

Baulinien

die unsichtbare Grenze
zwischen
privatem und öffentlichem Raum

Seit mehr als hundert Jahren dienen die Baulinien der vorsorglichen Raumsicherung für die mannigfaltigen urbanen Infrastrukturbedürfnisse der Stadt Zürich.

Baulinien unterteilen die Stadtstruktur in privat verfügbare Überbauungsfelder und Erschliessungskorridore für die öffentliche Infrastruktur. Sie sind gewissermassen die unsichtbare Grenze zwischen privatem und öffentlichem Raum.

Anfänglich war das Planungsinstrumentarium noch sehr spärlich und entsprechend wichtig der Einfluss der Baulinien auf die damals entstehende Baustruktur rund um die heutige Innenstadt. Zusätzlich zu den Baulinien steht heute ein umfangreiches Repertoire an Gestaltungsmitteln zur Verfügung. So werden in der neuen Bau- und Zonenordnung die ehemals dank der Baulinien entstandenen Hofrandstrukturen mittels zusätzlichen Planungsinstrumenten «geschützt». Trotz einer neuen Instrumenten-Generation darf jedoch der Stellenwert der Baulinien nicht verkannt werden: Baulinien sind und bleiben das elementare Instrument einer weitsichtigen funktionellen Entwicklungsplanung.

Das vorliegende «Info-Script» möchte die vielschichtigen Auswirkungen und Möglichkeiten der Baulinien in Erinnerung rufen und eine sachgerechte Anwendung der verfügbaren Planungsinstrumente fördern.

Baulinien - in Kürze:

Baulinien dienen...

12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge

- der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (PBG §96); man unterscheidet:

a) Verkehrsbaulinien

Strassen, Wege, Plätze, Eisenbahnen (samt Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen, Fahrzeugabstellplätzen)

b) Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten

Parkhäuser, Grossparkieranlagen, Unterhalts-, Überwachungs-, Versorgungsdienste, Fluss- und Bachkorrekturen

27. Spezial-Baulinien

- c) Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise

Baulinien bewirken...

8. dürfen Baulinien überstellt werden?

18. Neubau- oder Altbauerhaltungs - Linien?

- Enteignungsrecht des Werkträgers (PBG §110)
- Leitungsbaurecht (PBG §105)
- Bauverbot mit Ausnahmen (PBG §99, 100)
- Änderungsverbot für baulinienwidrige Bauten (PBG §101)
- Entschädigungspflicht für materielle Enteignung (PBG §102)
- Heimschlagsrecht bei Unüberbaubarkeit des Grundstückes (PBG §103, 104)
- Regulierung der Gebäudehöhe (PBG §278, 279)

14. Baulinien und Gebäudehöhe

Baulinien müssen...

11. Richtplan und Baulinienabstand

2. Verhältnismässigkeit und Rechtsgleichheit

- den Endausbaubedürfnissen der vorgesehenen Anlagen genügen
- den Grundsatz der Verhältnismässigkeit des Eingriffes beachten
- dem Grundsatz der Rechtsgleichheit entsprechen

Baulinien können...

10. Gestaltungsbaulinien ?

29.3D - Baulinien

- geschlossene Bauweise vorschreiben (PBG §97, 286)
- das Bauen auf die Baulinie verlangen (PBG §97)
- Gestaltungsauflagen für Verkehrsräume und Plätze anordnen (PBG §97)
- die Höhenauswirkung regeln (Arkaden, Tunnel, Vorbauten etc; PBG §99)

Altbauerhaltung	18
Anschlussgleise	27
Architektur	10 12 13
Arkaden-Baulinien	29
Ausnahmepraxis	8 10
Ausnützungsziffer	13
Aussenisolation	9
Baubegrenzungslinie	15
Baulinienabstand	11 19
Baulinienkoordinaten	9
Baulinienpaar	19
Baulinienüberstellung	8
Baumassenziffer	13
Baureife (mangelnde)	5
Bau- und Zonenordnung	14
Bruttogeschossfläche	13
Bundesbaulinien	26
Darstellungsverordnung	6
Denkmalschutz	18
Doppelbaulinien	10 26
Eckbaulinien	10
einseitige Baulinien	19
Eisenbahnen (BL für)	27
Enteignungsrecht	18
Erker	8
Ersatzbaulinien	22
Erschliessung	12
Fassadengestaltung	10
fehlende Baulinien	21
Festsetzungsorgan (f.BL)	4
Fluss- und Bachkorrekturen	27
Freihaltelinie	32
Freihaltezone	23
Gebäudehöhe	14
Gebäudevorsprünge	8
Geschosszahl	14
Gestaltungsbauhinien	10
Gestaltungsplan	16
Gewässerabstandslinien	24
Gleisbaulinien	27
Grenzabstand	25
Grünzüge (begleitende)	27
ideelle Baulinien	20
Infrastruktur	12
Landfläche (anrechenbare)	13
Lärmschutz	28
Leitungsbauhinien	27
Liegenschaftswert	31
Mehrwertabschöpfung	31
Mitwirkungsverfahren	1
Neubau-Linie	18
Niveaulinien	7
Nutzfläche	13
Nutzungsziffern	13
öffentlicher Grund	25
öffentliche Raumgestaltung	10 12
Parkhäuser	27
Planungs- und Baugesetz (Totalrevision)	32
projektierte Baulinien	5
Quartierplan	3
Raumplanung	1
Rechtsgleichheit	2
Rechtsgrundsätze	2
Richtplan	1 11
Sammelweisung	6
Ski- und Schlittellinien	24
Sondernutzungspläne	9
Stadtentwicklung	29
Stadtgefüge, Städtebau	12
Strassenbreite	11 12
Strassenkategorie	11
taktische Baulinien	30
Tunnel-Baulinien	29
unterbrochene Baulinien	17
Unterhaltungsdienste (Gebäude für)	27
Verdichtung (innerstädtische)	12 13
Verfahren (f.d.BL-Festsetzung)	3 4
Vergleichsprojekt	13
Verhältnismässigkeit	2
Verkehrsbauhinien	27
Vermessung (d.BL)	9
Vorbauten-Baulinien	29
Vorgärten (begleitende)	27
Vorwirkung (proj.BL)	5
Waldabstandslinien	24
Werkleitungs-Baulinien	27
Wertschöpfung	31

Text und Gestaltung:
Heinz Frei, dip.Arch.ETH/Planer
Badenerstrasse 153, 8004 Zürich

Inhaltsverzeichnis und Such-Index

1. Baulinien und übergeordnete Raumplanung
2. Verhältnismässigkeit und Rechtsgleichheit
3. Quartierplan oder öffentliches Verfahren ?
4. ist das Baulinienverfahren kompliziert ?
5. «projektierte» Baulinien
6. generelle Baulinienänderungen
7. wozu Niveaulinien ?
8. dürfen Baulinien überstellt werden ?
9. vermessungstechnische Aspekte der Baulinien
10. Gestaltungsbaulinien ?
11. Richtplan und Baulinienabstand
12. Infrastrukturanprüche kontra städtebauliches Gefüge
13. Baulinien und Ausnützungsziffer
14. Baulinien und Gebäudehöhe
15. die «Baubegrenzungslinie» ist keine Baulinie!
16. Baulinien und Gestaltungsplan
17. unterbrochene Baulinien
18. Neubau- oder Altbauerhaltungs - Linien ?
19. «einseitige» Baulinie
20. «ideelle» Baulinien
21. «fehlende» Baulinien
22. der Trick mit «Ersatzbaulinien»
23. Baulinien in der Freihaltezone ?
24. sind Ski- und Schlittellinien, Wald- und Gewässerabstandslinien auch Baulinien ?
25. Baulinien im öffentlichen Grund
26. Überschneidung mit Bundesbaulinien
27. Spezial - Baulinien
28. Baulinien und Lärmschutz
29. 3D - Baulinien
30. «taktische» Baulinien
31. Baulinien und Wertschöpfung
32. «Baulinien» oder «Freihaltelinien»?

Baulinien und übergeordnete Raumplanung



wie die berühmten «Babuschka»-Puppen greifen auch die verschiedenen Stufen der Planungs-Instrumente ineinander

siehe auch:

2. Verhältnismässigkeit und Rechtsgleichheit
3. Quartierplan- oder öffentliches Verfahren
4. ist das Baulinienverfahren kompliziert?
11. Richtplan und Baulinienabstand

siehe auch:

12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge

Festsetzung und Änderung von Baulinien sind raumwirksame Tätigkeiten. Gemäss Verordnung über die Raumplanung ist dabei folgendes zu beachten:

Art.2: Im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung prüfen die Behörden bei der Planung raumwirksamer Tätigkeiten insbesondere:

- a. wieviel Raum für die Tätigkeit benötigt wird
- b. welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen
- c. ob die Tätigkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist
- d. welche Möglichkeiten bestehen, den Boden häuslicherisch und umweltschonend zu nutzen sowie die Siedlungsordnung zu verbessern
- e. ob die Tätigkeit mit geltenden Plänen und Vorschriften von Bund, Kantonen, Regionen und Gemeinden über die Nutzung des Bodens, insbesondere mit Richt- und Nutzungsplänen, vereinbar ist.

Die Behörden stellen fest, wie sich ihre raumwirksamen Tätigkeiten auswirken, und unterrichten einander darüber rechtzeitig. Sie stimmen raumwirksame Tätigkeiten aufeinander ab, wenn diese einander ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen.

Bei den Planungsgrundsätzen gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung ist im Zusammenhang mit Baulinien insbesondere Art.3, Abs.3 zu erwähnen:

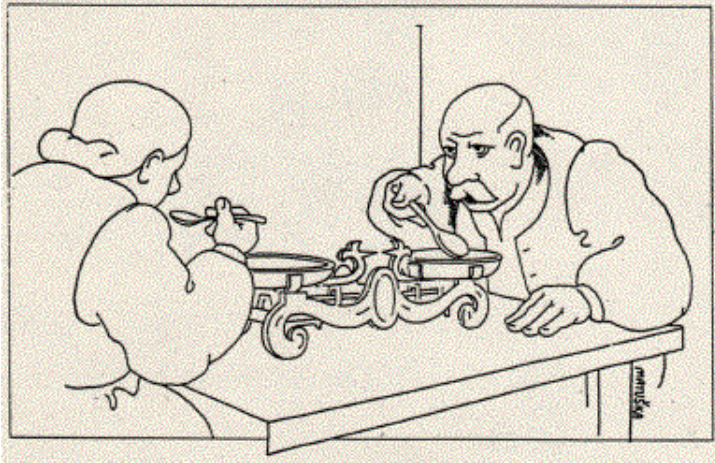
Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in Ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten

Diese übergeordneten Ziele der Raumplanung sind zwar allgemein gehalten, stellen jedoch in der effektiven Umsetzung hohe Anforderungen an die konkrete Bauliniengeometrie. Im städtischen Kontext weicht die ehemals grosszügig und weitsichtige Dimensionierung des Infrastrukturbereiches einer differenzierten, den vielfältigen örtlichen Ansprüchen angepassten Lageregulierung der Baulinien. Interessenskonflikte sind unvermeidlich und fordern ein hohes Mass an Kooperations- und Koordinationsfähigkeit.

Zu erwähnen im Zusammenhang mit der übergeordneten Gesetzgebung ist auch der Umstand, dass bei Baulinienfestsetzungen das «öffentliche Mitwirkungsverfahren» im Vorfeld einer Neufestsetzung entfällt.

Verhältnismässigkeit und Rechtsgleichheit



Baulinien beschränken das Privateigentum;
Ausgewogenheit des Eingriffes ist deshalb oberstes Gebot

siehe auch:

1. Baulinien und übergeordnete Raumplanung
4. ist das Baulinienverfahren kompliziert?
10. Gestaltungsbaulinien ?
12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge

Baulinien beschränken die Eigentumsfreiheit im Sinne allenfalls begrenzter Ueberbaumungsmöglichkeiten. Bei der Festlegung der Bauliniengeometrie sind daher die Grundsätze von «Verhältnismässigkeit» und «Rechtsgleichheit» zu beachten. Der Eingriff soll...

