- und Wasserbauprojekten durchgeführt.<sup>14</sup> Es hat sich in diesen Bereichen sehr bewährt. Eine ähnliche Wirkung hatte im Quartierplan-Ver-

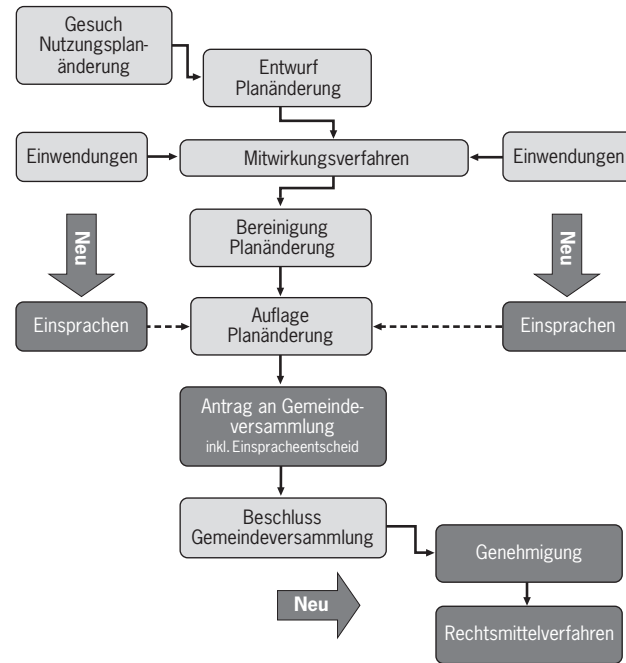
«Neu ist, dass auch der Kanton zur Festsetzung eines Erschliessungsplans verpflichtet wird. Damit wird eine bessere Koordination zwischen Grund-, Grob- und Feinerschliessung erreicht.»

«Die Vorprüfung der Pläne durch den Kanton wird obligatorisch.»

«Vor der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung wird neu ein Einspracheverfahren durchgeführt. Darin sollen die Betroffenen alle Mängel und allfällige finanzielle Ansprüche geltend machen.»

fahren § 155 aPBG. Nach dieser Vorschrift wird grundsätzlich im Rechtsmittelverfahren nur noch über Begehren entschieden, welche in der zweiten Quartierplanversammlung angemeldet wurden.

### Verfahren Nutzungsplan



«Das Festsetzungsorgan für die Bau- und Zonenordnung entscheidet in Kenntnis der Vorbringen im Einspracheverfahren.»

«Das Verfahren für die Festsetzung eines Sondernutzungsplans lehnt sich an das bisherige Quartierplan-Verfahren an.»

Das Festsetzungsorgan für die Bau- und Zonenordnung entscheidet dann in Kenntnis der Vorbringen im Einspracheverfahren. Wer keine Einsprache macht, kann keinen Rekurs mehr erheben (§ 77 Abs. 2 PBG).

#### 2.1.4.3 Sondernutzungsplan

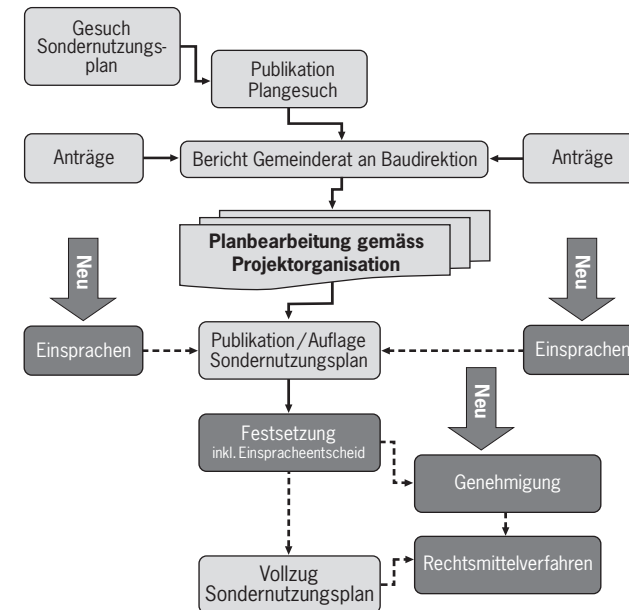
Das Verfahren für die Festsetzung eines Sondernutzungsplans lehnt sich an das bisherige Quartierplan-Verfahren an (§§ 78 ff. PBG). Bei kleineren unproblematischen Planungsverfahren kann ein schlanker Verfahrensweg gewählt werden<sup>15</sup>.

