

Sitzung vom 20. November 1996

3296. Anfrage (Vollzug der Bestimmungen für die Landwirtschaftszonen gemäss kantonalem Richtplan)

Kantonsrätin Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, hat am 16. September 1996 folgende Anfrage eingereicht:

Der Bundesrat hat am 15. Mai 1996 im Zusammenhang mit der Prüfung des neuen kantonalen Richtplanes beschlossen, den Streusiedlungsperimeter im Zimmerberg und in den ausserhalb der Entwicklungskonzeption «Pro Zürcher Berggebiet» liegenden Gemeinden im Zürcher Oberland nicht zu genehmigen. Seit Jahren werden in diesen Zonen Gebäude oft mit Wissen der Gemeindebehörden illegal zu landwirtschaftsfremden, nicht standortgebundenen Zwecken genutzt. Diese Gebäude müssten nach dem Bundesratsentscheid geräumt werden. In diesem Zusammenhang bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Hat der Regierungsrat Kenntnis von Anzahl und Lage der illegal genutzten Gebäude? Wenn ja, ist der Regierungsrat bereit eine solche Liste im Rahmen der Beantwortung dieser Anfrage zu veröffentlichen?
2. Weiss der Regierungsrat, wie viele Gebäude heute in den betreffenden Zonen leerstehen, weil sie nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und eine andere Nutzung nicht zulässig ist? Wenn ja, bitten wir darum auch diese Zahl bekanntzugeben.
3. Wie gedenkt der Regierungsrat den Vollzug des Richtplanes hinsichtlich der illegalen Nutzung von Gebäuden in der Landwirtschaftszone anzupacken?
4. Hat der Kanton die Bauämter der betroffenen Gemeinden bereits instruiert? Wenn ja, wie?
5. Kann sich der Regierungsrat vorstellen, jede beantragte Nutzung für ein von der Landwirtschaft nicht mehr benötigtes Gebäude einzeln zu prüfen und zu bewilligen, wenn das Gebäude dafür nicht verändert werden muss, die neue Nutzung die Umwelt nachweislich nicht belastet und keine zusätzlichen Infrastrukturmassnahmen notwendig sind?
6. Wäre eine solche Lösung mit dem bestehenden Planungsrecht vereinbar? Wenn nein, welche gesetzlichen Änderungen wären notwendig?

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Julia Gerber Rüegg, Wädenswil, wird wie folgt beantwortet:

Richtpläne sind behördenverbindlich. Sie haben keine unmittelbaren Rechtswirkungen auf das Grundeigentum und seine zulässigen Nutzungen. Die Festlegungen der Richtpläne müssen in aller Regel zuerst in Nutzungsplänen umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet allerdings die nach der Raumplanungsverordnung des Bundes erforderliche Eintragung der Gebiete mit traditioneller Streubauweise. Hier bewirkt der Richtplaneintrag, dass die nach dieser Verordnung in solchen Gebieten unter weiteren Bedingungen geltenden Erleichterungen für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden in Landwirtschaftszonen anwendbar sind. Dies gilt nun für die vom Kantonsrat bezeichneten Gebiete in der Region Zürcher Oberland, soweit sie im Bereich «Pro Zürcher Berggebiet» liegen, sowie in der ebenfalls zu diesem Bereich gehörenden Gemeinde Turbenthal, dagegen infolge der teilweisen Nichtgenehmigung durch den Bundesrat nicht für die weiteren vom Kantonsrat bezeichneten Gebiete der Gemeinden Dürnten, Hittnau, Pfäffikon, Russikon sowie in den Regionen Winterthur und Umgebung und Zimmerberg.

Die Bezeichnung als Gebiet mit traditioneller Streubauweise hat, soweit sie vom Bundesrat genehmigt worden ist, ausser neuen Änderungsmöglichkeiten zur Folge, dass dort auch allenfalls bereits erfolgte Nutzungsänderungen bewilligungsfähig geworden sind. Die Anwendbarkeit der in Frage stehenden Bestimmungen der Raumplanungsverordnung ändert aber nichts daran, dass auch solche Nutzungsänderungen einer nachträglichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde mit einer vorgängig von der Baudirektion zu

erteilenden Ausnahmegewilligung bedürfen und dass in diesen Bewilligungsverfahren im einzelnen zu prüfen ist, ob die weiteren Bedingungen erfüllt sind.

Auf ohne Bewilligung erfolgte Nutzungsänderungen von Gebäuden in Teilen der Landwirtschaftszone, die nicht als Gebiete mit traditioneller Streubauweise bezeichnet oder vom Bundesrat nicht als solche genehmigt worden sind, hat der Bundesratsentscheid keinen Einfluss. Dass solche Änderungen mit oder ohne bauliche Eingriffe einer Bewilligung bedürfen, gilt spätestens seit dem am 1. Januar 1980 erfolgten Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Der Baudirektion sind denn auch zahlreiche Fälle bekannt, in denen die örtlichen Baubehörden für bereits erfolgte Änderungen die nachträgliche Durchführung des Bewilligungsverfahrens veranlasst haben. Ob solche Verfahren zur nachträglichen Erteilung der Bewilligung führen können, hängt davon ab, ob der vor der Nutzungsänderung vorliegende Zustand den Vorschriften entsprach oder ihm die Bestandesgarantie zukam und ob die Änderung im Rahmen einer teilweisen Änderung im Sinne des Bundesrechts blieb. Wo diese Bedingungen nicht erfüllt sind, muss die örtliche Baubehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen, soweit dies nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verstösst.

Weil der erstinstanzliche Vollzug des öffentlichen Baurechts in die Zuständigkeit der Gemeinden fällt, führt die Baudirektion keine systematischen Kontrollen über das Vorhandensein von ohne Bewilligung erfolgten Nutzungsänderungen durch. Auch über die bekannte Tatsache, dass zahlreiche früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude heute leerstehen oder vorübergehend zum Einlagern nichtlandwirtschaftlicher Güter verwendet werden, sind keine kantonalen Erhebungen durchgeführt worden und auch nicht vorgesehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass den Bauämtern der Gemeinden die auf solche Fälle anwendbaren Vorschriften bekannt sind.

Der Regierungsrat hat in mehreren Vernehmlassungen zu Revisionsvorschlägen des Bundes auf die Probleme der leerstehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäude, aber auch der seit langem bestehenden Gebäude ausserhalb der Bauzonen, die nie landwirtschaftlichen Zwecken gedient haben, mit Nachdruck hingewiesen. Es liesse sich mit den grundlegenden Zielen der Raumplanung sicher vereinbaren, Nutzungsänderungen bestehender Gebäude unter der Voraussetzung, dass das Gebäude nicht erheblich verändert und die Umwelt nicht stärker belastet wird und keine zusätzlichen Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind, im ganzen Kanton zu erleichtern. Dafür ist jedoch eine Änderung von Bestimmungen des Bundesrechts unumgänglich. Leider entspricht der gegenwärtig den eidgenössischen Räten vorliegende Revisionsantrag des Bundesrates den Bedürfnissen, wie sie in unserem Kanton bestehen, nur höchstens zu einem kleinen Teil.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Husi