- a. der Zweckbestimmung entsprechend angemessen erfolgen
- b. im öffentlichen Interesse liegen und
- c. die Anstösser nicht unnötig belasten.

Dies gilt insbesondere in Bezug auf Gebäudehöhe, Bautiefe und Beeinträchtigung bestehender Gebäude. Abgesehen von wichtigen Gründen technischer, städtebaulicher oder finanzieller Art sollen Baulinien die betroffenen Grundstücke von der zu sichernden Anlage aus grundsätzlich gleichmässig belasten. Dies erschwert eine örtlich differenzierte Gestaltung des Strassenraumes mittels Baulinien und erklärt gleichzeitig die vorwiegend linear gleichförmig und parallelen Baulinienzüge. Trotzdem darf die Bedeutung der Baulinien als raumstrukturierendes Gestaltungsinstrument nicht unterschätzt werden. Immerhin entstanden dank den Baulinien die heute als schutzwürdig erachteten Strassenfassaden der Kernstadt.

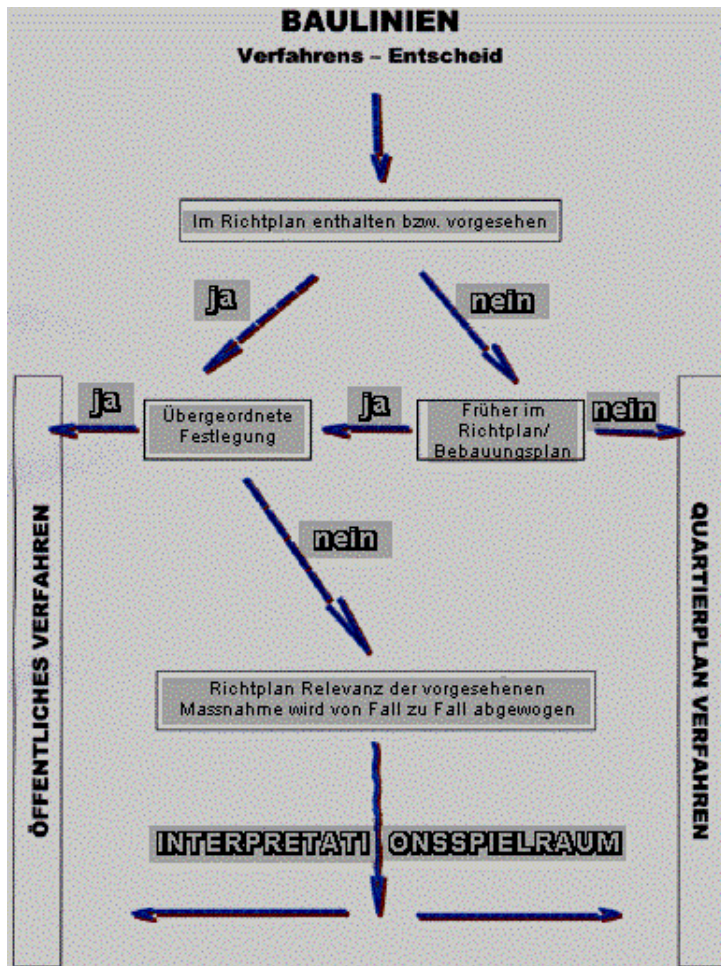
Quartierplan- oder öffentliches Verfahren?

Der Grundsatz ist klar: Für alle Baulinien an Strassen und Wegen, die in einem der Verkehrsrichtpläne klassifiziert sind, gilt das öffentliche Verfahren, d.h. sie werden vom Gemeinderat (Legislativorgan in Zürich) festgesetzt; für die übrigen Baulinien ist das Quartierplanverfahren vorgesehen.

Die konkrete Anwendung sieht allerdings etwas komplexer aus: Die Fälle, in denen nur ein einzelner Strassenzug zu bearbeiten ist, ist eher selten. Meist sind beide Strassenkategorien in einem zu bereinigenden Baulinienbereich vorhanden, was den Verfahrensentcheid erschwert. In diesen Fällen beide Verfahren parallel anzuwenden, wie dies ein Verwaltungsgerichtsentscheid (VB 89/0171; 28.2.1990) nahelegt, scheint für kleinere Bereinigungsverfahren allzu aufwändig.

Bei einer Baulinienänderung ist zudem abzuklären, in welchem Verfahren die bisherigen Baulinien festgesetzt wurden - entscheidend für die Verfahrensfrage ist die frühere und/oder die heutige Richtplanrelevanz.

Die beiden Verfahren sind zudem rechtlich auf der gleichen Stufe, so dass die Möglichkeit, im Zweifelsfalle das übergeordnete Vorgehen zu wählen, entfällt. Es bleibt deshalb nur die Option, die Verfahrensfrage von Fall zu Fall seriös abzuklären.



Organigramm für die Verfahrensfrage

siehe auch:

1. Baulinien und übergeordnete Raumplanung
4. ist das Baulinienverfahren kompliziert?

ist das Baulinienverfahren kompliziert?

12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
siehe auch:



das «Verfahrens-Labyrinth» scheint zwar kompliziert, entspricht jedoch der Langlebigkeit der hoheitsrechtlichen Planungsmassnahme

Nebst der materiellen Bearbeitung mit teils sehr aufwändiger Interessenskoordination der betroffenen Ämter (stadtinterne Querschnittsaufgabe) sind je nach Verfahren unterschiedliche formelle Schritte notwendig:

Öffentliches Verfahren:

1. kantonale Vorprüfung
2. Stadtratsbeschluss
3. Vorberatung Gemeinderatskommission
4. Festsetzung durch Gemeinderat mit fakultativem Referendum
5. öffentliche Ausschreibung
6. allfällige Rekursverfahren
7. Genehmigung durch Regierungsrat (kant. Baudirektion)

Quartierplanverfahren:

1. Einleitung durch Stadtratsbeschluss
2. öffentliche Bekanntmachung
3. allfällige Rekursverfahren gegen die Einleitung
4. Genehmigung Einleitung durch kant. Baudirektion
5. 1.Grundeigentümerversammlung
6. Bereinigung (Wünsche/Anregungen)
7. 2.Grundeigentümerversammlung (überarbeiteter Entwurf)
8. Bereinigung und Festsetzung durch Stadtrat
9. öffentliche Ausschreibung
10. allfällige Rekursverfahren
11. Genehmigung durch Regierungsrat (kant. Baudirektion)

Ob nun öffentliches- oder Quartierplan-Verfahren, die Festsetzung bzw. Änderung einer Baulinie ist immer eine aufwändige Angelegenheit. Die entsprechenden Verfahren dauern, falls Rekurse zu entscheiden sind, allenfalls mehrere Jahre.

Die Rekursstufen für das öffentliche Verfahren sind: Baurekurskommission, Verwaltungsgericht, Bundesgericht.

Galten früher die Baulinien noch als langfristiges und kaum zu veränderndes Instrument, wird diese Trägheit heute eher als stossend empfunden. Obwohl diese Langlebigkeit dem hoheitsrechtlichen Charakter des Eingriffes (Eigentumsbeschränkung) entspricht, verlangen zunehmend schnelllebige Ansprüche allenfalls dynamischere und flexiblere Verfahrensformen. Eine Vereinfachung für Bagatellvorlagen scheint deshalb angebracht. Wie im Quartierplanverfahren die Konsensfähigkeit der Eigentümer den Beratungsteil des Verfahrens stark reduziert, wird auch im öffentlichen Verfahren permanent daran gearbeitet, das Verfahren trotz hoheitsrechtlichem Anspruch bestmöglich zu straffen.

3.Quartierplan- oder öffentliches Verfahren ?
siehe auch:

«projektierte» Baulinien

Projektierte Baulinien sind vorgesehene künftige Baulinien, deren Linienvorlauf bekannt ist, denen die Rechtskraft aber noch fehlt. Vor der Genehmigung durch den Kanton entfalten Baulinien eigentlich keine Rechtswirkung. Hingegen können projektierte Baulinien das baurechtliche Bewilligungsverfahren im Sinne einer «negativen Vorwirkung» beeinflussen. Gemäss PBG gilt:

PBG §233: Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird.

PBG §234: Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird.

PBG §235: Planungsrechtliche Festlegungen, deren Fehlen einem Bauvorhaben entgegengehalten wird, sind innert längstens drei Jahren zu erlassen. Nach Ablauf dieser Frist darf die fehlende planungsrechtliche Baureife nur noch geltend gemacht werden, soweit die rechtzeitig erlassene Festlegung wegen Rechtsmitteln noch nicht in Kraft gesetzt werden kann.

Um eine Vorwirkung im Sinne der mangelnden Baureife auszulösen, genügt der Nachweis, dass eine Baulinienrevision in Bearbeitung steht. Eine Verweigerung mangels Baureife ist nötig, wenn der entsprechende Neubau die projektierte Baulinienfestlegung nachteilig beeinflusst. So ist z.B. bei einer projektierten Rückverlegung der Baulinie ein Bauobjekt auf der alten Baulinie nicht mehr möglich. Eine projektierte Vorverlegung hingegen verhindert eine bauliche Lösung auf der noch rechtskräftigen Baulinie nicht, falls das Bauen auf die Baulinie nicht ausdrücklich vorgeschrieben werden soll (PBG §97).



dieser «Neubau» an der Brauerstrasse entstand auf Grund einer nie realisierten «projektierten Baulinie»

siehe auch:

- 2. Verhältnismässigkeit und Rechtsgleichheit
- 10. Gestaltungsbaulinien ?
- 14. Baulinien und Gebäudehöhe
- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge

generelle Baulinienänderungen



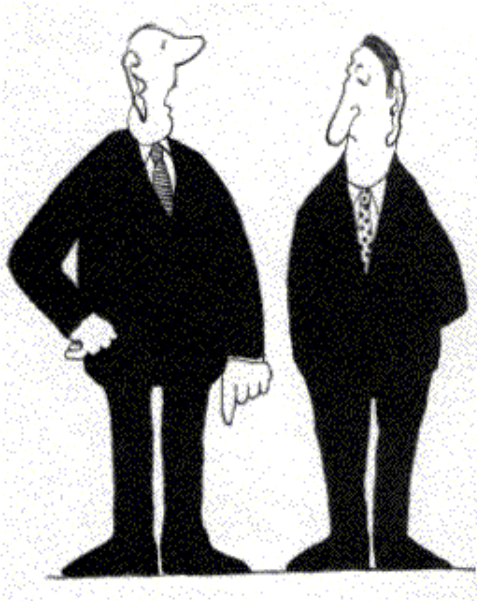
analog dem «Detektorprinzip» werden in einer Sammelweisung gewisse Baulinienattribute ausgefiltert und flächendeckend geändert

siehe auch:
4. ist das Baulinienverfahren kompliziert ?
20. «ideelle» Baulinien

Baulinienvorlagen werden gemäss Darstellungsverordnung in Form von Plänen im Massstab 1:500 den Beschlussbehörden sowie den Eigentümern im Ausschreibungsverfahren vorgelegt. Es sind dies meist Änderungen bzw. Neufestsetzungen für einzelne Strassenzüge oder Strassengevierte. Für generelle Änderungen über grössere Gebiete bzw. der gesamten Stadt ist diese Massstabsvorgabe jedoch ungeeignet.

Mit der Sammelweisung «Anpassung der Baulinien in den Kern- und Quartiererhaltungszonen der neuen Bau- und Zonenordnung» wurde 1999/2000 diesbezüglich Neuland betreten: Die neuen Instrumente der Kernzonen widersprachen in ihrer Rechtswirkung teilweise den bestehenden Baulinien. Um eine widersprüchliche Doppelreglementierung zu vermeiden, mussten deshalb die Baulinien flächendeckend bereinigt werden. Eine Anpassung in Einzelvorlagen schien kaum bewältigbar, weshalb sich die Lösung mittels einer generellen Vorlage im Massstab 1:2500 aufdrängte. Diese Sammelvorlage ist bereits rechtskräftig genehmigt und kann als wegweisend für weitere solcher Sammelbereinigungen gelten.

wozu Niveaulinien ?



