

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 7. Januar 2026

**2026/3 0.01.01 Vernehmlassung übergeordnete Erlasse
PBG Revision - erleichtertes Bauen im Bestand und Störfallvorsorge, Vernehmlassung**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat schliesst sich bezüglich der PBG-Teilrevision "erleichtertes Bauen im Bestand" und "Störfallvorsorge" vollumfänglich der Stellungnahmen des Vereins Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV) an.
2. Der Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt wird beauftragt, die Stellungnahmen der Stadt Wetzikon über die Webapplikation "eVernehmlassungen" an die Baudirektion zu übermitteln
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt an:
 - Baudirektion Kanton Zürich über die Webapplikation "eVernehmlassungen"
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Bereichsleiterin Baubewilligungen
 - Leiterin Stadtplanung
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat zwei Vorlagen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der dazugehörenden Verordnungen zur Vernehmlassung unterbreitet. Einerseits soll damit das Bauen im Bestand erleichtert werden, indem es bei Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude künftig einfacher möglich sein soll, von gewissen Normen der Grundordnung abzuweichen. Andererseits sollen für die Gemeinden Instrumente geschaffen werden, damit sie bei zukünftigen Ein-, Auf- und Umzonungen im Konsultationsbereich von Störfallanlagen bereits auf Stufe Bau- und Zonenordnung (BZO) spezifische Schutzmassnahmen festlegen können. Dadurch sollen Risiken aus Störfällen reduziert und Konflikte mit der Innenverdichtung entschärft werden, ohne dass dafür vielerorts aufwändige Sondernutzungsplanungen (Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften) nötig sind. Als Störfälle gelten ausserordentliche Ereignisse, die erhebliche Auswirkungen ausserhalb eines Betriebsareals, auf oder ausserhalb von Verkehrswegen oder ausserhalb von Rohrleitungen haben können.

PBG-Revision - erleichtertes Bauen im Bestand

Ein erheblicher Teil des baulichen Bestandes wurde vor über 50 Jahren erstellt, also zu einer Zeit ohne energetische Mindestanforderungen und ohne die heutige Ausrichtung auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Mit dem Erreichen der Lebensdauer von Bauteilen rücken Fragen nach Erhalt, Weiterentwicklung oder Ersatzneubau in den Vordergrund. Gleichzeitig steigt aufgrund der im Raumpla-

nungsgesetz verankerten Siedlungsentwicklung nach innen der Druck, bestehende Bauten verstärkt zu nutzen und weiterzubauen, statt neue Bauflächen auszuweisen.

Erweiterungen im Bestand, etwa Aufstockungen, Dachausbauten oder Anbauten, gewinnen aus ökologischer, wirtschaftlicher und baukultureller Sicht zunehmend an Bedeutung. Sie verursachen deutlich weniger CO₂-Emissionen, benötigen weniger Rohstoffe und generieren weniger Bauabfall als Ersatzneubauten. Gleichzeitig tragen sie zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum bei und stärken die lokale Identität sowie die Baukultur.

In der Praxis scheitern solche Massnahmen jedoch häufig an restriktiven Bauvorschriften wie Grenzabständen, Fassadenhöhen oder der zulässigen Anzahl Vollgeschosse. Dadurch wird das Risiko beim Bauen im Bestand erhöht, was oft zur Entscheidung für Abriss und Ersatzneubau führt, wenn Ausnützungsreserven vorhanden sind.

Mit der geplanten PBG-Revision soll das Bauen im Bestand deshalb gezielt erleichtert werden. Zentral ist die Einführung von § 220a E-PBG, der Eigentümerschaften einen Anspruch auf geringfügige Abweichungen von Baubegrenzungsvorschriften einräumt, sofern die zulässige Ausnutzung nicht überschritten wird. Damit sollen Erweiterungen wie Aufstockungen oder Anbauten künftig einfacher realisierbar werden, auch bei Bestandsbauten, die bereits bestehende Abweichungen aufweisen. Die Nutzungsplanung der Gemeinden bleibt weiterhin verbindlich; eine Erhöhung der Ausnutzung erfordert nach wie vor ein formelles Planungsverfahren.

