

Sitzung vom 20. Januar 1999

111. Interpellation (Illegale Bauten ausserhalb der Bauzone in Uster)

Kantonsrätin Astrid Kugler-Biedermann, Zürich, Kantonsrat Dr. Ruedi Aeschbacher, Zürich, und Kantonsrätin Crista D. Weisshaupt, Uster, haben am 30. November 1998 folgende Interpellation eingereicht:

Der Regierungsrat zeigte sich bereit, ein Postulat von Kurt Bosshard (SVP, Uster) entgegenzunehmen, welches die Verjährungsfrist von illegal erstellten Bauten in Anlagen ausserhalb der Bauzone von 30 auf 10 Jahre reduzieren wollte. Wir bitten den Regierungsrat, in diesem Zusammenhang zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Seit wann ist dem Regierungsrat das Problem von illegalen Bauten in Uster, insbesondere in den Landwirtschafts- und Naturschutzgebieten, bekannt?
2. Wer ist zuständig für die Durchsetzung des Gesetzes, also für die Entfernung illegal erstellter Bauten und Anlagen? Die Gemeinde oder der Kanton? Wie verhält es sich bei Privateigentum, wie bei öffentlichem Eigentum?
3. Ist eine Gemeinde oder der Kanton verpflichtet, die Besitzer von illegal erstellten Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen aufzufordern, nachträglich eine Baubewilligung einzuholen? Wer ist zuständig, eine allfällige Ausnahme zu bewilligen? Zu welchem Zeitpunkt und von wem wurden die Besitzer der illegal erstellten Bauten und Anlagen in Uster ersucht, eine solche nachträgliche Baubewilligung einzuholen?
4. Einige Bauten in Uster, welche illegal in der damaligen Landwirtschaftszone errichtet wurden, sind infolge von Umzonungen ins Naturschutzgebiet I gemäss kantonaler Schutzverordnung geraten. Haben diese Bauten und Anlagen eine Chance, nachträglich noch eine Baubewilligung zu erhalten? Wenn ja, auf Grund welcher gesetzlichen Grundlagen? Wenn nein, weshalb hat die Baudirektion nicht sofort dafür gesorgt, dass die illegalen Bauten und Anlagen entfernt wurden?
5. Am 12. April 1988 wurde im «Anzeiger von Uster» ein «Ersatz des bestehenden Gerätehauses (bereits erstellt), im Hoperenriet, Kat.-Nr. D 531, Assek.-Nr. 3931, Werrikon (Landwirtschaftszone)» ausgeschrieben. Bis heute ist dieses Baugesuch nicht behandelt worden. Das veritable Weekendhäuschen steht heute noch. Wurde das Baugesuch damals PBG-konform von der Stadt Uster der Baudirektion zur Behandlung weitergeleitet? Wenn ja, wann und wie lautete der Bescheid der Baudirektion? Wenn nicht, weshalb nicht?
6. Ist dem Regierungsrat bekannt, dass Kantonsrat Kurt Bosshard am 2. Mai 1982 im Grabenriet ein Grundstück gekauft hat (grundbuchamtliche Übertragung am 11. November 1993), auf welchem sich seit etwa 21 Jahren eine illegal erbaute Hütte mit einem gemauerten Cheminée befindet? Laut «Anzeiger von Uster» vom 20. Juni 1992 hat K. Bosshard, in der Zwischenzeit Bauvorstand der Stadt Uster, erklärt, er werde die Hütte entfernen, wenn die Baubewilligungsbehörde deren Abbruch anordnen würde. Wer ist oder war damals die Baubewilligungsbehörde?
7. Am 28. Oktober 1992 hat die Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz Uster (GNVU) bei der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich eine Aufsichtsbeschwerde in dieser Angelegenheit gegen den Stadtrat Uster eingereicht. In seiner abschlägigen Antwort vom 4. März 1993 stellte der zuständige Regierungsrat Hans Hofmann zuerst einmal klar, dass kein Erledigungsanspruch der Beschwerde bestehe! Er versicherte aber, dass die Herstellung des Rechtszustandes unverzüglich an die Hand genommen werde. Er stellte fest, dass «unter diesen Umständen entgegen den Beschwerdeführern nicht davon gesprochen werden kann, dass der politische Wille fehlt, die zwar unpopuläre, aber dringend nötige Flurbereinigung an die Hand zu nehmen». Ist der Regierungsrat immer noch dieser Meinung? Immerhin steht das Jahr 1999 vor der Tür und die illegal erstellten Bauten haben gemäss Zeitungsberichten von rund 200 im Jahre 1992 auf 360 im Jahre 1998 zugenommen!
8. Seit wann ist die Baudirektion im Besitz des Ustermer Dossiers über illegal erstellte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone? Was hat die Baudirektion unternommen, um den Rechtszustand herzustellen? Wann wird der Rechtszustand hergestellt sein?

