



# Baulinien

5/2002

## Raumsicherung für eine urbane Infrastruktur

### Die Verkehrsplanung informiert ...

... über die Verkehrsentwicklung in der Stadt. In dieser Reihe kommen aktuelle Grundlagen und interessante Auswertungsergebnisse der Verkehrsplanung zur Sprache.

Mit Fragen wenden Sie sich bitte an die Verkehrsplanung des Tiefbauamtes der Stadt Zürich,

Telefon 01/216 27 22

E-Mail: [verkehrsplanung@taz.stzh.ch](mailto:verkehrsplanung@taz.stzh.ch)

**Die Hauptfunktion der Baulinie besteht in erster Linie in der Freihaltung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse wie Strassen, Wege, Versorgungsleitungen etc. Baulinien stellen also ein wichtiges Instrument der verkehrsmässigen Erschliessung dar. Deshalb ist das städtische Baulinienbüro im Fachbereich Verkehrsplanung des Tiefbauamtes angesiedelt.**

### Gesetzliche Grundlagen

Baulinien sind ein Teil der Nutzungsplanung und werden im Kanton Zürich im Planungs- und Baugesetz geregelt (§ 96 ff. PBG).

Zu Beginn des letzten Jahrhunderts war das Planungsinstrumentarium noch sehr spärlich und entsprechend wichtig der Einfluss der Baulinien auf die damals entstehende Baustruktur. Zusätzlich zu den Baulinien steht heute ein umfangreiches Repertoire an Gestaltungsmitteln zur Verfügung. So werden z.B. in der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich die ehemals dank den Baulinien entstandenen Hofrandstrukturen mittels zusätzlichen Baubegrenzungslinien «geschützt». Im Unterschied zu den Baubegrenzungslinien als allgemeine Bezeichnung für Linien, die das Bauen begrenzen, ist der Begriff Baulinien rechtlich definiert. Jede Baulinie ist eine Baubegrenzungslinie, aber eine Baubegrenzungslinie ist noch lange keine Baulinie!

Zwar wird gegenwärtig intensiv an einer Totalrevision des PBG gearbeitet, wobei vielversprechende Ideen für eine grundsätzliche Vereinfachung der verschiedenen Planungsinstrumente und -verfahren im Raum stehen. Die gesamte Landsicherung würde im Rahmen von «Sondernutzungsplanungen» geregelt werden, wobei sogenannte «Freihaltelinien» die Baulinien ersetzen. Bis es jedoch soweit ist, sind und bleiben Baulinien das elementare Instrument einer weitsichtigen funktionellen Entwicklungsplanung.

**Der Gesetzgeber soll denken wie ein Philosoph und schreiben wie ein Bauer** *Leitsatz der PBG-Revision*

### Baulinien dienen...

... der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen. Am häufigsten ausgeschieden werden Baulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen.

### Baulinien bewirken...

- Enteignungsrecht des jeweiligen Werkträgers
- Leitungsbaurecht für öffentliche Aufgaben
- Änderungsverbot für baulinienwidrige Bauten
- Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung
- Heimschlagrecht bei Unüberbaubarkeit
- Regulierung der Gebäudehöhe

### Baulinien müssen...

- den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und der Rechtsgleichheit des Eingriffes entsprechen
- den Endausbaubedürfnissen der Anlage genügen

### Baulinien können...

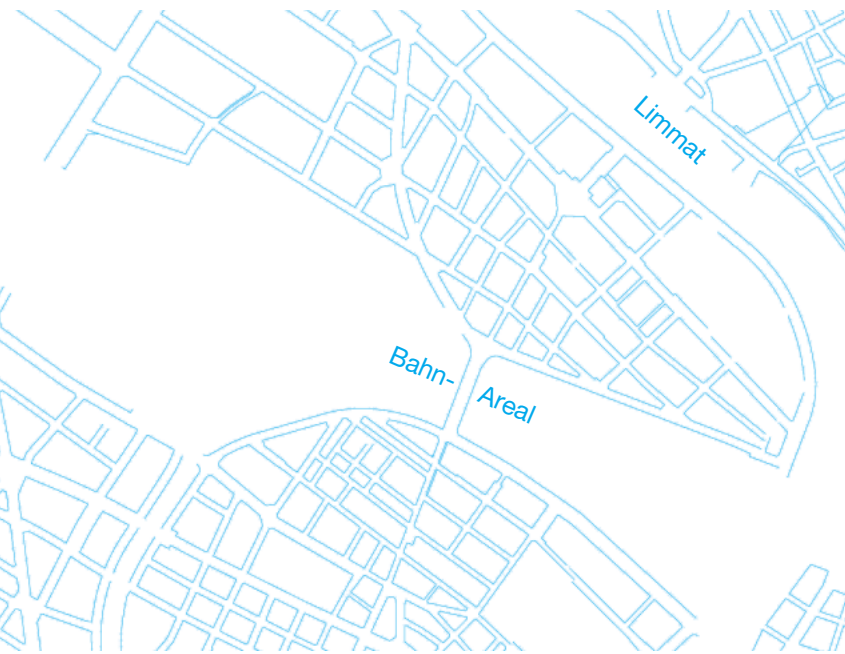
- die geschlossene Bauweise vorschreiben
- das Bauen auf die Baulinie verlangen
- Gestaltungsauflagen für Verkehrsräume anordnen
- die Höhenauswirkung beschränken (Arkaden etc.)

