



BESCHLUSS

VOM 18. MAI 2017

GESCH.-NR. 2017-0048
BESCHLUSS-NR. 2017-89
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**
16.04 **Grosser Gemeinderat**
16.04.23 **Interpellationen**

BETRIFFT **Interpellation Brigitte Rösli, SP, betreffend Lager in Alt-Effretikon;
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Händen des Grossen Gemeinderates**

VORSTOSS

Gemeinderätin Brigitte Rösli, SP, reicht mit Schreiben vom 16. Januar 2017 nachfolgende Interpellation beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.122/17):

Wie im Ressort Bau schon seit 2015 bekannt ist, gibt es an der Wattstrasse in Alt-Effretikon (in der Kernzone 1) einen Eigentümer, welcher seine Parzelle und den zugehörigen Schuppen einer Baufirma zur Verfügung stellt, welche auf einem ständig grösser werdenden Areal Baumaterialien und Fahrzeuge lagert.

Inzwischen nimmt dieses Baulager einen Umfang von geschätzt 630 qm ein. Die Anwohner haben beim Bauamt Einsprache erhoben. Mit dem Ergebnis, dass der Eigentümer ein Baugesuch nachreichen soll. Für alle Eigentümer, welche ihre Häuser teuer, dem Ortsbild entsprechend renovieren mussten, ist dieser hässliche Lagerplatz ein Affront.

Deshalb bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wieso musste von privater Seite Einsprache erhoben werden, bis die Baupolizei oder die Baubehörde tätig wurde?
2. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Alltag eingehalten werden und alle Grundstückbesitzerinnen und Besitzer gleich behandelt werden?
3. Wie geht die Baupolizei bei Widerhandlung vor? Welche Massnahmen kann sie einleiten?
4. Sind die Vorgaben in der aktuellen BZO genügend griffig, damit solche Vorkommnisse verhindert werden können. Falls nein, was müsste allenfalls in der neuen BZO geändert werden, damit die Baupolizei oder Baubehörde in solchen Situationen besser durchgreifen und zum Beispiel dieses Areal räumen könnte?



BESCHLUSS

VOM 18. MAI 2017

GESCH.-NR. 2017-0048

BESCHLUSS-NR. 2017-89

URHEBER: Gemeinderätin Brigitte Rösli, SP

MITUNTERZEICHNENDE: keine

EINGANG RATSBURO: 20.01.2017

BEGRÜNDUNG IM RAT: 09.03.2017

FRIST: 08.06.2017



BESCHLUSS

VOM 18. MAI 2017

GESCH.-NR. 2017-0048

BESCHLUSS-NR. 2017-89

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

Wieso musste von privater Seite Einsprache erhoben werden, bis die Baupolizei oder die Baubehörde tätig wurde?

In einer Kernzone sind ausser stark störenden Betrieben alle Nutzungen zulässig, solange sie sich ins Ortsbild einordnen. Luftaufnahmen aus dem Jahre 2015 belegen, dass das Materiallager bei der Remise über ein kleines Ausmass verfügte, vergleichbar mit dem des benachbarten Bauernhauses. In dieser Grössenordnung bestand für die Baupolizei oder die Baubehörde kein Anlass zu intervenieren. Bezüglich damals eingegangener Lärmbeschwerden wurde auf die Möglichkeit verwiesen, bei der Polizei eine Anzeige wegen Lärmbelästigung zu Unzeiten zu erstatten.

Neuere Luftaufnahmen liegen nicht vor. Gemäss Aussagen des Materiallagerbetreibers wurde auf die Wintermonate 2016/17 hin die Lagermenge massiv erhöht, worauf von privater Seite Anzeigen eingegangen sind. Die Stadt setzt keine aktive Baupolizei ein, welche das Stadtgebiet regelmässig auf baurechtliche Verstösse untersucht. Anzeigen zu Verstössen werden generell in schriftlicher Form eingefordert. Die baurechtswidrige Entwicklung auf dem Grundstück war bis zum Zeitpunkt der Meldung durch Privatpersonen nicht aktenkundig. Unmittelbar nach Eingang der schriftlichen Anzeige wurden die erforderlichen Massnahmen nach Baurecht eingeleitet.

