

6. Planungs- und Baugesetz (PBG), Justierungen

Antrag der Redaktionskommission vom 18. September 2025

Vorlage 5889b

Christa Stünzi (GLP, Horgen), Präsidentin der Redaktionskommission: Auch diese Vorlage hat die Redaktionskommission geprüft. Als Erstes haben wir vor Paragraph 46a die Regieanweisung gestrichen, da es laut Entscheid des Kantonsrates gar keinen Paragraph 46a geben wird, entsprechend ist auch keine Regieanweisung erforderlich.

Bei Paragraph 48a haben wir eine Änderung vorgenommen. Dazu muss ich hier eine Ausführung machen: Zu Paragraph 48a wird nun beantragt, dass er unverändert bleibt. Die Formulierung «bzw.», die in Gesetzen normalerweise nicht vorkommt und ungünstig ist, wird hier beibehalten. Die Kommission hat hier auf Anregung des Gesetzgebungsdienstes das «bzw.» ersetzt durch ein «und/oder». Diese Ersetzung wurde rein redaktionell vorgenommen. In der Redaktionskommission haben wir dann aber darüber diskutiert, dass diese rein redaktionelle Änderung der Kommission schlussendlich auch eine materielle Änderung nach sich ziehen würde, denn «und» ist kumulativ, «oder» ist ausschliessend. Ein «und/oder» ist damit unpräzise und lässt mehr Fragen zu als «bzw.». Zudem hat die Kommission diese Änderung nur redaktionell beraten und nicht materiell. Nach Rücksprache mit der vorberatenden Kommission für Planung und Bau (KPB) stellen nun die Redaktionskommission und die KPB den gemeinsamen Antrag, hier das «bzw.» beizubehalten und diese redaktionelle Änderung wieder rückgängig zu machen, damit sich hier nicht aufgrund einer redaktionellen Anpassung materiell etwas verändert.