Immer mehr werden Sondernutzungsplanungen auf vertraglicher Basis (private Landumlegungs- und Erschliessungsverträge [so genannter superprivater Quartierplan], kooperative Planungen) abgewickelt<sup>16</sup>. Neu wird die Gleichstellung solcher Verträge mit den Festlegungen der Nutzungsplanung ermöglicht (§ 87 PBG).

«Immer mehr werden Sondernutzungsplanungen auf vertraglicher Basis abgewickelt.»

Auch bei Sondernutzungsplänen wird analog zur Bau- und Zonenordnung ein Einspracheverfahren durchgeführt (§ 86 PBG).

### Verfahren Sondernutzungsplan



«Neu wird die Gleichstellung solcher Verträge mit den Festlegungen der Nutzungsplanung ermöglicht.»

«Auch bei Sondernutzungsplänen wird analog zur Bau- und Zonenordnung ein Einspracheverfahren durchgeführt.»

#### 2.1.5 Genehmigung

Festlegungen der kommunalen Nutzungsplanung müssen durch den Kanton genehmigt werden (§ 88 ff. PBG). Wenn die Genehmigung ganz oder teilweise verweigert werden soll, ist ein Entscheid des Regierungsrats erforderlich. In den anderen Fällen genügt die Genehmigung durch die zustän-



dige Direktion (in den meisten Fällen heute durch die Bau-  
direktion).

#### 2.1.5.1 Rechtsschutz

*«Im Gegen-  
satz zur heuti-  
gen Regelung be-  
ginnt das Rechts-  
mittelverfahren  
erst nach dem  
Abschluss des Ge-  
nehmigungsver-  
fahrens.»*

Im Gegensatz zur heutigen Regelung beginnt das Rechts-  
mittelverfahren erst nach dem Abschluss des Genehmi-  
gungsverfahrens (§§ 91 ff. PBG). Erste Rechtsmittelinstanz  
ist in jedem Fall, also auch bei kantonalen Planungen, die  
Baurekurskommission.

#### 2.1.5.2 Heimschlags-, Zug- und Vorkaufsrecht

*«Die Frist zur  
Geltendmachung  
des Heimschlags-  
rechts wurde von  
zehn Jahren auf  
ein Jahr gesenkt.»*

Die im alten PBG weit verstreuten Instrumente des Ent-  
eignungsrechtes wurden zusammengefasst. Wird ein Grund-  
stück einer Freihaltezone oder einer Erholungszone zu-  
geteilt, so können die betroffenen Grundeigentümer die  
Übernahme des betreffenden Grundstückes verlangen (so-  
genanntes Heimschlagsrecht; §§ 94 f. PBG). Das gleiche Recht  
besteht auch dann, wenn ein Grundstück durch eine Bau-  
linie oder eine andere Landsicherungsmassnahme un-  
überbaubar wird. Die Frist zur Geltendmachung des Heim-  
schlagsrechts wurde von zehn Jahren auf ein Jahr gesenkt<sup>17</sup>.  
Die bisherige Zehnjahresfrist verhinderte eine seriöse Fi-  
nanzplanung in diesem Bereich.

*«Neu können  
auch bewegliche  
Sachen unter  
Schutz gestellt  
werden (Dampf-  
schiffe, alte Ma-  
schinen, Kunst-  
objekte, etc.).»*

Das Gegenstück zum Heimschlagsrecht stellt das Zugrecht  
(§ 97 PBG) dar. Mit diesem Recht kann die Gemeinde, wenn  
sie eine Entschädigung aus materieller Enteignung bezah-  
len muss, unter bestimmten Voraussetzungen das betref-  
fende Grundstück an sich ziehen. Werden Grundstücke in  
der Freihalte- oder Erholungszone verkauft, so hat die Ge-  
meinde ein Vorkaufsrecht (§ 98 PBG).

## 2.2 Natur- und Heimatschutz

### 2.2.1 Schutzobjekte

Der Katalog der Schutzobjekte wurde beibehalten (§ 99  
PBG). Neu können auch bewegliche Sachen unter Schutz  
gestellt werden (Dampfschiffe, alte Maschinen, Kunstob-  
jekte<sup>18</sup>, etc.).

### 2.2.2 Abklärung der Schutzwürdigkeit

Kanton und Gemeinden waren nach dem alten PBG ver-  
pflichtet, die Schutzobjekte in Inventaren aufzulisten.  
Wurde das Inventar gegenüber einem Betroffenen förmlich  
eröffnet, so hatte dies die Wirkung einer vorsorglichen Un-  
terschutzstellung (§§ 209 und 210 aPBG). Daneben konn-  
ten auch Objekte vorsorglich unter Schutz gestellt werden,  
welche in keinem Inventar enthalten waren. Dieses Ne-  
beneinander war verwirrt. Neu haben die Inventare nur  
noch den Charakter reiner Arbeitsinstrumente für die  
Behörden (§ 100 PBG).

