



Sitzung vom 7. September 2021

BESCHLUSS NR. 403 / B2.02.10

Vernehmlassung zur PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Genehmigung

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14. Mai 2021 hat die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vernehmlassung betreffend PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» eingeladen.

Zusammenfassend wird die vorgeschlagene Gesetzesrevision wie folgt beschrieben:

«Mit der Vorlage «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» sollen planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, mit denen gezielt auf den Klimawandel reagiert werden können. Eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erfordert die Sicherung einer guten Durchlüftung. Zudem tragen eine qualitätsvolle und vielfältige Begrünung, insbesondere mit grosskronigen Bäumen, sowie die Verminderung der Bodenversiegelung zur Kühlung des Siedlungsgebiets bei. Auch Massnahmen zur Begrünung und Beschattung von Bauten und Anlagen wirken sich positiv aus. Da die wirkungsvollsten Massnahmen zu einem grossen Teil den Aussenraum und dessen Gestaltung betreffen, führt deren Umsetzung generell zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. Schliesslich wird ein wichtiger Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum geleistet.

Die Vorlage sieht eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie den folgenden ausführenden Verordnungen vor: Allgemeine Bauverordnung (ABV), Bauverfahrensverordnung (BVV), Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP). Zudem ist eine Anpassung der Bestimmungen der nachbarrechtlichen Pflanzabstände gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) sowie eine Anpassung der Pflanzabstände gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV) beabsichtigt.»

Die Unterlagen für die Vernehmlassung des Vorentwurfs werden elektronisch zugänglich gemacht und sind unter <https://www.zh.ch/de/politik-staat/gesetze-beschluesse/vernehmlassungen.html> abrufbar.

Die Stellungnahmen müssen spätestens bis 17. September 2021 dem Kanton übermittelt werden.

Stellungnahme der Stadt Uster zu den einzelnen Gesetzesänderungen

A. Allgemeine Bemerkungen

Grundsätzlich werden die Massnahmen von der Stadt Uster begrüsst.

Die geplanten Massnahmen werden insbesondere aufgrund der grossen Herausforderungen in Bezug auf den Klimawandel und den Biodiversitätsverlust im Grundsatz befürwortet. Im künftigen kommunalen Richtplan der Stadt Uster wird dem Klimawandel in hohem Masse Rechnung getragen. Im Teilrichtplan Siedlung, Kapitel Klima, allgemeinen Festlegungen werden gemäss aktuellem Entwurf (Stand erste Vorprüfung Kanton) klimarelevante Massnahmen festgelegt. Diese sind allgemein formuliert und dienen als Handlungsgrundsätze bei der darauffolgenden BZO-Revision. Folglich können diese Massnahmen ihre Wirkungen nur entfalten, wenn auf kantonaler Ebene die entsprechenden Rechtsgrundlagen vorhanden sind. Gleiches gilt in reduziertem Ausmass auch für die Interessen der Biodiversitätsförderung.



Allerdings führt die geplante Revision in der vorliegenden Form erneut zu einer höheren Regeldichte im Zürcher Planungs- und Baurecht. Insbesondere der Vollzug der nun angedachten Vorgaben dürfte die Gemeinwesen deutlich mehr und wesentlich anspruchsvoller belasten, als dies bereits heute der Fall ist. Auf der Gegenseite wurden keine Entlastungen bzw. Vereinfachungen des Planungs- und Baurechts vorgesehen. Dies wird ausserordentlich bedauert. Die Gemeinden werden nicht mehr in der Lage sein, die im Vollzug entstehenden Mehraufwendungen mit den bisherigen Mitteln zu tragen. Es dürfte flächendeckend mit Kostenerhöhungen im Planungs- und Baubewilligungsverfahren zu rechnen sein. Auch ist nicht davon auszugehen, dass hinlänglich befähigtes Personal für diese Zusatzaufgaben am Markt ohne Probleme akquiriert werden kann.

Schliesslich erachtet die Stadt Uster einige der vorgesehenen Instrumente im Vollzug als zu kompliziert. Diese Regelungen sind dringend zu vereinfachen und unklare Rechtsbegriffe zu konkretisieren.

B. Änderungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 18 VE-PBG (Richtplanung – Gestaltungsgrundsätze)

1. Aus den Erläuterungen

Das PBG umschreibt in § 18 eine Reihe von Zielen und Grundsätzen, welche mit der Richtplanung erreicht werden sollen. Die Gestaltungsgrundsätze gelten für die Richtplanung aller Stufen und sind gestützt auf § 16 PBG auch in der nachfolgenden Nutzungsplanung zu beachten.