# Baulinien

## Raumsicherung für eine urbane Infrastruktur

### Städtebauliche Aspekte

Siedlung bedingt Erschliessung – Nutzfläche erzeugt Verkehr. Urbanität entsteht aus den Aktivitäten im öffentlichen Raum. Entscheidend für die Stadtentwicklung ist in erster Linie die Infrastruktur.



Das Bauliniennetz im Bereich des Hauptbahnhofes

Planung bemüht sich um ein ausgewogenes Verhältnis von Erschliessung (Infrastruktur) und Siedlung (Städtebau). Baulinien definieren die Grenze zwischen diesen beiden Bereichen und ordnen die Stadtstruktur aus Sicht der Verkehrsbedürfnisse. Obwohl die Gebäude für die Stadtästhetik wichtig sind, ist der eigentliche Planungsgegenstand der öffentlichen Hand der Raum zwischen den Baulinien. Trotz expliziten gesetzlichen Möglichkeiten mittels Baulinien auf die bauliche Gestaltung von Gebäuden einzuwirken, wurde dies in Zürich äusserst selten angewandt. Mit ein Grund hierfür dürfte die langjährige Tradition der Baulinien als reines Erschliessungsinstrument sein.

Ausserdem darf und kann die Baulinie die bauliche Detailgestaltung nicht vorwegnehmen. Die übergeordnete Bauliniengeometrie bildet hierfür lediglich den Rahmen.

Baulinien sind immer NEUBAU-Linien! Sie haben allfällige Neubauten zu ordnen und können unabhängig von der bestehenden Baustruktur gezogen werden, d.h. Baulinien können bestehende Gebäude anschneiden.

Solche tangierte Liegenschaften geniessen zwar Bestandesgarantie und dürfen innerhalb ihres Verwendungszwecks unterhalten und modernisiert werden. Ihr Abbruch lässt sich jedoch bei einem notwendigen Strassenausbau durch Enteignung erzwingen. Aus finanziellen Gründen ist dies aber eher selten der Fall.

### Infrastrukturansprüche

Die in den 50er Jahren geplanten Strassenverbreiterungen und die damit vollzogenen «grosszügigen» Baulinienerweiterungen wurden mehrheitlich nie realisiert. Diese aus heutiger Sicht unerwünschten grossen Baulinienabstände sind inzwischen wieder redimensioniert worden.

Die Ansprüche an den öffentlichen Raum nehmen gegenwärtig aber wieder vermehrt zu (für den öffentlichen Verkehr, für Radstreifen, Grünzüge, Freiräume etc.). Dies führt zu einer spürbaren Verknappung der räumlichen Ressourcen und in der Folge zu einem ständigen Druck auf Erweiterung des Baulinienbereiches. Das Bauliniennetz ist jedoch ohne empfindliche Störung der gewachsenen Baustruktur kaum entscheidbar erweiterbar.

Dies bedeutet, dass eine Baulinienstruktur anzustreben ist, die eine angemessene Erweiterung des öffentlichen Raumes für künftige Bedürfnisse ermöglicht und gleichzeitig die sanfte Stadterneuerung fördert. Gewisse Berührungspunkte mit bestehenden Strukturen müssen dabei allerdings überwunden werden. Es kann z.B. durchaus Sinn machen, eine bestehende Fassadengeometrie mittels Baulinien leicht zu tangieren. Im Laufe der natürlichen Erneuerung wird somit eine sanfte, die räumlichen Verhältnisse bewahrende Erweiterung des öffentlichen Raumes erreicht.

Schliesslich geht es bei Baulinienfestsetzungen immer um eine subtile Güterabwägung zwischen öffentlichem Raumangebot und städtebaulicher Struktur.

*Juni 2002, BAD*

Auszüge aus dem Info-Script «Baulinien – die unsichtbare Grenze zwischen privatem und öffentlichem Raum».

Das ausführliche Script finden Sie unter: [stadt-zuerich.ch/taz/planen/verkehrsbaulinien.htm](http://stadt-zuerich.ch/taz/planen/verkehrsbaulinien.htm)