

Antrag und Bericht der Kommission für Planung und Bau*
vom 2. Dezember 2025

6000 a

Planungs- und Baugesetz

(PBG)

(Änderung vom ...; Baulinien)

* Die Kommission für Planung und Bau besteht aus folgenden Mitgliedern: Barbara Franzen, Niederweningen (Präsidentin); Theres Agosti Monn, Turbenthal; Jonas Erni, Wädenswil; Barbara Grüter, Rorbas; Walter Honegger, Wald; Domenik Ledergerber, Herrliberg; Monica Sanesi Muri, Zürich; Peter Schick, Zürich; Roger Schmutz, Wettswil; Thomas Schweizer, Hedingen; Sascha Ullmann, Zollikon; Janine Vannaz, Aesch; Simon Vlk, Uster; Stephan Weber, Wetzikon; Wilma Willi, Stadel; Sekretär: Benjamin Muschg.

Geltendes Recht	Antrag des Regierungsrates vom 18. Dezember 2024	Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 2. Dezember 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.	Minderheiten Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.
------------------------	---	---	--

Planungs- und Baugesetz (PBG)

(Änderung vom ...; Baulinien)

Der Kantonsrat,
nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 18. Dezember 2024,
beschliesst:

Der Kantonsrat,
nach Einsichtnahme in die Anträge des Regierungsrates vom 18. Dezember 2024 und der Kommission für Planung und Bau vom 2. Dezember 2025,
beschliesst:

Minderheit Wilma Willi, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Roger Schmutz, Thomas Schweizer

I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

I. Auf das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird nicht eingetreten.

B. Mass

§ 98. Die Baulinien sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlagen genügen.

B. Mass und Messweise

Abs. 1 unverändert.

² Sie beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie.

Marginalie zu § 99:

Geltendes Recht	Antrag des Regierungsrates vom 18. Dezember 2024	Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 2. Dezember 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.	Minderheiten Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes ver- merkt.
C. Rechtswirkungen I. Allgemein 1. Bauverbot 2. Ausnahmen § 100. ¹ Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie. ² Vorspringende Gebäudeteile müssen entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. ³ Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.	C. Rechtswirkungen I. Bauverbot 1. Grundsatz § 100. ¹ Ausser im ersten Vollgeschoss und in den Untergeschossen dürfen vorspringende Gebäudeteile über Verkehrsbaulinien sowie Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise hinausragen, wenn sie einen Lichtraum einhalten, der dem Zweck der betreffenden Anlage entspricht. Abs. 2 unverändert. Abs. 3 wird aufgehoben.		

Geltendes Recht	Antrag des Regierungsrates vom 18. Dezember 2024	Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 2. Dezember 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.	Minderheiten Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes ver- merkt.
⁴ Weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.	Abs. 4 wird zu Abs.3.		
Baulinienfestsetzung			
§ 125. ¹ Vor oder mit dem Quartierplan sind für die öffentlichen Strassen, die sein Gebiet begrenzen oder durchkreuzen, sowie für die Quartierstrassen und andere Verkehrsanlagen Bau- und Niveaulinien festzusetzen, soweit dafür ein Bedürfnis besteht.	Abs. 1 unverändert.		
² Ist in diesem Zeitpunkt die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien noch nicht möglich, kann ausnahmsweise das voraussichtlich hiefür notwendige Land mit projektierten Baulinien bezeichnet werden.	Abs. 2 unverändert.		
	³ Baulinien, die im Quartierplanverfahren festgelegt worden sind, können im Festsetzungsverfahren gemäss §§ 108 und 109 angepasst oder aufgehoben werden. Vor Abschnittstitel «II. Die Nutzungsziffern»:		

Geltendes Recht

Antrag des Regierungsrates vom 18. Dezember 2024

Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 2. Dezember 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.

Minderheiten

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

Vorspringende Gebäudeteile

§ 253 b. ¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens

a. 2 m über die projizierte Fassade-
sadenlinie hinausragen,

b. die Hälfte des zugehörigen
Fassadenabschnitts beanspruchen,
ausgenommen sind Dachvorsprünge.

² Bei mehrgeschossigen Gebäuden dürfen vorspringende Gebäudeteile je Geschoss höchstens die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts beanspruchen.

Minderheit Wilma Willi, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Roger Schmutz, Thomas Schweizer

b. einen Drittel des ...

² ...

... höchstens
einen Drittel des ...

Minderheit Jonas Erni, Theres Agosti Monn, Roger Schmutz, Thomas Schweizer, Wilma Willi

³ Die Bau- und Zonenordnung kann geringere Masse vorsehen.