§ 18 VE-PBG soll nun mit dem Thema der Klimaerwärmung im Siedlungsgebiet ergänzt werden. Gemäss neuem Abs. 2 lit. o soll angestrebt werden, dass die negativen Folgen der Klimaerwärmung im Siedlungsgebiet für Mensch, Natur und Infrastrukturanlage minimiert werden.

2. Antrag

Die neue Lit. o sollte offener formuliert werden. Der Begriff «Klimaerwärmung» sollte durch «Klimaveränderung» oder «Klimawandel» ersetzt und der einschränkende Passus «im Siedlungsgebiet» sollte weggelassen werden.

3. Begründung

Durch eine allgemeine Begriffsdefinition wird es auch möglich sein, auf andere klimabedingte Veränderungen (wie z.B. Starkregen oder Sturm) angemessen zu reagieren. Grundsätzlich liegen Klimaveränderungen nicht im Interesse der Gesellschaft, da damit erhebliche negative Einflüsse auf den Menschen und seine Infrastrukturen einhergehen. Die Folgen des Klimawandels betreffend zudem nicht nur das Siedlungsgebiet, weshalb diese Einschränkung weggelassen werden sollte.

§ 49a Abs. 4 VE-PBG (Ausnützung, Bau- und Nutzweise)

1. Aus den Erläuterungen

§ 49a PBG ermöglicht den Gemeinden spezifische Anordnungen betreffend die Ausnützung, maximalen Geschosshöhen und Nutzweise zu erlassen. Neu sollen die Gemeinden mit § 49a Abs. 4 VE-PBG zudem die Möglichkeit erhalten, bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses in der Rahmennutzungsplanung die Stellung und die Dimensionierung von Bauten zonen- oder gebietsweise näher zu ordnen.

2. Antrag

§ 49a Abs. 4 PBG sollte nicht nur den «Schutz», sondern auch die «Verbesserung» des Lokalklimas zum Ziel haben. Die vorgeschlagene Regelung sollte demzufolge entsprechend ergänzt werden.



Der Begriff «Lokalklima» ist zudem hochgradig unbestimmt. Er ist näher zu umschreiben oder durch einen bestimmteren Begriff zu ersetzen.

3. Begründung

Unbestimmte Rechtsbegriffe in Gesetzen führen zu Unklarheit in der Anwendung. Die Folge davon sind regelmässig aufwändige Gerichtsverfahren, welche immer auch mit namhafter Beteiligung betroffener Kommunen durchgefochten werden müssen. Dies gilt es dringlich zu vermeiden.

§ 71 VE-PBG (Arealüberbauungen)

1. Aus den Erläuterungen

Gestützt auf § 71 Abs. 1 PBG gelten an Arealüberbauungen als Ausgleich für die Privilegierung bei der Bauweise generell erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Gebäudeumschwungs sowie der zweckmässigen Ausstattung und Ausrüstung. Massgebend für die Beurteilung sind insbesondere die in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien. Damit diese erhöhten Anforderungen auch bezüglich der Begrünung eingefordert werden können, werden in § 71 Abs. 2 lit. c VE-PBG neu die Grünflächen genannt.

2. Antrag

Streichung des erweiterten Passus. Lit. c sollte wie folgt umformuliert werden: «Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebung».

3. Begründung

Grünflächen sind Bestandteil einer Umgebungsgestaltung und sind somit selbstredend mitgemeint. Zum besseren Verständnis des Antrags werden auch keine gesonderten Erwähnungen von z.B. Baum- und Strauchpflanzungen eingeführt. Der bisherige Begriff "Gestaltung der Umgebungsanlagen" ist der Klarheit halber durch den Begriff "Gestaltung der Umgebung" zu ersetzen.

§ 76 und 76a VE-PBG (Bäume und Begrünung)

Zu § 76 VE-PBG (Bäume)

1. Aus den Erläuterungen

Die heutige Vorschrift in § 76 PBG lässt die Einführung von Baumschutzbestimmungen nur für «näher bezeichnete Baumbestände» zu. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass sich damit Baumschutzbestimmungen auf örtlich näher umschriebene Baumbestände beschränken müssen. Ein flächendeckender Baumschutz, z.B. für Bäume ab einem bestimmten Stammumfang ist dagegen nicht zulässig. Um dies zu ermöglichen, wird § 76 dahingehend angepasst, dass in der Bau- und Zonenordnung künftig nicht mehr die Erhaltung «von näher bezeichneten Baumbeständen», sondern die Erhaltung «von Bäumen» vorgesehen werden kann.

