

PARLAMENARISCHE INITIATIVE von Mattea Meyer (SP, Winterthur), Martin Geilinger (Grüne, Winterthur) und Céline Widmer (SP, Zürich)

betreffend Änderung PBG, Sanierungspflicht verwahrloster Liegenschaften

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wird wie folgt geändert:

§ 228

¹ Grundstücke, Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen sind ordnungsgemäss zu unterhalten. ~~Es dürfen weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden.~~

² (neu) Wird der Unterhalt von Wohnbauten derart vernachlässigt, dass Personen oder das Eigentum Dritter gefährdet sind oder keine bestimmungsgemässe Nutzung mehr möglich ist, verpflichtet die Behörde den Grundeigentümer nach Ansetzen einer Frist zu einer Sanierung. Verstreicht die Frist ungenutzt, ist die Gemeinde berechtigt und verpflichtet, die Liegenschaft gegen volle Entschädigung in ihr Eigentum zu übernehmen und zu sanieren.

³ (neu) Art und Umfang der Sanierung liegen im pflichtgemässen Ermessen der Behörde. Die volle Entschädigung ergibt sich aus dem Verkehrswert der Liegenschaft nach der Sanierung, abzüglich aller mit der Sanierung zusammenhängenden Kosten.

⁴ (neu) Dem Grundeigentümer steht das Recht zu, innert der genannten Frist anstelle der Entschädigung gegen Erstattung aller mit der Sanierung zusammenhängenden Kosten die Liegenschaft wieder zu Eigentum zu übernehmen.

§ 228a. (neu, vorher § 228²) Durch Unterteilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

Mattea Meyer
Martin Geilinger
Céline Widmer

Begründung

Zahlreiche Gemeinden sind mit der Situation konfrontiert, dass einzelne Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den baulichen Unterhalt ihrer Liegenschaften derart vernachlässigen, dass sie ihren Nutzungszweck nicht mehr erfüllen können. Das Planungs- und Baugesetz sieht auf planungsrechtlicher Ebene zwar Vorschriften über Gebietssanierung sowie weitergehende Vorschriften für Denkmalschutzobjekte vor, nicht jedoch für Sanierungen einzelner Liegenschaften. Es fehlen demnach gesetzliche Grundlagen, um Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu verpflichten, zumindest Wohnbauten ihrer Zweckbestimmung entsprechend in ordentlichem Zustand zu halten und so deren Nutzung zu ermöglichen, was im Sinne aller wäre: Einerseits ist ein hohes öffentliches Interesse an einem ordnungsgemässen Unterhalt aus Gründen der Sicherheit, Raumplanung, Wohnpolitik, Gesundheit und des Gemeindebildes ausgewiesen. Andererseits sollte die bestimmungsgemässe Nutzung auch im Interesse von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern liegen, weil nur so die Vermietbarkeit gewährleistet ist.

Aus diesen Gründen sind die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, um die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften zu deren ordentlichem Unterhalt zu verpflichten und damit deren Nutzung zu gewährleisten.

Für den Fall, dass sich eine Grundeigentümerin oder ein Eigentümer weigert, dieser Unterhalts- und Sanierungspflicht nachzukommen, soll die Gemeinde zur Ersatzvornahme berechtigt und verpflichtet sein. Dem Gemeinwesen steht die Wahl der Sanierungsvariante im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei. Nach Abschluss der Sanierung steht der ehemaligen Grundeigentümerin oder dem ehemaligen Grundeigentümer das Recht zu, die von der Gemeinde sanierte Liegenschaft zum Verkehrswert wieder zu übernehmen. Wird darauf verzichtet, kann das Gemeinwesen mit der sanierten Liegenschaft nach Belieben verfahren. Der Rücknahmeanspruch derjenigen Person oder Institution, welche ursprünglich Eigentümerin oder Eigentümer der Liegenschaft war, soll im Gesetz ausdrücklich verankert werden.