9. Was hat der «Antritt der Melioration» respektive das Meliorationsamt mit dem seit über 20 Jahren bestehenden Vollzugsnotstand in Uster betreffend die illegal erstellten Bauten und Anlagen in Landwirtschafts- und Naturschutzgebieten zu tun?
10. Wie steht es in den übrigen Gemeinden des Kantons betreffend illegal erstellte Bauten in Landwirtschafts- und Naturschutzgebieten?

Begründung:

Seit mehr als 20 Jahren herrscht in Uster ein Vollzugsnotstand. Seit 1977 bemühen sich verschiedene Kreise darum, dass illegal erstellte Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts- und Naturschutzzone entfernt werden. Von 1986 bis 1998 war Kurt Bosshard (SVP, Uster) Bauvorstand. Er versprach gemäss dem «Anzeiger von Uster» vom 20. Juni 1992, dieses Problem im Herbst 1992, also nach dem «Antritt der Melioration», anzugehen. Die kantonale Baudirektion soll von der Stadt Uster ein Dossier in dieser Angelegenheit erhalten haben. Bis jetzt (November 1998) sind aber unseres Wissens keine weiteren Schritte unternommen worden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Interpellation Astrid Kugler-Biedermann, Zürich, Dr. Ruedi Aeschbacher, Zürich, und Crista D. Weisshaupt, Uster, wird wie folgt beantwortet:

Auf dem Gebiet der Stadt Uster stehen derzeit noch rund 230 Kleinbauten ausserhalb der Bauzone, die im Laufe der letzten Jahrzehnte errichtet wurden. Mitte der 90er-Jahre betrug diese Zahl noch rund 300; insbesondere seit Abschluss der Melioration 1997 sind verschiedene Bauten und Anlagen bereits freiwillig beseitigt worden, und zwar in der Regel deshalb, weil sie den neuen Eigentümerinnen und Eigentümern offenbar nicht dienen bzw. einer zweckmässigen Bewirtschaftung der betreffenden Flächen nicht entsprechen.

Bei vielen dieser Gebäude war lange Zeit unklar, ob und wann dafür eine Bewilligung erteilt wurde. Die Frage, ob bzw. in welchem Umfang unbewilligte Gebäude bestehen bleiben können oder aber beseitigt werden müssen, hängt in erster Linie davon ab, ob aus heutiger Sicht die Voraussetzungen für eine Bewilligungserteilung oder für eine Einzonung – beispielsweise in eine Erholungszone – gegeben sind. Ist dies nicht oder nur teilweise der Fall, stellt sich die Frage nach Umfang und Zeitpunkt der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die zu dessen Durchsetzung nötigen Abbruchbefehle bzw. Verfügungen zur Herstellung eines bestimmten baulichen Zustandes stellen Anordnungen dar, die nach einem rechtskräftigen Entscheid über die Bewilligungsfähigkeit als separate Vollzugsanordnungen ergehen. Für diese Vollzugsanordnungen ist unabhängig von den Eigentumsverhältnissen grundsätzlich die Gemeinde zuständig.

Auf Grund der Vielzahl der Fälle sowie zur Sicherstellung eines rechtsgleichen und für alle Betroffenen und Beteiligten nachvollziehbaren Vorgehens wurde von der Stadt Uster ein Inventar über alle in Frage stehenden Bauten und Anlagen erstellt. Im Hinblick auf ein koordiniertes Vorgehen wurden offenbar vereinzelt Baugesuche nicht an die zuständige kantonale Stelle weitergeleitet; jedenfalls wurde das 1988 publizierte nachträgliche Baugesuch für ein Gerätehaus im Hopenriet bisher nie der Baudirektion zum Entscheid vorgelegt.

Das von der Stadt Uster 1995–1997 erarbeitete Inventar wurde auf Grund umfangreicher Recherchen erstellt und anhand eines Fragebogens an die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überprüft. Neben einer kartografischen Übersicht ist in diesem Inventar jedes einzelne Objekt kurz beschrieben und mit Fotos dokumentiert. Dieses Vorgehen war mit der Baudirektion abgesprochen, die seit Oktober 1992 von diesem Problem Kenntnis hat, nachdem in dieser Angelegenheit von der lokalen Gesellschaft für Natur- und Vogelschutz eine Aufsichtsbeschwerde gegen den Stadtrat Uster eingereicht worden war. Das Inventar wurde der Baudirektion, Amt für Raumordnung und Vermessung, anlässlich einer Besprechung im April 1998 übergeben. Es enthält neben den erwähnten Inhalten auch in Fallgruppen gegliederte Vorschläge der Bauverwaltung Uster, wie bezüglich der einzelnen Objekte vorzugehen sei.

Seit 1992, insbesondere seit Abschluss der Melioration 1997, sind verschiedene Bauten und Anlagen bereits freiwillig beseitigt worden. Für andere Bauten konnten die Grundeigentümer eine früher erteilte rechtskräftige Bewilligung vorweisen oder den über dreissigjährigen Bestand zweifelsfrei nachweisen. Für eine individuelle Abklärung in einem Bewilligungsverfahren verbleiben somit Bauten, die ohne Bewilligung weniger als 30 Jahre bestehen. Da ein rechtskräftiger Entscheid in einem ordentlich durchgeführten Bewilligungsverfahren in jedem Fall Voraussetzung für Vollzugshandlungen ist, hat die Baudirektion als für

den kantonalen Bewilligungsentscheid zuständige Stelle entschieden, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Einreichung eines Baugesuches aufzufordern. Die Bauverwaltung Uster aktualisiert derzeit die Adressliste. Die Aufforderungen können noch im ersten Quartal 1999 versandt werden, wobei in Fällen, in denen freiwillig Bauten beseitigt werden, auf die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens verzichtet werden kann. Für die Behandlung der im ersten Halbjahr 1999 zu erwartenden vielen Baugesuche wurde zwischen der Stadt Uster und der zuständigen kantonalen Leitstelle eine Projektorganisation vereinbart, die eine zügige Erledigung der Bewilligungsverfahren gewährleistet.

Nach Einreichung der Baugesuche wird für jedes einzelne Objekt unter Abwägung aller Interessen über dessen Bewilligungsfähigkeit zu entscheiden sein. Diese einzelfallweise Beurteilung ist nötig, und zwar unabhängig von der Zonenzugehörigkeit des betreffenden Grundstücks, also insbesondere auch in Schutzgebieten. Der Regierungsrat hat aus rechtlichen und aus praktischen Gründen keine Möglichkeit, über die in der Interpellation angesprochenen laufenden und über die noch durchzuführenden Bewilligungsverfahren detaillierte Auskünfte zu geben oder das Ergebnis dieser Beurteilungen (die von der Gemeinde als Koordinationsstelle, vom Amt für Raumordnung und Vermessung als kantonale Leitstelle und je nach Sachverhalt von weiteren Stellen koordiniert vorzunehmen sind) vorwegzunehmen. Einzelheiten über einzelne Fälle wie die in der Interpellation angesprochene Handänderung eines Grundstücks im Grabenriet sind dem Regierungsrat nicht bekannt und werden – soweit für den Entscheid massgebend – im Bewilligungsverfahren abzuklären sein.

Ein Inventar über illegale Bauten ausserhalb der Bauzonen für den ganzen Kanton steht nicht zur Verfügung. Einzelne Fälle, die den Behörden zur Kenntnis gebracht werden, werden laufend mittels Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens erledigt.

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

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:
Husi