2. Bemerkung

Die Änderung bzw. die Ausweitung betreffend Baumschutz wird ausdrücklich begrüsst.

Zu § 76a VE-PBG (Gebäude- und Mauerbegrünung)

1. Aus den Erläuterungen

§ 76 PBG gibt den Gemeinden bereits heute die Möglichkeit, in der Bau- und Zonenordnung die Begrünung von Flachdächern vorzuschreiben. Allerdings fehlt eine explizite Grundlage im PBG für die Regelung der entsprechenden Begrünungsqualität und deren Kombination mit anderen Nutzungen.



Zudem können die Gemeinden heute die Mauer- oder Fassadenbegrünung in der Bau- und Zonenordnung nicht vorsehen, obwohl auch diese, wie die Dachbegrünung, einen Beitrag zur Kühlung des Siedlungsgebiets zu leisten vermag.

Damit die Gebäudebegrünung nicht zu zusätzlichen Nutzungseinschränkungen führt, werden solche Massnahmen mit Bezug auf Abstandsvorschriften, Längen- und Höhenmasse sowie Nutzungsziffern privilegiert. Für diese Masse bzw. Ziffern soll die Gebäudehülle ohne die Bepflanzung und die hierfür notwendigen Vorrichtungen, wie z.B. den Substrataufbau oder der Fassade vorgestellte Klettereinrichtungen für die Pflanzen massgeblich sein.

2. Antrag

Die Formulierung von § 76a VE-PBG sollte im Hinblick auf einen praxistauglichen Vollzug noch einmal überdacht werden.

3. Begründung

Die Stossrichtung wird begrüsst. Die angedachten Regelungen hierzu führen jedoch zu schwierigen Umsetzungsproblemen im planungs- und baurechtlichen Vollzug.

Zu § 76a Abs. 1 lit. a VE-PBG: Die «Qualität» der Begrünung kann von der Vollzugsbehörde nicht kontrolliert bzw. gemessen werden.

Zu § 76a Abs. 1 lit. b VE-PBG: Ganz schwierige Verknüpfung zu Zusatznutzungen, welche andere baurechtliche Rahmenbedingungen aufweisen. Unüberwindbare Zielkonflikte sind voraussehbar.

Zu § 76a Abs. 2 VE-PBG: Gebäude- und Mauerbegrünungen sowie allfällige reine Rankgerüste sind bereits mit den aktuellen Regelungen weder abstandspflichtig noch betreffen sie allfällige Nutzungsziffern. Die neue Regelung führt jedoch zu einer neuen Messweise der Gebäudehöhe.

§ 238 und 238a VE-PBG (Gestaltung und Begrünung)

1. Aus den Erläuterungen

§ 238 Abs. 3 PBG lässt bereits heute zu, dass mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden kann, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. § 238 PBG steht indes unter der Marginalie «Gestaltung». Anordnungen gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG müssen daher in erster Linie ästhetisch bzw. gestalterisch begründet werden.

Der Begrünung des Gebäudeumschwungs kommt indes neben der siedlungsgestalterischen in ganz besonderem Ausmass auch eine siedlungsklimatische und ökologische Bedeutung zu. Diesem Umstand soll dadurch Rechnung getragen werden, dass § 238 Abs. 3 PBG in eine neue Bestimmung überführt wird.

2. Antrag

Zu § 238 VE-PBG und § 238a Abs. 1, 2 und 4 VE-PBG: Keine Bemerkungen.

Zu § 238a Abs. 3 VE-PBG: Streichung des Passus.

3. Begründung

Zu § 238a Abs. 3 VE-PBG: Der Erhalt von Grünflächen ist über § 238a Abs. 1 VE-PBG und die Grünflächenziffer geregelt. Die Formulierung in § 238a Abs. 3 VE-PBG ist im Übrigen viel zu starr und absolut und würde dazu führen, dass die Baubehörden gar keine Aufhebung von Grünflächen mehr bewilligen könnten.

**§ 244 und 244a VE-PBG (Fahrzeugabstellplätze)**

1. Aus den Erläuterungen

Oberirdische Parkplätze im Freien bedürfen für ihre Funktionalität grundsätzlich keiner Versiegelung. Entsprechend wird in § 244a Abs. 2 VE-PBG verlangt, dass diese nach Möglichkeit unversiegelt, d.h. mit einer für die Versickerung geeigneten Oberfläche, zu gestalten sind. Die Versiegelung entsprechender Flächen setzt den Nachweis voraus, dass eine unversiegelte Ausgestaltung nicht möglich (z.B. aus Gründen des Gewässerschutzes oder der Verkehrssicherheit) oder unverhältnismässig ist (z.B. oberirdische Parkplätze direkt über einer Tiefgarage).

