

**PARLAMENTARISCHE INITIATIVE** von Astrid Furrer (FDP, Wädenswil), Donato Scognamiglio (EVP, Freienstein-Teufen) und Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg)

betreffend Änderung der Nutzungsplanung ohne negative Vorwirkung

---

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

Neu: § 234. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist.  
§ 234 a. Änderungen entfalten ihre Wirkung, wenn sie rechtskräftig sind.

Begründung:

§ 234 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) sorgt für die sogenannte „negative Vorwirkung“ zukünftiger planerischer Entscheidungen der Gemeinden. Nach der Rechtsprechung tritt diese Wirkung auch für bereits eingereichte, jedoch noch nicht rechtskräftige Baugesuche in Kraft, sobald der Gemeindevorstand eine Änderung in der Nutzungsplanung vorschlägt, obwohl sie also noch nicht rechtskräftig ist.

Die negative Vorwirkung ist ein einzigartiges Phänomen. In keinem anderen kantonalen Gesetz existiert eine vergleichbare Regelung. Sie impliziert, dass sämtliche neuen planungsrelevanten Einschränkungen, die in einer angestrebten Revision der Nutzungsplanung vorgesehen sind, beachtet werden müssen. Gleichzeitig sind jedoch auch die bestehenden planungsrelevanten Vorgaben weiterhin gültig. Eine positive Vorwirkung kann aus (nachvollziehbaren) Gründen nicht existieren. Daher ist der Handlungsspielraum während der Phase, in der die negative Vorwirkung wirkt, sehr einschränkend.

Projekte können unter Umständen über viele Jahre hinweg verzögert werden. Bauherren und Bauämter sind gezwungen, zwei unterschiedliche Bauordnungen parallel zu prüfen. Die negative Vorwirkung kann Gemeinden daran hindern, sinnvolle Neuerungen im Rahmen einer Revision der Baureglemente einzuführen.

Welche Bestimmungen als planungsrechtlich relevant erachtet werden, muss oftmals gerichtlich geklärt werden. Wenn die negative Vorwirkung entfällt, wird der Vollzug erheblich erleichtert und das Bauen einfacher gestaltet.

Astrid Furrer  
Donato Scognamiglio  
Domenik Ledergerber