Jedes Objekt muss durch eine geeignete Massnahme sepa-  
rat geschützt werden. Bei einer allfälligen Gefährdung  
eines Schutzobjekts muss das betreffende Gemeinwesen  
es vorsorglich unter Schutz stellen (§ 106). Erfolgt innert  
eines Jahres keine definitive Unterschutzstellung, fallen  
jegliche Schutzmassnahmen dahin.

*«Jedes Objekt  
muss durch eine  
geeignete Mass-  
nahme separat ge-  
schützt werden.»*

### 2.2.3 Schutzmassnahmen

Der bisherige Katalog von Schutzmassnahmen (Planungs-  
recht, Verordnung, Verfügung und öffentlich-rechtlicher  
Vertrag) wurde beibehalten (§ 104 PBG).

Ein Heimschlagsrecht besteht für den Fall, dass die betref-  
fende Schutzmassnahme eine materielle Enteignung be-  
wirkt. Es muss wie bei der Nutzungsplanung innert eines  
Jahres (früher zehn Jahre) geltend gemacht werden (§ 107  
PBG). An Stelle des bei der Nutzungsplanung üblichen Ein-  
spracheverfahrens hat die zuständige Behörde vor Erlass  
der definitiven Schutzmassnahme die Betroffenen obliga-  
torisch anzuhören (§ 110 PBG). Bei dieser Gelegenheit ha-  
ben die Betroffenen Anträge auf Aufhebung oder Änderung  
der Schutzmassnahmen zu stellen und allfällige finan-  
zielle Ansprüche anzumelden (Enteignungsentschädigung  
oder Beiträge an Mehrkosten). Damit wird das Gewicht  
von der autoritativen Festlegung durch die zuständige  
Behörde hin zum Aushandeln von Schutzmassnahmen  
verschoben.

*«Ein Heimschlags-  
recht besteht für  
den Fall, dass die  
betreffende Schutz-  
massnahme eine  
materielle Enteig-  
nung bewirkt. Es  
muss wie bei der  
Nutzungsplanung  
innert eines Jahres  
geltend gemacht  
werden.»*

## 2.3 Bauvorschriften

### 2.3.1 Baureife der Grundstücke

Wie bis anhin dürfen Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (§ 114 PBG). Das Grundstück muss eine für die Überbauung geeignete Form sowie eine hinreichende Zufahrt und Erschliessung mit Leitungen aufweisen (§§ 115 ff. PBG). Bei grösseren Bauvorhaben können zusätzliche Anforderungen gestellt werden (Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Trennung von Fuss- und Fahrverkehr; vgl. §§ 117 und 118 PBG).

### 2.3.2 Anforderungen an Bauten und Anlagen

#### 2.3.2.1 Beschaffenheit

Bauten und Anlagen müssen den üblichen Anforderungen an Sicherheit und Hygiene entsprechen (§§ 122 ff. PBG). Auf Grund des eidg. Behindertengleichstellungsgesetzes sind zudem Bauten und Anlagen, welche einem grösseren Benützerkreis dienen, so auszustatten, dass sie von Behinderten und Betagten benutzt werden können<sup>19</sup>.

#### 2.3.2.2 Verkehrssicherheit

Bauten und Anlagen haben verkehrssicher zu sein. Bei Vorhaben, die grösseren Verkehr auslösen, können besondere Vorkehrungen verlangt werden (§ 126 f. PBG).

#### 2.3.2.3 Fahrzeugabstellplätze

Für die üblichen Bauvorhaben wurden die bewährten Regelungen für die Fahrzeugabstellplätze übernommen (§ 128 f. PBG). Die Minimal- und Maximalzahl der Parkplätze wird in der kommunalen Bauordnung oder Abstellplatzverordnung festgelegt. Gleich blieben auch die Regelungen für Gemeinschaftsanlagen und Ersatzabgaben.

Für verkehrsintensive Grossüberbauungen (Sport- und Kulturstätten, Einkaufszentren etc.) soll die gesetzliche Grundlage für die Einführung eines Fahrtenmodells<sup>20</sup> und einer Parkplatzbewirtschaftung geschaffen werden (§ 129 PBG). Neu ist auch eine Sanierungspflicht für bestehende Grossüberbauungen mit intensivem Verkehr vorgesehen

«Für die üblichen Bauvorhaben wurden die bewährten Regelungen für die Fahrzeugabstellplätze übernommen. Die Minimal- und Maximalzahl der Parkplätze wird in der kommunalen Bauordnung oder Abstellplatzverordnung festgelegt.»

(§ 129 Abs. 3 PBG). Schon aus Gründen der Lastengleichheit und der rechtsgleichen Behandlung drängt sich eine Sanierungspflicht für Altanlagen auf. Erforderlich dazu ist aber eine klare gesetzliche Grundlage in einem kantonalen Gesetz<sup>21</sup>.

### 2.3.3 Nutzung der Grundstücke

#### 2.3.3.1 Grundregeln

Mit einem Konkordat sollen die wichtigsten baurechtlichen Begriffe (Ausnützung, Abstände, Geschosszahl, Gebäudehöhe etc.) in der ganzen Schweiz harmonisiert werden<sup>22</sup>. Der vorliegende Entwurf geht davon aus, dass der Kanton Zürich diesem Konkordat beitrifft. Für die baurechtlichen Begriffe stellt der Entwurf auf die Umschreibungen im Konkordat ab (§ 139 PBG).

Der Entwurf enthält sodann neu eine Bestimmung, welche die innere Siedlungserneuerung fördern soll (§ 138 PBG).

#### 2.3.3.2 Abstände

Die Vorschrift, dass Bauten eine Gemeindegrenze nicht überstellen dürfen, wurde gestrichen (§ 261 aPBG). Die Vorschriften für den Gewässerabstand wurden aus dem WWG in das PBG transferiert (§ 141 PBG). Der Abstand von Verkehrsanlagen wird im ganzen Kanton einheitlich geregelt. Er beträgt 6m bei Strassen und 3.5m bei Wegen mit Erschliessungsfunktion (§ 142 PBG).

«Die Vorschrift, dass Bauten eine Gemeindegrenze nicht überstellen dürfen, wurde gestrichen.»

Der Grenzabstand ausserhalb der Bauzonen beträgt wie bisher 3.5m. Für die Bauzonen legen die Gemeinden die Grenzabstände fest. Diese Abstände vergrössern sich nicht mehr bei allfälligen Mehrhöhen oder Mehrlängen (§§ 144 und 145 PBG). Der Gebäudeabstand entspricht wie bis anhin dem zweifachen Grenzabstand (§ 146 PBG). Mit Zustimmung des Nachbarn kann nach wie vor von Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden (§ 147 PBG).

«Der Abstand von Verkehrsanlagen wird im ganzen Kanton einheitlich geregelt. Er beträgt 6 m bei Strassen und 3.5 m bei Wegen mit Erschliessungsfunktion.»

#### 2.3.3.3 Geschosse und Gebäudehöhen

Die Einteilung in Untergeschosse, Vollgeschosse und Dachgeschosse wird beibehalten (§ 151 PBG). Die entsprechen-

den Definitionen finden sich neu im Konkordat.

*«Die Firsthöhe beträgt im ganzen Kanton 7m. Die Gemeinden dürfen keine abweichenden Firsthöhen mehr festsetzen.»*

Die Gebäudehöhe bestimmt sich nach der Bauordnung oder auf Grund der Vollgeschosszahl (§ 152 PBG). Auf die Bestimmung der Gebäudehöhe durch den Baulinienabstand wird verzichtet. Diese Möglichkeit kam ohnehin nur bei Zonen mit hohen Dichten in städtischen Verhältnissen zum Tragen. Die Firsthöhe beträgt im ganzen Kanton 7m (§ 153 PBG). Die Gemeinden dürfen keine abweichenden Firsthöhen mehr festsetzen.

Hochhäuser (= Bauten mit mehr als 25m Gebäudehöhe) müssen neu nicht noch durch den Kanton zusätzlich bewilligt werden (§ 154 PBG).

*«Dachaufbauten dürfen im ganzen Kanton nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein. Die Gemeinden dürfen keine abweichende Masse mehr festsetzen.»*

Dachaufbauten dürfen im ganzen Kanton nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein. Die Gemeinden dürfen keine abweichende Masse mehr festsetzen (§ 155 PBG).

**2.3.3.4 Besondere Anforderungen an Gebäude und Anlagen**  
Der Anschluss an eine Fernwärmeversorgung kann verfügt werden, wenn diese technisch und wirtschaftlich nicht wesentlich nachteiliger ist als eine konventionelle Wärme-  
produktion (§ 156 PBG).

#### 2.3.3.5 Abweichungen

Die Ausnahmebewilligung, die Baumöglichkeiten für baurechtswidrige Bauten und das Brandstattrecht erfahren keine Änderungen (§ 158 und 159 PBG). Bei den Bauten ausserhalb der Bauzonen wird der vom Bundesrecht gesetzte Rahmen voll ausgeschöpft (160 PBG).

