

Antrag und Bericht der Kommission für Planung und Bau*
vom 25. März 2025

5889 a

Planungs- und Baugesetz

(PBG)

(Änderung vom ...; Justierungen)

* Die Kommission für Planung und Bau besteht aus folgenden Mitgliedern: Barbara Franzen, Niederweningen (Präsidentin); Nathalie Aeschbacher, Zürich; Theres Agosti Monn, Turbenthal; Jonas Erni, Wädenswil; Barbara Grüter, Rorbas; Walter Honegger, Wald; Andrew Katumba, Zürich; Domenik Ledergerber, Herrliberg; Peter Schick, Zürich; Thomas Schweizer, Hedingen; Janine Vannaz, Aesch; Simon Vlk, Uster; Stephan Weber, Wetzikon; Wilma Willi, Stadel; Thomas Wirth, Hombrechtikon; Sekretärin: Marzia Piampiano.

Geltendes Recht

**Antrag des Regierungsrates
vom 7. März 2023**

**Antrag der Kommission
für Planung und Bau
vom 25. März 2025**
Zustimmung zum Antrag des
Regierungsrates, sofern nichts
anderes vermerkt.

Minderheiten

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

A.

Planungs- und Baugesetz (PBG)

(Änderung vom ...; Justierungen)

*Der Kantonsrat,
nach Einsichtnahme in den
Antrag des Regierungsrates
vom 7. März 2023,
beschliesst:*

*Der Kantonsrat,
nach Einsichtnahme in die
Anträge des Regierungsrates vom
7. März 2023 und der Kommission
für Planung und Bau vom 25. März
2025,
beschliesst:*

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

Vor Titel II. Die Bauzonen:

Besonderer Inhalt

Geltendes Recht

Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023

Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.

Minderheiten

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

§ 46 a. Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, können für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ausserhalb des Siedlungsgebiets Zonen für öffentliche Bauten, Erholungszonen und Gestaltungspläne im Sinne von § 84 Abs. 2 festgesetzt werden.

§ 46 a streichen.

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

§ 46 a. ¹ (gemäss Antrag des Regierungsrates)

Minderheit 2 Simon Vlk, Barbara Franzen, Janine Vannaz, Stephan Weber

§ 46 a. 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.

Minderheit 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.

B. Zonenarten

I. Zulässige Zonen

Geltendes Recht	Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023	Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.	Minderheiten Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.
-----------------	---	---	---

§ 48.¹ Es sind Zonen unterschiedlicher Ausnützung, Bauweise und/oder Nutzweise vorzusehen.

- ² Als solche Zonen können bestimmt werden
- a. Kernzonen,
 - b. Quartiererhaltungszonen,
 - c. Zentrumszonen,
 - d. Wohnzonen,
 - e. Industrie- und Gewerbebezonen,
 - f. Zonen für öffentliche Bauten.

³ Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.

§ 48.¹ ...
... Bauweise bzw.
Nutzweise ...

Folgeminderheit zu § 60 a
Thomas Wirth, Stefanie Huber in
Vertretung von Nathalie
Aeschbacher
g. Siedlungsrandzonen.

Geltendes Recht

Antrag des Regierungsrates
vom 7. März 2023

Antrag der Kommission
für Planung und Bau
vom 25. März 2025
Zustimmung zum Antrag des
Regierungsrates, sofern nichts
anderes vermerkt.

Minderheiten

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

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

*Neuer Paragraph nach § 60:
VIII. Siedlungsrandzonen*

§ 60 a. ¹ Siedlungsrandzonen die-
nen der Gestaltung des Übergangs
von Bauzonen zur Landwirt-
schaftszone.

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.

Marginalie zu § 220:

C. Ausnahmegewilligungen

I. Im Allgemeinen

II. Zwischennutzungen

Geltendes Recht

**Antrag des Regierungsrates
vom 7. März 2023**

**Antrag der Kommission
für Planung und Bau
vom 25. März 2025**
Zustimmung zum Antrag des
Regierungsrates, sofern nichts
anderes vermerkt.

Minderheiten

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

§ 221. ¹ Die örtliche Baubehörde kann befristete Zwischennutzungen zulassen, die von der zulässigen Nutzweise abweichen. Sie erlässt sichernde Nebenbestimmungen.

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

§ 221. ¹ ...
...
kann auf längstens 15 Jahre befristete ...

Minderheit 2 Thomas Schweizer, Wilma Willi

§ 221 streichen.

Minderheit 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.

Minderheit Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Thomas Schweizer, Wilma Willi

³ Die Verlängerung ist von der zuständigen Direktion zu genehmigen.

§ 221

² Die Befreiung von weiteren Bauvorschriften ist unter den Voraussetzungen von § 220 möglich.

Vor Titel II. Die Nutzungsziffern:

Massgebendes Terrain

§ 253 b. ¹ Bei Neubauten gilt als massgebendes Terrain der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs (gewachsener Boden).

² Frühere Verhältnisse sind massgebend, wenn der Boden

- a. innert zehn Jahren vor der Baueingabe in einem Ausmass, das zu diesem Zeitpunkt bewilligungspflichtig war, aufgeschüttet oder abgegraben worden ist.
- b. zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde.

Minderheit Andrew Katumba,
Theres Agosti Monn, Jonas Erni

⁴ Eine Wohnnutzung ist nur als preisgünstiger Wohnraum zulässig.

Abs. 2 wird zu Abs. 5.

Geltendes Recht	Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023	Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025 Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.	Minderheiten Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.
<p>2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen</p>	<p>³ Bei Erweiterungs- und Umbauten gilt als massgebendes Terrain der bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs gewachsene Boden.</p> <p>⁴ Die Gemeinden können das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen gebietsweise in der Bau- und Zonenordnung oder einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren festlegen.</p> <p>Titel vor § 261:</p> <p>2. Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Bauzonengrenzen und von durch Baulinien gesicherten Anlagen</p> <p>C. Abstand zur Bauzonengrenze</p> <p>§ 263. ¹ Der Abstand von Gebäuden in der Bauzone zur Landwirtschaftszone beträgt</p>	<p>§ 263 streichen.</p>	<p>Minderheit 1 Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Thomas Schweizer, Wilma Willi</p> <p>§ 263. ¹ (gemäss Antrag des Regierungsrates)</p> <p>Minderheit 2 Stephan Weber, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz, Thomas Wirth</p> <p>§ 263. ¹ Der Abstand der projizierten Fassadenlinie von Gebäuden in der Bauzone zur Landwirtschaftszone beträgt</p>

§ 263

a. bei oberirdischen Gebäuden
3,5 m,

b. bei unterirdischen Bauten, Un-
terniveaubauten, Kleinbauten
und Anbauten 1,5 m.

² § 49 Abs. 3 ist nicht anwendbar.

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

a. (gemäss Antrag des Regie-
rungsrates)

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

b. (gemäss Antrag des Regie-
rungsrates)

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

² (gemäss Antrag des Regierun-
gsrates)

Minderheit 2 Barbara Grüter,
Barbara Franzen, Walter
Honegger, Peter Schick, Janine
Vannaz, Stephan Weber

a. bei oberirdischen Gebäuden
1 m,

Minderheit 2 Barbara Grüter,
Barbara Franzen, Walter
Honegger, Peter Schick, Janine
Vannaz, Stephan Weber

b. bei unterirdischen Bauten, Un-
terniveaubauten, Kleinbauten
und Anbauten 1 m.

Minderheit 2 Janine Vannaz,
Barbara Franzen, Barbara Grüter,
Walter Honegger, Peter Schick,
Stephan Weber

Abs. 2 streichen.

Geltendes Recht**Antrag des Regierungsrates vom 7. März 2023****Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025**
Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, sofern nichts anderes vermerkt.**Minderheiten**

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

§ 263

Minderheit 1 *Thomas Schweizer, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Wilma Willi, Thomas Wirth***Minderheit 2** *Janine Vannaz, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Stephan Weber*³ Die Begründung von Näherbaurechten ist ausgeschlossen.³ (gemäss Antrag des Regierungsrates)

Abs. 3 streichen.

Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015¹ Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Änderung vom 14. September 2015 an.¹ Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens am 29. Februar 2028 an die Änderung vom 14. September 2015 an.² Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung anwendbar: §§ 49, 49 a, 50, 58, 71, 73, 76, 96, 97, 100, 251, 253 a, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 269, 270, 273, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 292, 304.

Abs. 2 unverändert.

Geltendes Recht**Antrag des Regierungsrates
vom 7. März 2023****Antrag der Kommission
für Planung und Bau
vom 25. März 2025**
Zustimmung zum Antrag des
Regierungsrates, sofern nichts
anderes vermerkt.**Minderheiten**

Zustimmung zum Antrag der Mehrheit, sofern nichts anderes vermerkt.

³ Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.

Abs. 3 unverändert.

**Übergangsbestimmungen zur
Änderung vom ...**

Für Gemeinden, die ihre Bau- und Zonenordnung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung noch nicht an die Änderung vom 14. September 2015 angepasst haben, gilt § 253 b erst ab Inkrafttreten der Anpassung ihrer Bau- und Zonenordnung.

II. Diese Gesetzesänderung untersteht dem fakultativen Referendum.

III. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Motion KR-Nr. 354/2018 betreffend Erleichterung von befristeten Zwischennutzung erledigt ist.

IV. Mitteilung an den Regierungsrat.

IV. streichen.

Bericht

1. Ausgangslage

Die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) mit dem Titel «Justierungen» ist eine von zwei Teilrevisionen, die im Rahmen des Projekts «PBG-Revision 2020» erarbeitet wurden, und enthält verschiedene, voneinander unabhängige Anpassungen des PBG.

2. Grundzüge der Vorlage

Die Vorlage umfasst fünf Themenbereiche:

- Abweichung vom Siedlungsgebiet («Durchstossung»)
- Abstandsregelung zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone
- Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen
- Klärung des massgebenden Terrains
- Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen

Die Regelung der Durchstossung bezweckt eine Verbesserung der Rechtssicherheit durch Anpassung des PBG an die Fortschreibung des kantonalen Richtplans.

Die Abstandsregelung zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone 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 (BGE 145 I 156). Ausserdem sollen durch die gesetzliche Regelung diesbezügliche Einzelfallbeurteilungen im Baubewilligungsverfahren vermieden werden können.

Die Erleichterung der befristeten Zwischennutzung erfolgt in Umsetzung einer vom Kantonsrat überwiesenen Motion (KR-Nr. 354/2018).

Zudem sollen offene Fragen im Zusammenhang mit der Begrifflichkeit des massgebenden Terrains geklärt werden, die infolge des autonomen Nachvollzugs der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) entstanden sind und im Baubewilligungsverfahren zu erheblichem Mehraufwand und Verzögerungen führen.

Da die Frist zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen am 28. Februar 2025 von einzelnen Gemeinden nicht eingehalten werden konnte, soll eine einmalige Fristerstreckung die Rechtssicherheit in dieser Frage verbessern.

3. Zusammenfassung der Beratung in der Kommission

Die fünf Themenbereiche wurden in der Kommission unterschiedlich intensiv diskutiert. Zu keinerlei Diskussionen Anlass gab der Antrag des Regierungsrates in Bezug auf die Klärung des massgebenden Terrains sowie die Verlängerung der Frist zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in den Gemeinden.

Bezüglich der Frage, ob zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben die Möglichkeit zur Festsetzung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Erholungszonen sowie Gestaltungsplänen für im kantonalen oder regionalen Richtplan enthaltene Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets (sog. Durchstossung) in das PBG überführt werden soll, hat sich die Mehrheit der Kommission gegen den Vorschlag des Regierungsrates und für die Beibehaltung der geltenden Regelung im Richtplan ausgesprochen. Verschiedene Minderheiten sprechen sich hingegen für eine gesetzliche Verankerung im PBG aus, wobei sich die Anträge hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen und des Anwendungsbereichs der Durchstossung unterscheiden.

Die Erleichterung befristeter Zwischennutzungen stiess in der Kommission mehrheitlich auf Zustimmung. Verschiedene Minderheitsanträge zielen jedoch auf eine Verschärfung der Anwendungsvoraussetzungen ab. Eine Minderheit hat grundsätzliche Vorbehalte zu nichtzonenkonformen Zwischennutzungen und möchte auf die Regelung daher ganz verzichten.

Zu den vom Regierungsrat vorgeschlagenen Abstandsregelungen zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone wurden verschiedene Anträge eingereicht, die im Resultat den gesetzlichen Abstand verringern würden. Zudem wurde eine alternative Lösung für die Bereinigung der Zonengrenzen vorgeschlagen. Da sich die einzelnen Minderheiten in den Details nicht einig wurden und keinen Kompromiss fanden, sprach sich die Kommission schliesslich einstimmig für die Streichung der Abstandsregelung aus. Nichtsdestotrotz werden die Minderheitsanträge mit Blick auf die knappen Mehrheitsverhältnisse im Kantonsrat aufrechterhalten.

