



Baudirektion Kanton Zürich

Direktion

Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
Telefon: 043 259 28 02
Telefax: 043 259 42 81

An die Gemeinden
die Grundbuchämter
die Geometer
private Treuhand und Beratungsbüros
im Kanton Zürich

Zürich, 20. Dezember 2007

Praxisänderung betreffend Parzellenteilung an der Bauzonengrenze

Sehr geehrte Damen und Herren

Zur Verminderung der nachfolgend geschilderten Probleme werden ab 2008 bei unüberbauten Parzellen **keine Abparzellierungen und Freistellungen gemäss BGG über den Zonenrand mehr zugelassen.**

Nach der langjährigen Praxis der Volkswirtschaftsdirektion (bzw. seit Mai 2005 der Baudirektion) bestand bisher die Möglichkeit, einen Streifen von 3,5 m Landwirtschaftsland der unüberbauten Bauparzelle zuzuschlagen (vgl. dazu das Schreiben der Volkswirtschaftsdirektion vom 5. September 1991, Parzellenteilung an der Bauzonengrenze). Somit wurde auch Landwirtschaftsland aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht (BGG) entlassen (sog. Freistellung), das raumplanungsrechtlich weiterhin zur Landwirtschaftszone gehörte. Dies führte zu den nachfolgend beschriebenen Problemen.

Die Landeigentümer unterscheiden nicht zwischen dem Grundstücksanteil in der Bau- und in der Landwirtschaftszone. Auf dem 3.5m-Streifen werden (Klein-)Bauten und Anlagen erstellt, die ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform und deshalb nicht bewilligungsfähig sind. Zu erwähnen sind insbesondere Gartengeräteschöpfe, Kleintierställe, Gartencheminee, aber auch Sitzplätze, Zugangswege, Pergolen sowie unterirdische Bauten wie Lichtschächte und Fluchtröhren. Die Bauzone wird somit faktisch ausgedehnt. Dies widerspricht dem Gebot des Raumplanungsgesetzes die Bauzone von der Nichtbauzone zu trennen. Auch führen die widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen zu Vollzugsproblemen.

Infolge dieser unzulässigen Nutzung des 3.5m-Streifens steigt der Druck, die Bauzonen entsprechend auszudehnen, um den widerrechtlichen Zustand zu legalisieren. Im Einzelfall erscheinen diese Anpassungen als geringfügig, und negative Entscheide des Kantons stossen auch bei Gemeinden auf Unverständnis. In der Gesamtsumme ist die Ausdehnung jedoch bedeutend. Die potenziell betroffene Fläche beträgt kantonsweit über 200 ha.

Da das Planungs- und Baugesetz zwar einen Grenzabstand von Gebäuden zu Nachbargrundstücken, nicht aber zur Zonengrenze vorsieht, führt der mit der 3.5m-Praxis ermöglichte Bau auf die Zonengrenze zu einer faktischen Verschiebung der Baufront. Die gegenwärtige Situation ist sowohl aus Sicht des Bodenrechtes als auch aus Sicht der Raumplanung unbefriedigend.

Zusätzlich zur eingangs erwähnten Praxisänderung werden die Gemeinden eingeladen, bei der nächsten Revision ihrer kommunalen Bau- und Zonenordnung den Abstand von Gebäuden zur Nichtbauzone verbindlich festzulegen (z.B. 5 Meter) und ein Näherbaurecht auszuschliessen.

Mit diesen beiden Massnahmen können viele Probleme im Zusammenhang mit neuen Gebäuden am Zonenrand gelöst werden.

Es wird weiterhin notwendig sein, für bestehende Probleme am Zonenrand (bereits überbaute Grundstücke, laufende Planungen) zusammen mit dem ALN, dem ARV, der Baku sowie der Gemeinde gangbare Wege im Einzelfall zu finden. Als Spezialfall sind Weilerkernzonen zu betrachten. Um keine neuen Bauplätze zu schaffen, wurde die Abgrenzung der Bauzone sehr eng um die bestehenden Bauten gezogen. Zur Verminderung dieser Problematik wird den Gemeinden empfohlen, detaillierte (Weiler-) Kernzonenpläne mit entsprechenden Baubereichen zu erarbeiten.

Für allfällige Fragen zur Raumplanung wenden Sie sich bitte an das ARV, Thomas Eiermann (Tel. 043 259 30 41), für Fragen bezüglich des Bäuerlichen Bodenrechtes an das ALN, Abteilung Landwirtschaft, François Bouquet (Tel. 043 259 27 39).

Freundliche Grüsse
Baudirektion Kanton Zürich



Markus Kägi
Regierungsrat