(Bild: Scapa 1969)

siehe auch:
29.3D - Baulinien

PBG §106: Die Niveaulinien bestimmen die Höhenlage der Anlagen, die durch Verkehrsbaulinien gesichert werden.

PBG §107: Bauten und Anlagen Dritter haben sich nach der Niveaulinie zu richten, soweit sie von baurechtlicher Bedeutung sind.

PBG §280 Abs.2: Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinie gemessen.

Die Niveaulinie bestimmt die theoretische Höhenlage eines projektierten Erschliessungsbauwerkes. Wichtig ist dies vor allem in topografisch schwierigem Gelände und bei Veränderungen des gewachsenen Terrains.

Wo die Strasse bereits besteht und deren Niveau nicht verändert werden soll, erübrigt es sich, die Niveaulinie bei jeder Baulinienänderung neu zu erfassen. Massgebend für den Erdgeschossanschluss ist in der Praxis ohnehin das reale Strassenniveau. In der Stadt Zürich sind deshalb in jüngster Zeit keine Niveaulinienpläne mehr erstellt worden.

Ob dereinst die Niveaulinien im Sinne der «vertikalen Stadtentwicklung» wieder vermehrt an Bedeutung gewinnen werden, bleibt offen.

dürfen Baulinien überstellt werden?

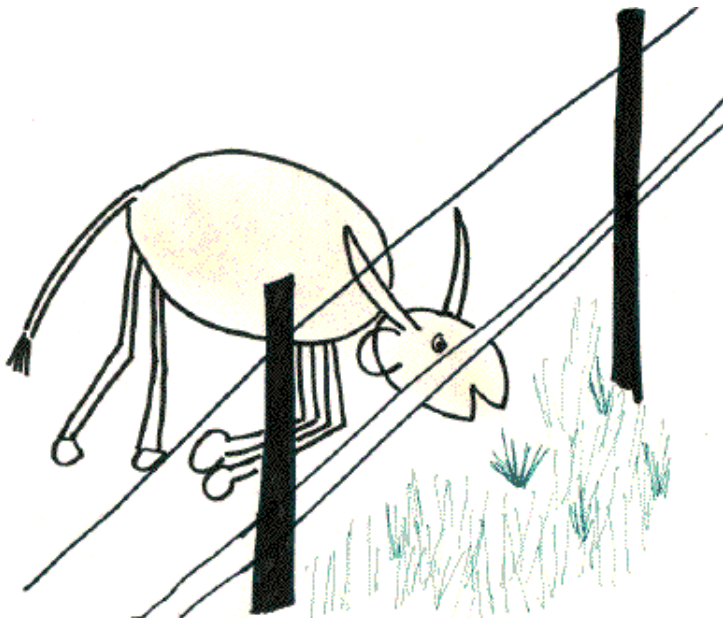
PBG §99: Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen.

Der Baulinienplan kann indessen die Wirkung der Baulinien auf bestimmte Vertikalbereiche beschränken.

PBG §100: Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1.5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

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.

Weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.



das «ennet em Hag frässe» gibt es auch bei den Baulinien

(Bild: «roca»)

siehe auch:

9. vermessungstechnische Aspekte der Baulinien

10. Gestaltungsbaulinien

Grundsätzlich definieren Baulinien einen vertikalen Bauverbotskorridor, der theoretisch unbeschränkt in den Himmel und in das Erdrreich ragt. Allerdings beschränkt sich das Bauverbot auf das öffentliche Interesse im Sinne des Baulinienzwecks. Überdies sind Ausnahmen unter Vorbehalt von Beseitigungs- und Mehrwertrevers möglich. Im Gegensatz zu der früher eher largen Ausnahmeregelung herrscht heute in diesem Bereich eine restriktivere Praxis. Dies führt zunehmend zu Forderungen auf Anpassung der Baulinien an die jeweiligen konkreten Detailbedürfnisse. Abgesehen vom unverhältnismässigen Aufwand können die Baulinien als generell-abstraktes Instrument solchen Ansprüchen kaum gerecht werden. Für ortsspezifische Verbesserungen ist deshalb eine sinnvolle und dem generellen Charakter der Baulinien entsprechende Ausnahmepraxis anzustreben.

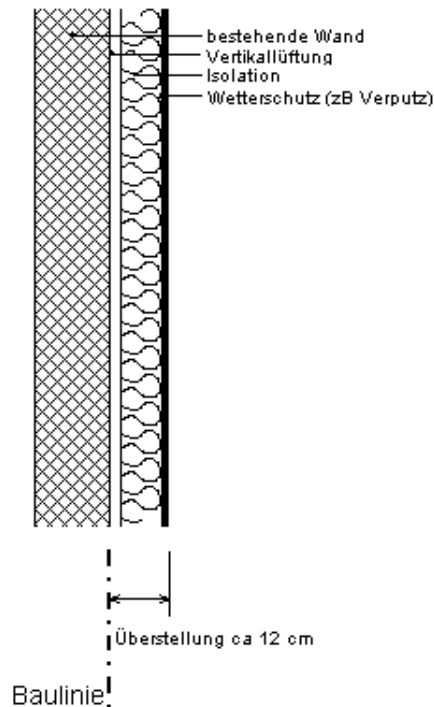
vermessungstechnische Aspekte der Baulinien

Baulinien sind genau.

Im Unterschied zu den neuen linearen Planungsinstrumenten im Bereich der Kernzonen und Sonderbauplänen wie Mantellinien, Baubegrenzungslinien, Profilanpassungs- und Profilerhaltungslinien etc., ist die Lage der Baulinien unabhängig von bestehenden Gebäuden rechnerisch erfasst und exakt bestimmt. Einen Ermessensspielraum gibt es nicht. Kleinste Toleranzen entstehen höchstens bei der Übertragung ins Gelände.

Neuerdings werden die Baulinien mittels Koordinaten und allfälligen Bogenradien bestimmt, was jedoch für den Planbetrachter sehr abstrakt wirkt. Auf allgemeinverständliche Bezugspunkte im Weisungs-Beschrieb sollte deshalb nicht verzichtet werden.

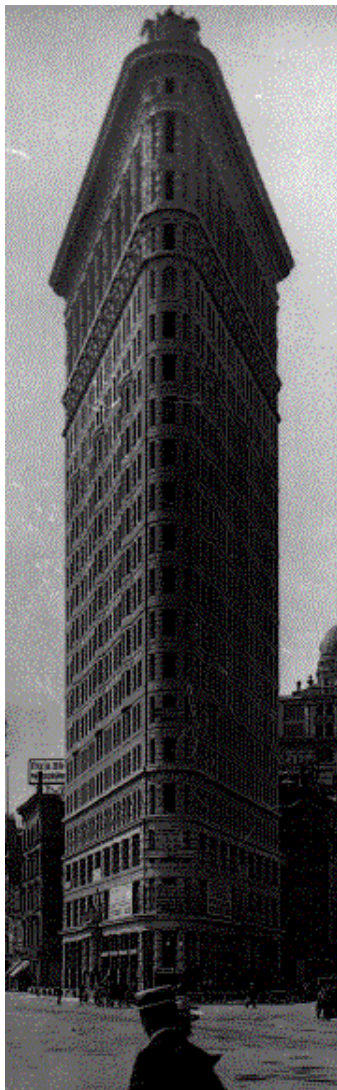
Die Genauigkeit der Baulinien hat Vor- und Nachteile: Einerseits entfällt ohne den erwähnten Ermessensspielraum der Einfluss der Baubewilligungsbehörde auf konkrete Detailgestaltungen (z.B. die Wiederherstellung eines leicht «krummen» Fassadenverlaufs oder die bewusste Betonung einer differenzierten Fassadenabwicklung etc.), andererseits werden potenzielle Beurteilungskonflikte zum vornherein vermieden.



bis vor kurzem war eine Aussenisolation vor der Baulinie nicht möglich; nun besteht eine diesbezügliche Ausnahmeregelung

siehe auch:
8. dürfen Baulinien überstellt werden ?
15. die «Baubegrenzungslinie» ist keine Baulinie!

Gestaltungsbaulinien ?



das «Flatiron-Building» in New York (Broadway/Fifth Avenue) symbolisiert, dass auch gewagte Überbaungs-Restflächen zu mitunter stadtbildprägenden Bauten führen können

Baulinien ordnen die Stadtstruktur aus Sicht der Erschliessungs- und Verkehrsbedürfnisse und gestalten somit die bauliche Grobstruktur. Zusammen mit der Grundstücksgometrie werden Lage und Disposition der möglichen Gebäude mitunter zwar stark, jedoch meist nur indirekt beeinflusst. Aber auch Gestaltungsaufgaben wie «Bauen auf die Baulinie», «geschlossene Bauweise samt Bautiefe und Gesamtlänge», «Arkaden», «Vorbauten», «Regelung der Gebäudehöhe» etc. sind möglich:

PBG §97: Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten. Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen.

PBG §99: Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Der Baulinienplan kann indessen die Wirkung der Baulinien auf bestimmte Vertikalbereiche beschränken.

PBG §286: Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen. Die geschlossene Überbauung kann samt der zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben oder erlaubt werden.

Trotz dieser expliziten gesetzlichen Möglichkeiten, mittels Baulinien auf die bauliche Gestaltung einzuwirken, wurden die Baulinien in Zürich äusserst selten als Gestaltungsinstrument angewandt. Mit ein Grund hierfür dürfte die langjährige Tradition der Baulinien als reines Erschliessungsinstrument sein. Vielleicht werden diese Gestaltungsoptionen der städtebaulichen Fassadenmodellierung künftig neu entdeckt? Die Palette der Möglichkeiten ist gross (z.B. gezielte ortsspezifische Vor- und Rücksprünge, Brechungen, Verzerrungen, Perspektiveffekte etc). Konkreter ist das Gestaltungsproblem im Eckbereich. Konkave Rücksprünge, vielerorts aus Verkehrssicherheitsgründen entstanden, sind aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden. Die noch bestehenden Eckschnitte sollten womöglich im Zuge von laufenden Baulinienvorlagen systematisch bereinigt werden. Nebst diesen «konkaven» sind «normale» (rechtwinklig), «stumpfe» ($>90^\circ$), «spitze» ($<90^\circ$) sowie «runde» und «diagonal gebrochene» Ecksituationen denkbar. Letztere sind bei Hofrandbebauungen sehr verbreitet. Insbesondere bei sehr spitzwinkligem Aufeinanderstossen der Baulinienäste ermöglichen sie eine sinnvolle Stirnfassade. Trotzdem darf die Bauliniengeometrie die bauliche Detailgestaltung nicht vorwegnehmen. Die architektonische Lösung der Eckausbildung ist ein wichtiges Gestaltungselement des konkreten Projektes. Die Bauliniengeometrie bildet hiefür lediglich den abstrakten Rahmen. Im Sinne der städtebaulichen Bedeutung der Strassenecke könnte für architektonisch qualitätsvolle Ecklösungen allenfalls die Ausnahmepraxis zur Anwendung gelangen. Mittels der Baulinien allein kann jedenfalls diese projektbezogene Qualitätsförderung nicht abschliessend bewirkt werden. Offen bleibt die Möglichkeit der Verknüpfung mit dem Instrument des Gestaltungsplans.

siehe auch:

- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
- 29.3D - Baulinien
- 30. «taktische» Baulinien

siehe auch

- 16. Baulinien und Gestaltungsplan

Richtplan und Baulinienabstand



der Baulinienabstand ist primär
eine Frage der Richtplankategorie

siehe auch:

1. Baulinien und übergeordnete Raumplanung
3. Quartierplan oder öffentliches Verfahren ?

Baulinien sind ein Instrument der Nutzungsplanung, welches ihrerseits der übergeordneten Richtplanung zu entsprechen hat. Grundsätzlich gilt: je wichtiger die Richtplanfestlegung bzw. die Strassenklassifizierung, desto grösser der Baulinienabstand. Konkrete Richt- bzw. Normwerte gibt es nicht. Die diesbezüglichen Kriterien stützen sich auf eine langjährige Rechtspraxis, wobei infolge der differenzierten Würdigung örtlicher Komponenten keine allgemeingültigen Aussagen möglich sind. Die regionale und kantonale Richtplanstufe schränkt den Ermessensspielraum für die Festsetzung des Baulinienabstandes stärker ein, weil hier der Kanton seinen politischen Einfluss geltend macht.