Geltendes Recht**Antrag des Regierungsrates
vom 18. Dezember 2024****Antrag der Kommission
für Planung und Bau
vom 2. Dezember 2025**
Zustimmung zum Antrag des
Regierungsrates, sofern nichts
anderes vermerkt.**Minderheiten**

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

II. Von Strassen im Besonderen**1. Bei fehlenden Baulinien**

§ 265. ¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.

Abs. 1 unverändert.

² . . .

² Bei Strassen- und Wegabständen von 3,5 m oder weniger dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens 1,5 m in den Abstandsbereich hineinragen.

³ Leicht entfernbare Klein- und Anbauten im Strassen- und Wegabstand können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

³ Über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen erlässt der Regierungsrat Vorschriften. In den Städten Zürich und Winterthur liegt diese Zuständigkeit bei den Gemeinden.

Abs. 3 wird zu Abs. 4.

Geltendes Recht**Antrag des Regierungsrates
vom 18. Dezember 2024****Antrag der Kommission
für Planung und Bau
vom 2. Dezember 2025**
Zustimmung zum Antrag des
Regierungsrates, sofern nichts
anderes vermerkt.**Minderheiten**

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

3. Messweise

§ 267. ¹ Unter Strasse ist das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen.

Abs. 1 unverändert.

² Ist eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist die voraussichtliche spätere Strassengrenze massgebend.

² Der Strassen- oder Wegabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Strasse bzw. dem Weg.

**Übergangsbestimmung zur
Änderung vom ...**

Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung einer Gemeinde an die Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 bleiben §§ 98, 100, 253 b, 265 und 267 in der bisherigen Fassung anwendbar.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) vom 14. September 2015 sowie der Änderung der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) vom 11. Mai 2016 hat der Kanton Zürich die Baubegriffe und Messweisen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) weitgehend in das kantonale Recht übernommen (in Kraft seit 1. März 2017). Mit dieser Änderung wurden unter anderem die zulässigen Masse von vorspringenden Gebäudeteilen im Baulinienbereich erheblich erweitert. Dies führte zu einigen Unklarheiten bezüglich der ortsbaulichen Gestaltung, etwa wenn bestehende durchgehende Fassadenfluchten durch Neubauten in erheblichem Umfang durchstossen werden. Zudem kann die mit der Baulinie angestrebte Raumsicherung für den Bau und Betrieb einer Anlage beeinträchtigt werden. Die Volkswirtschaftsdirektion erarbeitete daher unter Einbezug der Baudirektion und einer Begleitgruppe mit Vertretungen der Gemeinden und Städte eine Vorlage für eine PBG-Teilrevision «Baulinien», die eine Vereinfachung der Baulinienbewirtschaftung und die Angleichung der Nutzungsmöglichkeiten im Baulinien- und Strassenabstandsbereich bezweckt. Die Änderung des PBG führt zu einem Anpassungsbedarf in der ABV, in der die zulässigen Höchstmasse der vorspringenden Gebäudeteile bisher geregelt sind. Die Vorlage 6001 zur Änderung der ABV wird dem Kantonsrat zeitgleich zur Genehmigung vorgelegt. Die Änderung der ABV steht unter dem Vorbehalt, dass der mit Vorlage 6000 beantragte § 253b PBG beschlossen wird.

2. Grundzüge der Vorlage

Die vorliegende Gesetzesrevision beschränkt sich im Wesentlichen auf Anpassungen der Regelungen betreffend die Zulässigkeit vorspringender Gebäudeteile und gleicht diese einander an. Diese werden von der ABV (§ 6c) in das PBG übergeführt (§ 253b PBG). Ferner sollen neu auch im Strassenabstandsbereich leicht entfernbar Klein- und Anbauten mit der baurechtlichen Bewilligung gestattet werden können (§ 265 Abs. 3 PBG). Im Weiteren wird das Verfahren zur Anpassung von in Quartierplänen festgesetzten Baulinien vereinfacht (§ 125 Abs. 3 PBG).

Die Kommissionsmehrheit folgt den Erwägungen des Regierungsrates und begrüsst die Festlegung und die Vereinheitlichung auf Gesetzesstufe. Sie würdigt den Vorschlag, wie in der geltenden Regelung in der Verordnung vorspringende Gebäudeteile auf der Hälfte der Fassadenlänge zuzulassen, aber neu das Erdgeschoss davon auszunehmen, als guten Kompromiss.

