



Praxis im Baulinienbereich

Baulinien

Das Baurecht kennt unterschiedliche Baulinien auf unterschiedlichen Ebenen (kommunal und kantonal). In Unterengstringen findet sich in der Mehrheit der Baugesuche ein Konflikt mit den kommunalen Verkehrsbaulinien wieder. Wie man aus der untenstehenden Abbildung entnehmen kann, befinden sich diese (grüne Linien) an der Mehrheit der kommunalen Strassen. Aufgrund der wiederkehrenden Fragestellung nach dem Umgang mit baulichen Massnahmen innerhalb des Baulinienbereiches (Raum zwischen der Strasse und der Baulinie) ist es zielführend eine Praxis festzuhalten. Durch die Verschriftlichung der Praxis kann deren Konstanz sichergestellt und Willkür ausgeschlossen werden.

Bei den blauen Verkehrsbaulinien handelt es sich um die kantonalen Verkehrsbaulinien bei Staatsstrassen. Sollte ein Baugesuch in Konflikt mit diesen Verkehrsbaulinien treten, ist das Baugesuch mit dem Kanton zu koordinieren. Die Praxis der Gemeinde ist auf die kantonalen Baulinienbereiche nicht anwendbar, da in diesem Fall die Entscheidungskompetenz beim Kanton liegt.

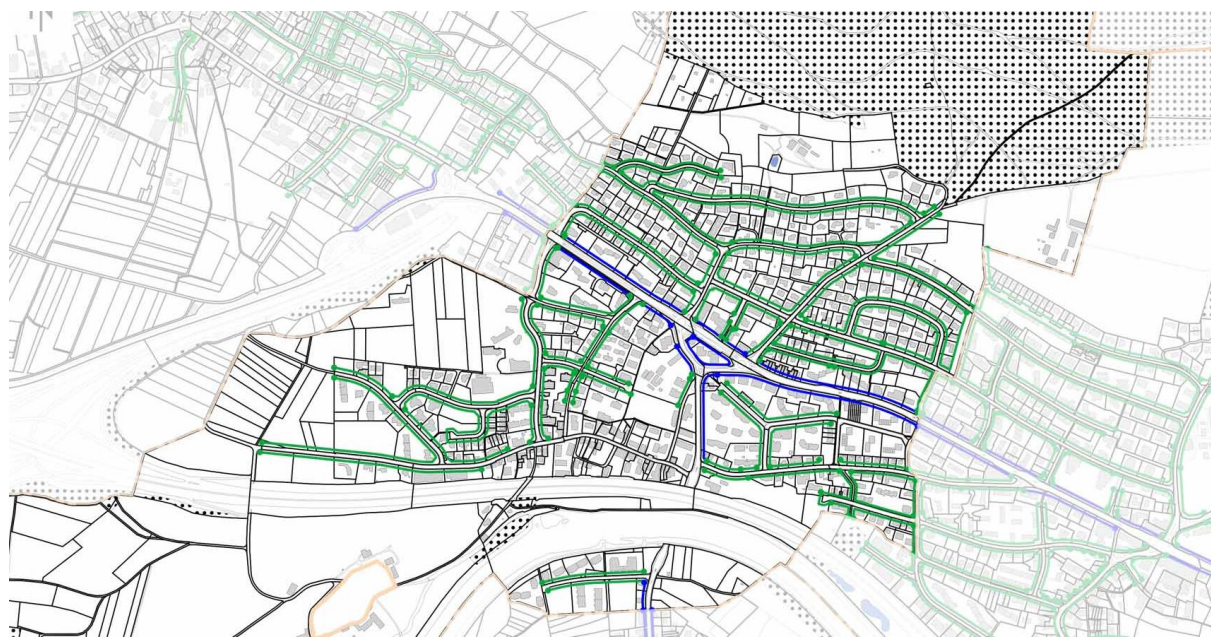


Abb. 1: Übersicht der Verkehrsbaulinien in Unterengstringen

Quelle: Gisbrowser kant. ZH 01.09.2021

Funktion der Verkehrsbaulinien

Die Funktion der Baulinien wird im § 96 des PBG geregelt:

1. *Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.*
2. *Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:*
 - a. *Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;*
 - b. *Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;*
 - c. *Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise»*
PBG 01.07.2021

Aus den Funktionen der Verkehrsbaulinie wird klar, dass diesen eine weitaus grössere Rolle zukommt als nur Raum für einen künftigen Ausbau der Verkehrsfläche zu sichern. Vielmehr sichern sie den Raum für ein harmonisches Siedlungsbild, Grünflächen entlang der Strassenzüge, einheitliche Gebäudefluchten sowie Raum für künftige Infrastrukturen.

Der Gemeinde wird – gestützt auf den Baurechtsentscheid Kanton Zürich (BEZ) Nr. 50 von 2006, mit Bezug auf § 100 Abs. 3 PBG - bei der Auslegung und Anwendung der Beurteilung von baulichen Massnahmen innerhalb des Baulinienbereiches ein qualifizierter Ermessensspielraum zugestanden.