Eigentlich wäre der Kanton für die Festsetzung der Baulinien an den «nicht kommunalen» Strassen zuständig:

PBG §108: Für die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien für kommunale Anlagen ist die Gemeinde zuständig, in den andern Fällen die Baudirektion.

Analog wie beim Unterhalt der Staatsstrassen ist jedoch in den Städten Zürich und Winterthur die Festsetzungskompetenz der Baulinien als langjährige Usanz dem Gemeinwesen übertragen. Dass dabei die Stadt Zürich eine Aufgabe des Kantons ohne Entschädigung übernimmt liegt im Interesse der grösseren Einflussnahme.

Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge



Jede Zeit hat ihre Infrastrukturprobleme:
New York um 1880 mit Telegrafien-«Kabelsalat»

Baulinien dienen vorerst der Sicherung bestehender und geplanter Infrastrukturanlagen. Obwohl der Einfluss der Baulinien auf die Gestalt der übergeordneten Stadtstruktur unverkennbar ist (z.B. Hofrandbebauung), ordnen Baulinien das Stadtgefüge primär aus funktioneller bzw. infrastruktureller Sicht. Trotz der Möglichkeiten gestalterischer Nebenbestimmungen sind die Baulinien für rein städtebaulich-ästhetische Ansprüche weniger geeignet.

Planung bemüht sich um ein ausgewogenes Verhältnis von Siedlung (Städtebau) und Erschliessung (Infrastruktur). Baulinien definieren die Grenze zwischen diesen beiden Bereichen.

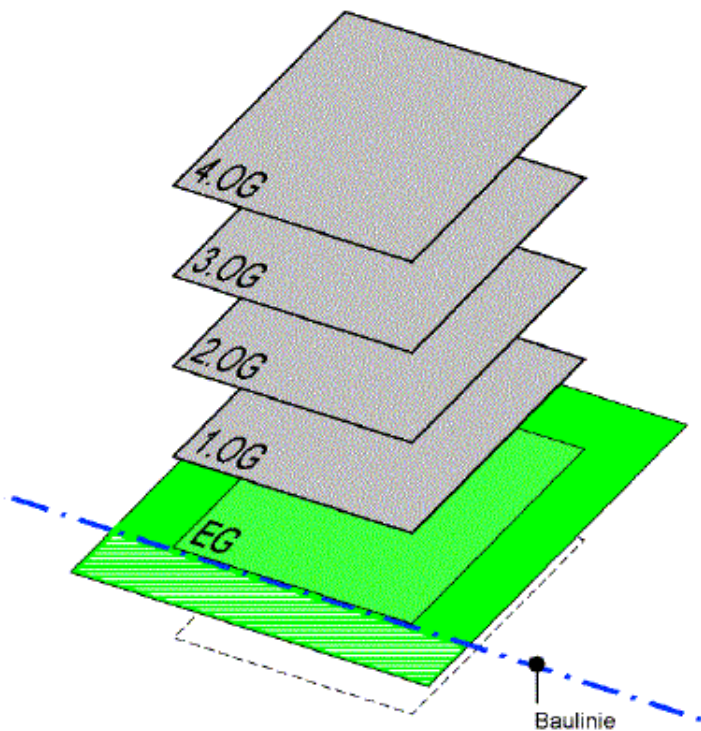
Siedlung bedingt Erschliessung. Nutzfläche erzeugt Verkehr. Urbanität spielt sich im öffentlichen Raum - d.h. im Baulinienbereich - ab. Gegenwärtig nehmen die Ansprüche an den öffentlichen Raum stark zu. Dies führt zu einer spürbaren Verknappung der räumlichen Ressourcen und in der Folge zu einem ständigen Druck auf Erweiterung des Baulinienbereiches. Das Bauliniennetz ist jedoch ohne empfindliche Störung der gewachsenen Baustruktur kaum entscheidend erweiterbar.

Die in den 50er Jahren vollzogenen Baulinienenerweiterungen haben ihr Ziel der Sanierung ganzer Quartiere - u.a. dank komplexer Eigentumsstruktur - verfehlt. Diese städtebaulich unerwünschten Baulinienabstände konnten bis auf wenige Ausnahmen bereits redimensioniert werden. Die gegenwärtige Sensibilisierung für städtebauliche Raumgestaltung sowie der Trend zur sanfteren «inneren Erneuerung» bzw. Verdichtung ist zu begrüßen. Trotzdem darf nicht verkannt werden, dass auch damit zunehmende Raumansprüche im öffentlichen Bereich verbunden sind. Dies bedeutet, dass eine Baulinienstruktur anzustreben ist, die eine angemessene Erweiterung des öffentlichen Raumes im Sinne künftiger Bedürfnisse ermöglicht und gleichzeitig die sanfte Stadterneuerung fördert. In diesem Sinne ist allerdings eine gewisse Berührungsangst mit bestehenden Strukturen zu überwinden. Es kann z.B. durchaus Sinn machen, eine bestehende Fassadengeometrie mittels Baulinien leicht zu tangieren und so im Laufe der natürlichen Erneuerung eine sanfte, die räumlichen Verhältnisse bewahrende, Erweiterung des öffentlichen Raumes zu erreichen. Schliesslich geht es bei Baulinien immer um eine subtile Güterabwägung zwischen «öffentlichem Raumangebot» und «städtebaulicher Struktur».

siehe auch:

- 10. Gestaltungsbaulinien ?
- 13. Baulinien und Ausnützungsziffer
- 14. Baulinien und Gebäudehöhe
- 16. Baulinien und Gestaltungsplan

Baulinien und Ausnutzungsziffer



AZ= Verhältnis von Bruttogeschossfläche (EG+Obergeschosse)
zu anrechenbarer Grundstücksfläche
(neu inklusive Land vor der Baulinie; liniert)

siehe auch:
10. Gestaltungsbaulinien ?
14. Baulinien und Gebäudehöhe
16. Baulinien und Gestaltungsplan
18. Neubau- oder Altbauerhaltungs-Linien ?

PBG §254: Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder.

Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.

Seit 1992 haben Baulinien keine direkten Auswirkungen mehr auf die Berechnung von vorgegebenen Nutzungsziffern (vergleiche dazu PBG §259 in alter und neuer Fassung). Der frühere Abzug der Flächen, die

«für die Zugänglichkeit notwendig oder für sonstige Verkehrsanlagen, die durch Baulinien gesichert werden können, vorgesehen sind»

entfällt, wodurch die Bezugsfläche (massgebliche Grundfläche) vergrößert und die bei gleicher Nutzungsziffer erzielbare Nutzfläche erhöht wird. Dies erlaubt intensivere Baulinieneingriffe ohne gleichzeitig die Nutzungsdichte zu beschränken. Andererseits sinkt voraussichtlich die Bereitschaft, Privatland vor der Baulinie freiwillig der öffentlichen Hand abzutreten. Allerdings greift diese Berechnungsmodifikation nur bei explizit vorgegebener Nutzungsziffer. Dort wo die zulässige Ausnutzung durch ein «Vergleichsprojekt» zu ermitteln ist, behält die Baulinie ihren Einfluss auf die Nutzungsintensität eines Grundstückes. So begünstigt z.B. die hinter der Fassade liegende Baulinie die Erhaltung des betroffenen Altbaus, verhindert jedoch gleichzeitig den Ausbau des noch ungenutzten Dachgeschosses infolge fehlender Ausnutzungsreserven im Vergleichsprojekt. Dies ist ein weiterer Grund, die Baulinien unabhängig von den sich widersprechenden Nebenwirkungen als generelle «Neubau - Linie» zu ziehen und die zeit- und ortsspezifischen Anliegen mit Sondermassnahmen - allenfalls einer offeneren Ausnahmepraxis - zu regeln.

Baulinie und Gebäudehöhe



solche städtebaulichen «Wunden» der Nahtstelle Alt-Neu kann auch der leichte Baulinienversatz nicht heilen. (ehem. Situation Ecke Josefstrasse/Ackerstrasse)

PBG §279 Abs 2+3: Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

Grundsätzlich sind maximale Gebäudehöhe und Baulinienabstand zwingend miteinander verknüpft: maximale Traufhöhe = 10/9 des Baulinienabstandes. Diese Höhenbeschränkung ist je nach Zonenordnung und allgemein ab 18m Baulinienabstand unerheblich. Allfällige Konflikte entstehen bei kleinen Baulinienabständen in geschossintensiven Zonen. Da für die Gebäudehöhe jeweils das geringere Mass gilt, besteht die Möglichkeit, dass die Baulinien die zonengemässe Ausnützung einschränken. Bei der Annahme einer durchschnittlichen Brutto-Normalgeschosshöhe von 2.70m (Erdgeschoss 3m) ergibt sich folgende Relation Baulinienabstand - Geschosszahl:

- > 5.20m: 2 Geschosse
- > 7.60m: 3 Geschosse
- >10.00m: 4 Geschosse
- >12.50m: 5 Geschosse
- >14.90m: 6 Geschosse
- >17.30m: 7 Geschosse

So reduziert z.B. ein Baulinienabstand von 11m in der 5-geschossigen Zone die zonengemässe Ausnützung um ein Geschoss. Diese automatische Abhängigkeit zwischen Baulinienabstand und Gebäudehöhe kann im Zonenregime oder in der Baulinienvorlage aufgehoben werden bzw. explizit anders geregelt werden:

PBG §278: Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt;...

PBG §97 Abs 2: Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen.

Diese Regelungsoptionen für die Gebäudehöhe wurden bis anhin in der Stadt Zürich nicht angewandt, wären jedoch geeignet, den teils störenden Automatismus zwischen Baulinienabstand und Gebäudehöhe zu durchbrechen. Die mit Baulinien verbundene Höhenbestimmung hat ihren Ursprung in der «hygienischen Stadtsanierung» der Jahrhundertwende, macht jedoch heute in ihrer instrumentellen Gebundenheit kaum mehr Sinn.

siehe auch:

- 10. Gestaltungsbaulinien ?
- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
- 13. Baulinien und Ausnützungsziffer
- 16. Baulinien und Gestaltungsplan

die «Baubegrenzungslinie» ist keine Baulinie!