## 2.4 Baurechtliches Verfahren

### 2.4.1 Baugesuch

Der Begriff der bewilligungspflichtigen Baute wird durch das Bundesrecht abschliessend bestimmt (vgl. Art 22 RPG)<sup>25</sup>. Der bisherige ausführliche Katalog von bewilligungspflichtigen Massnahmen wird deshalb nicht übernommen (§ 167 PBG).

Bis anhin mussten Nachbarn und Verbände innert 20 Tagen seit der Publikation des Baugesuchs die Zustellung der Baubewilligung verlangen. Nur wer den Beschluss bestellt hatte, konnte nachher allenfalls einen Rekurs einreichen. Dieses System soll nun geändert werden. Wie in den meisten anderen Kantonen soll auch im Kanton Zürich das Einspracheverfahren eingeführt werden. Nachbarn und Verbände müssen ihre Einwände während der Auflagefrist in der Form einer Einsprache gegenüber der Baubehörde bekannt geben. Die Einsprache wird den jeweiligen Bauwilligen zugestellt. In der Regel findet eine Verhandlung statt. Die Baubehörde entscheidet dann in Kenntnis der Einwände der Nachbarn und Verbände. Wer es unterlässt, Einsprache zu erheben, verwirkt das Rekursrecht (§ 171 PBG).

### 2.4.2 Baubewilligung

Neu ist, dass die Erfüllung von Nebenbestimmungen mit einer Kautio abgesehen werden kann (§ 174 Abs. 3 PBG). Für die Erteilung der Baubewilligung ist grundsätzlich der Gemeinderat zuständig. Die Delegation an einen Ausschuss des Gemeinderates, eine Kommission und in untergeordneten Fällen an ein Mitglied des Gemeinderates oder an Kaderpersonen der Bauverwaltung ist möglich. Neu können die Gemeinden die Aufgaben der Baubehörde auch an die Baubehörde einer anderen Gemeinde oder an einen Zweckverband übertragen (§ 175 PBG).

## 2.5 Rechtsschutz

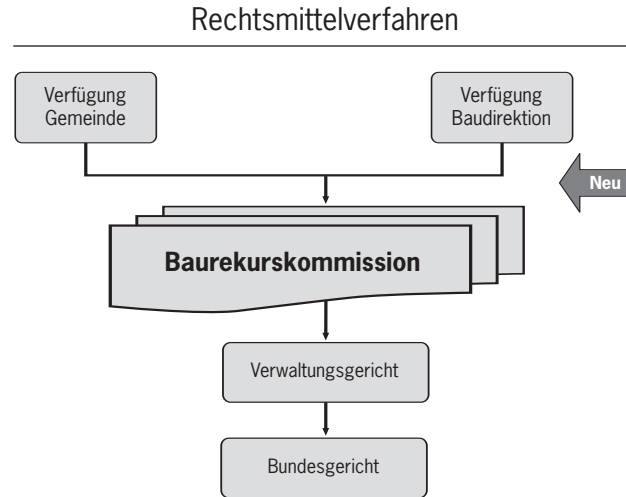
### 2.5.1 Zuständigkeit

Die Baurekurskommission behandelt alle Rekurse im Bereich Bau und Planung als erste Instanz. Die Zuständigkeiten des Regierungsrates und der Direktionen des Regierungsrates im Rechtsmittelverfahren fallen weg.

*«Wie in den meisten anderen Kantonen soll auch im Kanton Zürich das Einspracheverfahren eingeführt werden. Nachbarn und Verbände müssen ihre Einwände während der Auflagefrist in der Form einer Einsprache gegenüber der Baubehörde bekannt geben.»*

*«Neu können die Gemeinden die Aufgaben der Baubehörde auch an die Baubehörde einer anderen Gemeinde oder an einen Zweckverband übertragen.»*

«Gesamtkantonale Verbände sind legitimiert, wenn es um Natur- und Heimatschutzobjekte, Bauten ausserhalb der Bauzonen oder von einer Direktion des Regierungsrates festgesetzte Sondernutzungspläne geht.»



### 2.5.2 Zulassung zum Rekurs und zur Beschwerde

Wer zu einem Rekurs oder zu einer Beschwerde berechtigt ist, wird im Verwaltungsrechtspflegegesetz geregelt (§ 182 PBG verweist auf § 21 VRG). Gesamtkantonale Verbände sind legitimiert, wenn es um Natur- und Heimatschutzobjekte, Bauten ausserhalb der Bauzonen oder von einer Direktion des Regierungsrates festgesetzte Sondernutzungspläne geht (§ 183 PBG). Wenn ein Verband es versäumt hat, Rügen gegen einen Sondernutzungsplan vorzubringen oder wenn sie abgelehnt wurden, so können sie in einem späteren Rechtsmittelverfahren nicht mehr vorgebracht werden. Auf rechtsmissbräuchliche Rechtsmittel wird nicht eingetreten (§ 184 PBG).