ZUR FRAGE 2:

Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Alltag eingehalten werden und alle Grundstückbesitzerinnen und -besitzer gleich behandelt werden?

Die kommunale Bau- und Zonenordnung wird gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt; deren Vollzug obliegt bei der selbständigen örtlichen Baubehörde, welche nicht dem Stadtrat unterstellt ist. Der Stadtrat ist Kommissionen mit selbständigen Befugnissen gegenüber nicht weisungsberechtigt. Die Baubehörde hält sich an das vorgegebene Baurecht und an die Grundsätze der in der Bundesverfassung stipulierten Bestimmungen zur Wahrung der Rechtsgleichheit. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass selten zwei absolut identische Situationen eintreten und damit häufig von der Baubehörde Ermessen gefordert wird, welches sie nach bestem Wissen und Gewissen im Sinne der Gesetzgebung anwendet.

ZUR FRAGE 3:

Wie geht die Baupolizei bei Widerhandlung vor? Welche Massnahmen kann sie einleiten?

Bei rechtswidrigen Bauten hat die Baubehörde gemäss § 341 des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1; PBG) für die Herstellung des gesetzesmässigen Zustandes die erforderlichen Massnahmen zu treffen. Ist eine Baute oder Anlage ohne Bewilligung errichtet worden, ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Wird kein Baugesuch eingereicht, hat die Baubehörde von Amtes wegen selbst ein entsprechendes Gesuch zu erstellen oder erstellen zu lassen und mit den entsprechenden Publikations- und Rechtsmittelfristen das Verfahren einzuleiten. Erst danach kann ein baurechtlicher Entscheid mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung und den vorgegebenen Fristen gefällt werden. Unter Beachtung der Verhältnismässigkeit kann der Besitzer der rechtswidrigen Baute gemäss § 31 des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (LS 175.2; VRG) zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mit Androhung der Ersatzvornahme aufgefordert werden. Dem Pflichtigen ist aber eine angemessene Frist zur Erfüllung anzusetzen. Der vorgeschriebene Fristenlauf kann nicht beschnitten werden, da der Betroffene unter anderem auch Anspruch auf rechtliches Gehör verfügt. Die Baubehörde hat die Weisung erteilt, das Baurechtsverfahren im fristenmässig zulässigen



BESCHLUSS

VOM 18. MAI 2017

GESCH.-NR. 2017-0048

BESCHLUSS-NR. 2017-89

Rahmen so zügig wie möglich durchzuführen (zum Verfahren: siehe Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 476 ff).

ZUR FRAGE 4:

Sind die Vorgaben in der aktuellen BZO genügend griffig, damit solche Vorkommnisse verhindert werden können? Falls nein, was müsste allenfalls in der neuen BZO geändert werden, damit die Baupolizei oder Baubehörde in solchen Situationen besser durchgreifen und zum Beispiel dieses Areal räumen könnte?

Die Bau- und Zonenordnung regelt die baurechtlichen Bestimmungen für Bauvorhaben. Sie ist nicht geeignet, um Durchsetzungsmassnahmen für den Vollzug festzulegen. Bei baurechtlichen Verstössen gelangen das Planungs- und Baugesetz und das Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons zur Anwendung. Ferner bestehen aus der Rechtsprechung bzw. der Gerichtspraxis zahlreiche Entscheide, die das Vorgehen in einem solchen Fall bestimmen. In vorliegender Sachlage wäre eine sofortige Zwangsanordnung und Ersatzvornahme durch die Stadt unverhältnismässig und nicht rechtmässig gewesen – das entsprechende Verfahren wurde korrekt eingeleitet. Die kantonale Gesetzgebung regelt das baurechtliche Verfahren abschliessend. Den Gemeinden steht diesbezüglich keine kommunale Regelungsbefugnis zu.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird der Stadtrat Ressort Hochbau, Reinhard Fürst, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.05.2017