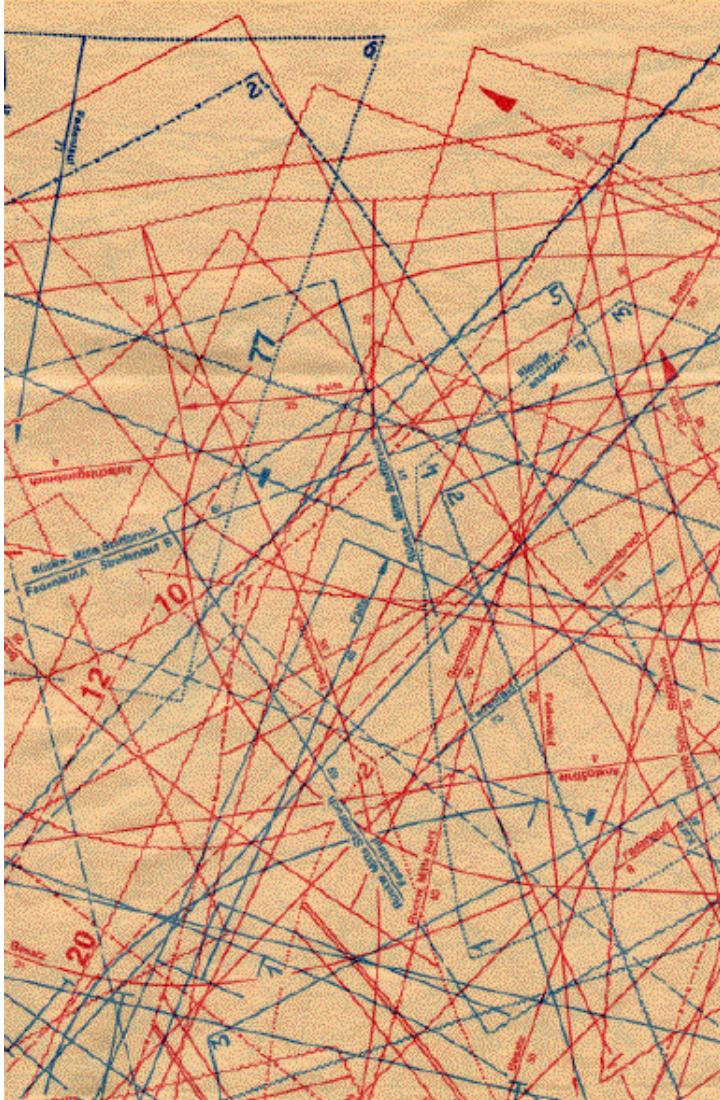
Fachausdrücke sind Glücksache! Auch die Begriffe «Baulinie» und «Baubegrenzungslinie» werden zunehmend verwechselt, was mitunter Verwirrung stiftet.

Jede Baulinie ist eine Baubegrenzungslinie, aber eine Baubegrenzungslinie ist noch lange keine Baulinie.

Im Unterschied zu den Baubegrenzungslinien als allgemeine Bezeichnung für Linien, die das Bauen begrenzen, ist der Begriff «Baulinien» rechtlich definiert.

Der Name « Baulinie® » ist gleichsam registriert und sollte nur verwendet werden, wenn es sich auch wirklich um Baulinien handelt.

Leider ist auch die gesetzliche Begriffshandhabung nicht gerade klärend: Das PBG (§ 270, 272, 287) erwähnt den Begriff Baubegrenzungslinie im Zusammenhang mit Grenz- und Gebäudeabstand und spricht von «Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie». Der Begriff «Baubegrenzungslinie» bleibt dabei undefiniert und muss wohl als die Linie angesehen werden, die entsteht, wenn Baulinien im Sinne von §265 PBG fehlen. Unklar bleibt vorderhand auch die über die erwähnten Bestimmungen hinausgehende Rechtswirkung solcher «Halb-Baulinien».



die verschiedenen Planungslinien gleichen bald schon der Unübersichtlichkeit eines Kleider-Schnittmusters, d.h. sie müssen, obwohl auf dem gleichen Plan, gemäss ihrer Bedeutung streng unterschieden und interpretiert werden

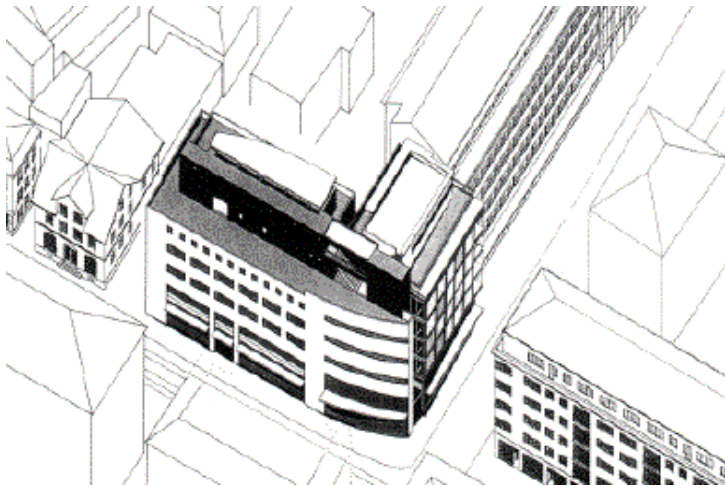
siehe auch:
21.«fehlende» Baulinien
22.der Trick mit «Ersatzbaulinien»
16.Baulinien und Gestaltungsplan

Baulinien und Gestaltungsplan

Sowohl Baulinien wie Gestaltungsplan sind Instrumente der Nutzungsplanung; beide werden in der Stadt Zürich vom Gemeinderat festgesetzt.

Baulinien orientieren sich primär an den funktionellen Infrastrukturbedürfnissen. Der Gestaltungsplan fühlt sich der nutzungsmässigen und kubischen Gestaltung verpflichtet.

Beide ordnen die bauliche Stadtstruktur, wobei Überschneidungen dieser unterschiedlichen Sichtweisen unvermeidlich zu Konflikten führen. Der Baulinienplan als linear vernetztes, generell abstraktes Grundlageninstrument unterscheidet sich jedoch grundsätzlich vom ortsgebunden konkreten Gestaltungsplan. Baulinien erfordern die ganzheitliche Betrachtung eines oder mehrerer Strassenzüge. Der Gestaltungsplan hingegen betrachtet nur das örtliche Bauprojekt. Die zunehmende Komplexität und gegenseitige Überschneidung der Planungsinstrumente erfordert «mehrschichtiges» Denken. Es ist zu vermeiden, dass jedes Gestaltungsplanprojekt zwingend ein aufwendiges formelles Anpassungsverfahren der Baulinien bedingt. Die Baulinie kann und soll entsprechend ihrem Zweck als übergeordnetes Infrastruktur - Raumsicherungsinstrument nicht auf rein objektbezogene Gestaltungsansprüche reagieren - dies auch dann nicht, wenn dadurch vermeintliche Zielkonflikte der beiden Instrumente suggeriert werden. In diesem Falle muss das konkrete und «zeitlich flexiblere» dem abstrakten, langfristigen Instrument überlagert werden. Da wo die Baulinie aus genereller Planungssicht richtig liegt, soll sie deshalb als «inaktiviertes» Instrument beibehalten werden. Konkret führt dies zu einer Bestimmung im Reglement zum Gestaltungsplan, dass die Baulinien für die Dauer desselben ausser Kraft gesetzt sind, wie dies neuerdings auch praktiziert wird. Für diese elegante Lösung der zeitlichen Überlagerung zweier Planungsinstrumente spricht auch die Übereinstimmung des Festsetzungsorgans, nämlich des Gemeinderates. Eine Öffnung der rechtlichen Interpretationsfelder kann dem Baulinieninstrument nur nützlich sein. Offen bleibt nach wie vor die rechtlich umstrittene Frage, ob Baulinien in Interpretation von PBG §97 Abs 2 auch mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden werden könnten.



bei diesem Gestaltungsplan (Bild oben, Ecke Seefeld-/Kreuzstr.) wurden damals die zurückliegenden Baulinien belassen (Bild unten mit Altbauten und «Baulinienvorhang»)



siehe auch:

10. Gestaltungsbaulinien ?

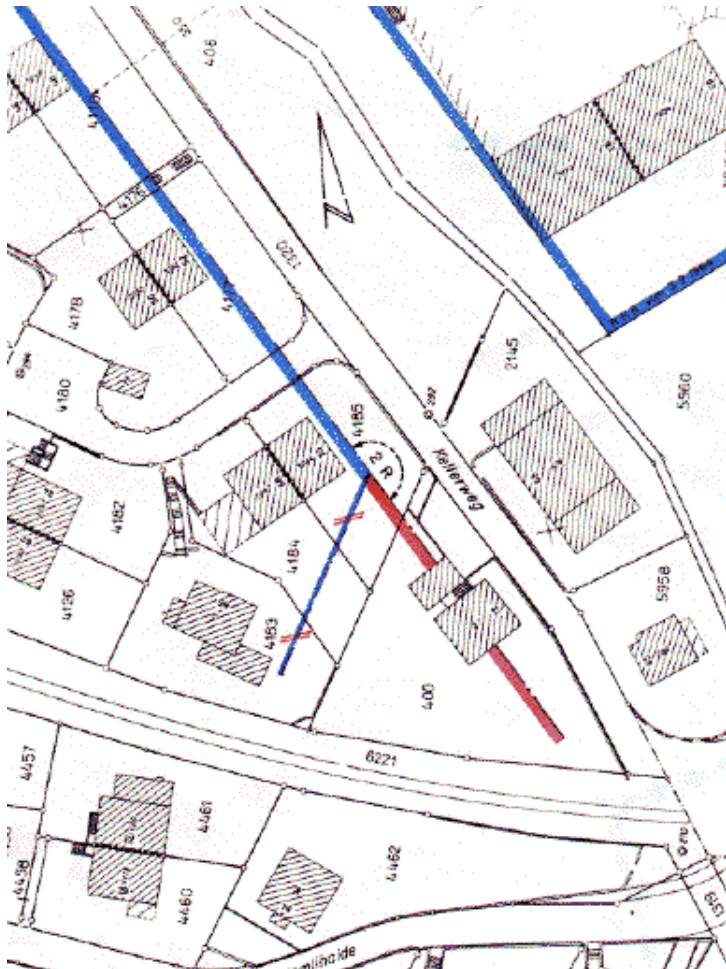
12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge

15. die «Baubegrenzungslinie» ist keine Baulinie

unterbrochene Baulinien

Bei abzweigenden Strassenästen ohne Baulinien wurde früher die Baulinie im Bereich der Abzweigung (Kreuzungsbereich) zwecks Markierung derselben unterbrochen. Auch andere Gründe wie z.B. die nur teilweise Inkraftsetzung infolge von Rekursentscheiden führten im Laufe der Jahre vielerorts zu einem unvollständigen bzw. unterbrochenen Bauliniennetz. Diese plangrafisch zwar unschönen und aus heutiger Sicht meist nicht plausiblen Baulinienrelikte sind - abgesehen von kleineren Rechtsunsicherheiten im Bereich des Bauliniendes - grösstenteils unproblematisch. Sie sollten trotzdem im Zusammenhang mit benachbarten Baulinienvorlagen bereinigt und künftig vermieden werden.

Als gegenwärtig nicht realisierbar stellte sich eine Idee heraus, die Baulinien im Bereich bestehender Bauten zu unterbrechen, statt dieselben anzuschneiden - dies im Bestreben, eine für Neubauten sinnvolle Bauliniengeometrie zu finden und trotzdem unnötige Umbaubeschränkungen zu vermeiden. Die in diesem Falle negative Stellungnahme des Kantons als Genehmigungsinstanz spricht aber nicht gegen weitere ähnliche Experimente.



dieser «Trick», die Baulinien im Bereich bestehender Gebäude zu unterbrechen, wurde vom Kanton abgelehnt

siehe auch:
18. Neubau- oder Altbauerhaltungs-Linien ?
21. «fehlende» Baulinien
30. «taktische» Baulinien

Neubau- oder Altbauerhaltungs-Linien ?

Baulinien sind immer Neubau-Linien! Sie haben allfällige Neubauten zu ordnen und können unabhängig von der bestehenden Baustruktur gezogen werden, d.h. Baulinien können Gebäude anschneiden. Solche von Baulinien tangierte Liegenschaften geniessen zwar Bestandesgarantie und dürfen innerhalb des bisherigen Verwendungszweckes unterhalten und modernisiert werden, ihr Abbruch lässt sich jedoch bei einem notwendigen Strassenausbau durch Enteignung jederzeit erzwingen:

PBG §110: Mit der Rechtskraft der Bau- und Niveaulinien steht dem Werkträger im Rahmen ihrer Zweckbestimmung das Enteignungsrecht zu.