### 2.5.3 Aufschiebende Wirkung

Die Baubehörde kann in einer Baubewilligung einem allfälligen Rekurs die aufschiebende Wirkung entziehen, wenn die Bauherrschaft die allfälligen Wiederherstellungskosten sicherstellt (§ 185 PBG).

### 2.5.4 Baurekurskommissionen

Die bisherige Organisation mit vier Baurekurskommissionen wird vorläufig beibehalten (§§ 187 ff. PBG). Im Rah-

men der Neuorganisation der Gerichtsbarkeit auf Grund der neuen Kantonsverfassung wird der Regierungsrat allenfalls Änderungen beantragen.

## 2.6 Einführungs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

In den Einführungs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen wird der reibungslose Übergang vom alten zum neuen PBG sichergestellt. Da das Sondernutzungsplanverfahren künftig auch auf Strassenprojekte, Wasserbauvorhaben und landwirtschaftliche Güterzusammenlegungen Anwendung finden wird, werden im Strassengesetz, im Wasserwirtschaftsgesetz, im EG zum Gewässerschutzgesetz und im Landwirtschaftsgesetz Anpassungen vorgenommen.

## 2.7 Mediation im Verwaltungsverfahren

Mediation als Konfliktlösungsmethode entwickelte sich vor allem in den USA vor ca. 30 Jahren. Hierzulande wurde die Mediation zuerst vor allem bei Scheidungen eingesetzt<sup>24</sup>. In der letzten Zeit verbreitet sich die Mediation mit wachsendem Erfolg auch in die Bereiche Bau, Planung, Umwelt und Verwaltung. Als Beispiele sind zu nennen:

- Konflikte um Kiesgrubennutzung<sup>25</sup>
- Streitigkeiten um die Verteilung der Sanierungskosten einer Deponie<sup>26</sup>
- Nachbarschaftskonflikte<sup>27</sup>

Bisher ist man diesbezüglich zwar ohne eine ausdrückliche gesetzliche Regelung ausgekommen. Erfahrungen vor allem auch im Ausland (USA, Australien, England aber auch Österreich) zeigen, dass die Mediation erst dann eine grössere Verbreitung findet, wenn eine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.

Ohnehin geregelt werden muss das Zeugnisverweigerungsrecht der Mediationsperson, das sonst nur in Scheidungssachen (vgl. Art. 139 Abs. 3 ZGB) besteht oder wenn

«Bisher ist man ohne eine ausdrückliche gesetzliche Regelung ausgekommen. Erfahrungen vor allem auch im Ausland (USA, Australien, England aber auch Österreich) zeigen, dass die Mediation erst dann eine grössere Verbreitung findet, wenn eine gesetzliche Grundlage vorhanden ist.»

die Mediationsperson allenfalls ein allgemeines Zeugnisverweigerungsrecht (z.B. Arzt, Anwalt) hat.

In der Schweiz finden sich gesetzliche Regelungen vereinzelt in Zivilprozessordnungen (GL, ZH, GE<sup>28</sup>, SG), im Bundesgesetz über das Jugendstrafrecht und auch in Art. 53b des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren, das im Rahmen der Totalrevision der Bundesrechtspflege geändert wurde<sup>29</sup>. Auch das neue Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (Art. 6 KRG)<sup>30</sup> regelt nun das Mediationsverfahren ausdrücklich.

*«Es erscheint sinnvoll, den Anwendungsbereich der Mediation auf das ganze Verwaltungsverfahren auszudehnen und nicht auf das Gebiet des Planungs- und Baurechts zu beschränken. Das Mediationsverfahren bleibt freiwillig.»*

Es erscheint sinnvoll, den Anwendungsbereich der Mediation auf das ganze Verwaltungsverfahren auszudehnen und nicht auf das Gebiet des Planungs- und Baurechts zu beschränken. Das Mediationsverfahren bleibt freiwillig. Die Beteiligten müssen sich ausdrücklich auf die Durchführung einer Mediation einigen. Die vorgeschlagenen Änderungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (18a - 18c VRG) schaffen nun Rahmenbedingungen für die Mediation vor dem Erlass einer Verfügung und während des Rechtsmittelverfahrens. Zudem wird mit diesen Bestimmungen sichergestellt, dass die Mediationsverhandlungen vertraulich bleiben.