Zum Schluss haben wir in dieser Vorlage noch eine klassische Redaktionsaufgabe erfüllt, wir haben im Titel vor Paragraph 261 noch eine Interpunktion korrigiert. Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal): Ich spreche zu Vorlagen 5889b und 5890. Eine Befristung ohne Frist lehnen wir ab. Wir haben es bei der ersten Lesung angekündigt: Sollte eine Zwischennutzung ohne zeitliche Begrenzung im Rat eine Mehrheit finden, erwägt die SP eine Ablehnung der gesamten Vorlage. Für die SP ist die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen, insbesondere die Wohnnutzung in Nichtwohnzonen, nur unter Einhaltung von Wohnhygiene- und Umweltvorschriften tolerierbar. Eine Zwischennutzung ohne zeitliche Begrenzung erhöht das Risiko, dass Provisorien zu Providurien werden. Wir wollen aber nicht, dass die gesetzlichen Grundlagen der Raumplanung umgangen werden, wir lehnen die Vorlage 5889b deshalb ab. Sollte sie trotzdem angenommen werden, stimmen wir der Änderung der Allgemeinen Bauverordnung, Vorlage 5890, zu, denn die beantragte Änderung von Artikel 253b zum massgebenden Terrain unterstützen wir. Danke.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Auch die Grünen lehnen die Vorlage «Justierungen PBG (Planungs- und Baugesetz)» ab. Die ursprünglich umfangreichere Vorlage zur Justierung umfasste vier verschiedene Punkte. In der ersten Lesung wurden zwei davon gestrichen, neu sind also nur noch zwei Elemente vorhanden. Die Änderung des massgeblichen Terrains, dies würden wir unterstützen, es ist aber ein Nebenschauplatz. Dieser Artikel kann gut auch ohne grosse Diskussion noch einmal separat eingebracht werden. Da wir den Kernantrag der zonenfremden Zwischennutzung ablehnen, haben wir beschlossen, in der Schlussabstimmung die gesamte Vorlage abzulehnen. Die Grünen haben sich schon in der ersten Lesung gegen die Ermöglichung von zonenfremden Zwischennutzungen ausgesprochen. Einem Kompromiss, der diese Zwischennutzung zeitlich auf 15 Jahre beschränkt hätte, hätten wir zugestimmt. Eine Zwischennutzung, die das Wort «Befristung» nur im Titel trägt, dann aber keine Frist setzt, lehnen wir ab. Wir verweisen hier auf das «Globus-Provisorium», diese Zwischennutzung hat dieses Jahr das Rentenalter erreicht. Sie wurde 1961 als zonenfremdes Provisorium über der Limmat ein erstes Mal bewilligt und steht heute, also seit 65 Jahren, immer noch. Mit einer zonenfremden Nutzung werden nur neue Probleme geschaffen. Zonenkonforme Zwischennutzungen sind gemäss geltendem Recht jederzeit möglich. Sie sind auch sinnvoll und ausreichend, hier braucht es keine Änderung. Als Gefahr sehen wir insbesondere, dass Wohnen in Industriezonen als Zwischennutzung ermöglicht würde. Da die Wohnungsnot gross und der monetäre Gewinn aus einer Wohnungszwischennutzung sehr hoch ist, dürfte diese Form der Zwischennutzung vermehrt zum Zuge kommen. Die Bewilligungsbehörden werden dann unter Druck gesetzt, die Wohnnutzung doch als Zwischennutzung zu bewilligen. Die Zwischennutzung wird dann lukrativer als eine zonenkonforme Dauernutzung und es besteht die Gefahr, dass solche Provisorien zu Providurien werden beziehungsweise zu einem Dauerzustand. Mit der Wohnnutzung sind viele Aspekte der Wohnhygiene und des Lärmschutzes verbunden. Hier sind rechtliche Probleme vorgespurt. Nicht zuletzt besteht auch die Gefahr, dass mit einer hochrentablen Wohnnutzung weniger rentable Nutzungen, also KMU, Start-ups oder die Kreativwirtschaft, verdrängt werden. Das Starten solcher Unternehmen ist oft nur dank günstiger Zwischennutzungsflächen erfolgreich. Sie werden entweder räumlich verdrängt oder durch Preissteigerung der Zwischennutzung finanziell verdrängt. Bitte lehnen Sie diese Vorlage ab.

Barbara Grüter (SVP, Rorbas): Ich wollte eigentlich nicht dazu sprechen, da es nur noch um Redaktionelles geht. Die SVP kann der bereinigten Vorlage hier so zustimmen, obwohl aus bürgerlicher Sicht in Sachen Stimmverhältnis eine bessere Variante des Gesetzes drin gelegen wäre. Bei den Justierungen, Paragraph 263, Abstände zum Siedlungsgebiet, sind alle unsere Minderheitsanträge von SVP, FDP und Mitte durchgekommen. Aus unerklärlichen Gründen hat dann aber die Mitte beschlossen, den bereinigten Text des eben genannten Paragraphen 263 und somit die eigenen zwei gewonnenen Minderheitsanträge wieder zu verwerfen.

Das müssen wir von unserer Seite her nicht verstehen, aber wir können die Vorlage, wie sie nun vorliegt, auch unterstützen, obwohl der Regierungsrat wahrscheinlich seinen gesetzlichen Auftrag noch einmal überprüfen muss. Wir stimmen der Vorlage zu. Danke.

Simon Vlk (FDP, Uster): Der vorhin von Links-Grün beanstandete Paragraf betreffend Zwischennutzung fusst ja auf einem FDP-Vorstoss, weshalb ich mir erlaube, nochmals kurz auf diesen einzugehen respektive auf die Ablehnung des Geschäfts durch Links-Grün. Bis anhin gilt, dass Gemeinden, welche nutzungsangepasste Zwischennutzungen ermöglichen wollen, sich jeweils mit Ausnahmebewilligungen behelfen müssen und sich somit häufig in rechtlichen Grauzonen bewegen. Durch die Annahme der Vorlage wird nun mittels einer klaren Regelung mehr Rechtssicherheit geschaffen. Anstelle davon, dass leere Brachen und Gebäude jahrelang öde und ungenutzt vor sich hinvegetieren, können diese zukünftig einfacher in Form von Zwischennutzungen belebt und aufgewertet werden. Unkompliziert und ohne zusätzlichen Landverbrauch wird so mehr Raum für diverse Nutzungsarten geschaffen, wie Start-ups, studentisches Wohnen, kulturelle Begegnungszonen und vieles mehr.

Die Zwischennutzungen sind zudem ganz klar zeitlich beschränkt, deshalb heisst es im Gesetzestext ja auch «befristete Zwischennutzungen» und weiter «Die Behörde erlässt sichernde Nebenbestimmungen», sprich: zur Einhaltung der Befristung. Dass Links-Grün nun ihre Drohung wahrmacht und die ganze Vorlage aufgrund der Zwischennutzungen ablehnt, erscheint vor diesem Hintergrund doch etwas widersprüchlich. Schliesslich ist es Links-Grün selbst, welche häufig am lautesten die Innenverdichtung propagiert und nach mehr Zwischennutzungen ruft, siehe Kispi (*Kinderspital Zürich*). Zudem stellt sich Links-Grün mit ihrer Ablehnung gegen den klaren Wunsch der Gemeinden, mehr Rechtssicherheit zu erhalten, um leere Areale und Gebäude einfacher zu beleben, statt dass diese öde vor sich hinvegetieren. Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Sascha Ullmann (GLP, Zollikon): Die befristete Zwischennutzung kann dann zum Tragen kommen, wenn eine Zwischennutzung nicht zonenkonform ist. Die GLP ist grundsätzlich für dieses Instrument, hat sich aber in der ersten Lesung für eine klare zeitliche Befristung im Gesetz ausgesprochen. Dass nun die Nutzungsdauer der Bestimmungshoheit der Gemeinden überlassen wird, ist aus Sicht der Gemeindeautonomie nachvollziehbar und nicht per se falsch. Wir von der GLP können mit dem Beratungsergebnis der ersten Lesung gut leben und empfehlen die Vorlage zur Annahme.

Manuel Sahli (AL, Winterthur): Zwischennutzungen sind grundsätzlich nichts Schlechtes, jedoch hat diese Vorlage für uns nun einen fundamentalen Fehler. Denn mit der aktuellen Vorlage würden die sogenannten Provisorien zu Providurien, aus Zwischennutzungen werden Dauernutzungen. Hiermit hält das Gesetz nicht mehr ein, was es verspricht, denn ohne Befristung machen wir hier Tür und

Tor auf für dauerhafte zonenfremde Nutzungen, beispielsweise durch profitgetriebene Wohnnutzungen in Industriegebieten, die so kostengünstiger sind als eine Umzonung und die Raumplanung aushebeln. Dies ist für uns so nicht zu akzeptieren, wir werden daher diese Vorlage ablehnen.

Regierungspräsident Martin Neukom: Ich bitte Sie im Namen des Regierungsrates, dieser Gesetzesänderung zuzustimmen. Die Zwischennutzungen ermöglichen eine flexiblere Nutzung von alten Gebäuden, die gerade keine Nutzung mehr haben. Es ist auch nicht so, dass keine Befristung vorgesehen ist, wie das gesagt wurde, sondern wir haben diese Verantwortung einfach den Gemeinden übertragen, sodass die Gemeinden entscheiden müssen, was eine sinnvolle Frist ist, und dann selbstverständlich auch dafür verantwortlich sind, dafür zu sorgen, dass diese Frist eingehalten wird. Ich finde das verhältnismässig. Ich bitte Sie darum, dieser Gesetzesänderung zuzustimmen. Besten Dank.

Redaktionslesung

Titel und Ingress

I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:
§ 48

Marginalie zu § 220

§ 221

Vor Titel II

§ 253b

Titel vor § 261

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015

Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

II. und III.

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Schlussabstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 112 : 56 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), der Vorlage 5889b zuzustimmen.

Das Geschäft ist erledigt.