Offene Parkierungsflächen heizen sich aufgrund der direkten Sonneneinstrahlung auf die befestigten Oberflächen und abgestellten Fahrzeuge stark auf. Eine Begrünung und insbesondere Beschattung mittels Bäumen kann die Aufwärmung und Hitzeabstrahlungen von diesen Flächen verringern und auch die Fahrzeuge selber vor Überhitzung besser schützen. Die Gemeinde kann in der Bau- und Zonenordnung daher eine angemessene Beschattung durch Bäume vorsehen.

2. Antrag

Zu § 244 VE-PBG und § 244a Abs. 1 und 2 VE-PBG: Keine Bemerkungen.

Zu § 244a Abs. 3 VE-PBG: Änderung des Wortlauts: Die Bau- und Zonenordnung kann bei oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge «eine angemessene Beschattung» vorsehen.

3. Begründung

Offene Parkierungsflächen heizen sich aufgrund der direkten Sonneneinstrahlung auf die befestigten Flächen und abgestellten Fahrzeugen (und nur dort!) stark auf (Erläuterungstext S. 39). Zur Verminderung des «Hitzeinseleffekts» ist daher in erster Linie eine Beschattung vorzuschreiben. Dies kann, muss aber nicht zwingend, durch Bäume erreicht werden. Das Baumpflanzgebot ergibt sich sinnigerweise bereits aus § 238a VE-PBG.

§ 251 VE-PBG (Ausnützung) und § 253a VE-PBG (Aussenwärmedämmung)

1. Aus den Erläuterungen

Die Bestimmungen werden um die neu vorgeschlagene Unterbauungsziffer ergänzt. Um nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmungen bei bestehenden Bauten nicht zu behindern, sollen diese auch an die Unterbauungsziffer nicht angerechnet werden.

2. Bemerkungen

Keine Bemerkungen.

§ 256a VE-PBG (Unterbauungsziffer)

1. Aus den Erläuterungen

Nach geltendem Recht ist es vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Bau- und Zonenordnung (vgl. § 269 PBG) möglich, das Grundstück bis an dessen Grenzen unterirdisch zu unterbauen. Um eine qualitativ gute Bepflanzung insbesondere auch mit Bäumen sowie versickerungsfähige Fläche sicherzustellen, soll den Gemeinden ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, die Unterbauung in Abstimmung auf die in der entsprechenden Zone geltenden Bauvorschriften gezielt einschränken zu können.

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. Die Unterbauungsziffer gewährleistet hingegen nicht, dass die nicht unterbauten Flächen oberirdisch nicht versiegelt oder gar überbaut werden. Allerdings verlangt § 238a Abs. 3 VE-PBG, dass die Versiegelung auf der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche generell möglichst gering zu halten ist. Zudem kann die Gemeinde über einen konsequenten Vollzug von § 238a Abs. 1 VE-PBG darauf hinwirken, dass nicht unterbaute Bereiche des Grundstücks als hierfür besonders geeignete Teile des Gebäudeumschwungs begrünt und als Baumstandorte genutzt werden

Der alternative 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. Der Vorteil der Anknüpfung des Unterbauungsverbots an die Grünflächenziffer liegt darin, dass die nicht unterbaute Fläche auch unversiegelt bleibt und begrünt werden muss.

Es soll nach der Vernehmlassung entschieden werden, welcher der beiden Regelungsansätze weiterverfolgt werden soll.

2. Befragung

Die Befragung zur Unterbaubarkeit beantwortet die Stadt Uster wie folgt:

- a. Die Regelung der Unterbaubarkeit soll an die Grünflächenziffer geknüpft werden (Variante 1). Mit Variante 1 wird vorgeschlagen, dass die Regelung der Unterbaubarkeit an die Grünflächenziffer geknüpft wird (vgl. § 257 VE-PBG). Dadurch wird sichergestellt, dass der freibleibende Untergrund auch der wirkungsvollen Begrünung dienlich ist.

«Stimme nicht zu».

- b. Die Regelung der Unterbaubarkeit soll mittels einer eigenständigen Ziffer erfolgen (Variante 2). Mit Variante 2 wird vorgeschlagen, dass die Unterbaubarkeit von Parzellen über eine eigenständige Ziffer und somit unabhängig von der Grünflächenziffer geregelt werden kann (vgl. § 256a VE-PBG).

