



ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Eichstrasse 29  
8045 Zürich

T 044 340 03 03  
F 044 340 03 35

[www.heimatschutz-zh.ch](http://www.heimatschutz-zh.ch)  
[info@heimatschutz-zh.ch](mailto:info@heimatschutz-zh.ch)

Postfinance 80-2755-2  
IBAN CH15 0900 0000 8000 2755 2

Baudirektion des Kantons Zürich  
Herrn Regierungsrat Markus Kägi  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich

Zürich, den 28. Juli 2017

### Vernehmlassung zum neu vorgeschlagenen § 67a PBG

Sehr geehrter Herr Regierungsrat,

Der Zürcher Heimatschutz hat die Vorlage eingehend geprüft und beehrt sich, Ihnen folgende Vorschläge und Kommentare zukommen zu lassen.

Wir schlagen vor, die Richtlinien der Baudirektion, wie Sie vor dem BGE 139 II 470 bestanden, zumindest in den Grundzügen in den künftigen § 67a PBG zu übernehmen. So sollten etwa die Regelungen über den Minimalabstand von Gebäuden – 8 Meter bei maximal zweigeschossigen und 18 Meter bei mehrgeschossigen Bauten – im PBG selber festgelegt werden.

Konkret schlagen wir einen Absatz 3 im künftigen § 67a PBG mit (ungefähr) folgendem Wortlaut vor:

*Neubauten müssen vom Ufer einen Abstand von mindestens 18 Metern einhalten. Bei maximal zweigeschossigen Bauten beträgt der Mindestabstand 8 Meter. Näheres bestimmt eine Verordnung des Regierungsrates.*

Zur Begründung erlauben wir uns Folgendes auszuführen:

Ohne solche Minimalvorschriften entsteht ein schwer erträglicher Wildwuchs kommunaler Regelungen. Zudem besteht angesichts des hohen Baudrucks auf Seegrundstücken die Gefahr, dass die Gemeinden ihrerseits unter starken Druck geraten, möglichst maximale Ausnützungen zuzulassen.

Damit würden die betroffenen Grundstücke wiederum massiv aufgewertet, was in verschiedener Hinsicht negative Auswirkungen erwarten lässt. So würden etwa die Entschädigungen für Landerwerb (freihändig oder durch Expropriation) zur Erstellung eines Uferwegs stark ansteigen.

Zudem besteht die grosse Gefahr, dass schützenswerte Bauten einer starken zusätzlichen Bedrohung ausgesetzt würden. Denn oft werden erhaltenswürdige Villen und andere Bauten nicht so sehr geopfert, weil sie von den (bauwilligen) Eigentümern an sich als störend empfunden werden, sondern weil bei ihrem Abbruch eine wesentlich rationellere Ausnützung

der verfügbaren Grundstücksfläche und ein entsprechender Mehrwert resultieren. Wenn nun Seegrundstücke weitaus dichter als bisher überbaut werden können, ist dieser Gefahr fast nicht mehr beizukommen.

Wir verweisen dazu auf die ungute Erfahrung, die wir verschiedentlich bei Verfahren machen mussten, bei welchen es um die Inventarentlassung von Villen mit sehr schönen, parkähnlichen Gartenanlagen ging. Zwar hat die Rechtsprechung – theoretisch – immer wieder anerkannt, dass finanzielle Aspekte dem Denkmalschutz nicht prinzipiell entgegenstehen dürfen, doch haben wir es in der Praxis während der letzten Jahre oft erleben müssen, dass unsere Rechtsmittel an der Höhe der absehbaren Entschädigungsforderungen der Eigentümer gescheitert sind. Wir verweisen dazu auf die Verfahren VB.2014.00603 (E. 3.5) oder BRGE II 0084/2016 (E. 11.1). Es besteht daher die grosse Gefahr, dass inskünftig schützenswerte Villen oder andere Bauten auf Seegrundstücken kaum mehr zu retten sein werden.

Grundsätzlich begrüssenswert erscheint uns der Gedanke, für die bisherigen Richtlinien der Baudirektion eine gesetzliche Grundlage zu schaffen. Der vorgesehene § 67a PBG ist von wohlthuender Kürze. Mit dem vorgeschlagenen Absatz 3 würde er kaum wesentlich kompliziert. Um Übrigen wären Einzelheiten in einer Verordnung zu regeln, um die neue PBG-Bestimmung nicht unnötig aufzublähen. Wenn aber die Verordnung als solche im Gesetz vorgesehen ist und darin nur Einzelheiten wie etwa die Berechnung der Geschoszahl geregelt werden, ist dem bundesrechtlichen Erfordernis der gesetzlichen Grundlage Genüge getan.

Wir danken Ihnen, sehr geehrter Herr Regierungsrat, für die wohlwollende Prüfung unserer Vorschläge und Überlegungen, und danken für die Gelegenheit, zu diesem wichtigen Vorhaben Stellung nehmen zu können.

Freundliche Grüsse  
**Zürcher Heimatschutz ZVH**

Martin Killias, Präsident