Parallel dazu sieht der Regierungsrat verschiedene Vereinfachungen und Streichungen veralteter Vorschriften vor, unter anderem bezüglich Solaranlagen, Außenbereichen der Gastronomie, Fassadenbegrünungen und kleineren baulichen Anlagen. Diese Massnahmen sollen Verfahren beschleunigen, die Rechtssicherheit erhöhen und die Umsetzung der Kreislaufwirtschaft unterstützen.

PBG-Revision Störfallvorsorge

Störfälle umfassen aussergewöhnliche Ereignisse wie Explosionen, Brände oder die Freisetzung giftiger Gase, die zu Todesfällen oder Umweltschäden führen können. Aufgrund zunehmender Verdichtung kann das Risiko von Störfällen steigen. Die Revision bezieht sich auf die Abstimmung zwischen Richt- und Nutzungsplanung sowie dem Baubewilligungsverfahren mit den Anforderungen der Störfallvorsorge zu verbessern. Den Gemeinden sollen geeignete Instrumente zur Reaktion auf Änderungen in der Umgebung von Störfallanlagen bereitgestellt werden, und Bauherrschaften sollen besser über bestehende Risiken informiert werden.

Erwägungen

PBG-Revision - erleichtertes Bauen im Bestand

Der Stadtrat begrüßt grundsätzlich die Zielsetzung der Vorlage "Erleichtertes Bauen im Bestand", da sie das Bauen bei bestehenden Gebäuden erleichtern und ressourcenschonende Erweiterungen fördern. Besonders positiv wird bewertet, dass auch teilweise vorschriftswidrige (gegenüber heute) Bestandsbauten von Erleichterungen profitieren könnten, ohne dass die kommunale Planungsautonomie unmittelbar eingeschränkt wird.

Der Stadtrat schliesst sich inhaltlich der Stellungnahme des Verbandes Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV) an. Er teilt auch die Kritik des VZGV, dass die Vorlage über die Kernziele hinausgeht und einige Änderungen nicht zielführend sind. Zudem hält der Stadtrat es für notwendig, Begriffe

wie "ressourcenschonend" klar zu definieren, da sie gesetzlich nicht festgelegt sind und dadurch Interpretationsspielräume entstehen können. Abweichungen sollten durch konkrete Vorgaben geregelt werden, um Rechtssicherheit und Gleichbehandlung zu gewährleisten.

Weiterhin empfiehlt der Stadtrat eine differenzierte Prüfung der Wohnhygiene- und Mindestvorschriften, um die Qualitäts- und Sicherheitsstandards weiterhin sicherzustellen. Die differenzierte Umsetzung von Anpassungen in der Bauverfahrensverordnung, zum Beispiel bei Solaranlagen oder Meldeverfahren, wird unterstützt. Dabei soll die Revision klar auf definierte, zielgerichtete Erleichterungen für Bestandsbauten fokussiert sein.

Grundsätzlich werden weitere Änderungen, wie Anpassungen in der Bauverfahrensverordnung zu Solaranlagen oder Meldeverfahren, positiv bewertet. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass bereinigende Streichungen von Bestimmungen nicht immer zu echten Erleichterungen für das Bauen im Bestand führen.

PBG-Revision Störfallvorsorge

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Störfallvorsorge ein wichtiges Mittel zum Schutz der Bevölkerung ist. Gleichzeitig ist es notwendig, Sicherheitsanforderungen, die Planungshoheit der Gemeinde und die Nutzung von Bauzonen sorgfältig abzuwägen.

Der Stadtrat unterstützt die Stellungnahme des Vereins Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV). Diese betont, dass die Störfallvorsorge im Planungs- und Baugesetz nicht übermäßig stark gewichtet werden sollte. Flexible Umsetzungsformen im Baubewilligungsverfahren sind sinnvoll, die Kosten für Schutzmassnahmen sollten fair zwischen Grundeigentümern, Verursachern und Kanton aufgeteilt werden, und die Eigentümer sollten frühzeitig und direkt informiert werden. Der Stadtrat teilt diese Sichtweise, da sie sowohl die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet als auch die Handlungsfähigkeit der Gemeinde erhält.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin