

Sitzung vom 1. September 2021

**944. Motion (Zonenkonforme Nutzungsänderungen
im Anzeigeverfahren)**

Die Kantonsräte Stephan Weber, Wetzikon, Domenik Ledergerber, Herrliberg, und Andreas Hasler, Illnau-Effretikon, haben am 17. Mai 2021 folgende Motion eingereicht:

Der Regierungsrat wird eingeladen, dem Kantonsrat eine Vorlage zu unterbreiten, welche es ermöglicht, zonenkonforme Nutzungsänderungen von Gebäuden im Anzeigeverfahren zu bewilligen. Dabei sollen die notwendigen Baugesuchsunterlagen auf das Nötigste reduziert werden, damit das Verfahren schlank abgewickelt werden kann. Auf die Einhaltung von Nebenbestimmungen kann in der Verfügung verwiesen werden und die Nachweise für deren Einhaltung können vor Baufreigabe eingefordert werden.

Begründung:

Die gegenwärtige Corona-Situation hat uns aufgezeigt, wie wichtig es auch in Zukunft sein wird, sich schnell den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen zu können. Nutzungsänderungen unterliegen in der Regel dem aufwändigen und zeitbeanspruchenden ordentlichen Bewilligungsverfahren. Neu sollen zonenkonforme Nutzungsänderungen schnell und unkompliziert im Anzeigeverfahren ermöglicht werden.

Zum Beispiel:

- in einer Gewerbezone zwischen Büro und Verkauf
- in einer Gewerbezone zwischen Lager und Produktion
- in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone zwischen Arztpraxis und Büro
- in einer Zentrumszone zwischen Verkauf und Gastronomie
- etc.

Mit der kommunalen Bau- und Zonenordnung werden die möglichen Nutzungsarten von Gebäuden ausreichend bestimmt. Durch die Einhaltung einer zonenkonformen Nutzung werden keine Rekursrechte von Dritten tangiert.

Ziel ist es, den Gewerbetreibenden und den Eigentümern, baurechtlich vereinfacht, eine hohe und unkomplizierte Nutzungsflexibilität zu ermöglichen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zur Motion Stephan Weber, Wetzikon, Domenik Ledergerber, Herrliberg, und Andreas Hasler, Illnau-Effretikon, wird wie folgt Stellung genommen:

Das Zürcher Baurecht statuiert für Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen eine baurechtliche Bedeutung zukommt, eine Baubewilligungspflicht (§ 309 Abs. 1 lit. b Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]). Für Vorhaben von untergeordneter Bedeutung, die keine Rechtsschutzinteressen rekurslegitimierter Dritter berühren, hat der kantonale Gesetzgeber in § 325 Abs. 1 PBG die Grundlage für ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren geschaffen. Dieses ist auf Verordnungsstufe in den §§ 13 ff. der Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) in Form des Anzeigeverfahrens konkretisiert. Im Anzeigeverfahren entfallen die Aussteckung sowie die öffentliche Bekanntmachung. Die Behandlungsfrist beträgt zudem nur 30 Tage. § 14 BVV enthält eine beispielhafte Aufzählung von bloss anzeigepflichtigen Bauvorhaben. Nutzungsänderungen sind von dieser Aufzählung nicht umfasst. Aus § 14 lit. h BVV geht implizit hervor, dass für die Änderung der Nutzweise einzelner Räume in jedem Fall das ordentliche Verfahren durchzuführen ist. Gemäss dem geltenden Verordnungsrecht ist bei Nutzungsänderungen das Anzeigeverfahren somit nicht anwendbar.

Die Aufnahme von zonenkonformen Nutzungsänderungen in den Katalog der Anwendungsfälle des Anzeigeverfahrens nach § 14 BVV ist zwar grundsätzlich möglich. Es gilt dabei jedoch zu bedenken, dass im Einzelfall gleichwohl zu prüfen wäre, ob die entsprechenden Voraussetzungen für die Durchführung des Anzeigeverfahrens gegeben sind. Im Rahmen dieser Prüfung hat die örtliche Baubehörde insbesondere auch abzuklären, ob keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter berührt werden. Zonenkonforme Nutzungsänderungen können im Vergleich zum Vorbestand wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt zeitigen. Sie können insbesondere Veränderungen der Anforderungen an die Erschliessung und die Fahrzeugabstellplätze sowie Immissionszunahmen nach sich ziehen. Aus dem blossen Umstand, dass eine Nutzungsänderung zonenkonform ist, lässt sich somit noch nicht grundsätzlich ableiten, dass im jeweiligen Einzelfall keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter tangiert sind. Aus Rücksicht auf die Interessen der zum Rekurs berechtigten Dritten müssten die örtlichen Baubehörden in der Praxis somit dennoch regelmässig das ordentliche Verfahren durchführen.

Eine gänzliche Unterstellung sämtlicher zonenkonformen Nutzungsänderungen unter das Anzeigeverfahren ist aufgrund der genannten Überlegungen rechtlich problematisch.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Motion KR-Nr. 181/2021 abzulehnen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli