

8. Planungs- und Baugesetz (PBG), Justierungen

Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023 und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025

Vorlage 5889a

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB): Unter dem Titel «Justierungen» hat die Regierung dem Kantonsrat 2023 eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unterbreitet. Sie umfasst mehrere, inhaltlich nicht direkt miteinander verbundene Anpassungen des PBG. Schon die Anzahl der für die Beratungen notwendigen Sitzungen der KPB zeigt indes, dass, wer unter «Justierungen» nur kleinere Angleichungen vermutet, falsch liegt. Die KPB brauchte immerhin 15 Sitzungen, um die Vorlage durchzuberaten, und die vielen Seiten Protokoll und die heute zu debattierenden Minderheitsanträge zeigen an, dass unter «Justierungen» politisch vielleicht eben doch «Weichenstellungen» zu verstehen sind. An dieser Stelle sei der Baudirektion herzlich für die ausführliche Vorstellung der Vorlage und die kompetente Beantwortung all der Fragen in der KPB gedankt. Es muss auch angemerkt werden, dass die Vorschau auf die heutige Sitzung in dieser Hinsicht nicht ganz korrekt ist, denn die KPB war keineswegs einig, auch wenn sie einstimmig Eintreten auf die Vorlage beschlossen hat. Im Gegenteil lassen die zahlreichen erwähnten Minderheitsanträge eine engagierte Debatte vermuten.

Zuerst zu den Grundzügen der Vorlage: Sie umfasst, wie bereits gesagt, fünf Themenbereiche: Es geht um die Abweichung vom Siedlungsgebiet, die sogenannte Durchstossung, die Abstandsregelung zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone, das Erleichtern von befristeten Zwischennutzungen sowie die begriffliche Klärung des massgebenden Terrains und die Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB (*Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe*). Ich gehe zuerst kurz auf die letzten zwei Themen ein, die in der KPB unumstritten waren:

Es gab kritische Fragen, die zur Begrifflichkeit des massgebenden Terrains aufgekomen sind, das ja eine der zentralen Bezugsgrössen beim Bauen ist, und diese waren durch den autonomen Nachvollzug der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, eben der IVHB, entstanden. Diese hatte damals nämlich die Begrifflichkeit der Betrachtungsweise des Terrains geändert, und es war im Baubewilligungsprozess zu mehr Aufwand und Verfahrensverzögerungen gekommen. Neu soll daher in Paragraph 253b PBG für Neubauten das massgebende Terrain auf Gesetzesstufe geregelt werden. Angepasst werden soll in der jetzigen Regelung der als massgebendes Terrain geltende, natürlich gewachsene Geländeverlauf. Dieser ist nämlich in dicht bebauten Gebieten durch die Bearbeitung des Geländes oft nicht mehr sicher festzustellen, was zu Rechtsunsicherheiten im Baubewilligungsverfahren führt. Mit der neuen Regelung soll

die Rückkehr zu früheren Begriffsdefinitionen – es wird der Begriff «gewachsener Boden» wieder erwähnt – geschaffen werden, was für mehr Klarheit und Rechtssicherheit infolge bewährter Gerichtspraxis sorgt. Die KPB folgte diesem Antrag, der in der Vernehmlassung der Regierung von zwei Dritteln der Teilnehmenden bevorzugt worden war, diskussionslos. Mit dieser Änderung braucht es aber auch eine Streichung der entsprechenden Passage in den Allgemeinen Bauvorschriften, welche im Rahmen der Vorlage 5890 beantragt wird. Die KPB hat die beiden Vorlagen jeweils gemeinsam beraten.

Auch die vorgeschlagene Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen war in der KPB unumstritten. Es handelt sich dabei um eine Änderung der Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, welche vorgesehen hatte, dass die Gemeinden ihre Bau- und Zonenordnungen (*BZO*) bis spätestens acht Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes ändern müssen. Neu wird die Umsetzungsfrist für die Gemeinden geändert, welche nun länger Zeit haben, ihre BZO anzupassen.

Im Folgenden skizziere ich die drei Themenbereiche der Vorlage, welche in der KPB Anlass zu Diskussionen gegeben haben. Wir beginnen mit dem Thema der Durchstossung: Mit der neuen Regelung der Durchstossung bei Paragraph 46a bezweckte der Regierungsrat, die Rechtssicherheit zu verbessern, indem das PBG an die Fortschreibung des kantonalen Richtplans angepasst werden sollte. Bauzonen sind rechtlich gemäss Paragraph 47 Absatz 1 PBG grundsätzlich innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes auszuscheiden. Der Richtplan lässt bereits heute auch Durchstossungen von Landwirtschaftsgebiet mit Freihaltezonen, Erholungszonen und einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu. Für eine Durchstossung müssen zwei Hauptvoraussetzungen gegeben sein: Erstens muss ein wesentliches öffentliches Interesse bestehen und die Durchstossung muss in Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe erfolgen.

Die komplexe Systematik sei hier nochmals kurz zusammengefasst: Das Siedlungsgebiet wird im kantonalen Richtplan festgelegt. Gemeinden dürfen ihre Bauzonen, vereinfacht gesagt, nur innerhalb dieses Siedlungsgebietes festlegen. Es kann nun örtlich vorkommen, dass sich bauliche Massnahmen auch ausserhalb des Siedlungsgebietes aufdrängen. Mittels der Durchstossung kann nun in einem vereinfachten Verfahren im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung ausnahmsweise eine Bauzone ausserhalb des Siedlungsgebietes ausgeschieden werden, allerdings nur, wenn die beiden erwähnten Hauptvoraussetzungen, auf ein konkretes Projekt gemünzt, gegeben sind und nur auf ein konkretes Projekt, nicht auf eine kleine Siedlung angewendet.

In der KPB gab es mehrere Fragenkomplexe, die Diskussionen auslösten, einerseits zu den unterschiedlichen Zonen, welche im Zusammenhang mit der Systematik des Richtplans und der Durchstossung relevant sind, oder zur Frage, was denn öffentliche Aufgaben genau sind. Hierzu wurde ausgeführt, dass es sich dabei um die Erstellung von öffentlicher Infrastruktur handelt, beispielsweise Schulen, Alterszentren, Asylzentren, Werkhöfe und Kläranlagen. Auch die Frage der Standortgebundenheit gab Anlass zu Fragerunden. So müssen die Gemeinden bei

einer Durchstossung nachweisen, dass sie innerhalb ihres Siedlungsgebietes keinen geeigneten anderen Standort für den geplanten öffentlichen Bau haben. Und in diesem Zusammenhang wurde auch die Frage einer möglichen Rochade erläutert, wonach Gemeinden mittels Durchstossung einer öffentlichen Baute, die sie ausserhalb des Siedlungsgebietes pflanzen, dazu nutzen könnten, um eben innerhalb des Siedlungsgebietes mehr Wohnraum zu schaffen. Gemäss Auskunft der Baudirektion ist dies wegen der Standortgebundenheit eben genau auszuschliessen.

Die politische Einschätzung bezüglich der Durchstossungsregelung gab in der KPB viel zu reden, denn wie ausgeführt ist die Durchstossung bereits heute im kantonalen Richtplan vorgesehen. Diskutiert wurde, ob dies eine ausreichende rechtliche Grundlage darstellt oder nicht, da der Richtplan eben ein strategisches Planungsinstrument, aber keine eigentliche gesetzliche Grundlage ist. Abschliessend konnte diese Frage nicht beantwortet werden. Auch der Zusammenhang mit den bundesrechtlichen Vorgaben aus der RPG-2-Revision (*Raumplanungsgesetz*), welche zum Zeitpunkt der Beratungen zwar beschlossen, aber noch nicht festgesetzt gewesen ist, wurde angeschnitten, wobei nach Beurteilung der Baudirektion noch nicht vollkommen klar ist, ob Bauen im Rahmen der Durchstossung nach Bundesrecht künftig eine Bauzone darstellt oder nicht. Sie ist allerdings der Meinung, dass kein unmittelbarer Zusammenhang besteht, da Durchstossungen ja bereits heute möglich sind.

Für eine Mehrheit der KPB, bestehend aus SVP, SP und Grünen, waren die Argumente des Regierungsrates nicht überzeugend genug, und sie sprach sich gegen den Vorschlag des Regierungsrates und für die Beibehaltung der geltenden Regelung im Richtplan aus. Sie sah insbesondere den Trennungsgrundsatz zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet nach RPG 1 im Sinne des Landwirtschafts- und Kulturlandschutzes und der fortschreitenden Zersiedlung gefährdet. Verschiedene Minderheiten, FDP, GLP und Mitte, sprachen sich hingegen für eine gesetzliche Verankerung im PBG aus, wobei sich die Anträge hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen und der Anwendungsbereiche der Durchstossung unterscheiden. Für sie waren die Primat der Rechtssicherheit und des Gestaltungsspielraums der Gemeinden sowie der Angleichung von Richtplan und PBG ausschlaggebend. Auf die Minderheitsanträge wird bei der Behandlung der entsprechenden Paragraphen eingehend einzugehen sein.

Zu den fünf Themenbereichen, welche mit der Justierungsvorlage angepackt werden, gehört – und das ist jetzt ein neues Thema – auch die Frage der sogenannten Zwischennutzungen in Paragraf 221. Die Erleichterung der befristeten Zwischennutzung erfolgt in Umsetzung einer vom Kantonsrat überwiesenen Motion aus dem Jahre 2018 (*KR-Nr. 354/2018*). Die Erleichterung befristeter Zwischennutzungen stiess in der Kommission mehrheitlich auf Zustimmung. Während der Kommissionsberatungen legte die Regierung dar, dass Zwischennutzungen einen temporären Charakter haben und einen Beitrag zum haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden leisten können. Bislang sind Zwischennutzungen im PBG nicht ausdrücklich verankert. Dem Anliegen konnte die KPB-Mehrheit folgen.

Verschiedene Minderheitsanträge zielen jedoch auf eine Verschärfung der Anwendungsvoraussetzungen ab. Eine Minderheit hat grundsätzliche Vorbehalte zu nicht zonenkonformen Zwischennutzungen und möchte auf die Regelung daher ganz verzichten.

Ein weiterer Schwerpunkt war in der Diskussion um die vorgeschlagenen Änderungen bei Paragraph 263 PBG festzustellen, wobei vor allem Absatz 1 bezüglich des ober- und unterirdischen Abstandes zwischen Gebäuden und der Landwirtschaftszone Anlass zu Fragen und Diskussionen gab. (*Der Ratspräsident unterbricht die Votantin.*)

Ratspräsident Beat Habegger: Frau Kommissionspräsidentin, versuchen Sie zum Abschluss zu kommen, bitte.

Barbara Franzen fährt fort: Gut, ich werde das dann bei diesem Paragraphen noch ausführen.

Ich komme zu einer kurzen Einschätzung: Die Vorlage «Justierungen» des PBG hat in der KPB für eine umfassende Auslegeordnung gesorgt. Dabei ging es immer wieder um die Frage und die unterschiedlichen Vorstellungen, wie mit dem Ressource Boden umzugehen sei. Im Vordergrund standen übergeordnete Fragen, wie die Trennschärfe zwischen Siedlungs- und Landwirtschafts- und Kulturland im Sinne der Trennung von Bau- und Nicht-Bauzone. Eng damit verknüpft sind Fragen des Gestaltungsspielraums von Gemeinden, aber auch Eigentümern und das zwischenzeitlich zu ermöglichende oder eben einzuschränkende Nutzen von brachliegenden Arealen auch ausserhalb der zulässigen Nutzweise.

Namens der KPB beantrage ich Ihnen Eintreten auf die Vorlage und Verabschiedung im Sinne der Kommissionsmehrheit.

Barbara Grüter (SVP, Rorbas): Die Teilrevision PBG-Justierungen beinhaltet einige Anpassungen, welche die Rechtssicherheit im Bereich Bauen stärken sollen, wir haben es eingangs gehört. Die SVP/EDU-Fraktion ist nicht mit allem glücklich und wirklich einverstanden beziehungsweise wir sind nicht der Meinung, dass es sich nur um justierende oder sinnvolle Anpassungen handelt. Mit der Durchstossung beispielsweise weichen wir vom Siedlungsgebiet ab, mit den Justierungen fixieren wir Abstände in absoluten Zahlen, die wiederum das Siedlungsgebiet einschränken. Ob wir mit den Zwischennutzungen tatsächlich Erleichterungen schaffen, wagen wir auch zu bezweifeln, et cetera. Wir werden uns innerhalb der Debatte zu den einzelnen Themenbereichen äussern und haben bereits Anträge platziert. Vielen Dank.

Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal): Entgegen der Vorschau auf die heutige Kantonsratssitzung ist dieses Geschäft gar nicht unumstritten, Sie haben es von der Kommissionspräsidentin und meiner Vorrednerin gehört. «Justierungen PBG» tönt nach Beseitigung von Abweichungen von einer Norm. Wir sind aber hier in der Politik. Das «Richtig» und das Abweichende sind umstritten. Justieren tönt zudem nach Am-Schraubchen-Drehen und nach Kleinigkeit. Kleinigkeiten

oder Peanuts sind es aber nicht, die in dieser Teilrevision des Bau- und Planungsgesetzes angepasst werden sollen. Es wurden wesentliche Änderungen eingepackt. Weder die Durchstossung des Siedlungsgebiets noch Abstandsregelungen am Siedlungsrand noch Zwischennutzungen sind Justierungen im Sinne von Leicht-am-Schraubchen-Drehen, sie weichen die Raumplanung auf. Zu den umstrittenen, von der Kommissionspräsidentin vorgestellten Themenbereichen werden wir uns in der Detailberatung äussern.

Insbesondere die Durchstossung von Nicht-Siedlungsgebiet, die Abstandsregelung zum Siedlungsgebiet und die Erleichterung der befristeten Zwischennutzung sind Liberalisierungen, die soziale und ökologische Schutzinteressen tangieren. Keiner der sehr verschiedenen Themenbereiche kann als Peanut bezeichnet werden. Für die SP ist die Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen, insbesondere die Wohnnutzung in Nicht-Wohnzonen, nur unter Einhaltung von Wohnhygiene- und Umweltvorschriften tolerierbar. Sollte eine Zwischennutzung ohne zeitliche Begrenzung im Rat eine Mehrheit finden, erwägt die SP eine Ablehnung der gesamten Vorlage, ebenso, wenn für uns wesentliche Anträge nicht durchkommen. Wir treten ein.

Simon Vlk (FDP, Uster): Die vorliegende Sammelvorlage beinhaltet unter anderem die Umsetzung der Motion Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen aus dem Jahr 2018, bei welcher meine FDP-Kollegin Sonja Rueff-Frenkel als Erstunterzeichnerin fungierte. Es ist erfreulich, dass heute voraussichtlich eine Mehrheit im Rat für die Einführung einer neuen Regelung stimmen wird, welche befristete abweichende Nutzungen für brachliegende Areale und leerstehende Gebäude einfacher ermöglichen wird. Dadurch wird die Innenentwicklung von Gemeinden und Städten gefördert und es werden unkompliziert Standortaufwertungen ermöglicht, ganz ohne Landverschleiss.

Ebenfalls als positiv bewertet die FDP bei den vorliegenden PBG-Justierungen die Klärung des massgebenden Terrains, welche aus unserer Sicht eine Vereinfachung gegenüber dem Ist-Zustand darstellt und zu mehr Rechtssicherheit führt.

Als verpasste Chance nimmt die FDP hingegen wahr, dass heute aller Wahrscheinlichkeit nach eine unheilige Allianz aus Links, Grün und SVP dafür sorgen wird, dass das bereits heute im Richtplan vorgesehene Instrument der Durchstossung nicht in das PBG übernommen wird. Statt zusätzliche Rechtssicherheit zu schaffen, bleibt so alles beim Alten, dies gegen den ausdrücklichen Willen einer Mehrheit der Gemeinden, welche sich in der Vernehmlassung entsprechend geäussert haben. Es entbehrt nicht einer gewissen Ironie, dass ausgerechnet oder insbesondere Linksrün heute damit ein Zeichen setzt gegen die Ermöglichung dringend benötigter öffentlicher Infrastruktur, wie zum Beispiel Schulhäuser und Alterswohnraum, aber auch Kläranlagen und vieles mehr.

Sehr kritisch beurteilt die FDP auch die von der Baudirektion vorgeschlagene Abstandsregelung zwischen der Bau- und der Landwirtschaftszone, welche aus unserer Sicht deutlich über das Ziel hinausschiesst und durch welche viele Grundstücke wesentlich in ihrer Innenentwicklung eingeschränkt werden; dies insbesondere auch durch das «Züri-Finish» des neuen Paragraphen, welches dafür sorgt,

dass selbst noch Gartenhäuschen reguliert werden sowie das Näherbaurecht verunmöglicht wird.

Zusammengefasst: Aus Sicht der FDP beinhalten die PBG-Justierungen zwei gesetzliche Verbesserungen in Form der erleichterten Zwischennutzungen und der Definition des massgebenden Terrains sowie eine Verschlechterung aufgrund der neuen Abstandsregelung. Bei der Durchstossung bleibt alles, wie es ist, aufgrund der vorhin erwähnten unheiligen Allianz. In der Gesamtabwägung überwiegen aus Sicht der FDP die Vorteile der Vorlage, dies auch in Anbetracht der Hoffnung, dass die von der Baudirektion beantragten Abstandsregelungen zwischen der Bau- und der Landwirtschaftszone heute im Rat noch etwas entschärft oder gar verhindert werden.

Die FDP tritt auf die Vorlage ein und freut sich auf eine angeregte Debatte.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Ob das Wort «Justierungen» für diese Gesetzesänderung das richtige ist, das weiss ich nicht. Offensichtlich sind zumindest zwei Vorredner vor mir der Ansicht, dass es falsch ist. Was aber ganz sicher ist: Diese Vorlage ist ein Sammelsurium an Anliegen, die in einer PBG-Revision geändert werden sollen. Und vermutlich ist genau das der Weg, den der Regierungsrat anstrebt, anstatt einer Gesamtrevision des PBG, die vermutlich eben schon auch einmal nötig wäre.

Nun, die KPB hat jetzt in dieser Vorlage bestätigt, dass sie das kann, sie kann das beraten. Es hat viel Zeit gebraucht, aber sie kann es. Ob am Schluss dann das Ergebnis so ein kluges ist, das wird die Debatte jetzt zeigen. Auf jeden Fall sind wir bei den Anpassungen beim massgebenden Terrain und bei der Fristverlängerung für diese Vorlage. Zu den drei umstrittenen Themen werde ich mich in der Detailberatung äussern. Wir sind für Eintreten.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Es gibt vier inhaltliche Aspekte, welche im Rahmen dieser Revision justiert werden. Wir haben in der Grünen Fraktion Ablehnung zu zweien und Zustimmung zu zweien beschlossen. Zustimmung haben wir zum massgeblichen Terrain beschlossen, welches neu gefasst beziehungsweise wieder zurückbuchstabiert wird, damit es wie früher ist, und Zustimmung zur Abstandsregelung von der Bau- zur Landwirtschaftszone. Hier unterstützen wir den Antrag des Regierungsrates.

Ablehnung haben wir zur Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes beschlossen und zur Zwischennutzung. Die vier Aspekte haben wenig miteinander zu tun, eine weitere synoptische Würdigung ist schwierig, ich werde im Einzelnen zu den Paragraphen sprechen.

Auch von unserer Seite: Wenn aber wesentliche Aspekte unserer Anträge keine Mehrheit finden, lehnen wir die Vorlage als Gesamtes ab.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Die Vorlage zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes, PBG, Justierungen, enthält punktuelle Anpassungen zur Erhöhung der Rechtssicherheit und zur Entlastung von Verfahren. Die einzelnen Themen werden von der Mitte wie folgt beurteilt:

Beim Bauen ausserhalb des Siedlungsgebietes, also die sogenannte Durchstossung, soll bei einem bestehenden öffentlichen Interesse, also öffentlichen Aufgaben mit besonderer Nutzung, für öffentliche Bauten festgesetzt werden, sodass auch Gemeinden einen öffentlichen Gestaltungsplan festlegen können. Die Vernehmlassungen sprachen eine klare Sprache: Das ist wichtig für Bauten, Schulen, Werkhöfe, Altersheime et cetera, wir finden das sinnvoll.

Dem Vorschlag des Regierungsrates zur Festlegung eines gesetzlichen Abstandes von der Bauzone zur Landwirtschaftszone stehen wir dagegen eher kritisch gegenüber. Er schränkt die Baufreiheit übermässig ein und würde zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzung angrenzender Parzellen führen, zum Beispiel würde das Näherbaurecht verunmöglicht. Also im Sinn von «weniger ist mehr» werden wir in die Abstimmung gehen.

Beim Thema «Zwischennutzungen» befürwortet die Mitte Zwischennutzungen als sinnvolle Überbrückung, insbesondere zur Belegung von Brachflächen. Allerdings sollen diese zeitlich klar begrenzt bleiben. Die Gemeindeautonomie soll respektiert bleiben, weshalb keine starren kantonalen Vorgaben gewünscht sind. Bei der Klärung des massgebenden Terrains sind wir uns ja unisono einig, diese technischen Anpassungen unterstützen wir auch ganz klar. Der bestehende Verlauf des Bodens soll massgebend sein, hier gibt es also eine Rückkehr, wie es früher war. Die Formulierung erhöht hier die Rechtssicherheit und verringert den administrativen Aufwand, also ein klarer Vorteil aus unserer Sicht.

Ebenso begrüssen wir die Fristerstreckung für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung; das ist insbesondere für kleine Gemeinden ein wichtiges Anliegen. Zum Schluss können wir sagen, dass die Vorlage im Grundsatz sinnvolle Vereinfachungen und Präzisierungen enthält. Wo jedoch neue Regulierung oder Übersteuerung der kommunalen Kompetenzen drohen, wie bei der Durchstossung oder bei den Abständen, lehnen wir zusätzliche gesetzliche Vorgaben ab. Im Zentrum stehen die Wahrung der Eigentumsfreiheit, die Rechtssicherheit und die Verhältnismässigkeit gesetzlicher Vorgaben. Die Mitte tritt ein. Danke für die Kenntnisnahme.

Michael Bänninger (EVP, Winterthur): Die EVP unterstützt das Eintreten auf die Vorlage. Die Justierungen im Planungs- und Baugesetz schaffen Klarheit, Rechtssicherheit und entlasten Gemeinden wie auch Private. Wir wollen, dass unsere Siedlungsentwicklung geordnet, nachhaltig und gemeinwohlorientiert verläuft, genau dazu trägt diese Vorlage bei. Mit der gesetzlichen Verankerung der Durchstossung können öffentliche Aufgaben wie Schulen oder Infrastrukturanlagen rechtssicher auch ausserhalb des Siedlungsgebiets realisiert werden, wenn es keine Alternativen gibt. Mit der klaren Abstandsregelung zwischen Bau- und Landwirtschaftszone schützen wir Kulturland und das Ortsbild gleichermassen. Und mit den Zwischennutzungen schaffen wir Raum für kreative, soziale, innovative Projekte und auch Wohnungen, wo bis anhin keine möglich waren. Das kann Quartiere stärken und fördert den sorgsamen Umgang mit Boden, einem begrenzenden Gut. Die Vorlage präzisiert, ohne neue Hürden aufzubauen. Wir treten ein.

Manuel Sahli (AL, Winterthur): Wie wir bereits vielfach gehört haben, sind die Begriffe «Justierungen» und «punktuelle Änderungen» bei dieser Vorlage irreführend. Insbesondere, wenn man die Inhalte wie auch die Minderheitsanträge anschaut, sind diese Änderungen alles andere als klein und dementsprechend auch umstritten. Dies ist auch nicht weiter verwunderlich, wenn wir sehen, was der Regierungsrat hier zusammengeführt hat. So sollen ausserhalb des Siedlungsgebiets Einzonungen erlaubt werden, diese sogenannte Durchstossung, wie sie vorher genannt wurde, ist etwas, das man auch bei einem deklarierten, wesentlichen öffentlichen Interesse sehr kritisch anschauen muss. Denn solche Definitionen sind natürlich auch dehnbar, und so können natürlich auch die Bestrebungen, beispielsweise der Kulturlandinitiative, durchaus angekratzt werden. Hier müssen wir darauf schauen, dass wir dadurch kein Präjudiz schaffen, wir wären daher auch sehr für den Minderheitsantrag, der hier einen Gestaltungsplan festlegt, auf jeden Fall festlegen will, auch allein um die Qualität solch eines Eingriffs sicherzustellen.

Auch beim zweiten grossen Thema, den Zwischennutzungen, war es für die AL aus der Aussensicht, da wir nicht in der Kommission sind, nichts als logisch, dass dies für Diskussionen sorgt. Hier ist es für uns vor allem auch wichtig, dass Zwischennutzungen wirklich Zwischennutzungen bleiben und dass das Gesetz nicht zu Providurien führt. Wir befürchten, dass die nun vorgeschlagene gesetzliche Regulierung zu einer weiteren Kommerzialisierung und Verteuerung von Zwischennutzungen führt, eine Entwicklung, die wir ausdrücklich ablehnen. Denn bereits heute lässt sich feststellen, dass die Zwischennutzungen immer teurer und die Immobilienpreise und der Immobilienmarkt angeheizt werden und kreative Räume, die vielseitig in Zwischennutzungen entstehen, weiter eingeengt werden. Beim dritten Thema, den Bauzonengrenzen, werden wir den Anträgen des Regierungsrates beziehungsweise den entsprechenden Minderheitsanträgen folgen. Die Alternative Liste, Alternative Linke wird auf die Vorlage eintreten, und wir werden unsere schlussendliche Zustimmung von den Minderheitsanträgen abhängig machen.

Regierungspräsident Martin Neukom: Ich nehme zur Kenntnis, dass das Wort «Justierungen» bei Ihnen nicht nur auf Wohlwollen stösst. Wir können ja die Vorlage «Verschiedenste Anpassungen im Planungs- und Baugesetz» nennen, dann sind wir uns einig, über was wir heute diskutieren. Es ist nämlich tatsächlich ein Paket aus verschiedenen Anpassungen, die nicht direkt etwas miteinander zu tun haben, die wir einfach in ein Paket gefasst haben, um die Beratung zu erleichtern. Zu einigen Punkten werde ich nochmals separat sprechen, ich spreche jetzt nur noch zur Klärung des massgebenden Terrains, weil es hier keine Minderheitsanträge gibt:

Beim Bauen ist sehr relevant, wie der Boden verläuft. Wie er physikalisch verläuft, ist einfach, das kann man messen. Die relevante Frage ist: Wie verläuft der Boden rechtlich? Denn es könnte ja sein, dass jemand den Boden vorher oder nachher noch entsprechend verändert hat. Das heisst, für die Messung, was die

Gebäudehöhe und was die Fassadenhöhe ist, ist natürlich relevant, wo genau der Boden ist. Das tönt nach einem sehr trivialen Problem, das tönt nach einer trivialen Frage, kann aber wahnsinnig kompliziert werden, wenn nämlich dieser Boden in der Vergangenheit eben, wie gesagt, verändert wurde. Deshalb gibt es den Begriff «massgebendes Terrain», es ist quasi der Verlauf des Bodens, wie er aus einer juristischen Sicht für das Bauen relevant ist. Der Begriff stammt aus dem IVHB, also aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Diese stellt auf den sogenannten natürlich gewachsenen Boden ab. Und jetzt hat diese Neuerung einfach gezeigt, dass in der Praxis diese neue Definition zu Rechtsunsicherheiten und zu Unklarheiten führt. Und das ist immer schlecht, denn dann hat auch ein Rekurs mehr Möglichkeiten, mehr Chancen, wenn man das angreifen kann, dass da irgendetwas falsch liegt. Ich habe mich deshalb entschieden, der Regierung und dem Kantonsrat zu beantragen, beim IVHB zur alten Definition zurückzukehren. Da der Kanton dem Konkordat nicht beigetreten ist, ist das für uns auch einfach möglich. Zu diesem Thema gab es keine Minderheitsanträge, es war mir aber wichtig, trotzdem einige Punkte dazu zu erwähnen. Zu den anderen Punkten werde ich noch separat sprechen. Im Namen des Regierungsrates bitte ich Sie, auf diese Vorlage einzutreten.

Eintreten

ist beschlossen, nachdem kein anderer Antrag gestellt worden ist.

Detailberatung

Titel und Ingress

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

*I. Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:
§ 46a*

Ratspräsident Beat Habegger: Die Kommissionmehrheit beantragt, Paragraph 46a zu streichen. Es liegen dazu zwei Minderheitsanträge vor. Wir bereinigen nun zuerst Paragraph 46a absatzweise und stellen den bereinigten Paragraphen dann dem Antrag der Kommissionmehrheit auf Streichung gegenüber.

§ 46a Abs. 1

Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth, Barbara Franzen, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Janine Vannaz, Simon Vlk, Stephan Weber:

Abs. 1 gemäss Antrag des Regierungsrates.

Minderheitsantrag 2 von Simon Vlk, Barbara Franzen, Janine Vannaz, Stephan Weber:

§ 46a. ¹ Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, können für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben und für andere besondere Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebiets Zonen für öffentliche Bauten, Erholungszonen und Gestaltungspläne im Sinne von § 84 festgesetzt werden.

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der KPB: Wie gesagt, bei Paragraph 46a liegen neben dem Kommissionsmehrheitsantrag auf Streichung des Paragraphen gleich mehrere Minderheitsanträge vor.

Aus Sicht der Kommissionsmehrheit aus SVP, SP und Grünen besteht die Gefahr, dass die Durchstossung häufiger angewendet wird, wenn im PBG eine rechtliche Grundlage geschaffen wird. Sie erachtet die bereits bestehende Regelung im kantonalen Richtplan als ausreichend und lehnt daher den Antrag des Regierungsrates ab. Argumentativ stand der Trennungsgrundsatz zwischen Bau- und Nicht-Baugebiet im Vordergrund und damit der Schutz von Landwirtschafts- und Kulturland. Es solle kein Anspruch der Gemeinden auf eine Durchstossung zementiert werden.

Neben der Kommissionsmehrheit gibt es drei Minderheitsanträge unterschiedlichen Hintergrunds. Grundsätzlich möchten diese Minderheiten die Durchstossung ermöglichen. Sie sehen in der gesetzlichen Verankerung mehr Rechtssicherheit und Gestaltungsspielraum für die Gemeinden. Auch sei nur so eine Übereinstimmung zwischen Richtplan und PBG zu schaffen.

Eine Minderheit, bestehend aus SP, GLP und Grünen, befürchtet aber eine zu extensive Anwendung der Durchstossung und schlägt vor, dem mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht in Absatz 2 von Paragraph 46a zu begegnen. Es soll damit verhindert werden, dass ein Durchstossungsgebiet für einen anderen als den ursprünglichen Zweck verwendet wird.

Eine andere Minderheit als FDP, GLP und Mitte unterstützt grundsätzlich den Antrag des Regierungsrates.

Und nochmals eine Minderheit aus FDP und Mitte hält den Vorschlag des Regierungsrates im Vergleich zur heutigen Regelung im kantonalen Richtplan gar für zu restriktiv und möchte Durchstossungen nicht nur zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, sondern weiterhin auch für andere besondere Nutzungen ermöglichen. Sie argumentiert mit der dafür vorgesehenen Einschränkung bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben im PBG, was in ihren Augen eine Verschlechterung gegenüber der Richtplanregelung darstelle.

Namens der KPB-Mehrheit beantrage ich Ihnen Zustimmung zum Mehrheitsantrag.

Simon Vlk (FDP, Uster): Ich spreche nur einmal zur Durchstossung und nehme alles zusammen:

Die Durchstossung von Landwirtschaftszonen unterliegt sehr hohen Anforderungen und einer umfassenden Interessensabwägung. Sie ist nur dann genehmigungsfähig, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht und ein Nachweis erbracht werden kann, dass keine Alternative im Siedlungsgebiet vorhanden ist. Durchstossungen kommen ausschliesslich für wichtige öffentliche Infrastruktur,

wie Schulhäuser, Kindergärten, Altersheime und Kläranlagen, zum Tragen. So wurde beispielsweise das Provisorium der aktuell heiss diskutierten Kantonschule Uetikon am See nur dank dem Instrument der Durchstossung möglich. Hätten Kanton und Gemeinden das Mittel der Durchstossung nicht, dann hätte der Bezirk Meilen also voraussichtlich 20 Jahre länger auf eine Kanti warten müssen. Aus Gründen wie diesen hat sich eine klare Mehrheit der Gemeinden für die Aufnahme der Durchstossung ins PBG ausgesprochen und unterstützt diese.

Leider ist in letzter Zeit jedoch festzustellen, dass insbesondere Linksgrün vermehrt Durchstossungen für wichtige Infrastrukturprojekte zu verhindern versucht, so in meinem Bezirk, wo ein Pflegeheim mit einer Durchstossung erweitert werden soll und auch ein Schulhaus in meiner Nähe, welches aus allen Nähten platzt. Es entbehrt nicht einer gewissen Ironie, dass sich Linksgrün im Kanton Zürich je länger, je mehr zum Verhinderer von dringend benötigtem Schul- und Alterswohnraum emporschwingt.

Eine unheilige Allianz stimmt heute gegen die Überführung ins PBG und verhindert so mehr Rechtssicherheit bei Durchstossungen. Dies, obwohl der neue Paragraph 46a der Baudirektion gegenüber der jetzigen Formulierung im Richtplan strenger ist. So streicht der Antrag der Regierung die bisherige Möglichkeit zur Durchstossung für sogenannt andere spezielle Nutzungen von öffentlichem Interesse, wie beispielsweise Familiengärten. Auch baut er einen Bezug zu Paragraph 84 Absatz 2 und schiebt so faktisch Verantwortung von den Gemeinden weg und zum Kanton hin.

Deshalb hat die FDP den Minderheitsantrag 2 eingereicht. Dieser übernimmt die bisherige Regelung, wie sie im kantonalen Richtplan festgelegt ist. Unser Antrag beinhaltet also keine Liberalisierung, sondern lediglich die Beibehaltung des bisherigen Rechts, auch wenn Sie vielleicht später anderes hören. Sollte unser Antrag als Erstes rausfliegen, unterstützen wir den Antrag der Regierung. Dies, weil der Regierungsantrag trotz gewissen Verschärfungen gegenüber der bisherigen Regelung dafür sorgt, dass sich die Rechtssicherheit erhöht, also dass die Durchstossung neu im Gesetz stünde und nicht mehr bloss im Richtplan.

Liebe unheilige Allianz, vor allem SP und Grüne, ich hoffe, ihr seid euch bewusst, dass ihr durch euer Abstimmungsverhalten heute gegen den Willen der meisten Gemeinden die Erweiterung von öffentlicher Infrastruktur, wie Kläranlagen, verhindert und auch dringend benötigten Schulraum sowie Alterswohnungen erschwert. Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Wenn wir den aktuellen Stand sehen, der sich im Richtplan abbildet, dann können wir feststellen, dass mit der Abstimmung über das RPG 1 von der Bevölkerung der Wunsch geäussert wurde, dass die Siedlungsentwicklung gebremst wird, der Verbrauch von Land für Siedlungen reduziert und eben nicht mehr länger jede Sekunde ein Quadratmeter Kulturland überbaut wird. Der Kanton Zürich hat dies mit dem Richtplan 2014 umgesetzt und entsprechend eben die Vorschriften verschärft. Es ist jetzt klar, dass Bauzonen für einen Bedarf von 15 Jahren ausgewiesen werden, und im Richtplan ist das Siedlungsgebiet abgebildet, das etwa den Bedarf für 25 Jahre abbilden soll. Und die

Gemeinden sind angehalten oder es ist nur zulässig, Einzonungen zu machen, wenn sie mehr Land brauchen für die Bevölkerung, für ihre Bedürfnisse vor Ort, wenn dies im Siedlungsgebiet passiert.

Nun, Pläne sind manchmal schwierig genau umzusetzen und es ist schwierig, 25 Jahre im Voraus zu sagen, was passiert. Und so kann es eben sein, dass es Gemeinden gibt, die Bedarf für zusätzliche Infrastrukturen haben, weil sie ein neues Schulhaus brauchen, weil sie ein neues Pflegeheim brauchen, weil die ARA (*Abwasserreinigungsanlage*) mit einer Nachbargemeinde zusammengelegt wird und mehr Platz braucht. Es gibt also durchaus Gründe, weshalb es genau nach diesem Plan nicht funktioniert. Und der Plan sieht hier, im Richtplandtext verankert, eine Ausnahmebestimmung vor, wie man ausserhalb des bezeichneten Siedlungsgebiets zusätzlich Land gewinnen kann für solche öffentliche Anliegen und öffentliche Interessen, wenn es notwendig ist. Das ist die sogenannte Durchstossung. Was aber bislang fehlt, ist die gesetzliche Grundlage. Es ist deshalb einfach, diese Vorhaben dann auch gerichtlich zu stoppen. Wenn es also einem Einzelnen nicht passt, was beschlossen wurde, dann kann er das gerichtlich stoppen; und dies, obwohl diese Ausnahmen vom Kanton genehmigt werden müssen und sie nicht leichtfertig vergeben werden.

Die Änderung, die wir hier anstreben, ist eine Klärung der Situation. Es ist eine Klärung dahingehend, dass wir den Entscheidungsspielraum, den die Politik hat, definieren. Es wird dann nicht mehr irgendwie in einer zweiten oder dritten Runde von einem Gericht gesagt, was zulässig ist, sondern die Politik bekommt einen klaren Rahmen, und in diesem klaren Rahmen bekommt sie Rechtssicherheit, wie wir das machen können. Und dass es eingehalten wird, muss selbstverständlich immer noch vom Kanton überprüft werden. Daher ist die GLP der Ansicht: Ja, wir brauchen diese Durchstossung und wir brauchen diese Durchstossung im PBG und nicht nur einfach den Status quo, den ungenügenden Status quo im Richtplan. Was wir jetzt hier haben, sind aber drei Positionen. Wir haben einerseits die Position derjenigen, möchte ich jetzt einfach mal sagen, die sich vielleicht als Kulturlandschützer sehen und die hier sagen, «das geht nicht, da müssen wir unser Kulturland schützen, es ist zu viel verloren». Und da stimme ich diesen Voten zu, es ist zu viel Kulturland verloren gegangen. Aber trotzdem können wir nicht einfach sagen, es gehe alles nicht, sondern es braucht eben auch in diesen Fällen eine Interessensabwägung. Es ist ja nicht so, dass sie diese nicht machen, denn Ausnahmen für ihre Vorhaben oder für ihre Anliegen sehen sie immer vor. Wenn wir beispielsweise die Statistik anschauen, wie viel Kulturland in den letzten Jahren verloren gegangen ist, dann stellen wir fest, dass die Hauptverursacherin die Landwirtschaft ist, indem sie immer grössere Bauten erstellt, immer mehr Flächen versiegelt. Es macht nach einer Analyse im Kanton Aargau – und wird im Kanton Zürich nicht anders sein – etwa 60 Prozent aus, verglichen mit beispielsweise den 10 Prozent, die für Hochwasserschutz, Naturschutz oder Radwege gebraucht werden. Es wird also Kulturland verbraucht, und da sollten wir hier eine gute Regelung machen.

Die andere Position, die mein Vorredner Simon Vlk gebracht hat, will das Ganze noch weiter öffnen, möchte die Bestimmungen, «besondere Nutzungen» – wobei

sehr unklar ist, was das genau ist – auch noch ins Gesetz schreiben, also statt den Rahmen klar zu definieren und Rechtssicherheit zu schaffen, mit unklaren Begriffen irgendwie das Ganze für Fantasien auch noch weiter öffnen. Am Schluss – das kann man vielleicht einfach sagen – soll dann einfach die Person vor Ort bestimmen, was zulässig ist oder nicht. Das geht uns zu weit. Und deshalb stehe ich hier und vertrete den Kompromiss zwischen diesen Vorlagen: Einerseits, indem wir zur Bestimmung, wie sie in Absatz 1 vom Regierungsrat vorgeschlagen ist, sagen, «ja, das schafft Rechtssicherheit, das schafft einen Spielraum für die Gemeinden, der ist notwendig, den möchten wir», und mit Absatz 2, indem wir dann sagen, «ja gut, es sind Zonen für öffentliche Bauten, die damit eben zulässig sind, die haben auch eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen, die möglich sind», und wir möchten nicht, dass man eine Ausnahme für Schulhäuser macht und diese dann später zu Altersheimen umnutzt. In diesem Sinne bitte Sie, tragen Sie den Kompromiss mit uns mit.

Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg): Sie haben es von meinen Vorrednern gehört, wir sprechen hier über unser Kulturland, über Land, wo wir Lebensmittel produzieren, ökologische Leistungen erbringen, aber eben auch unsere Naherholungsgebiete, und deshalb sind diese Nicht-Bauzonen meistens in der Landwirtschaftszone und mit dieser Landwirtschaftszone auch geschützt. Und dieser Schutz ist wichtig, denn die Natur ist unter Druck. In den letzten 24 Jahren hat die landwirtschaftliche Nutzfläche pro Kopf in unserem Land um 23 Prozent abgenommen. Damit ist unsere Ernährungssicherheit in Gefahr und damit unsere Unabhängigkeit. Und die Ursache dafür, die kennen Sie, das ist die masslose, unbegrenzte Zuwanderung in unser Land. Sie haben es für Schulhäuser von unserer Kommissionspräsidentin gehört: Im Rahmen von kommunalen Richtplanverfahren können diese wertvollen Flächen für Projekte im öffentlichen Interesse durchstossen werden, zum Beispiel für eine Schule. Das ist im kantonalen Richtplan so festgehalten und wir haben es von Thomas Wirth gehört, wir haben es von Simon Vlk gehört, das hat auch immer so funktioniert und es hat gut funktioniert. Aber diese Durchstossung soll nur in Ausnahmefällen möglich sein. Und die SVP ist der Meinung, dass es auch kein Recht darauf geben soll, seitens Gemeinden eine Durchstossung zu machen. Deshalb lehnen wir Minderheitsantrag 1 und Minderheitsantrag 2 ab und sind mit der Kommissionsmehrheit für Streichung des Vorschlags der Regierung.

Ich habe noch eine Frage an Simon Vlk und Mitunterzeichnende zu Ihrem Antrag: Was sind denn «andere besondere Nutzungen»? Sind das Industriegebiete? Es kann auch ein öffentliches Interesse für ein Industriegebiet geben. Ist es ein Surfpark? Und soll dafür unser wertvolles Kulturland geopfert werden? Ich will das nicht. Ich will, dass unsere kommenden Generationen, unsere Kinder und Enkelkinder auch noch unsere wunderbaren Naturlandschaften geniessen können. Danke.

Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal): Ich spreche zum ganzen Artikel 46a, zur Abweichung vom Siedlungsgebiet: Der Druck auf das Siedlungsgebiet ist gross,

umso wichtiger ist es, dieses clever zu verdichten. Ein Ausweichen auf Nicht-Siedlungsgebiet hat gravierende Folgen für die Landschaft und die Landwirtschaft. Die Verankerung der Durchstossung in der vorgeschlagenen Form beinhaltet das Risiko der Aufweichung des Trennungsgrundsatzes.

Die SP ist für die Streichung von Artikel 46a. Warum? Bereits heute erlaubt die Richtplanung Durchstossungen des Landwirtschaftsgebietes. Eine zusätzliche Regelung im PBG ist daher unnötig und erhöht die Rechtssicherheit kaum. Im Gegenteil könnten dadurch Projekte mit Lärmemissionen ins Landwirtschaftsgebiet verlagert werden, zum Beispiel Sportanlagen, Werkhöfe et cetera. Dies würde die Zersiedelung weiter befeuern. Die vorgesehene Regelung verstärkt die Tendenz, das Landwirtschaftsgebiet zu durchstossen. Somit wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nicht-Baugebiet weiter aufgeweicht und Artikel 16 RPG widersprochen, wonach die Landwirtschaftszone weitgehend von Bauten freizuhalten ist. Denn sie dient – neben der Sicherung der Ernährungsbasis – der Erhaltung der Landschaft, des Erholungsraums und dem ökologischen Ausgleich. Es ist absehbar, dass aufgrund des Siedlungsdrucks zunehmend öffentliche Bauten ausserhalb des Siedlungsgebietes gebaut werden, auch wenn das Amt für Raumplanung beteuert, dass Anfragen restriktiv geprüft würden.

Die SP unterstützt deshalb den Antrag der KPB auf Streichung von Artikel 46a. Sollte dieser Antrag nicht durchkommen, stimmen wir für die Minderheit 1. Ich bitte Sie, die Streichung zu unterstützen. Danke.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Schon bisher konnten öffentliche Bauten, zum Beispiel Schulhäuser, Kindergärten, Altersheime, Asylzentren, Sportplätze, Werkhöfe, Kläranlagen und andere Infrastrukturanlagen, in Ausnahmefällen auch ausserhalb des Siedlungsgebietes gebaut werden. Der Kanton erteilte diesen Bauten eine Ausnahmegewilligung, aber er ist sehr restriktiv. Es fehlt aber heute eine Rechtsgrundlage im PBG. Die Bewilligungen stützen sich einzig auf den Richtplan. Das ist eine hohe Hürde, aber offenbar keine Unmöglichkeit. Die Baujuristen wollen nun eine klare Rechtsgrundlage im PBG verankern. Es besteht aber die Gefahr, dass damit eben auch ein Rechtsanspruch formuliert wird und dass die Durchstossung einfacher möglich ist. Die Gemeinden könnten auf die Idee kommen, ihren Werkhof oder ihr Feuerwehrgebäude, das vielleicht mitten im Dorf steht, an den Siedlungsrand oder eben ins Landwirtschaftsgebiet zu verlegen. Damit können sie die zentralen Flächen aufgrund der hohen Liegenschaftswerte anders verwerten. Mit dem neuen Paragraphen wird genau dieser Anreiz geschaffen. Das ist aber nicht im Sinne der Trennung von Siedlungsgebiet und Nicht-Siedlungsgebiet. Wir erachten daher diesen neuen Paragraphen als wenig zielführend. Sollte sich die Mehrheit für den Regierungsratsantrag erwärmen, sind wir dafür, dass mindestens eine Gestaltungsplanpflicht für diese Flächen errichtet wird, damit eben auch dort der Kanton wesentlich mitsprechen kann. Wir unterstützen den Mehrheitsantrag auf Streichung dieses Paragraphen.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Nur kurz zu Domenik Ledergerber: Schrebergärten könnte so etwas sein, so eine besondere Nutzung. Und wir sehen es schon

so, dass, wenn wir schon Vernehmlassungen machen, diese auch ernst genommen werden sollten. Und bei unserem Minderheitsantrag 2 würden halt die Gemeinden mehr Kompetenzen im Sinne der Gestaltungspläne erhalten. Ansonsten, wenn dies nicht durchkommt, sind wir bei der Regierung. Herzlichen Dank.

Michael Bänninger (EVP, Winterthur): Die EVP unterstützt die gesetzliche Grundlage für die Durchstossung. Öffentliche Aufgaben wie Schulen, Sportanlagen oder Infrastrukturbauten lassen sich nicht immer innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes verwirklichen. Es braucht hier einen geregelten Handlungsspielraum. Der Vorschlag des Regierungsrates stellt sicher, dass eine Durchstossung nur bei wesentlichem öffentlichem Interesse möglich ist und stets eine Interessensabwägung erfolgt. Damit geben wir den Gemeinden die nötige Flexibilität, ohne dass das Kulturland unnötig belastet wird. Wir unterstützen den Minderheitsantrag Wirth. Besten Dank.

Manuel Sahli (AL, Winterthur): Das Gefährliche an dieser Regelung und der Verfestigung im Gesetz haben uns einige Redner, vorher gerade Simon Vlk mit seinem Aufruf an SP und Grüne, gut aufgezeigt. Er hat unseren Sitznachbarn als Teil einer unheiligen Allianz nicht nur vorgeworfen, dass sie angeblich Kläranlagen verhindern wollen, sondern auch Alterswohnungen. Wenn dies bereits die Ausdehnung des von mir bereits eingangs kritisierten Begriffs «von besonderen öffentlichen Interessen» ist, dann ist das genau auch der Grund, warum diese Regel gefährlich ist, denn sie weckt Begehrlichkeiten, die wir so nicht wollen. Wir wollen bei Durchstossungen weiter besondere Vorsicht walten lassen und halten hier die bisherige Regelung für genügend. Sie funktioniert bereits heute, auch wenn sie höhere Hürden bildet und notfalls eine rechtliche Klärung braucht. Aber wenn ausserhalb des Siedlungsgebiets gebaut werden soll, darf dies auch durchaus der Weg sein, um sicherzustellen, dass hier wirklich nur notwendige Massnahmen vorgenommen werden. Und auch hiermit sollten Kläranlagen weiterhin möglich sein. Wir werden dem Antrag der Kommissionsmehrheit folgen, der hier nicht nur eine unheilige Allianz, sondern auch eine vernünftige Allianz darstellt, und mit Bestimmtheit nicht noch eine weitere Aufweichung, wie dies von der Minderheit 2 vorgeschlagen wurde, unterstützen. Weiter werden wir, wie bereits angekündigt, gegebenenfalls den Antrag auf eine Richtplanpflicht unterstützen.

René Isler (SVP, Winterthur): Stadtrandpark versus besonderen Nutzen, auch an meinen Parteipräsidenten: Wenn wir nach Winterthur schauen, dort hat ja die linksgrüne Mehrheit – auch im Stadtrat – den sogenannten Stadtrandpark erfunden. Der Stadtrat spricht hier von einem Natur- und Erlebnisraum, umgesetzt bis 2040. Dieser soll angrenzend an jetzt bestehendes, hochqualitatives Kulturland entstehen, man will dort also einen Naherholungsraum machen, sprich: Die Landwirte müssen Land abtreten, damit man dort so einen Natur- und Erlebnisraum etablieren kann. Dies ist ein Schlüsselement der städtischen Freiraumplanung gemäss «Winterthur 2040», das hat der Stadtrat in seiner Weisung geschrieben – und natürlich mit Unterstützung der Brandbeschleuniger von der GLP damals, das

ist ein Lieblingssperd von Ihnen. Wir werden alle Hebel in Bewegung setzen um diesen Unsinn zu verhindern, denn es ist hochqualitatives Kulturland, das dort vor die Hunde gehen wird. Es ist ein Waldrand und dann kommt wieder mal Kulturland weg im Niederfeld, in Wülflingen, in der Waldegg, in Seen, und dagegen sträuben wir uns. Und deshalb ist es eben schon sehr wichtig, wenn wir da von besonderem Nutzen reden, dass das eigentlich nicht infrage kommen darf.

Simon Vlk (FDP, Uster) spricht zum zweiten Mal: Ich wurde gleich dreimal angesprochen, danke für Ihr Interesse an meinem Referat. Gerne nehme ich nochmals kurz Stellung zu der vorhin von mir erwähnten unheiligen Verhinderer-Allianz sowie der Falschbehauptung der GLP zu unserem Antrag 2. Die Behauptung, dass der Minderheitsantrag 2 der FDP ein neues Wording mitbringt gegenüber dem Ist-Zustand, ist faktisch und nachweisbar falsch. Der Minderheitsantrag der FDP möchte lediglich die Beibehaltung der jetzigen Regelung, wie sie im Richtplan steht. Es ist überhaupt nichts Neues darin. Es gibt diverse Gerichtsurteile dazu: Familiengärten ja, Surfparks nein. Ich weiss, dass die SVP zusätzliche Infrastruktur für nicht nötig oder gar für hinderlich hält, weil sie ja das Bevölkerungswachstum eindämmen will. Das ist zumindest in sich logisch. Jedoch muss die SVP sich dabei dem Vorwurf gefallen lassen, dass sie dabei eine reine Problembewirtschaftung betreibt. Denn solange die Bevölkerung wächst – und das tut sie – und gleichzeitig neue Infrastruktur erschwert wird, leidet die Bevölkerung unter dem Mangel an Infrastruktur, was wiederum der SVP zusätzliche Stimmen bringt, darum Problembewirtschaftung. Dass jedoch die SP Mitglied in dieser unheiligen Allianz ist und ein Zeichen setzt gegen Schulraumerweiterungen und Alterswohnungen, also Belange, die ganz oben auf dem Parteiprogramm stehen, ist für mich nicht stringent. Dass ausgerechnet die SP sich gegen Rechtssicherheit stellt und so zur Verhindererin von öffentlicher Infrastruktur wird, irritiert mich sehr. Besten Dank.

Regierungspräsident Martin Neukom: Im Grundsatz ist es so, dass Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden sind. Und wie oftmals im Recht gibt es auch hier Ausnahmen. Man kann eine Landwirtschaftszone, also ausserhalb vom Siedlungsgebiet, entsprechend durchstossen, wie es heisst. Das steht heute bereits im kantonalen Richtplan. Das heisst, man kann nicht eine normale x-beliebige Bauzone schaffen, sondern man kann beispielsweise eine Zone für öffentliche Bauten schaffen, eine Freihaltezone oder eine Erholungszone ausscheiden. Diese Durchstossung wird heute schon gemacht, es geht aber nicht beliebig, es geht nur mit einem öffentlichen Interesse. Bisher war das nur im kantonalen Richtplan geregelt, dieser kann nicht als Rechtsgrundlage beigezogen werden. Was wir mit dieser Änderung wollen, ist nicht, mehr Durchstossungen zu ermöglichen, sondern eher gleich viele oder etwas weniger als heute. Aber wir wollen eine gesetzliche Regelung schaffen und deshalb wollen wir diesen neuen Paragraphen 46a schaffen, um klare Bedingungen zu haben, wann eine solche Durchstossung möglich sein soll und wann sie eben nicht möglich sein soll, mit klaren Bedingungen bezüglich der Abweichungen.

Sie haben natürlich Recht, eine solche Durchstossung ist raumplanerisch jetzt nicht das Schönste, was man machen kann. Denn der Grundsatz gilt immer noch, dass das alles innerhalb des Siedlungsgebiets Platz haben sollte. Es gibt aber Fälle, in denen es keine anderen Lösungen gibt, und da braucht es eben eine Abwägung zwischen Kulturlandschutz, der sehr wichtig ist, und öffentlichen Interessen für öffentliche Infrastruktur, die ebenfalls sehr wichtig sind. Und diese Regelung schafft eine gewisse Flexibilität, wenn es keine anderen Lösungen gibt, hier ein bisschen abzuweichen, wenn es keine andere Lösung gibt. Aber um es noch einmal zu betonen: Es ist mit dieser gesetzlichen Regelung keine Erleichterung für die Durchstossungen vorgesehen. Ich bitte Sie deshalb, die Minderheitsanträge abzulehnen und der Regierung zu folgen. Besten Dank.

Ratspräsident Beat Habegger: Ich stelle zuerst die beiden Minderheitsanträge einander gegenüber, dann stelle ich den obsiegenden Minderheitsantrag dem Antrag der Kommissionsmehrheit gegenüber.

Abstimmung

Der Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth wird dem Minderheitsantrag von Simon Vlk gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 133 : 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag 1 zuzustimmen.

§ 46a Abs. 2

Minderheitsantrag von Thomas Wirth, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Thomas Schweizer, Wilma Willi:

² *Werden solche Zonen festgesetzt, ist ein Gestaltungsplan festzusetzen, der die Zweckerfüllung sicherstellt.*

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Jetzt nur noch kurz: In der Debatte oder in der Diskussion um Absatz 1 wurde verschiedentlich Misstrauen gegenüber den Gemeinden geäussert, dass diese dann sagen, «ja gut, ich brauche ein neues Schulhaus, ich baue das ausserhalb des Siedlungsgebiets und verkaufe dann das Land auf dem bestehenden Schulhaus, damit ich das zu Wohnnutzungen umnutzen kann und viel Geld dafür bekomme». Das ist nicht das Ziel der Durchstossung, und dass das nicht passiert, dafür wird hier der Regierungsrat sicher auch schauen. Mit dieser Ergänzung, die wir hier aber vorsehen, möchten wir noch ein anderes mögliches Problem ansprechen. Es ist durchaus möglich, dass die Zonen für öffentliche Bauten sehr verschieden genutzt werden können. Insbesondere steht auch drin, dass es auch Alterswohnungen sein können. Heutzutage ist aber nicht mehr so ganz klar, was überhaupt eine Alterswohnung ist, weil die Vorschriften verlangen, dass auch beim Bau eines Mehrfamilienhauses alle Wohnungen so angepasst werden müssen, dass sie auch von mobilitätseingeschränkten Personen genutzt werden können, sie also auch den Bedürfnissen von älteren Personen entgegenkommen. Wir wissen nicht, ob es Gemeinden gibt, die das nutzen möchten oder die das in Zonen öffentlicher Bauten dann so bauen möchten. Aber mit dieser

Änderung möchten wir sagen: Wenn man für einen Zweck ein Land umnutzt, das durchstossen ist, und sagt, «wir brauchen das für ein Schulhaus», dann soll es auch ein Schulhaus bleiben. Und wenn man dann sagt, «ja gut, jetzt brauchen wir das Schulhaus nicht mehr, wir möchten etwas anderes machen», dann soll es erneut geprüft werden, um zu verhindern, dass eben mehr oder weniger Nutzungen, die heute in der Zone für öffentliche Bauten möglich sind oder vielleicht auch zukünftig in der Zone für öffentliche Bauten möglich werden, einfach so verschoben werden können, um damit einen neuen Bedarf für Durchstossungen zu schaffen.

In diesem Sinne bitte ich Sie hier, stimmen Sie diesem Minderheitsantrag zu und setzen Sie hier auch eine klare Grenze, damit wir dann eben eine gesicherte Vorlage haben, um eine vernünftige Durchstossung zu ermöglichen, wenn sie notwendig ist. Ich danke Ihnen.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 88 : 86 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), den Minderheitsantrag von Thomas Wirth abzulehnen.

Ratspräsident Beat Habegger: Nun stelle ich, wie angekündigt, den Kommissionmehrheitsantrag auf Streichung von Paragraf 46a dem bereinigten Paragrafen 46a gegenüber.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 106 : 68 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission und damit der Streichung von Paragraf 46a zuzustimmen.

§ 48 Abs. 1

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

§ 48 Abs. 2

Ratspräsident Beat Habegger: Über den Folgeminderheitsantrag von Thomas Wirth für eine neue Litera g beschliessen wir mit dem Entscheid über seinen Minderheitsantrag für einen neuen Paragrafen 60a.

§ 48 Abs. 3

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Minderheitsantrag in Verbindung mit § 48 Abs. 2 lit. g von Thomas Wirth, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher:

Neuer Paragraf nach § 60:

VIII. Siedlungsrandzonen

§ 60a. ¹ *Siedlungsrandzonen dienen der Gestaltung des Übergangs von Bauzonen zur Landwirtschaftszone.*

² *Sie dürfen nicht überbaut werden. Ausgenommen sind Anbauten und vorspringende Gebäudeteile sowie Kleinbauten und Anlagen, die der zonengemässen Nutzung dienen.*

³ *Die Nutzung als private Gärten ist zulässig.*

⁴ *Die Bau- und Zonenordnung kann Vorschriften zur Gestaltung und zur Nutzungsweise aufstellen.*

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der KPB: Eine Kommissionsminderheit der GLP-Vertreterinnen und -Vertreter schlägt als Alternative zum gesetzlichen Abstandsmass zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone die Einführung einer neuen sogenannten Siedlungsrandzone bei Paragraf 60a vor. Sie argumentiert, dass es für eine saubere Trennung zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftszone eine weitere Zone, eine Siedlungsrandzone, brauche. Die Überbauung dieser Siedlungsrandzonen will sie nur in engen Grenzen ermöglichen. So dürfen nur Anbauten, vorspringende Gebäudeteile sowie Kleinbauten und Anlagen, die der zonengemässen Nutzung dienen, in der Siedlungsrandzone zu liegen kommen. Ausserdem soll auch die Nutzung als privater Garten zulässig sein.

Während der Beratungen in der KPB haben die Ausführungen der Baudirektion offengelassen, ob die neue Zonenart als Bauzone im Sinne von Paragraf 47 folgende PBG oder als Nichtbauzone im Sinne der Paragraf 61 folgende zu verstehen ist.

Grundsätzlich würde die Einführung einer neuen Zone in den Augen der Kommissionsmehrheit zu einer umfassenden Regulierungsnachfolge führen. Insbesondere die Gemeinden wären betroffen und müssten mittels Vernehmlassung konsultiert werden. Zudem wäre auch die Vereinbarkeit mit den bundesrechtlichen Vorschriften und die Zuständigkeiten zwischen Kanton und Gemeinden im Bereich des Vollzugs zu klären. Angesichts dessen entschied sich die Kommissionsmehrheit gegen die Einführung einer neuen Zone.

Namens der KPB beantrage ich Ihnen die Ablehnung des Minderheitsantrags.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Dieser Antrag ist eigentlich in der Diskussion zu verstehen, die wir dann später in der Debatte zu den Abständen vom Landwirtschaftsgebiet führen werden. Es ist hier also wichtig, dass wir zuerst einmal die Ausgangslage klären. An verschiedenen Orten ist es so, dass Wohnbauten genau auf der Zonengrenze stehen, sie stehen genau auf der Grenze zwischen der Landwirtschaftszone und der Wohnzone. Jetzt gibt es aber eben Bestimmungen, die sagen, es dürfe keine negativen Auswirkungen dieser Bauten auf die Landwirtschaftszone haben. Das wurde vom Bundesgericht einmal bestimmt und es hat gesagt, bei 3,5 Metern Abstand sei es gegeben, dass es keine negativen Auswirkungen mehr hat. Deshalb diese 3,5 Meter, über die wir später noch diskutieren werden.

Diese Regelung führt natürlich zu Einschränkungen der Eigentümer, insbesondere weil das Gebäude nicht auf der Grundstücksgrenze steht, aber eben auf der Zonengrenze. Und diese baurechtliche Einschränkung kann dazu führen, dass bei einem Neubau Abstand genommen werden muss vom bestehenden Platz, also dass das Gebäude 3,5 Meter weiter nach hinten versetzt werden muss. Es schränkt auch die bauliche Nutzung des Grundstücks ein. Und es braucht am Ende eine Einzelfallbeurteilung, eine kantonale Prüfung und komplexe Baubewilligungsverfahren mit einem höheren Prozessrisiko.

Nun, wie können Gemeinden mit diesem Problem umgehen, wenn sie solche Gebäude haben? Es gibt eigentlich drei Möglichkeiten, zwei gibt es bereits jetzt. Sie können einfach sagen, «wir machen nichts», dann bleiben wir bei den teuren und komplizierten Bauverfahren, bei der Einzelfallbeurteilung, bei der wir jeden Fall für sich anschauen und auf die bundesrechtlichen Vorgaben prüfen müssen; das muss dann alles an den Kanton geschickt werden. Oder man könnte das Gebiet einfach einzonen, dass es statt auf die Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze kommt. Das ist aber eventuell gar nicht erwünscht, weil es dazu führen könnte, wenn wir da grosse Gärten haben, dass sehr viel zusätzliche Ausnutzungen an Orten geschaffen werden, an denen die Gemeinden eigentlich gar nicht möchten, dass sie so verdichtet werden und viel neuer Wohnraum an peripheren Lagen entsteht.

Was wir jetzt hier vorschlagen mit diesen Siedlungsrandzonen, ist eben genau eine dritte Variante, eine kommunale Zone, die als Puffer zur Landwirtschaftszone dient, die nicht bebaut werden darf. Aber selbstverständlich darf man dann auf dieser Zonengrenze bauen. Es regelt also genau die Sicherung des Status quo an den Orten, wo es nötig ist.

Und wenn jetzt gesagt wird, für diese Diskussion hätten wir verschiedene Sachen klären müssen, dann mag das möglicherweise richtig sein. Nur, wenn natürlich der Wille fehlt, so etwas zu diskutieren, ist dies immer schwierig. Und wenn dann gesagt wird, wir müssten die Gemeinden konsultieren und eine Vernehmlassung durchführen, dann ist das hier aus meiner Sicht oder aus Sicht der GLP nicht notwendig, denn wir geben den Gemeinden ein Instrument. Es ist keine Gemeinde verpflichtet, dieses Instrument zu nutzen, wenn sie es nicht möchte, aber sie dürfen es nutzen. Wenn wir den Gemeinden etwas wegnehmen und sie einschränken, dann ist es ganz sicher notwendig, dass wir eine Vernehmlassung machen. Wenn wir aber den Gemeinden sagen, «ja, ihr dürft das nutzen, und wenn ihr nicht wollt, dann lasst ihr es bleiben», dann braucht es meiner Meinung nach keine Vernehmlassung, das erachten wir als unnötig.

Ich bitte Sie also, stimmen Sie hier diesem Minderheitsantrag zu, geben Sie den Gemeinden eine Handlungsoption, anstatt dass wir am Schluss dann möglicherweise einen «abverheiten», verkrüppelten Paragraphen bekommen, der versucht, diese Regelungen irgendwie noch umzubiegen. Machen Sie eine Lösung, geben Sie den Gemeinden einen Handlungsspielraum, schaffen Sie Rechtssicherheit für die Grundeigentümer über die Gemeinden. Und damit, wenn Sie hier Ja sagen, haben wir eine gute Lösung. Ich danke Ihnen.

Barbara Grüter (SVP, Rorbas): Ich erlaube mir hier auch noch ein kurzes Votum, um es etwas spannender zu machen. Die Idee ist gar nicht so schlecht, Siedlungsrandzonen zu schaffen. Dies würde tatsächlich eine Art Puffer schaffen, insbesondere an all den Orten, wo jetzt bezüglich des Raumplanungsgesetzes ein rechtswidriger Zustand herrscht. So könnten diese vorhandenen illegalen und zeitlich gewachsenen Zonen neutralisiert beziehungsweise legalisiert werden. Leider würde aber das Schaffen einer solchen Siedlungsrandzone zu neuen Problemen führen. Einerseits würde diese Zone gegen das Raumplanungsgesetz des Bundes verstossen, es sei denn, man würde das Land irgendwie kompensieren, was aber mit der heutigen Auslegung sowieso fast unmöglich wäre. Und das Abstandsproblem zur Landwirtschaftszone beziehungsweise diese zu definieren, wäre damit auch noch nicht gelöst, würde es also nur verschieben. Zudem waren die Absichten der Minderheit nicht klar verständlich. In allen Punkten, wo der Regierungsrat Abstände zur Landwirtschaftszone einführen und somit Einschränkungen innerhalb des Siedlungsgebietes generieren will, unterstützt dieselbe Minderheit dieses Vorhaben beinahe unkritisch. Der Eigentümer soll also auf seiner eigenen Parzelle eingeschränkt werden können. In definierten Siedlungsrandzonen, die dann aber wiederum zum Teil oder ganz in der Landwirtschaftszone oder, richtig gesagt, im Nicht-Siedlungsgebiet liegen, sollen kleine Bauten, Spielplätze, Hobbygärten und so weiter möglich sein, selbst wenn es die Landwirtschaftszone beeinträchtigt. Eine etwas klarere Haltung hätte hier sicher für mehr Verständnis für diesen Antrag gesorgt.

Im Grossen und Ganzen kann man aber sagen, dass die grosse Hürde, eine neue Siedlungsrandzone zu schaffen, nicht im Verhältnis dazu steht, was sie schlussendlich für das zu lösende Problem überhaupt beitragen könnte. Hier würde man wohl mit Kanonen auf Spatzen schiessen, und dies erst noch aus weiter Entfernung. Daher lehnen wir die Idee ab und bitten Sie, die Minderheit nicht zu unterstützen. Danke.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 153 : 21 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), den Minderheitsantrag von Thomas Wirth abzulehnen.

Marginalie zu § 220

Keine Wortmeldung so genehmigt.

§ 221. II. Zwischennutzungen

Ratspräsident Beat Habegger: Hier liegen neben dem Kommissionsantrag diverse Anträge unterschiedlicher Minderheiten vor. Wir bereinigen jetzt zuerst Paragraph 221 absatzweise und stellen diesen dann dem Minderheitsantrag 2 von Thomas Schweizer auf Streichung gegenüber.

Abs. 1

Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Thomas Schweizer, Wilma Willi:

¹ ... kann auf längstens 15 Jahre befristete ...

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der KPB: Ich spreche gleich zu allen vorliegenden Minderheitsanträgen und erläutere Ihnen auch die Meinung der Mehrheit der Kommission.

Die Mehrheit der Kommission, bestehend aus SVP, FDP und Mitte, unterstützt den Antrag des Regierungsrates auf Einführung von befristeten, nicht zonenkonformen Zwischennutzungen und möchte den Erlass aller sichernden Nebenbestimmungen der örtlichen Baubehörde den Gemeinden überlassen. So sollen die Gemeinden die Maximalfrist definieren können und sie sollen auch in Kenntnis der besonderen lokalen Verhältnisse eine Befreiung von weiteren Bauvorschriften ermöglichen können. Aus Sicht der Mehrheit handelt es sich um eine pragmatische Kann-Lösung, welche situativ eine nicht zonenkonforme Zwischennutzung ermöglicht. Zwischennutzungen waren in den Augen der Mehrheit in der Vergangenheit eben oft an der Hürde der Zonenkonformität gescheitert.

Eine Minderheit aus SP, GLP und Grünen spricht sich zwar ebenfalls für die Möglichkeit nicht zonenkonformer Zwischennutzungen aus, fordert aber eine Beschränkung auf längstens 15 Jahre. Zu regeln ist das in Paragraph 221 Absatz 1 und 2, wobei eine einmalige Verlängerung um bis zu fünf Jahre möglich sein soll, das wäre dann Absatz 2. Ein Teil dieser Minderheit, bestehend aus Grünen und SP, ist der Ansicht, dass eine solche Verlängerung durch die zuständige Direktion zu genehmigen sei, und verlangt eine entsprechende Regelung in Paragraph 221 Absatz 3. Eine Minderheit der SP beantragt überdies eine weitere Einschränkung und verknüpft die Zwischennutzungen mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum. So soll in der Zwischennutzung eine Wohnnutzung nur zulässig sein, wenn damit preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann. Es gibt dazu einen Minderheitsantrag bei Paragraph 221 Absatz 4. Als weitere Minderheit sprechen sich sodann die Grünen grundsätzlich gegen die Einführung von nicht zonenkonformen Zwischennutzungen aus und beantragen die Streichung des entsprechenden Paragraphen.

Ich beantrage Ihnen Zustimmung zum Mehrheitsantrag der KPB.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Jetzt durfte ich es gerade erleben, wie da live geübt wurde (*Anspielung auf eine kleine Panne beim Bedienen der Mikrofonanlage*). Ich bin mir sicher, dass es zukünftig immer flüssiger gehen wird, und ich bin zum Glück mit dieser Vorlage so weit vertraut, dass es auch meine Nervosität gar nicht gesteigert hat.

Um was es geht oder über was wir heute reden, sind die nicht zonenkonformen Zwischennutzungen. In der Eintretensdebatte wurde häufig von Zwischennutzungen gesprochen, die sind natürlich kein Problem, wenn sie zonenkonform sind, problematisch sind die nicht zonenkonformen Zwischennutzungen. Wir haben im

Kanton Zürich verschiedene Zonen: Wir haben Gewerbezone, wir haben Wohnzone, wir haben gemischte Zonen, wir haben Industriezone, und in allen Zonen gelten unterschiedliche Bestimmungen, was zulässig ist, gerade um eben insbesondere die Wohnnutzung, also die Personen, die dort leben, vor den negativen Auswirkungen zu schützen. Wenn wir jetzt also hier darüber diskutieren, dürfte es aktuell insbesondere darum gehen, dass wir Wohnnutzungen in Industrie- oder Gewerbezone zulassen möchten, die beispielsweise nicht mehr genutzt werden, oder dass wir Bürobauten, die halt in einer Gewerbezone stehen, zu Studentenheimen umnutzen möchten. Und mit diesen neuen Bestimmungen möchten wir zulassen, dass solche Sachen möglich sind. Das heisst natürlich nicht, dass diese Personen, die dann dort wohnen werden, aufgrund dieser Bestimmung völlig ungeschützt sind, aber es kann zumindest zulässig gemacht werden und es ist möglich.

Wir möchten im Kanton Zürich verschiedentlich Erfahrungen mit Provisorien und mit anderen Nutzungen, die eigentlich befristet waren und dann endlos verlängert wurden; das berühmteste ist sicher das Globus-Provisorium, das heute noch steht, obwohl es eigentlich schon längst abgebrochen werden sollte.

Wir haben deshalb hier eine Befristung von 15 Jahren. Und jetzt kann man fragen: Weshalb 15 Jahre? Das ist darauf abgestimmt, dass eine Bauzoneneinteilung auch etwa 15 Jahre halten sollte. Das heisst, wenn es also notwendig und tatsächlich sinnvoll ist, dass dieses Gebiet einer anderen Nutzung zugeführt wird, dann hat die Gemeinde die Möglichkeit, dies im Rahmen einer Umnutzung zu machen, innerhalb dieser 15 Jahre. Wenn es tatsächlich nur um eine Zwischennutzung geht, dann ist es eben auch sinnvoll, wenn diese beendet wird und befristet ist. Was wir mit Absatz 2 dann möchten, das ist genau dieser Ansatz, dass es verlängert werden kann, falls das notwendig ist, weil wir alle wissen – wir leben ja alle in irgendeiner Zürcher Gemeinde –, dass die Prozesse in der Politik manchmal nicht ganz so schnell laufen, wie sie sollten. Wenn es also länger dauert, das Verfahren, dann kann man es einmalig um fünf Jahre verlängern, damit dann das Verfahren abgeschlossen werden kann. Wenn man es dann in fünf Jahren immer noch nicht geschafft hat, dann ist vermutlich auch der Bedarf oder der Druck nicht besonders gross.

Die weiteren Verschärfungen lehnt die GLP aber ab. Wir erachten es nicht als sinnvoll, dass eine Verlängerung von der Direktion genehmigt werden muss; also das kann weiterhin in der Kompetenz der Gemeinde bleiben, es ist ja schon zuvor in der Kompetenz der Gemeinde. Und die Einschränkung auf preisgünstigen Wohnbau ist überhaupt nicht zielführend. Wir haben in Absatz 2 oder dann zukünftig hoffentlich in Absatz 3 diese Regelung, dass mit Artikel 220 PBG Ausnahmen gemacht werden können. Das ist wichtig, weil je nachdem, was man für bauliche Voraussetzungen hat, gar nicht alles möglich ist. Bei denkbaren Zwischennutzungen, wie beispielsweise das Aufstellen von Tiny Houses in Gewerbegebieten, die aktuell nicht mehr genutzt werden, oder eben Wohnungen, Wohnräume, Studios in Bürogebäuden mit Nasszellen, wird es dann beispielsweise schwierig, dass man da alles genau nach Vorschrift macht. Wir brauchen dann dort gute, pragmatische Lösungen. Aber bei solchen Lösungen kann dann nicht

automatisch gesagt werden, «ja, die müssen nach den Grundsätzen des preisgünstigen Wohnungsbaus verpflichtet werden». Und es erscheint mir auch nicht sinnvoll, irgendwie Angst zu haben, dass dann dort Wohnungen für Reiche, Luxuswohnungen entstehen, die aber nach 15 Jahren wieder verschwinden müssen. Also ich glaube, die Befürchtung ist falsch, die Vorgabe ist falsch.

Deshalb bitte ich Sie, stimmen Sie diesen Zwischennutzungen zu, machen Sie diese vernünftigen Befristungen auf 15 plus fünf Jahre, sodass wir eben auch im Planungsverfahren des Kantons Zürich die Sicherheit haben, dass Zwischennutzungen und Umnutzungen möglich sind.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Auch ich spreche zum gesamten Paragraphen 221, zu allen Minderheitsanträgen zu den Zwischennutzungen.

Es geht, wie wir gehört haben, darum, dass die örtliche Baubehörde befristete Zwischennutzungen zulassen kann, die von der zonenkonformen Nutzung abweichen. Die SP unterstützt grundsätzlich diesen Ansatz. Zwischennutzungen können wertvolle Impulse geben. Sie beleben Areale, schaffen kulturelle und soziale Räume, bieten Platz für Kleingewerbe und Initiativen, die sonst kaum eine Chance hätten. Sie sind oft ein Motor für die Stadtentwicklung und bringen Lebendigkeit in Quartiere, die ansonsten brach liegen würden. Aber die Befristung ist entscheidend, denn Zwischennutzungen dürfen nicht zu einer dauerhaften Aushöhlung der Bau- und Zonenordnung führen. Wenn Zwischennutzungen faktisch über Jahrzehnte bestehen bleiben, wird die demokratisch legitimierte Raumplanung unterlaufen. Darum fordern wir, dass die Befristung auf maximal 15 Jahre beschränkt bleibt. 15 Jahre sind eine lange Zeit, und wenn nach Ablauf dieser Frist ein Projekt oder eine Nutzung weiter bestehen soll, dann muss dies über das reguläre Verfahren einer Bau- und Zonenordnung erfolgen, so wie es für alle anderen gilt. Alles andere wäre ein Einfallstor für Sonderlösungen, die Planungssicherheit und Rechtssicherheit schwächen.

Wir sind auch damit einverstanden, dass eine einmalige Verlängerung von fünf Jahren möglich sein soll. Das ist pragmatisch, zum Beispiel wenn ein Projekt kurz vor einer Neuordnung steht oder Übergangsfristen benötigt werden. Aber eine Verlängerung darf eben nur einmal und höchstens um fünf Jahre gewährt werden. Mehr braucht es nicht und mehr wäre auch nicht verhältnismässig.

Gleichzeitig ist die Wohnungsknappheit eine der dringlichsten Herausforderungen unseres Kantons. Wir beantragen deshalb, diese Zwischennutzungen ausschliesslich für preisgünstigen Wohnraum vorzusehen, damit der Verdrängung unserer Bevölkerung in die Peripherie entgegengewirkt werden kann.

Wir wollen Zwischennutzungen, aber wir wollen sie fair, klar befristet und eingebettet in die Regeln der Raumplanung. Nur so bleibt die Bau- und Zonenordnung verbindlich und glaubwürdig. Darum unterstützen wir die Anträge nur mit diesen klaren Korrekturen: Befristung höchstens auf 15 Jahre, eine einmalige Verlängerung um fünf Jahre und im Idealfall eine Beschränkung der Zwischennutzungen auf gemeinnützigen Wohnraum. Ich bitte Sie, diese Präzisierungen mitzutragen, und danke Ihnen.

Simon Vlk (FDP, Uster): Ich spreche auch nur einmal zu den Zwischennutzungen. Wie bereits in meinem Eintretensreferat erwähnt, fusst Paragraf 221 auf der Umsetzung der Motion «Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen», bei welcher meine FDP-Kollegin Sonja Rueff-Frenkel als Erstunterzeichnerin fungierte. Bis anhin gilt, dass Gemeinden, welche nutzungsangepasste Zwischennutzungen ermöglichen wollen, sich jeweils mit Ausnahmegewilligungen behelfen müssen und sich somit häufig in rechtlichen Grauzonen bewegen. Auch für Grundeigentümer und Gesuchsteller ist die derzeitige unklare Rechtssituation unbefriedigend, deshalb soll nun mittels einer klaren Regelung mehr Rechtssicherheit geschaffen werden. Anstelle davon, dass leere Brachen und Gebäude jahrelang öde und ungenutzt vor sich hinvegetieren, während sie ihrer finalen Nutzungsweise entgegenstreben, sollen diese zukünftig einfacher in Form von Zwischennutzungen belebt und aufgewertet werden können. Befristete abweichende Nutzweisen von leerstehenden Gebäuden und Arealen fördern die Innenentwicklung von Gemeinden und Städten. Sie schaffen unkompliziert und ohne zusätzlichen Landverbrauch mehr Raum für diverse Nutzungsarten wie Start-ups, studentisches Wohnen, kulturelle Begegnungszonen und vieles mehr. Wenig erstaunlich, unterstützt die FDP deshalb den Antrag des Regierungsrates für die Einführung einer entsprechenden Gesetzesgrundlage. Insbesondere teilt sie dessen Ansicht, dass es zielführend ist, keine fixe Zahl bezüglich der Nutzungsdauer ins Gesetz zu schreiben. Anders als der Minderheitsantrag 1, welcher die Dauer auf maximal 15 Jahre regulieren möchte, hält die FDP eine projektbezogene Nutzungsdauer für zielführender.

Sollte der Minderheitsantrag 1 in Kraft treten, unterstützt die FDP dessen Absatz 2, dass es möglich sein soll, die Frist einmalig um fünf Jahre zu verlängern, nicht jedoch Absatz 3, welcher eine zusätzliche Prüfung durch die zuständige Direktion fordert, da dies vor allem mehr Bürokratie und Wartezeiten brächte und kaum einen Nutzen.

Die Befürchtung von Linksrün aus Absatz 4, dass nun massenhaft teure Wohnungen in Industriebrachen entstehen, hält die FDP für unbegründet und ziemlich weit hergeholt. Da die Nutzungsdauer nur beschränkt ist, werden sich solch hohe Investitionen kaum rechnen. Viel eher wird sich die Frage stellen, wie viele Zugeständnisse bei der Wohnhygiene oder im energetischen Bereich im Detail erlaubt werden dürfen, damit sich befristete Umbauten überhaupt lohnen können. In diesem Sinne brächte die von der SP vorgeschlagene Prüfungshürde wenig – ausser einem höheren Aufwand für die Gesuchstellenden.

Dass Linksrün sich vorbehalten hat, je nach Detailbestimmungen gleich die ganze Vorlage abzulehnen, erscheint mir doch gewissermassen erstaunlich – Slash – «trötzig». Schliesslich ist es Linksrün selbst, welche häufig am lauten die Innenverdichtung propagiert und nach Zwischennutzungen ruft, siehe Kispi (*Kinderspital Zürich*). Auch stellt sich Linksrün im Falle einer 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.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Wir sind für befristete Zwischennutzungen, aber wir sind gegen zonenfremde Zwischennutzungen, das muss deutlich unterschieden werden. Heute schon ist es möglich, befristete zonenkonforme Zwischennutzungen zu bewilligen, und das soll weiterhin so möglich sein. Es braucht keine Änderung. Wenn wir zonenfremde Zwischennutzungen ermöglichen, besteht die Gefahr, dass Wohnen in Industriezonen als Zwischennutzung ermöglicht wird. Da die Wohnungsnot gross ist und der Gewinn aus einer Wohnungszwischennutzung sehr hoch ist, dürfte diese Form der Zwischennutzung vermehrt zum Zuge kommen. Die Zwischennutzung wird dann lukrativer als eine zonenkonforme Dauernutzung und es besteht die Gefahr, dass solche Provisorien zu Providurien beziehungsweise zu einem Dauerzustand werden. Mit der Wohnnutzung sind viele Aspekte der Wohnhygiene und des Lärmschutzes verbunden. Hier sind also rechtliche Probleme vorgespurt. Nicht zuletzt besteht auch die Gefahr, dass mit einer hochrentablen Wohnnutzung weniger rentable Nutzungen, also KMU, Start-ups, Kreativwirtschaft, verdrängt werden. Der Start solcher Unternehmen ist oft nur dank günstigen Zwischennutzungsflächen, zonenkonformen Zwischennutzungen, erfolgreich. Sie werden, wenn Wohnnutzung erlaubt wird, entweder räumlich verdrängt oder eben durch die Preissteigerung finanziell verdrängt.

Sollte diese zonenfremde Zwischennutzung eine Mehrheit haben, werden wir uns für die Befristung auf 15 Jahre aussprechen. Diese ist hinreichend und immerhin besser als eine unbefristete Zwischennutzung. Im Regierungsratsvorschlag steht zwar, dass sie befristet sein soll, aber es ist keine Zahl festgelegt, wie lange diese Befristung dauern darf und wie oft dann auch die Verlängerung noch möglich sein soll. Eine Verlängerung um fünf Jahre soll nur in gut begründeten Ausnahmefällen möglich sein, das haben wir so restriktiv formuliert, dass eben auch dann der Kanton seine Bewilligung geben soll in Absatz 3.

Die von der SP eingebrachte Formulierung in Absatz 4 zum preisgünstigen Wohnungsbau ist nicht umsetzbar. Diese Bestimmung greift nur bei Neubauten. Für zeitlich befristete Zwischennutzung besteht gar kein Instrumentarium, das angewendet werden könnte. Das lehnen wir ab.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Befristete Zwischennutzungen, das hören wir, scheinen sinnvoll zu sein, das findet auch die Mitte. Wir halten aber die Gemeindeautonomie hoch und möchten keine starren Vorgaben seitens des Kantons. Fixe Zahlen ins Gesetz zu schreiben, ist, wenn möglich, zu verhindern. Hingegen, wenn nun halt diese 15 Jahre durchkommen, findet auch die Mitte, dass es dann richtig ist, eine Verlängerung einzuführen, dass diese Möglichkeit besteht. Dass das aber dann nochmals durch die Direktion muss, betrachten wir ebenfalls nicht als sinnvoll.

Leider gar nicht praktikabel ist der SP-Vorstoss betreffend den preisgünstigen Wohnraum. Ich weiss, was Sie meinen, aber das kann man so schwammig nicht ins Gesetz schreiben. Vielen Dank.

Barbara Grüter (SVP, Rorbas): Wir halten uns kurz zu diesen Minderheitsanträgen: Wir können den Antrag auf längstens 15 Jahre unterstützen, auch die Verlängerung um fünf Jahre. Alle anderen Minderheitsanträge lehnen wir ab, da sie das Gesetz im Sinne der Möglichkeiten unnötig verschärfen und ideologisch geprägt sind, indem man nur preisgünstigen Wohnraum zulassen will. Danke.

Michael Bänninger (EVP, Winterthur): Die EVP unterstützt die Einführung von befristeten, nicht zonenkonformen Zwischennutzungen. Leerstehende Areale und Infrastruktur sollen vorübergehend sinnvoll genutzt werden können, sei es für Kultur, Gewerbe, Start-ups, soziale Projekte oder aber auch für dringend benötigten Wohnraum. Zwischennutzungen beleben Quartiere, schaffen Platz für soziale, kulturelle und innovative Projekte und fördern die Siedlungsentwicklung nach innen. Sie sind Ausdruck eines nachhaltigen, kreativen Umgangs mit unseren Ressourcen. Eine befristete Zwischennutzung von 15 Jahren mit fünf Jahren Verlängerung ist unserer Meinung nach sinnvoll. Besten Dank.

Manuel Sahli (AL, Winterthur): Für die Alternative Liste sind Zwischennutzungen grundsätzlich etwas Positives, wobei, wie gesagt, eine unserer Hauptsorgen hier ist, dass diese nicht weiter verkommerzialisiert werden. Für uns sollen Zwischennutzungen auch ein Raum für Kreatives sein. Weiter gilt auch bei zonenfremden Nutzungen, auch wenn es Zwischennutzungen sind – das ist hier ja das Thema –, die grundsätzliche Sorge, dass diese dann zu jahrzehntelangen Providurien werden und der grundsätzlichen Idee der Raumplanung widersprechen. Daraus ergibt sich in unserer Haltung als AL, dass wir, sollten diese zonenfremden Nutzungen ermöglicht werden, diese grundsätzlich befristet sehen wollen und es auch eine Möglichkeit auf eine Verlängerung geben soll, also trotz Befristung eine gewisse Flexibilität. Wir werden diesen Minderheitsanträgen zustimmen. Es sollen keine Providurien entstehen. Mit dieser Gesamtdauer von 20 Jahren, inklusive der Verlängerung, wird eine solche Zwischennutzung immerhin für eine ganze Generation der weiteren Planung entzogen. Und «für eine ganze Generation der weiteren Planung entziehen» sage ich bewusst, war dies doch beispielsweise die Begründung des Winterthurer Stadtrats, als dieser nach einer verlorenen Abstimmung das in einer Gewerbezone gelegene Zeughausareal für 20 Jahre einer Schule zur Zwischennutzung überlassen und damit das Areal der weiteren Planung entzogen hat.

Ebenfalls unterstützen werden wir auch den Minderheitsantrag Katumba (*Altkantonsrat Andrew Katumba*). Auch wenn dieser von der Begrifflichkeit des preisgünstigen Wohnraums her leider, rechtlich gesehen, sehr schwammig ist, verfolgt der Antrag ideell das richtige Ziel und wir werden ihn in dem Sinn unterstützen, dass Zwischennutzungen nicht verkommerzialisiert werden sollten. Sollte dem nicht Folge geleistet werden, werden wir den Antrag der Grünen auf eine grundsätzliche Streichung des Paragrafens unterstützen, denn auch dann sind solche Zwischennutzungen weiterhin möglich, einfach in Form von Ausnahmegewilligungen.

Regierungspräsident Martin Neukom: Der Raum ist knapp, insbesondere im urbanen Gebiet ist der Raum knapp. Das führt natürlich unter anderem dazu, dass der Wohnraum auch tendenziell knapp ist. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass Gebäude leer stehen, aus verschiedenen Gründen. Wenn sich ein Umbau oder ein Neubau verzögert, die aktuellen Mieter aber schon ausgezogen sind, oder wenn generell die Nachnutzung eines Gebäudes unklar ist, dann kann es vorkommen, dass ein Gebäude länger leer steht. Und in solchen Fällen sind Zwischennutzungen für eine bestimmte Zeit, für einige Jahre, natürlich grundsätzlich interessant. Diese sind, wie das schon erwähnt wurde, auch heute schon möglich. Aber das heisst: Sie sind nur möglich, wenn die Zone auch genau stimmt. Also in einer Wohnzone können Sie auch als Zwischennutzung wohnen, das ist heute problemlos möglich. In einer Gewerbezone können Sie das als Gewerbebetrieb zwischennutzen. Was heute nicht geht, ist, in einer Gewerbezone temporär eine Wohnnutzung zu machen. Oder in einer Zone öffentlicher Bauten können sie beispielsweise auch keine Wohnnutzung machen. Es wurde ja von verschiedenen Seiten bereits gefordert, beispielsweise auf dem Kinderspital-Areal eine Zwischennutzung einzurichten. Über dieses Postulat (KR-Nr. 424/2024) werden wir bei anderer Gelegenheit noch diskutieren, da gibt es noch einige andere Herausforderungen und Schwierigkeiten, wenn man das so realisieren möchte. Aber einfach, um das klarzustellen: Das Kinderspitalareal ist eine Zone öffentlicher Bauten ist, eine Zwischennutzung für Wohnungen wäre heute ohne diese Gesetzesänderung nicht zugelassen. Nur damit man hier den Grund sieht, warum wir hier vonseiten der Regierung etwas Flexibilität hineinbringen wollen, um gewisse Zwischennutzungen zu ermöglichen, die heute nicht möglich sind. Das heisst, man kann in einer Gewerbezone Wohnzonen einrichten oder in einer Zone öffentlicher Bauten. Oder man kann auch in einer Wohnzone vielleicht eine leichte gewerbliche Nutzung machen. Natürlich spielt es hier immer eine Rolle, dass das bezüglich der Lärmemissionen auch kompatibel ist.