«Stimme zu».

- c. Die Regelung der Unterbaubarkeit soll sowohl mittels einer eigenständigen Ziffer, als auch über die Grünflächenziffer möglich sein (Variante 1 und 2). Für die Regelung der Unterbaubarkeit soll den Gemeinden wahlweise eine eigenständige Ziffer oder die Anknüpfung an die Grünflächenziffer zur Verfügung stehen.

«Stimme eher nicht zu».

Die Implementierung von § 256a VE-PBG setzt zudem voraus, dass eine Gemeinde ihre Bau- und Zonenordnung bereits revidiert und auf die neuen IVHB-Begriffe ausgelegt hat. Sollte dies nicht der Fall sein, sind zwingend Übergangsregelungen für eine sinnstiftende Abgrenzung zu treffen.

§ 257 VE-PBG (Grünflächenziffer)

1. Aus den Erläuterungen

Die Grünflächenziffer bewirkt eine Einschränkung der Grundstücksnutzung. Die Grundstücksfläche muss im entsprechenden Umfang von Bauten unüberstellt und unversiegelt bleiben und darf nicht als Abstellfläche genutzt werden.

Als nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen eignen sich die anrechenbaren Grünflächen ferner besonders als mögliche Baumstandorte und Versickerungsflächen. Dies wird indes dadurch verhin-



dert, als gemäss den Erläuterungen zur IVHB anrechenbare Grünflächen auch unterbaut sein dürfen. Den Gemeinden wird daher die Möglichkeit eingeräumt, die Anrechenbarkeit von unterbauten Bodenflächen an die anrechenbaren Grünflächen einzuschränken.

Abs. 5 sieht vor, dass die Gemeinden auf Stufe der BZO für einen Teil der anrechenbaren Grünflächen eine Kompensationsmöglichkeit durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen auf demselben Grundstück bzw. Areal vorsehen können.

2. Antrag

Zu § 257 Abs. 1 bis 3 VE-PBG: Keine Bemerkungen.

Zu § 257 Abs. 4 VE-PBG: Passus streichen.

Zu § 257 Abs. 5 VE-PBG: Passus streichen.

3. Begründung

Zu § 257 Abs. 4 VE-PBG: Der Inhalt ist zwar zweckgerichtet und begrüßenswert, für den Vollzug jedoch deutlich zu kompliziert angelegt. Bauherrschaften, Projektverfasser und auch Behörden dürften regelmässig in der Anwendung dieser Bestimmung überfordert sein. Zudem wird die Gestaltungsfreiheit stark eingeschränkt und in vielen Fällen zu unüberbrückbaren Zielkonflikten führen (z.B. mit Abstellplatzbestimmungen, Installations-, Kanalisations- und Retentionsanlagen etc.).

Zu § 257 Abs. 5 VE-PBG: Die Gemeinden sind mit diesen Freiheiten hoffnungslos überfordert. Die Folge davon sind eine Unzahl willkürlicher Individuallösungen, die weder bei Bauherrschaften, Projektverfassenden noch Behörden zur gewünschten Klarheit und Sicherheit in der Rechtsanwendung führen dürften.

§ 292 VE-PBG (Dachaufbauten)

1. Aus den Erläuterungen

Als Aussenräume eignen sich in dicht besiedelten Gebieten in hohem Masse Flachdächer. Deren Beschattung soll nicht daran scheitern, dass die Beschattungseinrichtungen als unzulässige Dachaufbauten qualifiziert werden, weil sie die Längenbeschränkung gemäss § 292 PBG überschreiten. Insbesondere begrünte Pergolen werden heute als an die Längenbeschränkung anrechenbare Dachaufbauten qualifiziert.

2. Antrag

Zu § 292 Abs. 1 VE-PBG: Keine Bemerkungen.

Zu § 292 Abs. 2 VE-PBG: Änderungen im Wortlaut: Ausgenommen hiervon sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten.

3. Begründung

Zielkonflikt: Die Bestimmung von § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und will das Entstehen überdimensionierter Dachaufbauten verhindern. Begrünte Pergolen, witterungsresistente Markisen und Sonnensegel haben das Gebäudevolumen vergrößernde optische Wirkung und führen zu überdimensionierten Dachaufbauten. Sie sind im Vergleich zu "kleineren technisch bedingten Aufbauten" nicht mehr untergeordnet.



§ 309 VE-PBG (Bewilligungspflicht)

1. Aus den Erläuterungen

Wie bereits heute bei der Arealüberbauung soll die mit dem Umgebungsplan bewilligte Umgebungsgestaltung künftig generell verbindlich sein. Nachträgliche wesentliche Änderungen der Bepflanzung stehen damit nicht mehr bloss unter dem Vorbehalt des Verunstaltungsverbots. Dies ist insbesondere mit Blick auf die klimatische und ökologische Funktion der Begrünung von besonderer Bedeutung. Die Umgebung soll nicht nachträglich so abgeändert werden dürfen, dass gerade die für die Kühlung und den ökologischen Ausgleich besonders wichtigen Elemente wie Bäume, Sträucher oder unversiegelte und (ökologisch wertvoll) begrünte Flächen wieder beseitigt werden. Wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung unterliegen daher einer Bewilligungspflicht (§ 309 Abs. 1 lit. f^{bis} VE-PBG). Ausgedehnt wird zudem die Bewilligungspflicht für die Fällung von Bäumen (§ 309 Abs. 1 lit. n VE-PBG).

2. Antrag

Zu § 309 Abs. 1 lit. f^{bis} VE-PBG: Der unbestimmte Rechtsbegriff «wesentliche Veränderungen» ist konkreter zu fassen.

Zu § 309 Abs. 1 lit. n VE-PBG: Keine Bemerkung.

3. Begründung

Zu § 309 Abs. 1 lit. f^{bis} VE-PBG: Dieser Passus besitzt einen weiten Ermessensspielraum. Der Rahmen ist idealerweise einzugrenzen. Beispielsweise soll darauf hingewiesen werden, weshalb eine baurechtliche Bewilligung für die Veränderung der Umgebungsgestaltung notwendig ist.

Möglicher Änderungsvorschlag:

«...wesentliche Veränderungen der Umgebungsgestaltung, insbesondere soweit sie ökologisch oder klimatisch besonders wichtige Elemente wie Bäume, Sträucher oder unversiegelte und begrünte Flächen betreffen.»

B. Änderungen in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

§ 12 VE-ABV (Anrechenbare Grünflächen)

1. Aus den Erläuterungen

Als an die Grünflächenziffer anrechenbare Grünflächen gelten gemäss der angepassten Definition in § 257 Abs. 2 VE-PBG natürliche oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. Diese Definition lässt viel Interpretationsspielraum offen. Um einen einheitlichen und rechtsgleichen Vollzug zu gewährleisten, werden auf Stufe ABV die Begrifflichkeiten im Sinne der Definition der IVHB geklärt. Damit die Grünflächenziffer ihre siedlungsgestalterische Funktion erfüllen und zusätzlich auch einen Beitrag an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung leisten kann, sind zudem nur tatsächlich begrünte Flächen an die Grünflächenziffer anrechenbar.

2. Bemerkungen

Inwiefern gelten Bodenflächen noch als «natürlich», wenn die Böden anthropogen verändert wurden (bspw. bei bodenkundlichen Aufwertungsmassnahmen, «Renaturierungen», «Ökologisierungen» etc.)? In den Materialien sind dahingehend dringend nähere Umschreibungen vorzunehmen.



C. Änderungen in der Bauverfahrensverordnung (BVV)

§ 3 und 5 VE-BVV (Gesuchsunterlagen – Pläne – Art und Inhalt)

1. Aus den Erläuterungen

Um der erhöhten Bedeutung der Umgebung für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen und die entsprechenden Vorschriften wirksam durchsetzen zu können, muss der Umgebungsplan bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf den Gebäudeumschwung mit Einreichung des Baugesuchs vorliegen. Damit kann auch Einfluss genommen werden z.B. auf die Anordnung der nicht unterbauten Flächen oder der Erschliessungsanlagen, so dass ein geeigneter Baumstandort oder eine geeignete Fläche für die (ökologisch wertvolle) Begrünung gesichert werden können.

Entgegen der heute geltenden Praxis soll bei Neubauten und Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Entwässerung neu auch die Einreichung des Liegenschaftsentwässerungsplans bereits zusammen mit der Baueingabe erfolgen.

2. Antrag

Es sollte weiterhin möglich bleiben, die Pläne im Massstab 1:200 einzureichen.

3. Begründung

Insbesondere bei grösseren Bauvorhaben ist ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 angezeigt. Mit den heutigen technischen Möglichkeiten ist die Darstellung auch bei einem Massstab 1:200 genügend genau.

Im Übrigen keine Bemerkungen.

§ 23 VE-BVV (Meldung über die Bauausführung)

1. Aus den Erläuterungen

Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil der Baubewilligung, deren Umsetzung gemäss dem bewilligten Umgebungsplan im Rahmen der Baukontrolle nach § 327 PBG zu prüfen ist.

