

6. Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren

Motion Stephan Weber (FDP, Wetzikon), Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg), Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon) vom 17. Mai 2021
KR-Nr. 181/2021, RRB-Nr. 944/1. September 2021 (Stellungnahme)

Präsidentin Esther Guyer: Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, die Motion nicht zu überweisen. Er hat dem Rat seine schriftliche Ablehnung am 1. September 2021 bekannt gegeben. Der Rat hat zu entscheiden.

Stephan Weber (FDP, Wetzikon): Die zunehmende Regulierungsdichte nicht nur im Bauwesen, aber dort ganz speziell, engt unsere Handlungsspielräume immer weiter ein. Dieser Entwicklung können wir nur mit einer einfacheren Gesetzgebung und vereinfachten Baubewilligungsverfahren entgegenwirken. Mit dieser Motion soll das Baubewilligungsverfahren für zonenkonforme Nutzungsänderungen massgeblich vereinfacht werden. In unserer schnelllebigen Gesellschaft ist viel Agilität und schnelle Anpassungsfähigkeit erforderlich. Private und das Gewerbe müssen sich schnell und unkompliziert den neuen Gegebenheiten anpassen können. Dazu gehören auch bauliche Massnahmen. Die soeben überwundene Pandemie (*Corona-Pandemie*) hat die sehr anschaulich gezeigt und ich bin mir sicher, dies wird in Zukunft noch verstärkt erforderlich sein.

Es ist selbstverständlich, dass bei Baugesuchen im Anzeigeverfahren die Vorschriften des materiellen Rechts weiterhin einzuhalten sind. Dies ist ja auch bei nur meldepflichtigen Bauvorhaben so und eine Selbstverständlichkeit. Mit diesem Vorstoss sollen auch zonenkonforme Nutzungsänderungen innert 30 Tagen im Anzeigeverfahren bewilligt werden können. Grundsätzlich ist zonenkonformen Nutzungen unter Einhaltung der Vorschriften ohnehin immer eine Baubewilligung zu erteilen. Zum Beispiel in Gewerbebauten soll es einfach möglich sein, Nutzungen wie Lager, Produktion, Montage, Büro, Spedition einfach anzupassen. Nur selten werden durch Nutzungsänderungen von Raumflächen die zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter tangiert. Ich bitte Sie, diese Motion zu überweisen und dadurch zweckmässig einen Beitrag zur Deregulierung und Vereinfachung zu leisten. Wir freuen uns, wenn der Baudirektor (*Regierungsrat Martin Neukom*) für einmal seine Schaffenskraft auch für eine liberale Lösung unter Beweis stellt. Besten Dank.

Jonas Erni (SP, Wädenswil): Diese Motion klingt auf den ersten Blick durchaus sympathisch. Auch wir wünschen uns eine Vereinfachung und eine Beschleunigung. Nur ist die formulierte Motion so nicht umsetzbar, weil rechtlich bedenklich und – ich sage Ihnen das auch als Mitglied der städtischen Wädenswiler Baukommission – weil die Interessen der am Rekurs Berechtigten missachtet würde. Und ich denke dabei an die Nachbarn. Nehmen wir das letzte aufgeführte Beispiel in der Liste, ein Wechsel von einem Gewerbe-Betrieb hin zu einem Gastro-Angebot: Wenn hier die Nachbarn neben einem Quartierladen beispielsweise – nehmen wir

an, es handle sich um Alterswohnungen – plötzlich mit einem lebendigen Gastro-Angebot konfrontiert sind, kann das zu grossen Konflikten führen, wenn sie im Bewilligungsprozess nicht rechtzeitig miteinbezogen werden.

Deshalb können wir dieser Motion so nicht zustimmen, hingegen als Postulat könnten wir uns definitiv dafür begeistern.

Andreas Hasler (GLP, Illnau-Effretikon): Nachdem der Erstmotionär unsere Anliegen schon dargelegt hat, möchte ich nur noch auf einen Aspekt eingehen, den der Regierungsrat in die Diskussion eingebracht hat und den jetzt soeben auch Jonas Erni angesprochen hat, nämlich den Punkt, dass zonenkonforme Nutzungsänderungen im Einzelfall die Interessen rekursberechtigter Dritter zum Beispiel nach Ruhe tangieren können. Dieses Rekursrecht müsse wahrgenommen werden können. Ja, selbstverständlich, geschätzter Regierungsrat, geschätzter Jonas Erni, ist dieser Punkt zu beachten. Aber deswegen sämtliche zonenkonformen Nutzungsänderungen auf den aufwendigen Bewilligungsweg verweisen? Nein, das wollen wir nicht. Bei einfachen Fällen soll es einfach und schnell gehen. Der Regierungsrat hat es bei den Bewilligungsverfahren für Fotovoltaik-Anlagen vorge-macht: Einfache Standortfälle werden neu im Anzeigeverfahren erledigt, für komplexere Fälle gilt das ordentliche Verfahren. Bringen Sie sinngemäss einen analogen Vorschlag für die zonenkonformen Nutzungsänderungen, Herr Regierungsrat, bauen Sie zum Vorteil aller Bürokratie ab. Wir danken Ihnen. Die Grünliberalen überweisen die Motion.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Die Beispiele, die in der Begründung zu dieser Motion aufgeführt werden, zeigen deutlich, dass solche Nutzungsänderungen eben gerade nicht ohne Baubewilligung umgesetzt werden dürfen. Nutzungsänderungen können mit erheblichen Auswirkungen verbunden sein. Hier braucht es eine Publikation und Einsprachemöglichkeiten. Wenn Büros plötzlich zu Verkaufsflächen werden, dann wird Verkehr generiert. Ein Büroarbeitsplatz löst circa zwei bis drei Fahrten pro Tag aus, eine Verkaufsfläche zieht aber Kunden an und möglicherweise zehnmal so viel Verkehr in der Umgebung. Der gleiche Parkplatz wird nun stündlich neu belegt. Damit entstehen Lärmemissionen für die Nachbarn oder es entstehen plötzlich neue Verkehrsstaus. Auch bei einem Wechsel von einem Lager in eine Produktionsstätte kann es zu unliebsamen Auswirkungen kommen, wenn der neue Betrieb Lärm oder andere Emissionen verursacht. Soll eine solche Änderung wirklich ohne Baubewilligungsverfahren möglich sein? Die Motion beschneidet somit die Rechte der Eigentümer. Wo stehen da die eigentü-merfreundlichen Parteien, wenn eben Anwohner in der Umgebung keine Einsprachemöglichkeiten mehr haben? Auch den Gemeinden wird die Möglichkeit entzogen, eine Bewilligung mit Auflagen zu versehen. Schnelle Verfahren sind nicht notwendigerweise besser als sorgfältige Abklärungen. Nur weil auch die neue Nutzung zonenkonform ist, kann noch lange nicht daraus abgeleitet werden, dass den Bewohnenden die Rekursmöglichkeit entzogen werden kann. Wir lehnen ab.