Diese Zwischennutzungen werden also mit dieser Gesetzesvorlage ermöglicht, auch wenn die Zone nicht passt. Entscheiden tut die Gemeinde, das gibt also den Gemeinden eine gewisse Flexibilität, in gewissen Fällen von der BZO abzuweichen. Natürlich – und das haben Sie schon zu Recht gesagt – darf das nicht dazu führen, dass die darunterliegende BZO dadurch aufgeweicht wird.

Jetzt wollen einige Anträge eine Maximalfrist. Das kann ich grundsätzlich nachvollziehen, ich finde, dass Zwischennutzungen befristet werden müssen. Der Antrag der Regierung sieht einfach vor, dass die Gemeinden frei sind, welche Frist sie für die Zwischennutzungen setzen wollen, denn hier kommt es wahrscheinlich auf die Art der Zwischennutzung an, welche Frist sie setzen wollen. Natürlich kann man das jetzt im Gesetz auch den Gemeinden noch vorschreiben, die Regierung beantragt ihnen aber keine gesetzlichen Fristen. Und deshalb beantrage ich Ihnen, diese Minderheitsanträge abzulehnen. Besten Dank.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Thomas Wirth gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 89: 85 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

Abs. 2

Minderheitsantrag von Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Thomas Schweizer, Wilma Willi, Thomas Wirth:

² *Sie kann die Befristung einmalig um längstens fünf Jahre verlängern.*

Ratspräsident Beat Habegger: Wünscht jemand anstelle von Andrew Katumba, den wir ja nicht mehr aufrufen können, das Wort zur Begründung des Minderheitsantrags?

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Die Verlängerung auf Maximum fünf Jahre macht auch mit dem Regierungsantrag Sinn, damit eben nicht unendlich lange eine Verlängerung bewilligt werden kann. Wir sehen es ja beim Globus-Propositorium, nach Ablauf einer Befristung braucht es eine konkrete Frist, wie lange die neue Frist nochmals dauern kann, und da beantrage ich, dass wir diese fünf Jahre ins Gesetz aufnehmen. Ebenso verlange ich, dass diese Verlängerung gemäss dem Folgeantrag auch von der Baudirektion genehmigt werden muss.

Ratspräsident Beat Habegger: Gut, eigentlich macht dieser Absatz 2 keinen Sinn, wenn Absatz 1 abgelehnt wurde. Aber wenn Sie ihn drin behalten wollen, dann stimmen wir jetzt über Paragraph 221 Absatz 2 ab, sonst müsste ihn jemand zurückziehen. Ich kann ja hier nicht sagen, das macht keinen Sinn, und dann nicht mehr abstimmen lassen. Lehnen Sie ihn ab, dann ist das Problem gelöst.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 108 : 64 Stimmen (bei 2 Enthaltungen), den Minderheitsantrag von Andrew Katumba abzulehnen.

Abs. 3

Minderheitsantrag von Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Thomas Schweizer, Wilma Willi:

³ *Die Verlängerung ist von der zu ständigen Direktion zu genehmigen.*

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 116 : 36 Stimmen (bei 21 Enthaltungen), den Minderheitsantrag von Andrew Katumba abzulehnen.

Abs. 4

Minderheitsantrag von Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni:

⁴ *Eine Wohnnutzung ist nur als preisgünstiger Wohnraum zulässig.*

Abs. 2 wird zu Abs. 5.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Ich habe mich schon dazu geäußert, aber weil der Antrag doch wichtig ist, wiederhole ich mich gerne nochmals: Wohnraum ist rar, preisgünstiger Wohnraum noch seltener. Deshalb beantragen wir hier, die Wohnnutzung nur als preisgünstigen Wohnraum zulässig zu machen. Bitte unterstützen Sie diesen Antrag.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 117 : 39 Stimmen (bei 18 Enthaltungen), den Minderheitsantrag von Andrew Katumba abzulehnen.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit haben wir jetzt den Paragraphen 221 bereinigt und behandeln nun den Minderheitsantrag 2 von Thomas Schweizer auf Streichung des gesamten Paragraphen.

Minderheitsantrag 2 von Thomas Schweizer, Wilma Willi:
§ 221 streichen.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem Minderheitsantrag von Thomas Schweizer gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 117: 56 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen.

§ 253b

Titel vor § 261

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

§ 263. C. Abstand zur Bauzonengrenze

Ratspräsident Beat Habegger: Die Kommissionsmehrheit beantragt die Streichung von Paragraph 263. Über diesen Antrag stimmen wir nach Bereinigung des Paragraphen ab.

§ 263 Abs. 1

Minderheitsantrag 1 von Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Thomas Schweizer, Wilma Willi:

Abs. 1 gemäss Antrag des Regierungsrates.

Minderheitsantrag 2 von Stephan Weber, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz, Thomas Wirth:

¹ Der Abstand der projizierten Fassadenlinie von Gebäuden in der Bauzone zur Landwirtschaftszone beträgt

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der KPB: Es geht nun um diesen Paragraphen 263, den ich in meinem Eintrittsvotum nicht mehr behandeln konnte. Und hier gibt es, wie bereits gesagt, etliche Mehr- und Minderheitsanträge, die Kommissionsmehrheit beantragt Ihnen letztlich die Streichung dieses Paragraphen. Inhaltlich geht es um ein ober- und unterirdisches Abstandsmass zwischen Gebäuden und der Landwirtschaftszone. Wir haben davon bereits von Thomas Wirth in seinem Votum zum Paragraphen 60a gehört. Die Abstandsregelung zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone, die sehr viel zu reden gab, zielt auf eine Umsetzung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ab, wonach Bauten und Anlagen in der Bauzone keine nennenswerten Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaftszone haben dürfen und im Interesse der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung ein entsprechendes gesetzliches Abstandsmass wünschenswert ist. Dazu hat das Bundesgericht eine Art Leitentscheid gefällt, die Nummer ist BGE 145-156.

Bislang aber kennt das PBG des Kantons Zürich keine entsprechende Abstandsvorschrift und Bauten können grundsätzlich an der Bauzonengrenze platziert werden. Somit gibt es natürlich Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaftszone. Gemäss Regierungsrat nämlich kommt es durch die Nutzung des Gebäudeumschwungs immer wieder zu einer unerwünschten Ausdehnung der Siedlung ins Landwirtschaftsland. Mit der vorgesehenen Regelung im PBG soll eben auch verhindert werden, dass das Landwirtschaftsland in Mitleidenschaft gezogen wird. Es sollen überdies auch diesbezügliche Einzelfallbeurteilungen im Baubewilligungsverfahren vermieden werden können. Man wünscht einen Grundsatzentscheid herbeizuführen.

Ich spreche jetzt gleich zu allen Anträgen, die hier bei Paragraph 263 vorliegen, es gibt hier eine Reihe von Minderheitsanträgen.

In Bezug auf den Abstand zwischen Bauzone und angrenzender Landwirtschaftszone folgt eine Minderheit aus SP und Grünen dem Antrag des Regierungsrates. Eine andere Minderheit aus Teilen der SVP und der FDP sowie der Mitte möchte die Abstandsfrage ebenfalls gelöst sehen, sieht aber einen anderen Weg dazu. Sie beantragt, dass vorspringende Gebäudeteile, wie Erker, Balkone und Vordächer, in den Abstandsbereich hineinragen können und beantragt daher, auf den Abstand zwischen der Landwirtschaftszone und der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes abzustellen.

Auch das Abstandsmass selbst führt zu mehreren Anträgen. Das Bundesgericht hatte festgehalten, dass ein Abstand von 3,5 Metern zielführend sei. Dies war auch der Antrag des Regierungsrates. Dem folgt aber nur eine Minderheit aus SP, GLP und Grünen und sie beantragt entsprechend 3,5 Meter bei oberirdischen Gebäuden respektive 1,5 Meter bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten. Eine andere Minderheit aus Teilen der SVP und der FDP sowie der Mitte lehnt die vom Regierungsrat in der Umsetzung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vorgeschlagenen Abstände als eine zu grosse Einschränkung ab. Sie beantragt daher bei Paragraph 263 Absatz 1 litera a und b einen einheitlichen Abstand von 1 Meter für oberirdische und unterirdische Bauten.

Eine weitere Kommissionsminderheit, bestehend aus der Mitte und Teilen der SVP und der FDP, ist der Ansicht, dass zwischen der Landwirtschaftszone und Gebäuden in der angrenzenden Bauzone ein Abweichen von den kantonalen Mindestabständen sowie eine Erleichterung des Grenzbaus bei Kleinbauten und Anbauten zulässig sein soll. Dieselbe Minderheit möchte ausserdem die Begründung von Näherbaurechten zulassen. Das beantragt sie mittels Antrag bei Paragraph 263 Absatz 3, er soll gestrichen werden. Dagegen wehrt sich eine weitere Minderheit als SP, GLP und Grünen und folgt den Anträgen des Regierungsrates.

Die vielen Minderheitsanträge – Sie merken es – mit unterschiedlichen Mehrheiten beinhalten die Gefahr von inhaltlichen Widersprüchen. Es ist der KPB nicht gelungen, diese Widersprüche auszuräumen und sich auf einen Kompromiss zu einigen, daher wurden alle Minderheitsanträge aufrechterhalten. Die Kommission sprach sich aber angesichts dieser inhaltlichen Differenzen einstimmig für die Streichung des gesamten Paragraphen aus. Ich beantrage Ihnen, dem KPB-Antrag zu folgen.

Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal): Ich spreche zum ganzen Artikel 263, Abstand zur Bauzonengrenze.

Im PBG fehlen Abstandsregelungen zwischen Bau- und Landwirtschaftszonen. Neu soll ein Mindestabstand zwischen Bauten in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone eingeführt werden, um negative Auswirkungen auf das Landwirtschaftsgebiet zu vermeiden. Die SP unterstützt mit der Minderheit 1 den Antrag des Regierungsrates. Der Abstand der Landwirtschaftszone zum Gebäude soll massgebend sein und 3,5 Meter betragen. Gleich wie bei oberirdischen Bauten soll der Abstand auch bei Unterniveaubauten gelten. Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht in den Abstandsbereich hineinragen. Im festgelegten Abstand sollen auch keine Kleinbauten stehen, denn auch diese Bauten treten landschaftlich in Erscheinung. Wir von der SP – ich habe es in meinem Eintretensvotum ausgeführt – wollen eine klare räumliche Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet. Dies ist sowohl für den Kulturland- als auch für den Ortsbildschutz sinnvoll.

Beim Abstandsmass und dem Ausschluss der Begründung des Näherbaurechts wird die SP dem Antrag des Regierungsrates folgen. Sollten durch die Mehrheitsverhältnisse im Rat inhaltliche Widersprüche entstehen, sind wir für die Streichung des gesamten Paragraphen. Danke.

Simon Vlk (FDP, Uster): Die FDP spricht nur einmal zu den Abständen.

Der Antrag der Baudirektion verursacht, dass unzählige Bauten zu baurechtswidrigen Gebäuden werden und die Überbaubarkeit von kleineren Grundstücken entlang der Landwirtschaftszone deutlich erschwert oder sogar verunmöglicht wird. Gegen den Willen von unzähligen Gemeinden und Organisationen möchte die Baudirektion unter anderem eine Abstandspflicht von 3,5 Meter für Gebäude im Gesetz verankern. Als Anlass dafür nimmt sie dankbar ein einzelnes Bundesgerichtsurteil auf, welches festhält, dass die Landwirtschaftszone nicht tangiert werden darf durch Bauten in der Bauzone. Trotz x Beratungen in der Kommission hat

sich mir bis jetzt nicht erschlossen, warum es dafür einen so grossen Abstand von 3,5 Meter braucht. Auch unzählige Gemeinden haben sich in der Vernehmlassung entsprechend geäussert, dass ein weitaus kleinerer Abstand ausreichend wäre, um die Landwirtschaftszone nicht zu tangieren.

Mit dem vorgeschlagenen Kompromissantrag der SVP von 1 Meter Abstand könnte die FDP gerade noch leben und wird diesen unterstützen, da dieser Antrag immerhin Rechtssicherheit mit sich bringt. Die Unterstützung unterliegt dem Vorbehalt, dass der Abstand für die projizierte Fassadenlinie gilt, gemäss Absatz 1, Minderheit 2 von Stefan Weber, FDP, also Dachvorsprünge und Balkone nicht betrifft. Sollte sich für den Abstand von 1 Meter keine Mehrheit im Rat finden, wird die FDP den gesamten Paragraphen 263 ablehnen, im Sinne davon, dass wie bis anhin eine Einzelfallbetrachtung stattfinden soll, welche voraussichtlich in den allermeisten Fällen feststellen wird, dass ein weit kleinerer Abstand als 3,5 Meter ausreichend ist, um die Landwirtschaftszone nicht zu tangieren.

Der Antrag der Baudirektion zu neuen Abstandsregelungen sieht viele weitere rigide und umfassende Einschränkungen vor. So sollen nicht nur oberirdische Gebäude von der neuen Regelung betroffen sein, sondern auch unterirdische Bauten. Böse Zungen könnten behaupten: dies als Revanche für die gescheiterte Unterbauungsziffer. Selbst vor «Gartehüüsli» oder Abstellschuppen für Fahrräder macht der Antrag der Baudirektion nicht halt und möchte auch diese zukünftig an der Zonengrenze gemäss Absatz 2 regulieren respektive verhindern. Als weitere Einschränkung soll zudem auch das Näherbaurecht ausgeschlossen werden. Wenn also ein Bauer und eine Nachbarin eine einvernehmliche Abmachung miteinander treffen möchten, dann kommt Absatz 3 zum Tragen und verunmöglicht dies. Die FDP hofft deshalb sehr, dass der Rat den Antrag der Baudirektion verhindert respektive entschlackt, wie dies auch die KPB schon gemacht hat. Schliesslich läuft der neue Paragraph den Zielen des Kantons Zürich zur inneren Verdichtung zuwider und verursacht, dass eine Vielzahl von Gebäuden baurechtswidrig wird sowie unzählige Grundstücke in ihrer inneren Entwicklung eingeschränkt werden. Besten Dank.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Wir unterstützen den Antrag des Regierungsrates und lehnen alle Erleichterungen oder eben die Aufhebung dieser Abstandsvorschriften ab. Das Bundesrecht verlangt eine Abstandsregelung. Bauten dürfen nicht auf die Siedlungsgrenze gestellt werden, die Hausfassade darf also nicht bündig sein mit der Zonengrenze, sondern die Landwirtschaft muss ermöglicht werden. Wird neu gebaut, so muss der Abstand eingehalten werden. Noch immer bewilligen Gemeinden solche Bauten, obwohl es gemäss übergeordnetem Bundesrecht nicht zulässig wäre. Mit der neuen Bestimmung im PBG wird das Bundesrecht ins kantonale Recht überführt. Es werden also Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen und die Gemeinden dürfen solche Bauten nicht mehr bewilligen. Und wenn es im PBG steht, ist es auch für die Gemeinden klarer.

