

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Herrn Gregory Grämiger
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Zürich, 30. August 2021

Stellungnahme zur Vernehmlassung PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Dr. Neukom
Sehr geehrter Herr Grämiger
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 14. Mai 2021 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren zur PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» eröffnet. Die VZI ist ein Zusammenschluss von Immobilienunternehmen, die insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich aktiv sind. Die 23 Mitglieder der Vereinigung bewirtschaften und repräsentieren im Wirtschaftsraum Zürich etwa ein Viertel der Immobilienobjekte und sind deshalb von den Revisionen des Planungs- und Baugesetzes regelmässig betroffen.

Grundsätzliche Bemerkungen

Die VZI lehnt die vorgeschlagene PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» in ihrer Gesamtheit ab.

Die beabsichtigten Neuerungen sind aus unserer Sicht übertrieben, unzweckmässig, greifen unverhältnismässig stark in den privaten Gestaltungsspielraum der betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer ein und werden zu zusätzlichen Konflikten und Auseinandersetzungen führen. Die negativen Auswirkungen wurden zu wenig bedacht und sind weder für die betroffenen Eigentümer und Mieter noch für die Allgemeinheit wünschenswert und akzeptabel.

Sicherung von Kaltluftströmen

Die Baudirektion vertritt die Auffassung, dass die gezielte Sicherung der Kaltluftströme in den Siedlungsgebieten mit der heutigen Gesetzgebung nur unzureichend möglich sei. Bauten würden Kaltluftströme je nach Lage und Grösse beeinträchtigen. Mit der Schaffung einer neuen gesetzlichen Grundlage (§ 49a Abs. 4 VE-PBG) soll es den Gemeinden bei Vorliegen eines wesentlichen öffentlichen Interesses erlaubt werden, die Stellung und Dimensionierung von Bauten zonen- oder gebietsweise näher zu ordnen.

Die VZI lehnt diese neue gesetzliche Grundlage im PBG zur Sicherung von Kaltluftströmen ab. Den gravierenden baulichen Einschränkungen, die den öffentlichen und privaten Grundeigentümer zusätzlich auferlegt werden, steht ein äusserst bescheidener, kaum messbarer Nutzen

für das Lokalklima gegenüber. Die vorgesehenen Massnahmen werden zu vorhersehbaren Zielkonflikten zwischen dem «Schutz des Lokalklimas» und dem Bedürfnis der Eigentümer und Mieter nach einer besonnenen Lage ihrer Wohnobjekte führen.

Baumschutz und Baumpflanzpflicht

Mit der geplanten Revision soll es den Gemeinden ermöglicht werden, einen vielfältigen und widerstandsfähigen Baumbestand zu erhalten (Baumschutz) bzw. in Quartieren mit einer schlechten Durchgrünung aufzubauen (Baumpflanzpflicht). Mit der Möglichkeit zur Einführung eines flächendeckenden Baumschutzes soll dem Erhalt des Baumbestandes und dessen Weiterentwicklung im Rahmen der baulichen Innenentwicklung mehr Gewicht beigemessen werden (§ 76 VE-PBG). Weiter soll auch das Fällen von Bäumen, die gestützt auf die Baumpflanzpflicht gepflanzt wurden, in Zukunft der Bewilligungspflicht unterstellt werden (§ 309 lit. n VE-PBG).

Die VZI spricht sich gegen diesen Regelungsvorschlag betreffend Baumschutz und Baumpflanzpflicht aus. Es spricht nichts dagegen, im Siedlungsgebiet auf freiwilliger Basis Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Die Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer haben ein eigenes Interesse daran, in Eigeninitiative zu einer attraktiven, durchgrüneten Siedlungsgestaltung beizutragen. Tatsächlich weisen die Siedlungsgebiete im ganzen Kantonsgebiet in den überwiegenden Fällen eine sehr gute Umgebungsgestaltung und Begrünung auf. Für die VZI lassen sich vor diesem Hintergrund rechtlich verbindliche und einschneidende Baumschutz- und Baumpflanzpflichten im ganzen Kantonsgebiet zulasten der betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer nicht rechtfertigen.