4. Erläuterungen zu den Kommissionsanträgen

§ 46a

Aus Sicht der Kommissionsmehrheit 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, im PBG eine gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Eine Minderheit¹ befürwortet die Schaffung einer Rechtsgrundlage im PBG, möchte der Gefahr einer zu extensiven Anwendung der Durchstossung aber mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht begegnen.

Eine andere Minderheit² unterstützt den Antrag des Regierungsrates, wonach für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ausserhalb des Siedlungsgebiets Zonen für öffentliche Bauten, Erholungszonen und Gestaltungspläne für Bauten und Anlagen, die im kantonalen oder regionalen Richtplan enthalten sind, festgesetzt werden können.

Eine weitere Minderheit³ 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.

§ 48 Abs. 1

Die Kommission unterstützt einstimmig die redaktionelle Berichtigung, die der Gesetzgebungsdienst im Rahmen der Beratungen vorgeschlagen hat, um die Bestimmung in Einklang mit den kantonalen Richtlinien der Rechtsetzung zu bringen.

§ 60 a

Eine Kommissionsminderheit⁴ schlägt als Alternative zum gesetzlichen Abstandsmass zwischen Gebäuden in der Bauzone und der angrenzenden Landwirtschaftszone (siehe dazu § 263) die Einführung einer neuen, sogenannten Siedlungsrandzone vor. Die Überbauung dieser Siedlungsrandzonen soll nur in engen Grenzen zulässig sein. So dürfen nur Anbauten, vorspringende Gebäudeteile sowie Kleinbauten und Anlagen, die der zonengemässen Nutzung dienen, in der Siedlungsrandzone zu liegen kommen. Ausserdem soll die Nutzung als privater Garten zulässig sein.

Offen bleibt einerseits, ob die neue Zonenart als Bauzone im Sinne von §§ 47 ff. PBG oder als Nichtbauzone im Sinne von §§ 61 ff. PBG zu verstehen ist. Folglich wäre auch die Vereinbarkeit mit den bundesrechtlichen Vorschriften zu klären. Andererseits müssten die Zuständigkeiten zwischen Kanton und Gemeinden im Bereich des Vollzugs geregelt werden. Da die Einführung einer neuen Zonenart weitreichende Auswir-

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

² Thomas Wirth, Barbara Franzen, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Janine Vannaz, Simon Vlk, Stephan Weber

³ Simon Vlk, Barbara Franzen, Janine Vannaz, Stephan Weber

⁴ Thomas Wirth, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher

kungen auf die Gemeinden hätte, müsste nach Angaben der Baudirektion dieses Regelungskonzept, sollte es sich als mehrheitsfähig erweisen, in eine Vernehmlassung gegeben werden. Für die Kommissionsmehrheit ist die Einführung einer neuen Zonenart daher ein zu aufwendiger Lösungsansatz, sie bevorzugt das Konzept eines gesetzlichen Abstandsmasses.

§ 221

Die Mehrheit der Kommission unterstützt den Antrag des Regierungsrates auf Einführung von befristeten, nichtzonenkonformen Zwischennutzungen und möchte den Erlass aller sichernder Nebenbestimmungen der örtlichen Baubehörde überlassen.

Eine Minderheit⁵ spricht sich zwar ebenfalls für die Möglichkeit nichtzonenkonformer Zwischennutzungen aus, möchte diese jedoch nur für eine Dauer von längstens 15 Jahren zulassen, wobei eine einmalige Verlängerung um bis zu fünf Jahren möglich sein soll. Ein Teil dieser Minderheit⁶ ist der Ansicht, dass eine solche Verlängerung durch die zuständige Direktion zu genehmigen sei.

Eine andere Minderheit⁷ möchte die Zwischennutzungen insofern beschränken, als eine Wohnnutzung nur für preisgünstigen Wohnraum zulässig sein soll.

Eine weitere Minderheit⁸ spricht sich grundsätzlich gegen die Einführung von nichtzonenkonformen Zwischennutzungen aus und beantragt die Streichung des entsprechenden Paragraphen.

§ 263

In Bezug auf den Abstand zwischen Bauzone und angrenzender Landwirtschaftszone folgt eine Minderheit⁹ dem Antrag des Regierungsrates, wonach der Abstand der Landwirtschaftszone zum Gebäude massgebend sein soll. Eine andere Minderheit¹⁰ möchte es ermöglichen, dass vorspringende Gebäudeteile wie Erker, Balkone oder Vordächer in den Abstandsbereich hineinragen können, und beantragt daher, auf den Abstand zwischen der Landwirtschaftszone und der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes abzustellen.