### 3. Würdigung des Entwurfs

*«Die Vernehmlassungen zu den Teilprojekten zu einem neuen Gesetz haben gezeigt, dass die Bereitschaft, sich auf Innovationen einzulassen, gegenwärtig nicht besonders gross ist.»*

Die Vernehmlassungen zu den Teilprojekten zu einem neuen Gesetz haben gezeigt, dass die Bereitschaft, sich auf Innovationen einzulassen, gegenwärtig nicht besonders gross ist. Aus diesem Grunde wurde bewusst darauf verzichtet, grosse Neuerungen, sieht man etwa vom neuen Sondernutzungsplan ab, in den Gesetzesentwurf aufzunehmen. Ziel war es vielmehr Bewährtes bei zu behalten und die Rechtsentwicklungen auf Bundes- und Kantonsebene zu berücksichtigen. Hauptanliegen waren die Reduktion der Vorschriften, die Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren, die Stärkung der Baufreiheit, die ein-

fachere Bewirtschaftbarkeit und vor allem keine neue Planungsrunde für die Gemeinden.

Das neue PBG bringt dem Kanton Zürich somit nichts Revolutionäres, aber immerhin ein modernes und schlankes Gesetz. Dieses kommt durch die Beschränkung auf die wesentlichen Punkte mit etwas mehr als der Hälfte der Paragraphen des alten PBG aus. Damit wird es anwender- und benutzerfreundlicher und durch die vereinfachten Planungs- und Baubewilligungsverfahren wird gleichzeitig eine Beschleunigung ermöglicht.

Wie bei jeder Revision gilt es, von teilweise vertrauten Bestimmungen Abschied zu nehmen. Die Vorteile, welche das neue PBG bringt, sollten einem den Abschied jedoch erleichtern.

#### **Dr. Peter Bösch**

*Nach Tätigkeiten als Sekretär der Baurekurskommissionen und Chefadjunkt beim Hochbaudepartement der Stadt Zürich, führt er ein Anwaltsbüro in Zollikon-Zürich mit Bau- und Planungsrecht als bevorzugtem Tätigkeitsgebiet. Er ist auch als Mediator tätig. Website: [www.bb-nomos.ch](http://www.bb-nomos.ch)*

*«Das neue PBG bringt dem Kanton Zürich somit nichts Revolutionäres, aber immerhin ein modernes und schlankes Gesetz.»*



**Dr. Peter Bösch,**  
Rechtsanwalt,  
Mediator SAV/  
SKWM/SDM,  
Zollikon-Zürich

- 1 Die Bestimmungen des aufzuhebenden Planungs- und Baugesetzes werden wie folgt zitiert: «§ xx aPBG», diejenigen des Vernehmlassungsentwurfs: «§ yy PBG».
- 2 Vgl. WOLF Robert / KULL Erich: Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, in: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Schriftenfolge Nr. 58, Bern 1992.
- 3 MÄDER Christian: Zur Bedeutung der VRG-Revision für das Raumplanungs- und Baurecht, in: PBG aktuell 1/1998, S. 5 ff.
- 4 Vgl. DIGGELMANN Hansruedi: Neuordnung des kantonalen Planungs-, Bau- und Umweltrechts, in: PBG aktuell 3/2000, S. 28 f.
- 5 Die Vernehmlassungsunterlagen finden sich unter <www.npbg.zh.ch>.
- 6 Vgl. dazu ausführlich FRITZSCHE Christoph / BÖSCH Peter: Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. Aufl., Zürich 2003 und HALLER Walter / KARLEN Peter: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999.
- 7 Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (EG GSchG), Wasserwirtschaftsgesetz (WWG), Strassengesetz (StrassenG), Abtretungsgesetz (AbtrG) und Landwirtschaftsgesetz (LG).
- 8 Vgl. KEISER Andreas: Die Quartiererhaltungszone – ein neues Instrument der zürcherischen Ortsplanung, in: PBG aktuell 1/1994, S. 5 ff.
- 9 Vgl. BÖSCH Peter / SUTER Alwin / VON KÄNEL Peter: Werkbuch für den Quartierplaner, Zürich 2001.
- 10 Die Bestimmungen über Mehrwertbeiträge im WWG, StrassenG, und AbtrG werden aufgehoben.
- 11 Vgl. die vorgeschlagenen Änderungen beim EG GSchG, WWG, StrassenG, AbtrG und LG.
- 12 In Anlehnung an Art. 4 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes.
- 13 Ein Beispiel für die heute noch fehlende Koordination zwischen Änderungen an einer Staatsstrasse, einer Gemeindestrasse und einem Gestaltungsplan findet sich in RB 1998 Nr. 97.
- 14 Vgl. etwa § 17 StrassenG bzw. § 18a WWG.
- 15 In der Vernehmlassungsvorlage finden sich detaillierte Verfahrensschemata.
- 16 Vgl. STÖRI Fridolin: Grob- und Feinerschliessung durch die Grundeigentümer, in: PBG aktuell 3/1996, S. 5 ff.
- 17 Für Heimschlagsrechte, bei welchen die Frist zur Geltungmachung noch vor Inkrafttreten des neuen PBG zu laufen begonnen hat, beträgt die Frist weiterhin 10 Jahre (§ 201 PBG).
- 18 Die Baurekurskommission hat kürzlich in einem Entscheid die Unterschutzstellung einer Statue auf einem Zürcher Friedhof aufgehoben (vgl. BEZ 2005 Nr. 24).
- 19 HERZ Nadia: Behindertengleichstellungsgesetz – Auswirkungen auf das Bauen, in: PBG aktuell 3/2004, S. 5 ff.
- 20 Vgl. SPOERRI Thomas: Fahrtenmodell – Stapellauf ins Ungewisse, in: PBG aktuell 4/2003, S. 5 ff. und LORETAN Theo: Fahrten- und Fahrleistungsmodell, in: URP 2005 Heft 5.
- 21 Vgl. LORETAN (FN 20). Wegen der fehlenden gesetzlichen Grundlage hat das Zürcher Verwaltungsgericht abgelehnt, für einen neuen Fachmarkt eine wirklich lenkungswirksame Parkplatzgebühr vorzuschreiben, obwohl deren Nutzen und Notwendigkeit an sich ausgewiesen war. Das Gericht hielt fest, solange bei bestehenden Anlagen keine gleiche Gebühr erhoben werde bzw. werden müsse, verbiete sich eine entsprechende Auflage bei einer neuen Anlage aus Gründen der Gleichbehandlung (vgl. Erw. 7 VB. 2004.361/370, in BEZ 2005 Nr. 18 nicht enthalten).