Reduktion der Pflanzabstände

Mit dem vorliegenden Revisionspaket soll einerseits mit einer Anpassung der privatrechtlichen Pflanzabstände des EG ZGB die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im von Bauten frei bleibenden Grenzabstand ermöglicht werden (§§ 169 ff. VE-EG ZGB). Weiter soll der öffentlich-rechtliche Pflanzabstand ab Strassengrenze verringert werden (§ 27 VE-VERV). Dadurch will die Baudirektion den Spielraum für Baumbepflanzungen vergrössern, damit Bäume dort gepflanzt werden können, wo trotz baulicher Verdichtung noch Raum bestehe.

Die VZI lehnt die geplante Verringerung der Pflanzabstände ab. Die bewährten Pflanzabstände haben ihre Berechtigung und sind nach wie vor sinnvoll. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag für ein geregeltes nachbarschaftliches Zusammenleben im ganzen Kanton. Werden die Pflanzabstände unter Verweis auf das Kapprecht nach Art. 687 ZGB verringert, so sind zahlreiche nachbarschaftliche Konflikte vorprogrammiert. Berücksichtigt werden muss auch, dass nicht nur die oberirdischen Auswirkungen (Laub, Nadelfall, Schattenwurf, überhängende Äste, etc.) Konflikte zwischen Nachbarn verursachen können. Bei einer Verringerung der Pflanzabstände wird das Wurzelwerk von grösseren Bäumen regelmässig auf das Nachbargrundstück eindringen und dessen Nutzung beeinträchtigen. Weiter wird die Reduktion der Pflanzabstände zu Auseinandersetzungen in der Bewirtschaftung führen. Und schliesslich wird die Reduktion zu vermehrtem Unterhalt beim angrenzenden Weg- und Strassennetz und möglicherweise einer Zunahme von gefährlichen Situationen für die Nutzer führen.

Unterbauungsvorschriften für Grundstücke

Mit der Revision wird beabsichtigt, dass ein grosser Teil der nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksfläche auch von einer Unterbauung freibleibt. Dieser Bereich soll nach dem Willen der Baudirektion möglichst unversiegelt bleiben und damit die natürliche Versickerung von anfallendem Regenwasser ermöglichen. Die Vorlage unterbreitet zwei Regelungsvorschläge zur Einschränkung der Unterbauung:

Regelungsvorschlag 1 sieht die Einführung einer eigenständigen Unterbauungsziffer vor (§ 256a E-PBG). Dieser ermöglicht den Gemeinden, den Anteil der Grundstücksfläche festzulegen, welcher nicht unterbaut werden darf. Die Unterbauungsziffer bewirkt nicht, dass diese Flächen oberirdisch unversiegelt bleiben müssen.

Regelungsvorschlag 2 soll den Gemeinden die Kompetenz geben, die Anrechnung von unterbauten Flächen an die Grünflächenziffer einzuschränken. Die Anknüpfung des Unterbauverbots an die Grünflächenziffer hätte zur Folge, dass die nicht unterbaute Fläche auch unversiegelt bleibt und begrünt werden muss.

Die VZI lehnt beide unterbreiteten Regelungsvorschläge ab. Es besteht schlicht keine Notwendigkeit, von der heutigen bewährten Regelung zur Unterbauung von Baugrundstücken (§ 269 PGB) abzuweichen. Angesichts des unbestrittenen raumplanerischen Ziels, in den Siedlungsgebieten eine verdichtete Bauweise zu erreichen, stehen zusätzliche Einschränkungen bei der Unterbauung des Baugrundstücks quer in der gesetzgeberischen Landschaft. Auch auf unterbauten Flächen kann ausreichender Wurzelraum für die Bäume sowie ausreichend Wasser für das Wachstum und die Verdunstungsleistung der Grünflächen und Bäume zur Verfügung gestellt werden. Sollte die Baudirektion dennoch eine Unterbauvorschrift weiterverfolgen, spricht sich die VZI für eine Wahlmöglichkeit für die Gemeinde und die Regelung in der BZO aus.

Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

Neu soll die Begrünung des privaten Gebäudeumschwungs neben einer ästhetischen Aufwertung des Siedlungsbildes auch einen Beitrag zur Verminderung der Überhitzung des Siedlungsgebiets leisten. Die Begrünung des Gebäudeumschwungs in einer eigenständigen Bestimmung geregelt werden (§ 238a VE-PBG). Damit soll vorgeschrieben werden, dass diese neben der in § 238 Abs. 1 PBG geregelten gestalterischen auch eine siedlungsklimatische und ökologische Funktion hat. Neu soll auch eine Definition der an die Grünflächenziffer anrechenbaren Bodenflächen in die ABV aufgenommen werden (§ 12 VE-ABV). Durch die Einführung des Gebots einer möglichst geringen Versiegelung, insbesondere auch von Parkierungsflächen (§ 244a VE-PBG), soll die Versickerung und die damit verbundene kühlende Verdunstung gefördert werden.

Die VZI lehnt diese Vorschläge ab. Das geltende Recht sieht in § 238 PBG vor, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies ist völlig ausreichend. Es liegt auf der Hand, dass die betroffenen Eigentümer ein Eigeninteresse daran haben, den Gebäudeumschwung attraktiv und ökologisch sinnvoll zu gestalten. Ein Zwang und zusätzliche Einschränkungen der Gestaltungsfreiheiten der Grundeigentümer sind jedoch entschieden abzulehnen.

Vorschriften u Gebäude- und Mauerbegrünungen

Es wird vorgeschlagen, eine neue rechtliche Grundlage zu schaffen, um in der Bauordnung eine verbindliche Fassaden- oder Mauerbegrünung festzusetzen (§ 76a VE-PBG). Heute kann nur die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben werden (§ 76 PBG). Die zusätzlichen Vorschriften zur Begrünung der Gebäude und Mauern soll gemäss Baudirektion neben einer ästhetischen Aufwertung des Siedlungsbildes auch einen positiven Beitrag zur Verminderung der Überhitzung des Siedlungsgebiets leisten.

Die VZI spricht sich gegen die vorgeschlagene Neuerung aus. Gebäude- und Mauerbegrünungen sollen wie bisher auf freiwilliger Basis möglich sein. Es nicht akzeptabel, dass den betroffenen Haus- und Stockwerkeigentümern aus rein ideologischen Gründen derart einschneidende Vorschriften gemacht werden.

Ausserdem wird die forcierte Begrünung von Gebäuden und Mauern negative Konsequenzen haben, die letztlich die Haus- und Stockwerkeigentümer finanziell zu tragen und die Mieter zu ertragen haben. Es wird verstärkt mit Verunreinigungen und Feuchtigkeit am Mauerwerk zu rechnen sein, was entsprechende Folgekosten und eine Verschlechterung der Wohnhygiene mit sich bringt. Auch wird vermehrt Ungeziefer über die Gebäude-, Mauer-, Dach- und Fassadenbegrünung ins Gebäudeinnere eindringen. Dies ist nicht nur für die betroffenen Eigentümer ein Ärgernis, sondern wird bei vermieteten Objekten zu absehbaren mietrechtlichen Auseinandersetzungen führen. Diese negativen Konsequenzen scheinen seitens der Behörde bei der Ausarbeitung der Vernehmlassungsvorlage überhaupt nicht berücksichtigt worden zu sein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgeschlagenen Neuerungen von der ideologischen Grundhaltung getragen sind, um jeden Preis eine verstärkte Begrünung der Siedlungsgebiete zu bewirken, ohne dass dies bei einer Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebietes im ganzen Kanton nötig erscheint. Obwohl dies bei so tiefgreifenden Regulierungen zu erwarten wäre, kann die Baudirektion den erhofften praktischen Nutzen für das Lokalklima nicht aufzeigen. Die zusätzlichen und gravierenden Einschränkungen und Vorschriften und die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sind vor diesem Hintergrund nicht zu rechtfertigen. Die Immobilienwirtschaft ist bereits sehr sensibilisiert auf diese Thematik und steht immer wieder im Fokus. Sie ist daher sehr bemüht, geeignete Lösungen zu suchen, die sich positiv auf das Klima und die CO₂-Neutralität der Gebäude auswirkt. Weitergehende Regulierungen gehen zu weit und schränken zu sehr ein.

Wir ersuchen Sie, unsere Stellungnahme zu berücksichtigen und die PBG-Revision «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung» nicht weiter zu verfolgen.

Freundliche Grüsse
Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen



Béatrice Schaeppi
Präsidentin



Martin Arnold
Geschäftsführer