Wird aber der Antrag des Regierungsrates in den folgenden Ausmachungen verwässert, so entspricht er nicht mehr dem Bundesrecht und wir lehnen den Paragraphen 263 vollumfänglich ab. Der Regierungsrat verlangt 3,5 Meter Abstand.

Wird aber gemäss Bestimmung auf 1 Meter herabgesetzt und noch mit einem Näherbaurecht ausgehöhlt, so bleibt der Paragraf bundesrechtswidrig und wir sind für eine Streichung; lieber keine Bestimmung als eine illegale, verwässerte Logik.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Die Mitte kann dem Regierungsrat hier nicht folgen und wir würden den Paragraf 263 vollumfänglich streichen. Und dann würde es halt so sein, dass, wie bis anhin, fallspezifisch entschieden wird. Was aus unserer Sicht gar nicht sein kann, ist, dass das Näherbaurecht nicht angewendet würde. Hier verlangen wir im Minderheitsantrag 2 eine Streichung. Besten Dank.

Michael Bänninger (EVP, Winterthur): Die EVP unterstützt die Einführung eines klaren Grenzabstands zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone. Wir wollen das wertvolle Kulturland bewahren, das wir für die Ernährung und auch für die Biodiversität dringend benötigen. Ein gesetzlicher Mindestabstand schafft Rechtssicherheit, schützt die Landwirtschaft vor einer schleichenden Ausdehnung der Siedlungen und vermeidet Rechtsstreitigkeiten. Wir sind für die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Abstände von 3,5 und 1,5 Meter. Im Sinne der Begrifflichkeit unterstützen wir in Absatz 1 den Minderheitsantrag 2. Die Absätze 2 und 3 lehnen wir ab. Besten Dank.

Regierungspräsident Martin Neukom: Die Landwirtschaftszone soll im Grundsatz der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Die Rechtsprechung verlangt daher, dass die Bauzonen, angrenzend an Landwirtschaftszonen, keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone haben sollten. Das ist zum Schutze der landwirtschaftlichen Produktion, denn es ist klar: Wenn ein Gebäude direkt auf einer Grenze steht, dann können Sie nicht direkt nebenan Landwirtschaft betreiben, das hat also einen gewissen negativen Einfluss. Das heisst, es braucht diesen Mindestabstand, und das hat auch das Bundesgericht in dem Sinne so festgestellt. Was wir hier jetzt also diskutieren, ist nicht, ob es diesen Mindestabstand braucht oder nicht, das ist rechtlich längst klar, sondern die Frage, ob man das im Gesetz verankern will.

Was ist der Vorteil, wenn man es im Gesetz verankert? Es ist für alle klar und es schafft eine gewisse Rechtssicherheit. Wenn man es nicht im Gesetz verankert, gilt es trotzdem, vielleicht wird es einfach nicht angewendet, vielleicht weiss es die Gemeinde nicht oder sie drückt ein Auge zu, es wird doch gemacht. Aber das heisst letztendlich nichts anderes als: Wenn der Nachbar einen Rekurs machen will, dann hat er gute Aussichten darauf, ein Bauprojekt entsprechend zu verhindern, wenn es diesen Abstand nicht einhält. Also aus unserer Sicht schafft die Verankerung Rechtssicherheit für die Bauherren.

Ich war ehrlich gesagt auch ein bisschen erstaunt über die grosse Kontroverse, die das ausgelöst hat, man sieht das an der grossen Anzahl der Minderheitsanträge, die hier vorliegen. Denn die Rechtssicherheit, die wir mit diesem Abstand schaffen, ist ja durchaus auch im Sinne der Eigentümer. Welcher Grundeigentümer will schon, dass sein Projekt nachher bei einem Rekurs eines Nachbarn scheitert.

Zu den Anträgen: Mir ist es lieber, wenn der gesamte Paragraph scheitert, als wenn diese Kompromissanträge durchkommen, denn mir scheint, dass gerade jene, die es gerne immer etwas einfacher hätten, hier Anträge gestellt haben, die es eher komplizierter machen. Und möglicherweise schafft es sogar neue Rechtsunsicherheiten, denn man schafft einen Abstand von 1 Meter, das ist deutlich kleiner als das, was das Bundesgericht gesagt hat. Man darf dann doch wieder über diesen 1 Meter hinaus bauen, weil man ein Nähbaurecht hat. Also hier habe ich das Gefühl, dass das alles nur noch komplizierter macht, deshalb bitte ich Sie, diese Regelungen abzulehnen. Wir haben lieber gar keine als diese Kompromisse. Wenn letztendlich dieser neue Paragraf scheitert, heisst das nichts anderes, als dass halt einfach diese Rechtsunsicherheiten für Bauherren bestehen bleiben. Deshalb bitte ich Sie, alle Minderheitsanträge abzulehnen und der Regierung zu folgen. Besten Dank.

Abstimmung

Der Minderheitsantrag 1 von Andrew Katumba wird dem Minderheitsantrag 2 von Stephan Weber gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 117 : 57 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag 2 zuzustimmen.

§ 263 Abs. 1 lit. a

Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Thomas Schweizer, Wilma Willi:

lit. a gemäss Antrag des Regierungsrates.

Minderheitsantrag 2 von Barbara Grüter, Barbara Franzen, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz, Stephan Weber:

a. bei oberirdischen Gebäuden 1m,

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Ich werde jetzt gleich zu sämtlichen Minderheitsanträgen sprechen, die dann auch in meinem Namen noch folgen werden. Bei der Diskussion der Siedlungsrandzonen wurde von Barbara Grüter angesprochen, weshalb wir hier diese Erleichterungen, die SVP, FDP und Mitte verlangen, nicht mittragen würden, sondern am Regierungsratsantrag festhalten. Das werde ich natürlich begründen: Wie gesagt, unsere Lösung wären die Siedlungsrandzonen gewesen, die dieses Problem meiner oder unserer Ansicht nach problemlos gelöst hätten. Der Rat hat anders entschieden, er wollte eine andere Lösung. Jetzt können wir sagen, «ja gut, wofür versuchen wir als GLP im Kantonsrat zu stehen?», und das ist einerseits die Rechtssicherheit. Und andererseits möchten wir auch eine konsistente Fraktionshaltung vertreten, andere Fraktionen sehen das offensichtlich ziemlich anders. In diversen Postulaten verlangen sie, dass es kürzere Behandlungsfristen gibt, dass es günstiger wird, dass es weniger Bürokratie hat, und möchten jetzt hier mit Änderungen zugunsten des Grundeigentümers Bestimmungen erarbeiten oder im Gesetz verankern, die bundesrechtswidrig sind, weil

das Bundesgesetz etwas anderes verlangt. Und das Bundesgericht präzisiert halt das Bundesrecht. Wenn wir uns hier drinnen einfach darüber hinwegsetzen, ist das nicht besonders sinnvoll, denn es schafft keine Rechtssicherheit. Und das wissen wir auch alle: Die Nachbarn wollen nicht immer gut zueinander, man hat vielleicht irgendwann einen Streit, man geht vor Gericht. Und es ist niemandem gedient, wenn wir jetzt mit diesen Bestimmungen im PBG, wie sie von der rechtsbürgerlichen Mehrheit im Rat verlangt werden, zustimmen und dann sagen, «ja gut, also die möchten wir jetzt einbringen». Die Gemeinden bestimmen das, und dann geht es vor Gericht und es wird gekippt. Deshalb sind wir hier für den Antrag des Regierungsrates. Schaffen wir Rechtssicherheit, schaffen wir klare Verfahren! Wenn wir das berücksichtigen, dann werden die Baugesuche von der Gemeinde bearbeitet und sie werden auch vor Gericht «verhebe», das kann dann also gebaut werden. Ändern wir das, ist dies nicht mehr gegeben. Deshalb werden wir auch, wenn dann die Anträge von SVP, FDP und Mitte hier eine Mehrheit finden, dem Wunsch von Herrn Regierungspräsident Neukom folgen und diesen ganzen Artikel ablehnen, denn dann ist es tatsächlich sinnvoller, wenn wir nichts haben. Wir schicken als Gemeinde diese Baugesuche nach Zürich. Die machen dann eine Beurteilung bezüglich Ausnahmebestimmungen. Wir haben eine Einzelfallanalyse, die wir machen müssen. Es wird komplizierter und teurer, aber das ist sicher sinnvoller als bundesrechtswidrige Bestimmungen. Oder Sie folgen unseren Anträgen und sagen auch: Eine klare Haltung der Fraktionen und Rechtssicherheit, das ist uns wichtig.

Barbara Grüter (SVP, Rorbas): Grundsätzlich sagt das übergeordnete Recht aus, dass da, wo die Landwirtschaftszone beziehungsweise das Nicht-Siedlungsgebiet durch das angrenzende Siedlungsgebiet nicht eingeschränkt wird, bis an den Siedlungsrand gebaut werden kann. Der Kanton Zürich definiert im Bau- und Planungsgesetz bis heute dazu auch keine definierten Grenzabstände in absoluten Zahlen, Herr Regierungspräsident Martin Neukomm hat das erläutert.

Nun möchte der Regierungsrat einen generellen Abstand zwischen Siedlungs- und Nicht-Siedlungsgebiet einführen beziehungsweise definieren, um so dem gesetzlichen Auftrag des Bundes nachzukommen. Dass dieser Abstand bei 3,5 Meter sein soll, ist womöglich der Einfachheit geschuldet, da auch der kleine Grundabstand im Siedlungsgebiet bei 3,5 Meter liegt, und so hätten wir eine einheitliche Zahl. Dass dieses Zahlengemetzel komplexer wird, da stimme ich Herrn Neukom zu, absolut. Aber wir haben jüngst im Bau- und Planungsgesetz bei den ökologischen Vorlagen derart komplizierte, komplexe und nicht umsetzbare Bestimmungen geschaffen, dass es auf eine kleinere Zahl wirklich nicht darauf ankommt.

Usus der heutigen Baubewilligungspraxis: In den meisten Gemeinden ist bereits 3,5 Meter am erwähnten Siedlungsrand einzuhalten. Es würde also in der heutigen, gängigen Praxis keine grösseren Einschränkungen oder Neuerungen geben. Allerdings sehen wir keinen Grund, einen Eigentümer einzuschränken, da, wo es das Gesetz nicht klar definiert und wo es nicht in jedem Fall nötig ist. Zudem will der Regierungsrat ja noch viel weiter gehen, indem er auch noch das Näherbaurecht auf nicht an Siedlungsgebiet angrenzenden Parzellen aufheben will; wir

kommen noch dazu. Wir plädieren also dafür, den im PBG neu definierten Abstand so klein wie möglich zu halten, wenn dann schon eine Zahl stehen muss. Und daher haben wir eine kleinere Zahl als 3,5 Meter vorgeschlagen, nämlich diesen 1 Meter, der unserer Meinung nach auch ausreichend wäre und den Eigentümer weniger einschränken würde. Da in anderen Kantonen auch kleinere Abstände definiert sind, scheint uns diese Forderung gerechtfertigt. Wir stellen den Antrag auf maximal 1 Meter.

Abstimmung

Der Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth wird dem Minderheitsantrag 2 von Barbara Grüter gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 89 : 84 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag 2 zuzustimmen.

§ 263 Abs. 1 lit. b

Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Thomas Schweizer, Wilma Willi:

lit. b gemäss Antrag des Regierungsrates.

Minderheitsantrag 2 von Barbara Grüter, Barbara Franzen, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz, Stephan Weber:

b. bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten Im.

Barbara Grüter (SVP, Rorbas): Das hätte ich eigentlich gerade noch anfügen können vorhin, aber dann sage ich das jetzt noch: Dasselbe gilt auch für den vom Regierungsrat neu definierten unterirdischen Grenzabstand von 1,5 Meter. Im Siedlungsgebiet kann unterirdisch bis zur Parzellengrenze gebaut werden, wieso also sollte dies nicht auch am Siedlungsrand gelten? Wieso eine Rechtsungleichheit schaffen? Oder geht es dem Regierungsrat, weil er mit seiner Forderung der Unterbauziffer damals nicht wirklich durchgekommen ist, allenfalls darum: Man könnte schleichend mal die 1,5 Meter unterirdisch am Siedlungsrand einführen und dann irgendwann auf das gesamte Siedlungsgebiet ausdehnen, weil es ja praktisch wäre, wenn überall die gleiche Zahl herrschte. Und schon hätte man den Bau im Untergrund, wie von Grün gewünscht, etwas eingeschränkt.

Wie auch immer, auch hier lehnen wir den Vorschlag des Regierungsrates von 1,5 Meter ab und schlagen eine kleinere Zahl vor, um immerhin da noch etwas herauszuholen. Lieber hätten wir natürlich null.

Abstimmung

Der Minderheitsantrag 1 von Thomas Wirth wird dem Minderheitsantrag 2 von Barbara Grüter gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 89 : 84 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag 2 zuzustimmen.

§ 263 Abs. 2

Minderheitsantrag 1 von Thomas Schweizer, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Wilma Willi, Thomas Wirth:

Abs. 2 gemäss Antrag des Regierungsrates.

Minderheitsantrag 2 von Janine Vannaz, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Stephan Weber:

Abs. 2 streichen.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Hier konnte in Gesprächen mit Gemeinden und Landwirten festgestellt werden, dass die Begründung des Näherbaurechts sehr sinnvoll ist. Und dass diese nun von der Regierung ausgeschlossen werden will, das schränkt unnötig ein. Insofern bitten wir um die Unterstützung des Minderheitsantrags 2. Merci.

Abstimmung

Der Minderheitsantrag 1 von Thomas Schweizer wird dem Minderheitsantrag 2 von Janine Vannaz gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 96 : 77 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag 2 zuzustimmen.

§ 263 Abs. 3

Minderheitsantrag 1 von Thomas Schweizer, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Wilma Willi, Thomas Wirth:

Abs. 3 gemäss Antrag des Regierungsrates.

Minderheitsantrag 2 von Janine Vannaz, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Stephan Weber:

Abs. 3 streichen.

Abstimmung

Der Minderheitsantrag 1 von Thomas Schweizer wird dem Minderheitsantrag 2 von Janine Vannaz gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 95 : 77 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Minderheitsantrag 2 zuzustimmen.

Ratspräsident Beat Habegger: Nun stelle ich den Kommissionsmehrheitsantrag auf Streichung von Paragraph 263 dem bereinigten Paragraphen 263 gegenüber.

Abstimmung

Der Kommissionsantrag wird dem bereinigten § 263 gegenübergestellt. Der Kantonsrat beschliesst mit 88: 85 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), dem Antrag der Kommission zuzustimmen und damit § 263 zu streichen.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015

Übergangsbestimmungen vom ...

Keine Wortmeldung, so genehmigt.

Ratspräsident Beat Habegger: Damit haben wir diese Vorlage materiell durchberaten. Sie geht nun an die Redaktionskommission. Wir beschliessen dann an der Redaktionslesung über die Ziffern römisch II und III der Vorlage. Ich danke Ihnen für das disziplinierte Durcharbeiten.

Das Geschäft ist für heute erledigt.