⁵ Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Thomas Schweizer, Wilma Willi

⁶ Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Thomas Schweizer, Wilma Willi

⁷ Andrew Katumba, Theres Agosti Monn, Jonas Erni

⁸ Thomas Schweizer, Wilma Willi

⁹ Andrew Katumba, Theres Agosti, Jonas Erni, Thomas Schweizer, Wilma Willi

¹⁰ Stephan Weber, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz, Thomas Wirth

Beim Abstandsmass folgt eine Minderheit¹¹ den Anträgen des Regierungsrates und beantragt 3,5 m bei oberirdischen Gebäuden respektive 1,5 m bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten. Für eine andere Minderheit¹² sind die vom Regierungsrat in Umsetzung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vorgeschlagenen Abstände eine zu grosse Einschränkung der Überbaumöglichkeit von Grundstücken, die an die Landwirtschaftszone angrenzen. Sie beantragt daher einen einheitlichen Abstand von 1 m sowohl bei oberirdischen Gebäuden als auch bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten.

Eine andere Kommissionsminderheit¹³ ist der Ansicht, dass zwischen Landwirtschaftszone und Gebäuden in der angrenzenden Bauzone ein Abweichen von den kantonalen Mindestabständen sowie eine Erleichterung des Grenzbaus bei Kleinbauten und Anbauten zulässig sein sollten. Dieselbe Minderheit möchte ausserdem die Begründung von Näherbaurechten zwischen Landwirtschaftszone und Gebäuden in der angrenzenden Bauzone zulassen. Eine weitere Minderheit¹⁴ folgt hingegen den Anträgen des Regierungsrates und möchte derartige Ausnahmeregelungen ausschliessen.

Angesichts der zahlreichen Minderheitsanträge mit jeweils verschiedenen Mehrheitsverhältnissen sprach sich die Kommission schliesslich einstimmig für die Streichung des gesamten Paragraphen aus, um der Gefahr von inhaltlichen Widersprüchen vorzubeugen. Nichtsdestotrotz werden die Minderheitsanträge mit Blick auf die knappen Mehrheitsverhältnisse im Kantonsrat aufrechterhalten.

5. Finanzielle Auswirkungen der Kommissionsanträge

In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen wird auf den Bericht des Regierungsrates verwiesen.

6. Regulierungsfolgeabschätzung

Hinsichtlich der Regulierungsfolgen wird auf die Vorlage und den Bericht des Regierungsrates verwiesen.

¹¹ Thomas Wirth, Teres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Thomas Schweizer, Wilma Willi

¹² Barbara Grüter, Barbara Franzen, Walter Honegger, Peter Schick, Janine Vannaz, Stephan Weber

¹³ Janine Vannaz, Barbara Franzen, Barbara Grüter, Walter Honegger, Peter Schick, Stephan Weber

¹⁴ Thomas Schweizer, Theres Agosti Monn, Jonas Erni, Stefanie Huber in Vertretung von Nathalie Aeschbacher, Andrew Katumba, Wilma Willi, Thomas Wirth

7. Chronologischer Ablauf

Die Kommission behandelte die Gesetzesvorlage an insgesamt 15 Sitzungen:

- 21. Mai 2024: Präsentation Vorlage und Aufnahme Beratung
- 11. Juni 2024: Fortsetzung Beratung
- 2. Juli 2024: Fortsetzung Beratung
- 9. Juli 2024: Fortsetzung Beratung
- 27. August 2024: Fortsetzung Beratung
- 10. September 2024: Beginn 1. Lesung
- 1. Oktober 2024: Fortsetzung Beratung
- 29. Oktober 2024: Fortsetzung Beratung
- 12. November 2024: Fortsetzung Beratung
- 19. November 2024: Fortsetzung Beratung
- 3. Dezember 2024: Fortsetzung Beratung
- 14. Januar 2025: Abschluss 1. Lesung
- 4. Februar 2025: Beginn 2. Lesung
- 4. März 2025: Abschluss 2. Lesung
- 25. März 2025: Schlussabstimmung

8. Antrag der Kommission

Die Kommission für Planung und Bau beantragt dem Kantonsrat einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und diese im Sinne der Kommissionmehrheit zu verabschieden.

Zürich, 25. März 2025

Im Namen der Kommission

Die Präsidentin:	Die Sekretärin:
Barbara Franzen	Marzia Piampiano