Dies ist aus finanziellen Gründen eher selten der Fall. Viele Eigentümer ziehen deshalb, trotz Mehrwertrevers (Nichtentschädigung der Investitionen bei allfälliger Enteignung), die sanfte Renovation einem Neubau vor, dies v.a. dann, wenn die bestehende Ausnützung diejenige der Neubauoption übersteigt. Dieser «indirekte Denkmalschutz» wird im Zeichen der Strukturerhaltung gerne gesehen, widerspricht aber dem eigentlichen Zweck der Baulinien. Eine solche «Erhaltungstaktik» ist denn auch zu vermeiden, denn: Weder die durch die Baulinie suggerierte - allenfalls unerwünschte - Neubauoption noch eine allfällige Verslumung der Altbauten sind dabei ganz auszuschliessen.

Baulinien haben folglich immer einem angestrebten Neubauzustand zu entsprechen.

Erhaltenswerte Objekte sind explizit mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu belegen, wobei dies auch problemlos und ohne Beseitigungs- und Mehrwertrevers vor der Baulinie möglich ist. Dass ein laufendes Planungsvorhaben wie z.B. eine vorgesehene Unterschutzstellung nicht durch eine voreilige Baulinienrevision unterlaufen wird, versteht sich von selbst. Allerdings darf auch dabei die Verzögerungstoleranz einer nötigen Baulinienbereinigung nicht übermässig strapaziert werden.



an der Langstrasse bestand lange Zeit eine Baulinie 12m hinter den Altbaufassaden, wodurch der Altbaubestand überwiegend erhalten wurde. Ausnahmen: an den Ecken Dienerstrasse (oben) und Josefstrasse (unten) wurde die ehemalige Baulinie realisiert.



siehe auch:

- 10. Gestaltungsbaulinien?
- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
- 13. Baulinien und Ausnützungsziffer

«einseitige» Baulinie



wie bei den Schuhen:
Baulinien sind «paarweise» zu sehen

siehe auch:
20.«ideelle» Baulinien

- 14.Baulinien und Gebäudehöhe
- 21.«fehlende» Baulinien
- 22.der Trick mit «Ersatzbaulinien»
- 23.Baulinien in der Freihaltezone ?

Baulinien treten praktisch immer als Paar auf, da ihre «Beziehung», d.h. ihr Abstand, wichtig ist. Der Baulinienabstand bestimmt u.U. die zulässige Gebäudehöhe. Angesichts der mit Baulinien verbundenen Auswirkungen wie Bauverbot, Leitungsbaurecht, Enteignungsrecht und insbesondere der Gebäudehöhenbeschränkung muss der diesbezügliche Wirkungsbereich mit zwei gegenüberliegenden Linien definiert werden.

Im Sinne eines klaren Perimeters für die mit Baulinien verbundenen Rechtswirkungen sind Baulinien denn auch grundsätzlich paarweise festzusetzen.

Zwingend ist dies allerdings nicht. Für Sonderfälle muss die Option mit einseitigen Baulinien offen bleiben. Beispielsweise an der Grenze zu Nichtbaugelände (See, Flüsse, Bahngelände etc) stösst eine gegenüberliegende Baulinie auf wenig Verständnis, da sie lediglich den Wirkungsbereich der vorgesehenen Erschliessungsanlage dimensioniert. Früher waren für solche Fälle «ideelle Baulinien» vorzusehen. Da diese rechtliche Option heute nicht mehr besteht, empfiehlt es sich im Sinne der Rechtssicherheit - auch wenn dies vordergründig wenig einleuchtend scheint - womöglich immer ein Baulinienpaar mit entsprechend definiertem Wirkungsbereich festzusetzen.

«ideelle» Baulinien

«Ideelle Baulinien» sind eine altrechtliche Baulinienkategorie des früheren Baugesetzes:

aBG §10 Abs 1: Wenn an die eine Seite einer Strasse Gebiet stösst, welches nicht als Baugrund genutzt werden kann, zum Beispiel eine öffentliche Anlage oder ein Gewässer, so ist für diese Seite an Stelle der Baulinie eine Linie festzusetzen, deren Abstand von der jenseitigen Baulinie für die Ermittlung der zulässigen Höhe eines zu errichtenden Gebäudes massgebend ist.

Diese Baulinienkategorie wurde mit Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes aufgehoben bzw. im neuen Gesetzestext nicht mehr erwähnt. Trotzdem «geistern» all diese altrechtlichen Baulinien bis zum heutigen Tag in den Baulinienplänen. Unklar bleibt vorderhand, ob sie neu als «aufgehoben» oder als «normale» Baulinien zu gelten haben. Da die Auswirkungen eher marginal sind, konnte dieser Entscheid bisher aufgeschoben werden. Immerhin besteht zumindest eine theoretische Rechtsunsicherheit in den Randzonen mit altrechtlich ideellen Baulinien. Naheliegend wäre die definitive Handhabung als normale rechtswirksame Baulinien; dazu fehlt allerdings der rechtskräftige Beschluss.

Eine Bereinigung dieser Angelegenheit ist zwar nicht vordringlich, aber langfristig unerlässlich und könnte mittels Sammelweisung (generelle Baulinienänderung) bereinigt werden.



diese Bauten an der Neufrankengasse stehen hinter der «ideellen Baulinie» der vorgesehenen «verlängerten Lagerstrasse»

siehe auch:

- 6. generelle Baulinienänderungen
- 19. «einseitige» Baulinie
- 21. «fehlende» Baulinien
- 22. der Trick mit «Ersatzbaulinien»
- 23. Baulinien in der Freihaltezone?

«fehlende» Baulinien



ein Strassenzug hat entweder Baulinien oder er hat keine!
Das «Baulinienrelikt» an der Regulastrasse (Bild unten) ist die
seltene Ausnahme und sollte im Sinne der Rechtsgleichheit
vermieden werden

siehe auch:

- 10. Gestaltungsbaulinien ?
- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
- 14. Baulinien und Gebäudehöhe
- 15. die «Baubegrenzungslinie» ist keine Baulinie!
- 16. Baulinien und Gestaltungsplan

- 22. der Trick mit «Ersatzbaulinien»
- 30. «taktische» Baulinien

PBG §265, Abs.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.

Die Abstände gegenüber bestehenden Strassen, Wegen und Plätzen sind also auch ohne Baulinien geregelt. Braucht es da überhaupt noch Baulinien?

In der Tat hat auch die Zonenordnung Möglichkeiten zur Abstandsregelung. Im Sinne von differenzierten Gestaltungsmöglichkeiten sind denn auch die neuen Zonenplaninstrumente mit linearen Werkzeugen zu begrüssen, sofern sie in sinnvoller Koordination mit den Baulinien Anwendung finden. Zu beachten ist, dass die Bau- und Zonenordnung nur dort zum Zuge kommen soll, wo «eine Festsetzung von Baulinien nicht nötig erscheint» (siehe oben §265). Dies ist v.a. dort der Fall, wo die Feinerschliessung keine besonderen Raumansprüche stellt bzw. die städtebaulich-architektonischen Gestaltungsansprüche das generelle Baulinieninstrumentarium überfordern. Vorderhand bleiben die Baulinien mit ihrem Enteignungsrecht (PBG §110) trotzdem wichtigstes planerisches Ordnungsinstrument. Jedenfalls vermag eine der normalen Abstandsregelung überlassene Situation ohne Baulinien den komplexer gewordenen städtebaulichen und verkehrstechnischen Anforderungen kaum zu genügen. Dies zeigt augenfällig die Diskussion über sogenannte Ersatzbaulinien als Beispiel für die permanente Versuchung, das rechtlich streng geregelte und aufwändige Baulinienverfahren mittels «Pseudolinien» zu umgehen. Vermehrt ins Bewusstsein gerät auch die Möglichkeit, mittels Baulinien die Normabstände zu verringern und dadurch die bauliche Ausnützung zu erhöhen.

der Trick mit «Ersatzbaulinien»



«Schein statt sein»? - Baulinien sind nur «echt», wenn sie im normalen Verfahren festgesetzt wurden

siehe auch:

- 5.«projektierte» Baulinien
- 15.die «Baubegrenzungslinie» ist keine Baulinie
- 19.«einseitige» Baulinie
- 20.«ideelle» Baulinien
- 21.«fehlende» Baulinien

Es gibt immer wieder konkrete Fälle, wo die Auswirkungen der geltenden Planungsinstrumente zu unverständlichen und teils widersprüchlichen Situationen führt. Ein infolge bereinigter Bau- und Zonenordnung zwar nicht mehr akutes aber trotzdem eindrückliches Beispiel:

In der Kern- und Industriezone konnte in der leider sehr lange dauernden Übergangsphase von alter zu neuer Bauordnung bei fehlenden Baulinien auf die Strassengrenze gebaut werden. Da kein Baulinienabstand die Gebäudehöhe beschränkte, konnte dabei auch bei schmalen Strassen die zonenrechtliche Gebäudehöhe voll ausgenützt werden. Wo keine neurechtlichen Zusatzinstrumente bereits Vorwirkung entfaltet, ermöglichte dies städtebaulich unerwünschte Gassenproportionen. Da der Gebäudeabstand (Summe zweier Grenzabstände) bei fehlenden Baulinien auch über die Strasse wirksam bleibt (PBG §271, 272) ergaben sich zudem Probleme bezüglich der Rechtsgleichheit: Ein Neubau ohne gegenüberliegendes Gebäude konnte zonenkonform auf die Strassengrenze gestellt werden; ein diesem gegenüberliegendes späteres Bauprojekt war infolge der wirksamen Grenzabstandsbestimmungen benachteiligt und musste von der Grenze zurückweichen. Was lag näher als die fehlenden Baulinien zu beklagen, welche die unerwünschte Baugesetzproblematik zu heilen vermöchten. Die ehemals ernsthaft diskutierte Idee, in solchen Fällen ohne eigentliche Festsetzung sogenannte «Ersatzbaulinien» anzunehmen, zeigt die latente Gefahr eines willkürlichen Umgangs mit Planungsinstrumenten und muss mit Sicht auf den hoheitlichen Charakter des Baulinieninstrumentes strikte abgelehnt werden.

Baulinien sind als hoheitsrechtliches Instrument an das vorgeschriebene Festsetzungsverfahren gebunden. Baulinien ohne ordentliches Verfahren gibt es nicht - mag eine Umgehung des aufwendigen Verfahrens noch so sinnfällig und verlockend sein!

Baulinien in der Freihaltezone ?

Freihaltezone und Baulinien - ein Widerspruch?

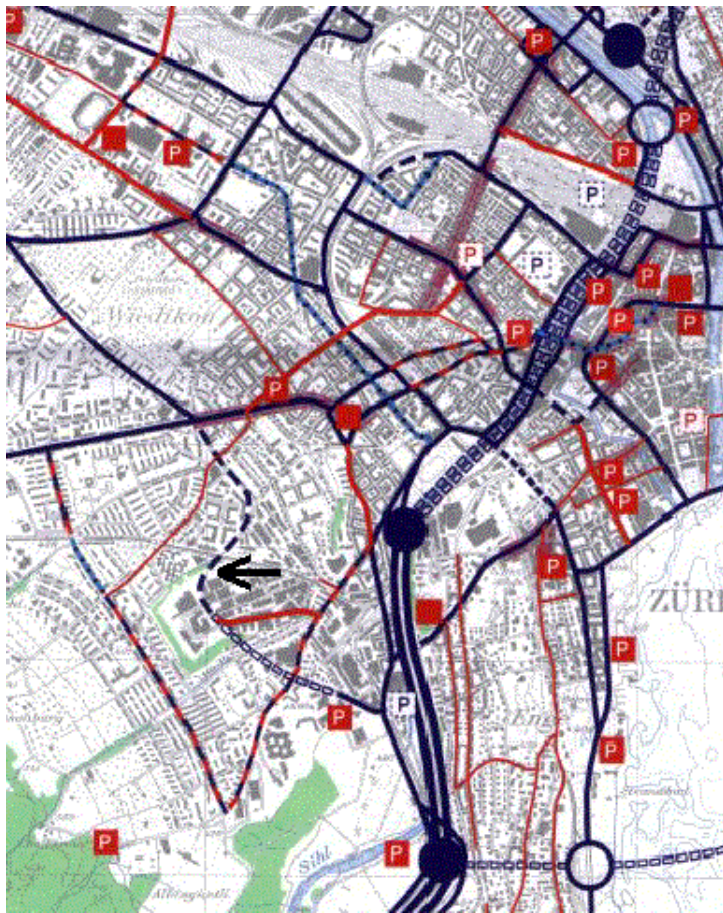
Auch Freihaltezonen sind - insbesondere als Erholungszonen - nicht ganz frei von Bauten, und dieselben wollen erschlossen sein. Braucht es dazu Baulinien?

PBG §40: In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art.24 RPG*

Änderungen in der Bewirtschaftung oder sonstigen Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

PBG §62, Abs.2: In der Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig; die Gemeinden erlassen die nötigen Bauvorschriften.

In der neuen Bauordnung werden verschiedene Kategorien unterschieden, u.a. Allmend, Sportanlagen, Badeanlagen, Familiengärten, Campingplätze, Friedhöfe. All diese Nutzungen bedingen eine Erschliessungsstruktur - ob mit oder ohne Baulinien lässt das Gesetz offen. Im Allgemeinen dürfte sich der Aufwand, Baulinien auch in der Freihaltezone festzusetzen, eher als unverhältnismässig erweisen. Ob jedoch an einer Strasse längs der Zonengrenze auf eine Baulinie zur Freihaltezone verzichtet werden kann, scheint bereits problematisch. Die Frage nach dem richtigen Baulinienverhalten stellt sich vor allem bei einer Richtplanachse mitten durch die Freihalte- bzw. Erholungszone. Hier besteht ein Ermessensspielraum, wobei vorbehältlich künftiger Rechtsmittelentscheide, im Einzelfall zu entscheiden ist.



Ausschnitt Verkehrsrichtplan/Strassennetz:
die Uetlibergtangente (Pfeil) führt teilweise durch die Freihaltezone,
braucht sie Baulinien oder nicht?

siehe auch:
19.«einseitige» Baulinie
20.«ideelle» Baulinien
21.«fehlende» Baulinien

* Art.24 RPG: Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn

- der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Das kantonale Recht kann gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

sind Ski- und Schlittellinien, Wald- und Gewässerabstandslinien auch Baulinien?



dieses Schild wird in Zürich kaum je zu sehen sein

Nein - Baulinien sind auf Stufe Nutzungsplanung ein gleichwertiges Instrument wie die Bau- und Zonenordnung, welcher die Wald- und Gewässerabstandslinien zugeordnet sind.

Die Wald- und Gewässerabstände sind also Teil des Zonenplanes und werden mit diesem festgesetzt bzw. geändert.

Die Ski- und Schlittellinien* wiederum sind ein der Bau- und Zonenordnung und den Baulinien gleichgesetztes Sonderinstrument der Nutzungsplanung - gedacht für Wintersportorte.

Dass Zürich dieses Instrument für eine eigentliche Kurort- und Sportplanung einsetzt, ist kaum zu erwarten. Die «Klimaveränderung» weist bekanntlich eher in die entgegengesetzte Richtung.

siehe auch:

- 23. Baulinien in der Freihaltezone?
- 26. Überschneidung mit Bundesbaulinien
- 27. Spezial - Baulinien

* PBG §111:
Die Ski- und Schlittellinien dienen der Sicherung von Ski- und Schlittelabfahrten.

Sie können Festlegungen über befristete Betretungsrechte und Hagräumungspflichten enthalten.

PBG §112:
Innerhalb der Ski- und Schlittellinien sind Bauten, Anlagen und Bewirtschaftungen unzulässig, die dem Zweck dieser Linien widersprechen. Aufwendungen aus der Hagräumungspflicht und Schäden aus der Benützung der Abfahrten sind zu ersetzen.

PBG §113:
Für die Festsetzung von Ski- und Schlittellinien ist der Gemeinderat zuständig.

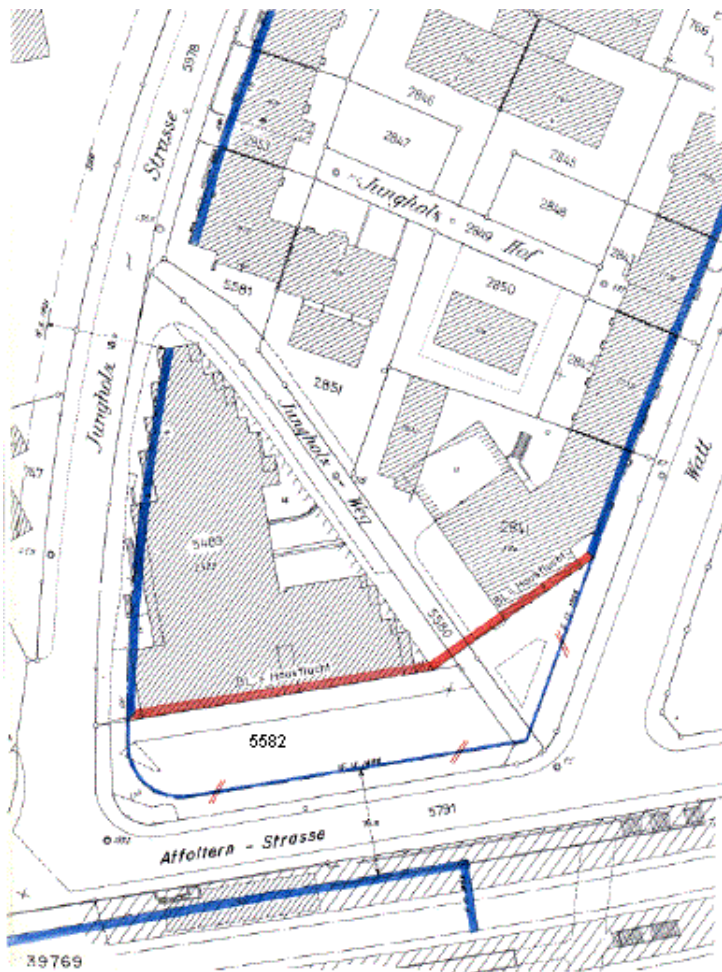
Im übrigen gelten für das Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren sinngemäss die entsprechenden Vorschriften über die Bau- und Niveaulinien.

Über Entschädigungen wird nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten entschieden. Die Gemeinde kann auf Unternehmungen, die aus Ski- und Schlittellinien besonderen Nutzen ziehen, Rückgriff nehmen.

Baulinien im öffentlichen Grund

In der Zeit der Baulinienenerweiterungen um die Mitte des letzten Jahrhunderts kam es nicht selten vor, dass Neubauten auf eine projektierte Baulinie zurückgedrängt und gleichzeitig das Land zwischen projektierte und rechtskräftiger Baulinie abgetreten und zum öffentlichen Grund geschlagen wurde. Dort, wo die definitive Baulinienversetzung unterblieb, besteht heute die unerfreuliche Situation einer Baulinie im städtischen bzw. öffentlichen Grund. Dies bedeutet, dass nach gegenwärtiger Baubewilligungspraxis, welche diese Baulinie als fehlende Baulinie interpretiert, die früher baubewilligungskonform erstellte Baute wegen Nichteinhalten des Grenzabstandes gegenüber dem öffentlichen Grund baurechtswidrig ist. Eine solche Liegenschaft ist benachteiligt, da sie nur beschränkt umgebaut und weder vergrößert noch im bestehenden Ausmass neu erstellt werden darf.

Diese Auswirkung ruft nach Bereinigung all dieser, teils kleinster, Baulinienrelikte, was jedoch angesichts des aufwendigen Verfahrens mittels Einzelvorlagen wiederum unverhältnismässig erscheint. Viel zweckmässiger ist entweder eine diesbezügliche Sammelvorlage oder wie es bereits geschieht: die permanente Bereinigung dieser Kleinstprobleme jeweils im Zusammenhang mit einer ohnehin anstehenden Revision im Nachbarbereich. Diese verzögerte Nachbereinigung ist jedoch nur dann statthaft, wenn die betroffenen Bauten im Baubewilligungsverfahren als «bewusst hinter der Baulinie realisiert» betrachtet werden und so unabhängig von der Grundstückgeometrie baurechtskonform bleiben.



BL-Vorlage Auffolternstrasse: die «alte» Baulinie verunmöglichte eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gebäudes infolge Abtretung des Vorgeländes (Kat.5582) an die Stadt

siehe auch:
6. Generelle Baulinienänderungen
21. «fehlende» Baulinien
23. Baulinien in der Freihaltezone?

Überschneidung mit Bundesbaulinien

In der Stadt Zürich wurden für die Nationalstrassen auch Baulinien des Bundes festgesetzt, die mit den kantonalen Baulinien nicht übereinstimmen. Im Unterschied zu den kantonalen Baulinien als Instrument des Planungs- und Baugesetzes bezwecken die «Bundesbaulinien» eine direkt projektbezogene, vorsorgliche Landsicherung, d.h. Bauprojekte innerhalb dieser Bereiche müssen dem Bund vorgelegt werden, was eine allfällige Bewilligung, wenn nichts dagegen spricht, nicht apriori ausschliesst.

Infolge der unterschiedlichen Rechtswirkung ist der Wunsch, diese beiden Instrumente zu koordinieren bzw. deckungsgleich zu gestalten, plangrafisch zwar verständlich, planerisch jedoch nicht zwingend. Allerdings ist zu beachten, dass durch die Überlagerung dieser beiden Baulinien-Systeme auch Restbaubereiche entstehen können, die städtebaulich unerwünscht sind.



Allmendstr.77: augenfällige Überschneidung von Nationalstrasse mit Bundesbaulinien und bestehender Überbauung an kantonalen Baulinien

siehe auch:

23.Baulinien in der Freihaltezone?

24.sind Ski- und Schlittellinien, Wald- und Gewässerabstandslinien auch Baulinien?

27.Spezial-Baulinien

Spezial-Baulinien

PBG §96, Abs.2: Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

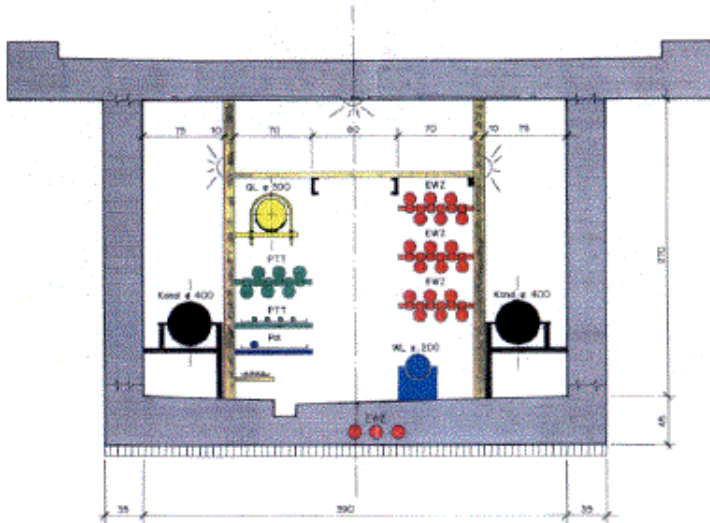
- Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;
- Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkieranlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;
- Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.

Die Stadt Zürich kennt bis anhin allerdings keine speziell ausgewiesenen Baulinien der Kategorien b) und c). Dies vor allem darum, weil die diesbezüglichen Zweckbestimmungen immer im Zusammenhang mit Verkehrsbaulinien abgedeckt werden konnten. Trotzdem soll daran erinnert werden, dass die Möglichkeit nach wie vor besteht, spezielle Baulinien für Anschlussgleise, Leitungen, Verkehrs-Betriebsanlagen und Bachkorrekturen vorzusehen. Dabei sind für die Kategorien b) und c) folgende Abstandsregelungen zu beachten:

PBG §233: Gegenüber öffentlichen Gewässern und Baulinien für Fluss- und Bachkorrekturen ist der gleiche Abstand wie gegenüber Nachbargrundstücken, mindestens jedoch ein solcher von 5m einzuhalten; die Baudirektion kann dieses Mass im Einzelfall erhöhen.