Durch die explizite Nennung der Umgebungsarbeiten in § 23 Abs. 1 soll klargestellt werden, dass diese damit gleichermassen Bestandteil der Baukontrolle sind wie die Baute selber.

2. Bemerkungen

Keine Bemerkungen.

D. Änderungen im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB)

Ziel der Revision der Pflanzabstandsbestimmungen des EG ZGB ist generell die Reduktion der Pflanzabstände und die Vereinfachung der entsprechenden Regelungen, um die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als eine der wirksamsten Massnahmen gegen die Überhitzung des Siedlungsgebiets zu fördern.

§ 169 VE-EG ZGB

1. Aus den Erläuterungen

Bei Sträuchern ist praxisgemäss der grenznächste Trieb massgebend für die Messung des Abstands. Sträucher sollen neu gegenüber nachbarlichen Grundstücken keinen Abstand mehr einhalten müs-



sen. Aufgrund der Messweise darf damit der grenznächste Trieb bis an die Grundstücksgrenze ragen. Damit ist gewährleistet, dass der Fuss der Pflanze jeweils so weit weg vom nachbarlichen Grundstück gepflanzt wird, dass deren Äste auf dem eigenen Grundstück verbleiben oder zumindest so zurückgeschnitten werden können.

Durch diese Abstandsregelung wird es ermöglicht, einzelne Sträucher auch künftig dort pflanzen zu können, wo sie bereits heute – wenn auch vorschriftswidrig – häufig stehen, nämlich im Grenzbe- reich zu den Nachbargrundstücken. Dort bieten sie auch einen willkommenen Sichtschutz.

2. Bemerkung

Das Ziel von mehr Bäumen und Sträucher im Siedlungsgebiet wird von der Stadt Uster ausdrücklich begrüsst.

§ 170 VE-EG ZGB

1. Aus den Erläuterungen

Mit den heutigen Pflanzabstandsbestimmungen von 4 m für kleinere, nicht unter der Schere zu hal- tende Zierbäume und 8 m für einzelne Waldbäume und grosse Zierbäume ist es oftmals unmöglich, im Grenzabstandsbereich einen Baum zu pflanzen.

Neu soll ein einheitlicher Pflanzabstand für Bäume von 2 m gelten. Dabei gilt weiterhin eine Mes- sung des Pflanzabstandes ab der Stammmitte. Dies erlaubt beim häufig auftretenden Grenzabstand von 5 m insbesondere in Wohnzonen die Pflanzung eines kleinen bis mittelgrossen Baumes.

2. Bemerkung

Das Ziel von mehr Bäumen und Sträucher im Siedlungsgebiet wird von der Stadt Uster ausdrücklich begrüsst.

§ 174 VE-EG ZGB

1. Aus den Erläuterungen

Der wertvolle Baumbestand steht heute oft im Grenzbereich zwischen den Nachbargrundstücken. Im Zuge von Neubauten geht dieser Bestand regelmässig verloren, weil der Wurzelraum oder die Krone den Baubereich tangiert, der Baum die Bauarbeiten behindert und deshalb aktiv gefällt wird oder durch die Bauarbeiten so geschädigt wird, dass er in der Folge abstirbt oder aus Sicherheits- gründen gefällt werden muss. Die heutige Bestandsregelung für den Pflanzabstand unterschrei- tende Bäume lässt eine Neupflanzung solcher Bäume an gleicher Stelle nicht zu.

Neu soll die Bestandsregelung ermöglichen, bestehende Bäume unabhängig vom Pflanzabstand an derselben Stelle ersetzen zu können. Dieses Privileg soll indes nur gelten, wenn die Einhaltung des ordentlichen Pflanzabstands nicht möglich ist.

2. Bemerkung

Das Ziel von mehr Bäumen und Sträucher im Siedlungsgebiet wird von der Stadt Uster ausdrücklich begrüsst.

§ 174^{bis} VE-EG ZGB

1. Aus den Erläuterungen

§ 174^{bis} EG ZGB kommt heute in der Praxis kaum zur Anwendung. Strassenprojekte inklusive der dazugehörigen Bepflanzung, zu welcher auch strassenbegleitende Baumreihen gehören, werden im



Rahmen des strassenbaurechtlichen Projektfestsetzungsverfahrens bewilligt. § 174^{bis} EG ZGB soll deshalb ersatzlos gestrichen werden.

