

**MOTION** von Astrid Kugler (LdU, Zürich)  
betreffend Änderung Planungs- und Baugesetz

---

Der Regierungsrat wird aufgefordert, dem Kantonsrat eine Gesetzesänderung zu unterbreiten, mit der für Arealüberbauungen die Höhe des Ausnützungsbonus und die Zahl der zusätzlich möglichen Vollgeschosse im Planungs- und Baugesetz selbst umschrieben wird.

Astrid Kugler

Begründung:

Im Rahmen von Arealüberbauungen sind weitgehende Abweichungen von der geltenden baurechtlichen Grundordnung, insbesondere hinsichtlich Geschosszahl, Gebäudehöhe und Abstände möglich. Demokratische Mitwirkungsrechte bestehen indessen nicht, obschon es sich zumeist um Grossprojekte handelt. Arealüberbauungen werden im Rahmen normaler baurechtlicher Bewilligungsverfahren beurteilt. Zuständig für den Entscheid ist allein die kommunale Baubehörde.

Mit dem Gestaltungsplan steht ein wirksames Instrument zur Verfügung, welches Abweichungen von der Regelbauweise ebenfalls ermöglicht. Im Unterschied zur Arealüberbauung sind bei Gestaltungsplänen die demokratischen Mitwirkungsrechte gewährleistet in Form der öffentlichen Auflage, der Festsetzung durch die Legislative und der Möglichkeit des Referendums durch das Volk.

Die heutige Fassung von § 72 PBG geht auf die Revision 1992 zurück. Vorher wurde gesetzlich festgelegt, dass die kommunale Bauordnung für Arealüberbauungen die Ausnützungsziffer der Regelüberbauung um höchstens einen Zehntel erhöht werden durfte. Wenn bei der Regelüberbauung eine Ausnützungsziffer fehlte, war sie festzulegen oder durch ein Vergleichsprojekt zu ermitteln. Für bestimmte Gebiete wurde die Erhöhung der Geschosszahl beschränkt oder ausgeschlossen. Mit der Gesetzesrevision wurden die Schranken hinsichtlich der Ausnützungsziffer und der Geschosszahl überhaupt beseitigt.

Art. 17 der vorläufigen Bauordnung der Stadt Zürich zeigt, dass diese Streichung ein klarer Fehler war. Den Gemeinden wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, mit dem Instrument der Arealüberbauung, bei der es sich nicht um ein solches der Nutzungsplanung, sondern um eine besondere Möglichkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens handelt, Ziele zu erreichen, die eigentlich dem - demokratisch legitimierten - Gestaltungsplan vorbehalten sind. In der vorläufigen Bauordnung wird ein Ausnützungsbonus nicht festgelegt, woraus folgt, dass diese überhaupt nicht beschränkt ist. Zudem wird von der zonengemässen Vollgeschosszahl, die in der Stadt Zürich grundsätzlich zusammen mit der Überbauungsziffer, der Gebäudelänge und den Abständen das Ausnützungsmass regelt, dispensiert. Dadurch werden Gebäudehöhen von 25 m ermöglicht (§ 278 Abs.3 PBG). Somit würden statt dreigeschossigen gar achtgeschossige Gebäude erlaubt.

Die heutige Regelung im PBG verletzt auch den Grundsatz der rechtsstaatlichen Gewaltentrennung. Nach rechtsstaatlichen Prinzipien muss das Mass der zulässigen Nutzung durch generelle und abstrakte Rechtssätze, also auf der Ebene der demokratisch legitimierten

Nutzungsplanung, festgelegt werden (Art. 14 RPG). Es kann nicht angehen, den Gemeinden zu gestatten, in den Arealüberbauungen völlig übersetzte Ausnutzungen zu ermöglichen in der Meinung, dass das konkrete Mass der Ausnützung einzelfallweise aufgrund der im Gesetz als Generalklausel formulierten Qualitätsanforderungen zwischen der Baubewilligungsbehörde und dem Grundeigentümer in einem rechtsfreien Raum ausgehandelt wird. Dies geschieht jetzt aktuell bei der Arealüberbauung auf dem Bahnhof Tiefenbrunnen. Mit der geforderten Gesetzesänderung kann das künftig verhindert und der demokratisch legitimierten Nutzungsplanung Nachachtung verschafft werden.