- 22 Die aktuelle Fassung des Konkordatsentwurfs findet sich unter <http://www.bpuk.ch/index/extern/index\_dt.htm>.
- 23 Vgl. Ruch Alexander: Kommentar RPG, Art. 22, Rz. 23 ff.
- 24 Zur Mediation allgemein vgl.: HAAS Esther / WIRZ Toni: Mediation, Zürich 2003. Zur Mediation im Verwaltungsbereich vgl. BÖSCH Peter: Baustreitigkeiten und Mediation, in: PBG aktuell 2/1998, S. 5 ff.; BÖSCH Peter: Der Nachbarstreit und dessen Beilegung Mediation – ein neuer Weg, in: SJZ 1998, S. 77 – 85 und 105 – 110; GUY-ECABERT Christine: Procédure administrative et médiation, Zürich 2002, S. 32 ff.; PFISTERER Thomas: Über Konsens- und Mediationslösungen im öffentlichen Recht («konferieren statt prozessieren»), in: ZSR NF 121, II, 2002, S. 169 ff.; SIEGWART Karine: Umweltmediation – Nachhaltige Verfahren zur Lösung von Umweltkonflikten, in: SCHINDLER Benjamin/SCHLAURI Regula (Hrsg.), Auf dem Weg zu einem einheitlichen Verfahren, Zürich 2001, S. 331 ff.; SIEGWART Karine: Einführung in Begriffe und Arten der Mediation, in: PFISTERER Thomas (Hrsg.): Konsens und Mediation im Verwaltungsbereich, Zürich 2004, S. 15 ff.
- 25 HAAS/WIRZ (FN 24): S. 45 f.
- 26 LEHMANN Lorenz: Mediation – ein gewöhnungsbedürftiges Verfahren – Praxiserfahrung eines Parteivertreters am Beispiel Deponie Bärengraben, in: URP 2005, S. 169 ff.
- 27 HAAS/WIRZ (FN 24): S. 32 f.
- 28 Die detaillierten Mediationsbestimmungen in der Genfer Zivilprozessordnung werden ausführlich in einer Broschüre der GEMME (Groupement suisse des magistrats pour la médiation et la conciliation): Mediation in Zivilsachen in der Schweiz – neue Gesetzgebung in Genf, Genf 2005, dargestellt. Diese Broschüre kann von der Seite <http://www.skwm.ch/> heruntergeladen werden.
- 29 Vgl. PFISTERER Thomas: Verhandeln und Konsens im Verwaltungs- und insbesondere im Umweltrecht, in: URP 2005, S. 99 ff.
- 30 Das Raumplanungsgesetz und die zugehörige Verordnung finden sich unter <http://www.krgrev.gr.ch/>.