Domenik Ledergerber (SVP, Herrliberg): Stephan Weber und Andreas Hasler haben eigentlich das Wichtigste auf den Punkt gebracht: Nutzungsänderungen, eben zonenkonforme Nutzungsänderungen bringen im Anzeigeverfahren nur Vorteile für alle. Die Behörden haben einen geringeren Aufwand im Bewilligungsprozess und die Grundeigentümer sowie Gewerbetreibenden erhalten eine höhere Nutzungsflexibilität. Und wir sind uns sehr wohl bewusst, dass die Anforderungen an die Erschliessung, Anzahl Parkplätze, Ruhe und so weiter eingehalten werden müssen. Dies kann auch im Anzeigeverfahren unkompliziert geprüft werden und bei Bedarf eben ein ordentliches Baubewilligungsverfahren verlangt werden. Bitte unterstützen Sie unsere Motion. Danke.

Regierungsrat Martin Neukom: Ja, natürlich, schlanke Verfahren sind mir grundsätzlich ein grosses Anliegen. Sie haben sicherlich mitgekriegt, dass wir das Anzeigeverfahren eingeführt haben für Solaranlagen, Wärmepumpen, Fernwärme-Anschlüsse und auch für Ladestationen, hier konnten wir einiges vereinfachen. Ich habe aber bei dieser Einführung bereits gesagt: Es gibt immer Kosten. Und die Kosten sind in der Regel rekursberechtigte Dritte, die dadurch eingeschränkt werden. Nun unterstehen aktuell Nutzungsänderungen auch einer Baubewilligungspflicht. Und Herr Ledergerber, wenn man das jetzt einfach dem Meldeverfahren unterstellt, ist es nicht so, dass es einfach nur Vorteile gäbe für alle, denn sonst hätten wir das schon lange gemacht, sondern es hat Nachteile gerade für Nachbarn, die dann keinen Rekurs mehr einlegen können. Also nehmen wir das Beispiel von Herrn Erni, das ist interessant: Wir haben eine Nutzungsänderung, die plötzlich zu viel mehr Lärmemissionen führt. Wenn man sie jetzt im ordentlichen Baubewilligungsverfahren macht, dann kann ein Nachbar sagen «das finde ich nicht gut» und einen Rekurs machen, und es gibt ein entsprechendes Verfahren. Wenn jetzt also ein Anzeigeverfahren verwendet wird, dann ist kein Rekurs mehr möglich. Was dem Nachbar übrig bleibt, und das kann er trotzdem in allen Fällen: Wenn alles schon realisiert und fertiggebaut ist, kann der Nachbar klagen. Und dann kann trotzdem nochmal überprüft werden, ob das entsprechend rechtskonform ist. Wenn dann festgestellt würde vor Gericht, dass es nicht rechtskonform ist, ist es für den Bauherrn, der dann schon gebaut hat, ein sehr grosser Nachteil. Das heisst, das Anzeigeverfahren kann dazu führen, dass die Rechtssicherheit sinkt, weil der Bauherr dann nicht mehr weiss, ob das jetzt rechtmässig ist oder nicht. Deshalb kann es natürlich schon sein, dass der Bauherr ein Interesse hat an einer ordentlichen Baubewilligung. Wenn dann der Rekurs abgelehnt wird, dann weiss der Bauherr: Jetzt habe ich Rechtssicherheit, um mein entsprechendes Vorhaben auch wirklich umsetzen zu können. Das ist der Grund, warum der Regierungsrat Ihnen beantragt, diesen Vorstoss nicht zu überweisen. Besten Dank.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 95 : 68 Stimmen (bei 0 Enthaltungen), die Motion KR-Nr. 181/2021 zu überweisen. Das Geschäft geht an den Regierungsrat zur Ausarbeitung einer Vorlage mit Bericht und Antrag innert zweier Jahre.

Das Geschäft ist erledigt.