PBG §268: Auf Baulinien für Versorgungsleitungen und Anschlussgleise darf nur gebaut werden, wenn es die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber Nachbargrundstücken erlauben.

Leitungsgang Löwenstrasse



unter der Löwenstrasse wurde der erste begehbare Leitungsschacht gebaut

siehe auch:
21.«fehlende» Baulinien
28.Baulinien und Lärmschutz

Baulinien und Lärmschutz

Seit der am 1.4.1987 in Kraft getretenen Lärmschutzverordnung ist der Lärmschutz an Strassen ein vordringliches Planungsthema. Die Baulinien werden davon insofern tangiert, als der Baulinien - Zweckparagraph «Lärmschutzanlagen» ausdrücklich erwähnt:

PBG §96, Abs.2a): Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen

Zudem reduziert sich der Lärm bekanntlich mit zunehmendem Abstand von der Lärmquelle, d.h. überbreite Baulinien sind lärmässig positiv.

Aber: Baulinienerweiterungen zu Gunsten solcher Schutzmassnahmen sind im innerstädtischen Bereich aus Platzgründen kaum möglich. Es ist deshalb darauf zu achten, dass noch bestehende Bereichsreserven an lärmintensiven Strassen nicht leichtsinnig preisgegeben werden.

Es wäre zudem zu prüfen, ob Gestaltungsbaulinien (PBG §97) - z.B. für vorgelagerte Lärmschutz-Nebengebäude - die Schutzanstrengungen unterstützen könnten.

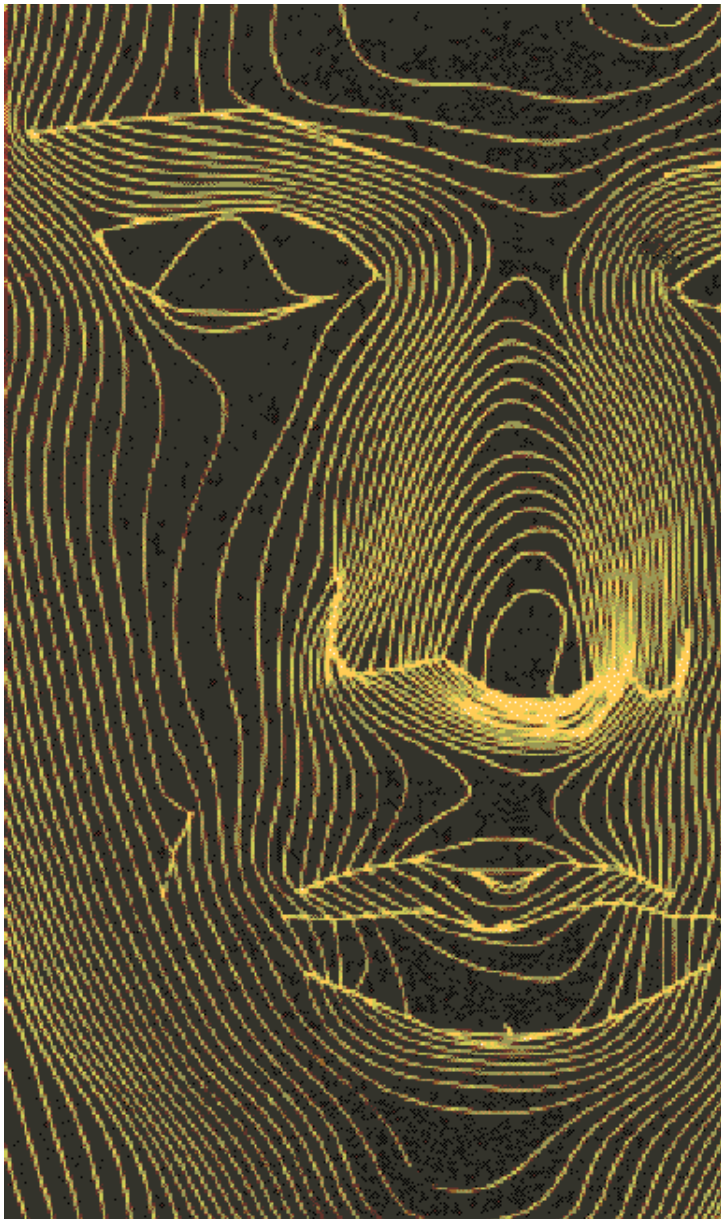


die neue Lärmschutzwand zum Seebahngraben am Urselweg

siehe auch:

- 10. Gestaltungsbaulinien ?
- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
- 27. Spezial-Baulinien
- 29.3D - Baulinien

3D - Baulinien



wie «Relieflinien» die dritte Dimension beinhalten, könnten auch Baulinien die dreidimensionale Gestaltung der Gebäudestruktur beeinflussen

Eine der Gestaltungsmöglichkeiten mittels Baulinien verdient besondere Erwähnung. Es ist dies die Festsetzung zweier oder allenfalls sogar mehrerer Baulinien hintereinander mit unterschiedlicher Höhenauswirkung:

PBG §99, Abs.2: Der Baulinienplan kann indessen die Wirkung der Baulinien auf bestimmte Vertikalbereiche beschränken.

Bekannt sind diesbezüglich die Arkaden-Baulinien. Weniger bekannt sein dürfte, dass auch die Umkehrung - nämlich Vorbauten-Baulinien - möglich sind. Schliesslich sind zahlreiche Kombinationen denkbar. So liessen sich sogar viele der mittels Gestaltungsplan festgelegten Mantellinien - zumindest im strassenseitigen Fassadenbereich - auch mit «normalen» Baulinien lösen.

Mögen die Beispiele auch unkonventionell erscheinen, sollten die bestehenden Möglichkeiten der Baulinien nicht unterschätzt werden:

Tunnelbaulinien (Einhausungen) für Strassen ?

Röhrenbaulinien für eine Hochbahn bzw. ein «unkonventionelles Verkehrsmittel» ?

Baulinien für eine Wegverbindung im Obergeschoss ?

Die Vision einer echt «vertikalen Stadtentwicklung» wird greifbar - im Zeitalter der Strukturhaltung allerdings eine ungewohnte Vorstellung.

Ob spätere Generationen diese Optionen nutzen werden, bleibt der künftigen Innovationskraft vorbehalten.

siehe auch:

7.wozu Niveaulinien ?

10.Gestaltungsbaulinien ?

12.Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge

30.«taktische» Baulinien

«taktische» Baulinien



Bereits unter dem Titel «fehlende» Baulinien wurde darauf hingewiesen, dass eine Baulinienziehung die gesetzlichen Abstandsvorschriften ersetzt und dadurch die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten allenfalls erhöht. Dies bedeutet, dass durch geschickte Baulinienziehung eigentliche Synergieeffekte zwischen privaten und öffentlichen Interessen erzielt werden können.

So kann bei entsprechenden Voraussetzungen z.B. zusätzlicher öffentlicher Freiraum gewonnen werden, ohne die vor der Baulinienziehung mögliche Ausnutzung zu tangieren. Solche Überlegungen sollten vor allem im Zusammenhang mit Landumlegungen im Quartierplanverfahren im Auge behalten werden. Im Übrigen ist auch der Quartierplan als Planungs- und Gestaltungsinstrument noch voller ungenutzter Möglichkeiten. Diese hier zu erörtern würde jedoch den Rahmen dieser Baulinienübersicht sprengen.

Fazit: Eine intelligente Baulinienbearbeitung berücksichtigt alle Wirkungsfaktoren, insbesondere auch diejenigen städtebaulicher Art und erreicht mitunter synergetische Auswirkungen, die man diesem Instrument kaum zumutet. Jedenfalls vermag eine einseitige Befriedigung der Infrastruktur-Raumansprüche ohne Prüfung der baulichen Auswirkungen den künftigen Planungsansprüchen nicht zu genügen.

Taktik nutzt die immanenten Möglichkeiten von vorgegebenen Spielregeln, welche im Falle der Baulinien noch bei weitem nicht ausgereizt sind

siehe auch:

- 10. Gestaltungsbaulinien ?
- 12. Infrastrukturansprüche kontra städtebauliches Gefüge
- 13. Baulinien und Ausnutzungsziffer
- 14. Baulinien und Gebäudehöhe
- 16. Baulinien und Gestaltungsplan
- 18. Neubau- oder Altbauerhaltungs-Linien ?
- 21. «fehlende» Baulinien
- 29.3D - Baulinien

Baulinien und Wertschöpfung



Bei intelligenter Baulinienbearbeitung resultiert ein beachtliches Wertschöpfungspotenzial - ganz ohne Notentrick!

siehe auch:
10. Gestaltungsbaulinien ?
13. Baulinien und Ausnutzungsziffer
29.3D - Baulinien
30. «taktische» Baulinien

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur mit veränderten Anforderungen an Verkehrswege und -mittel führt dazu, dass laufend «alte» Baulinien den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen; dabei überwiegen gegenwärtig die Fälle von Redimensionierungen früherer Planungsvorstellungen. Die Vorverlegung von Baulinien erleichtert die Überbaubarkeit bzw. erhöht die Ausnutzungsmöglichkeit der betroffenen Grundstücke. Als Konsequenz der Vorverlegung entsteht ein höherer Grundstückswert - es wird ein Mehrwert geschaffen.

Diese Wertschöpfung wird steuerlich nicht direkt erfasst. Erst im Falle einer Handänderung wird der Mehrwert über die Grundstücksgewinnsteuer fiskalisch wirksam (ca 20-30% des Gewinnes). Die Wertschöpfung durch Baulinienvorverlegungen kommt daher vor allem den betroffenen Eigentümern zugute. Auf dessen Besitz werden stille Reserven geschaffen. Werden diese Reserven nicht realisiert (Verkauf oder Höherbeilehnung der Liegenschaft), entsteht für den Eigentümer und seine Kreditgeber mehr Sicherheit, was wiederum der gesamten Volkswirtschaft dient. Auch die Stadt Zürich als wichtigste Grundeigentümerin kann davon profitieren. Nicht zuletzt werden durch geschickte Baulinienrevisionen auch Neubauten gefördert, was indirekt wieder Steuern von Bauunternehmungen und Banken generiert.

Als Fazit darf behauptet werden, dass eine intelligente Baulinienbearbeitung in beachtlichem Masse der privaten Wertschöpfung und bei langfristiger volkswirtschaftlicher Betrachtung auch dem Fiskus dient.

«Baulinien» oder «Freihaltelinien» ?

«Freihaltelinien statt Baulinien - und alles wird gut!»

**der Gesetzgeber soll
denken wie ein Philosoph
und schreiben wie ein Bauer**

Leitsatz für die PBG-Revision

Gegenwärtig wird verwaltungsintern intensiv an einer Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes gearbeitet. Dabei stehen vielversprechende, aber auch ambitionöse Ideen für eine grundsätzliche Vereinfachung der Planungsverfahren im Raum. Auch für die Baulinien würde dies eine totale Neuorientierung bedeuten. Die gesamte Landsicherung für öffentliche Bedürfnisse würde im Rahmen von «Sondernutzungsplanungen» geregelt, wobei sogenannte «Freihaltelinien» die gegenwärtigen Baulinien ersetzen. Vieles muss dabei noch ausdiskutiert werden. Ob die gesteckten Erwartungen erfüllt und mit dieser PBG-Revision viele in dieser Broschüre beschriebenen Probleme ein für allemal gelöst werden, bleibt offen. Berechtigte Hoffnung ist angesichts der gesteckten Ziele allerdings angebracht!