



Gemeinde Eglisau

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 5. Januar 2026

00.01.01.02 Vernehmlassungen

00.01.01.02 PBG-Revision, erleichtertes Bauen im Bestand und Störfallvorsorge

3. Teilrevision Planungs- und Baugesetz (PBG), erleichtertes Bauen im Bestand und Störfallvorsorge, Stellungnahme der Gemeinde Eglisau

A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Mit Schreiben vom 25. September 2025 hat die Baudirektion des Kantons Zürich zur Vernehmlassung über die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend «erleichtertes Bauen im Bestand und Störfallvorsorge» eingeladen.
2. Dem Bauen im Bestand stehen zahlreiche Hürden entgegen. Oftmals ist es aus rechtlichen Gründen einfacher, bestehende Ausnutzungsreserven mit einem Ersatzneubau zu realisieren, als den Bestand zu erweitern. Das PBG und die zugehörigen Verordnungen sollen nun weiterentwickelt werden, um die Hürden für das Bauen im Bestand zu senken und damit das Aufstocken von Gebäuden, Dachgeschossausbauten oder Anbauten einfacher zu ermöglichen. Die wichtigste Neuerung besteht darin, dass bei Bestandesbauten von Vorschriften wie Grenz- und Gebäudeabständen, Fassadenhöhe u.a.m. abgewichen werden können soll, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden (Art. 220a PBG).
3. Der Verein Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsfachleute (VZGV) hat in der Vernehmlassung Stellung genommen. Er begrüsst im Grundsatz die Regelung in Art. 220a PBG, wobei die Variante 1 favorisiert wird, bei welcher in der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) Maximalmasse für die Abweichungen festgelegt werden (z.B. 0.5 m Überschreitung der Fassadenhöhe). Er empfiehlt, die Bedingung «zusätzliche Wohneinheit» durch «zusätzlichen Wohnraum» zu ersetzen.
4. Der Geschäftskreis Bau und Planung hat in Absprache mit dem Gemeindeingenieur die Vorlage geprüft und kommt zum Schluss, dass die eigene Stellungnahme nur unwesentlich von derjenigen des VZGV abweicht und schliesst sich im Sinne einer effizienten Auswertung der Vernehmlassung der Stellungnahme des VZGV mit folgenden Zusatzbemerkungen an.
 - 4.1. Bauverfahrensverordnung (BVV) § 1 lit. I:
 - 4.1.1. Geschlossene Seiten von Pergolen sind je nach Lage der Pergola mit geschlossenen Einfriedigungen gleichzusetzen. Solche sind je nach Höhe bewilligungspflichtig, weshalb die Bestimmung ohne Präzisierung wenig Sinn macht.
 - 4.2. Bauverfahrensverordnung II (BBV II):
 - 4.2.1. Die Masse der Abweichungen unter Anwendung von § 220 a. PBG erscheinen willkürlich bzw. es wird nicht erläutert, wieso genau diese Masse in allen Gemeinden richtig sein sollen. Im Grundsatz wäre es zu bevorzugen, dass die Gemeinden innerhalb von festgelegten Bandbreiten die Masse der Abweichungen je nach ortsbaulichen Gegebenheiten selbst festlegen können. Dass

dies bereits wieder eine Revision der BZO auslöst, ist unschön, könnte jedoch in einem vereinfachten Verfahren (analog Einführung Mehrwertausgleich) erfolgen.

4.3. PBG-Revision «Störfallvorsorge» und Totalrevision über den Vollzug der Störfallverordnung:

4.3.1. Die PBG-Revision setzt hinsichtlich der raumplanerischen Anforderungen um, was aktuell bereits in Gestaltungsplanverfahren als Praxis bekannt ist. Was zur Diskussion Anlass geben kann, ist die Verpflichtung von Grundeigentümerschaften, die Kosten für die Umsetzung von Objektschutzmassnahmen selbst zu tragen. Objektschutzmassnahmen werden erforderlich, wenn eine Risikoerhöhung infolge Auf-, Um- und Einzonungen innerhalb des Konsultationsbereichs von Störfallanlagen stattfinden. Dies führt zur Anschlussfrage, ob diese Kosten bei einer allfälligen Mehrwertberechnung in Abzug gebracht werden können. Wenn dem nicht so ist, soll ein Kostenteiler zwischen Kanton und Grundeigentümerschaften festgelegt werden.

4.3.2. Zur Revision der kantonalen Störfallverordnung ist keine Stellungnahme vorgesehen.

II. Beschluss a

1. Der Gemeinderat Eglisau dankt der Baudirektion des Kantons Zürich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Eglisau nimmt mittels E-Verfahren zur Teilrevision und gemäss Ausgangslage und Erwägungen Stellung.
2. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
3. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Februar im Verhandlungsauszug berichtet.

III. Mitteilung an

1. Kanton Zürich, Baudirektion, über die Webapplikation «eVernehmlassung» oder per E-Mail an are@heimatschutzrecht@bd.zh.ch
2. Nicolas Wälle, Ressortvorsteher Bau und Planung (per E-Mail)
3. Geschäftskreis Bau und Planung (per E-Mail)
4. Dossier-Verantwortung: Claude Roy

Gemeinderat Eglisau


Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident


Lucas Müller
Gemeindeschreiber



Versand: 9. Januar 2026