Eine Minderheit¹ beantragt dem Rat, auf die Vorlage nicht einzutreten. Sie sieht die Autonomie der Gemeinden durch die Gesetzesänderung zu sehr eingeschränkt und wünscht ein geringeres zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile.

3. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

Die Kommission hörte die Konferenz der Zürcher Planerverbände (KZPV), den Verband der Gemeindepräsidien des Kantons Zürich (GPV), den Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV) und die Stadt Zürich an. Der ebenfalls zur Anhörung eingeladene Hauseigentümerverband Zürich (HEV) liess der Kommission eine schriftliche Stellungnahme zukommen. Anlass zu Diskussionen gab im Zuge der Anhörungen, dass innerhalb des Kantons heute unterschiedliche Regeln gelten: In Gemeinden, die ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) schon an die gemäss IVHB geänderte BVO angepasst haben, dürfen hervorspringende Gebäudeteile eine Baulinie bereits auf der Hälfte der Fassadenlänge überschreiten. In Gemeinden wie der Stadt Zürich, wo noch das alte Recht gilt, sind solche hervorspringenden Gebäudeteile auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge zulässig. Je nach Perspektive bedeutet die Vorlage daher bezüglich Zulässigkeit von vorspringenden Gebäudeteilen eine Lockerung oder – namentlich aufgrund der Ausnahme beim Erdgeschoss – eine Verschärfung gegenüber der aktuellen Praxis.

4. Erläuterungen zu den Kommissionsanträgen

§ 253 b. Abs. 1 lit. b und Abs. 2

Die Kommissionsmehrheit befürwortet die Übernahme der Regelung aus der bisher geltenden ABV, die vorspringende Gebäudeteile auf höchstens die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt. Eine Minderheit² der Kommission wünscht eine Begrenzung auf höchstens einen Drittel, wie sie vor Inkrafttreten der ABV-Änderung vom 11. Mai 2016 im Kanton Zürich galt. Aus ihrer Sicht führt der höhere Anteil vorspringender Gebäudeteile zu ortsbaulich nachteiligen Situationen.

§ 253 b. Abs. 3

Eine Minderheit³ der Kommission möchte mit einem zusätzlichen Absatz den Gemeinden die Möglichkeit geben, aufgrund ihrer spezifischen Gegebenheiten geringere zulässige Masse festzusetzen, wie das

¹ Wilma Willi, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Roger Schmutz, Thomas Schweizer

² Wilma Willi, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Roger Schmutz, Thomas Schweizer

³ Jonas Erni, Theres Agosti Monn, Roger Schmutz, Thomas Schweizer, Wilma Willi

in der Anhörung von der Stadt Zürich gewünscht wurde. Für die Kommissionsmehrheit würde damit das Ziel einer Vereinheitlichung und Vereinfachung der Regeln verfehlt.

5. Finanzielle Auswirkungen der Kommissionsanträge

Gemäss Regierungsrat ist die Vorlage ohne finanzielle Mehrbelastungen für den Kanton umzusetzen.

6. Regulierungsfolgeabschätzung

Die Gesetzesänderungen haben keine direkten Auswirkungen auf Unternehmen. Damit erübrigt sich auch eine Regulierungsfolgeabschätzung gemäss Gesetz zur administrativen Entlastung der Unternehmen vom 5. Januar 2009 (LS 930.1).

7. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Gesetzesvorlage an insgesamt neun Sitzungen:

- 13. Mai 2025: Präsentation Vorlage, Aufnahme Beratung
- 17. Juni 2025: Beratung
- 8. Juli 2025: Anhörungen
- 26. August 2025: Anhörungen
- 16. September 2025: Beratung, Abstimmung Eintreten
- 30. September 2025: 1. Lesung, Beratung Anträge
- 21. Oktober 2025: 1. Lesung, Konsultativabstimmung
- 18. November 2025: 1. Lesung, Abstimmung Anträge
- 2. Dezember 2025: 2. Lesung, Abstimmung Anträge, Schlussabstimmung

8. Antrag der Kommission

Die Kommission für Planung und Bau beantragt dem Kantonsrat mit 10 zu 5 Stimmen, auf die Vorlage einzutreten und diese im Sinne der Kommissionsmehrheit zu verabschieden. Eine Minderheit⁴ beantragt Nicht-Eintreten.

Zürich, 2. Dezember 2025

Im Namen der Kommission

Die Präsidentin:	Der Sekretär:
Barbara Franzen	Benjamin Muschg

⁴ Wilma Willi, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Roger Schmutz, Thomas Schweizer