Deutlich wird dies durch den Bedarf einer Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen innerhalb des Baulinienbereiches.

Praxis der Gemeinde Unterengstringen

Die Gemeinde Unterengstringen verfügt über eine starke Durchgrünung und einheitliche Gebäudefluchten. Geprägt wurde das Siedlungsbild durch die zahlreichen Baulinien und das Engagement der Gemeinde. Im Verlauf der Jahre hat sich eine Praxis im Umgang mit baulichen Massnahmen innerhalb des Baulinienbereiches etabliert, welche auf die vorhandenen Qualitäten eingeht und sicherstellt, dass künftig das Erscheinungsbild der Gemeinde beibehalten werden kann. Die Praxis sieht vor, keine baulichen Massnahmen, welche nicht zwingend notwendig sind, innerhalb des Baulinienbereiches zu bewilligen. Zeigt sich im Rahmen eines Baugesuchs, dass gesetzlich geforderte bauliche Massnahmen nur innerhalb des Baulinienbereiches sinnvoll angeordnet werden können, kann die Gemeinde der Bauherrschaft entgegenkommen, sofern diese nachweist, dass im Falle eines Ausbaus der Strasse, eine alternative Positionierung möglich ist. Um dies sicher zu stellen, werden im Grundbuch Be-seitigungsrevers erstellt.

Beispiele für bauliche Massnahmen innerhalb des Baulinienbereiches (nicht abschliessend):

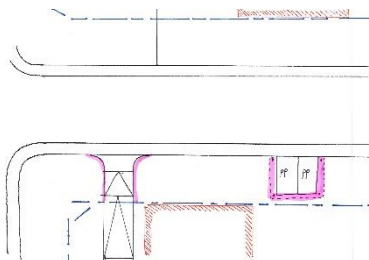


Abb. 2: Carport, Parkplätze, Tiefgarage

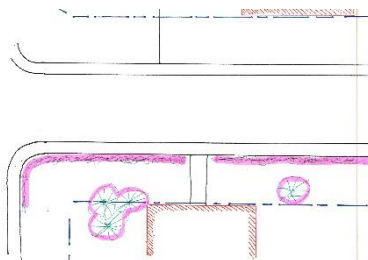


Abb. 3: Pflanzen und Hecken

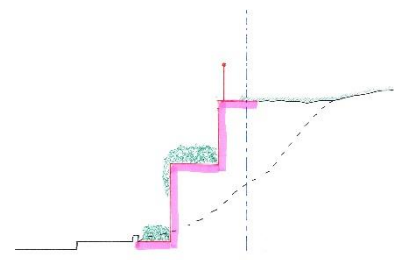


Abb. 4: Stützmauern für Grünraum

Beispiele für bauliche Massnahmen, welche nicht zugelassen sind (nicht abschliessend):

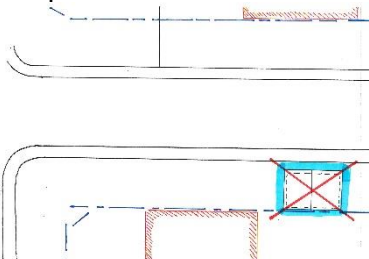


Abb. 5: Sauna, Schopf, Gartenhaus o. Ä.

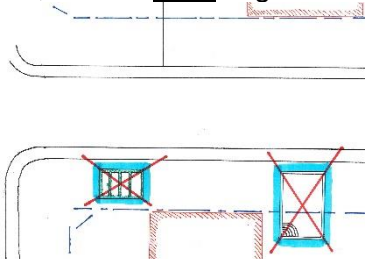


Abb. 6: Pool, Pergola mit Sitzplatz

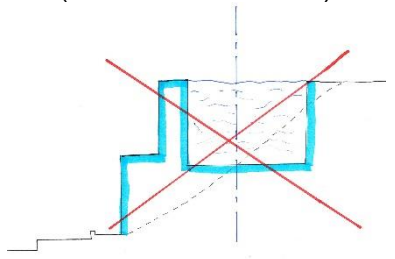


Abb. 7: Stützmauer für Pool

Durch diese Praxis wird der der Strasse zugewandte Aussenraum in seiner Funktion als Vorgarten und Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum gestärkt.

Frühzeitige Integration der Abteilung Bau

Sollten im Rahmen eines Bauprojekts bauliche Massnahmen innerhalb des Baulinienbereiches zu liegen kommen, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde zielführend. Im Rahmen einer Sitzung kann die Ausgangslage besprochen und der Bedarf für bauliche Massnahmen im Baulinienbereich besprochen werden.

Für diese Besprechung müssen konkrete Entwicklungsabsichten samt ersten Plänen vorliegen. Zudem muss nachgewiesen werden, wieso die baulichen Massnahmen nur innerhalb des Baulinienbereiches angeordnet werden können.