2. Bemerkungen

Die ersatzlose Aufhebung von § 174^{bis} wird von der Stadt Uster begrüsst.

§ 177 VE-EG ZGB

1. Aus den Erläuterungen

Grünhecken müssen nach geltender Regelung einen Mindestabstand von 60 cm zum Nachbargrundstück einhalten und ihre Höhe darf nicht mehr als das Doppelte ihres Abstands betragen. Um eine Hecke von 2 m Höhe pflanzen zu können, muss diese also um 1 m von der Grenze zurückversetzt werden.

Neu wird ein vom Heckenfuss zu messender Grundabstand von 50 cm verlangt, damit die sachenrechtliche Zugehörigkeit und ein Zurückschneiden des Astwerks auf die Grundstücksgrenze gewährleistet bleibt. In diesem Abstand dürfen Hecken bis auf eine Höhe von 2 m gezogen werden und bieten damit einen guten Sichtschutz. Sollen sie höher wachsen, so müssen sie jeweils um das Mass der Hälfte der Mehrhöhe über 2 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

2. Bemerkung

Das Ziel von mehr Bäumen und Sträucher im Siedlungsgebiet wird von der Stadt Uster ausdrücklich begrüsst.

§ 179 VE-EG ZGB

1. Aus den Erläuterungen

Die Verringerung der Pflanzabstände für Bäume und einzelne Sträucher wird dazu führen, dass deren Astwerk vermehrt auf die Nachbargrundstücke überragt. Bereits heute besteht gestützt auf § 179 EG ZGB ein Betretungsrecht des Nachbargrundstücks für das Zuschneiden der Grünhecken. Dieses Betretungsrecht soll ausgeweitet werden für das Zuschneiden von Bäumen und Sträuchern, um dem Nachbarn die Pflege dieser Pflanzen und damit auch die Einschränkung deren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück zu ermöglichen.

2. Bemerkungen

Keine Bemerkungen.

E. Änderungen in der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV)

§ 27 VE-VErV (Abstände von Pflanzen)

1. Aus den Erläuterungen

Die VErV sieht vor, dass Bäume auf privaten Grundstücken von der Strassengrenze in der Regel einen Pflanzabstand von 4 m einhalten müssen. Bei anderen Pflanzen ist ein Abstand zu wählen, bei dem sie nicht in den Lichtraum hineinragen, bei Sträuchern und Hecken aber mindestens 0.5 m. Der Abstand von Bäumen kann in gewissen Fällen auf 2 m reduziert werden. Damit hat die VErV die Regelung der ehemaligen Strassenabstandsverordnung übernommen.

Um die für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung besonders wichtigen Baumpflanzungen im Siedlungsgebiet zu fördern, soll die heutige wenig differenzierte Regelung angepasst werden. Neu soll auf einen Pflanzenabstand gegenüber Strassen verzichtet werden.



2. Antrag

Ein Mindestabstand (z.B. 0.5 m) sollte festgelegt werden.

3. Begründung

Grundsätzlich wird eine Reduktion des Pflanzabstandes gegenüber Strassen, Plätzen und Wegen begrüsst. Ein vollständiger Verzicht auf einen Mindestabstand ist allerdings nicht zweckdienlich und würde einem gesunden und langfristigen Wachstum der Pflanzen wohl eher entgegenstehen.

Im Übrigen keine Bemerkungen.

D. Änderungen in der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

§ 10 VE-VDNP

1. Aus den Erläuterungen

Mit § 49a VE-PBG ist vorgesehen, dass die Stellung und Dimensionierung der Bauten zonen- oder gebietsweise festgelegt werden kann. Damit die Stellung und Dimensionierung der Bauten gebietsweise in Form eines Ergänzungsplans festgelegt werden kann, wird mit § 10 Abs. 1 lit. p VE-VDNP der neue Ergänzungsplan «Stellung und Dimensionierung von Bauten (EP 16)» eingeführt. Bereits heute kann mit § 10 Abs. 1 lit. h VDNP der Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung (EP 8)» festgelegt werden. Dieser Ergänzungsplan wird unbenannt in «Bäume und Begrünung (EP 8)», um dem Aspekt der Baumpflanzung besser gerecht zu werden.

2. Bemerkungen

Keine Bemerkungen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Vernehmlassung der Stadt Uster zur PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» wird genehmigt.
2. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteher, Stefan Feldmann
 - Abteilungsleiter, Andreas Frei
 - Geschäftsfeld Hochbau und Vermessung
 - Abteilung Bau, Rechtsdienst (zum Versand der Vernehmlassung)

öffentlich