

Christian Deuschle  
Schmiedgasse 7a  
8307 Ottikon

Ueli Müller  
Birchstrasse 12  
8307 Effretikon

Gemeinderäte SP

**EINGANG**

14. MRZ. 2002

**BÜRO GGR**  
Illnau-Effretikon

Herrn  
Thomas Vogel  
Präsident Grosser Gemeinderat  
Stadthaus  
8307 Effretikon

Ottikon / Effretikon, 11. März 2002

## **Dringliches Postulat**

### **betreffend Bauamt und Baubewilligungsverfahren**

Der Stadtrat wird eingeladen, im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren folgende Sachverhalte zu überprüfen:

- die Beratungs- und Auskunftstätigkeit des Bauamtes für Bauwillige und Nachbarschaften,
- das Gewicht der Beratung der Baubehörde durch das Bauamt in baurechtlichen Fragen, insbesondere in der baurechtskonformen Anwendung der BZO und des PBG,
- die fachliche Relevanz der Beratungstätigkeiten,
- die Regelung der Kompetenzdelegation von der Baubehörde ans Bauamt,
- der Einfluss und die Sicherstellung der Fachkompetenz der durch das Bauamt beigezogenen Experten,
- die Kontrolltätigkeit des Bauamtes während des Baufortgangs (Zwischen- und Schlussabnahmen) sowie Vorgehen beim Bauen ohne Bewilligung,

und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten über die erfolgten Abklärungen sowie allfällige Verbesserungsvorschläge.

### **Begründung**

Seit Inkrafttreten der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) im März 1998 sind die Bauvorschriften klarer formuliert, insbesondere auch in den Kernzonen. Mit der Schaffung der Übergangsbereiche wurde eine gewisse Lockerung der strengen Kernzonenvorschriften angestrebt. Immerhin hat sich auch in den Übergangszonen jedes Bauvorhaben bezüglich Stellung, Ausmass, Gliederung, Fassadengestaltung, Dachneigung, Materialien und Farben sowie Umgebungsgestaltung ortsbildgerecht einzuordnen (Art. 3.6.1 BZO).

Insbesondere in den Übergangsbereichen von Unterillnau und Ottikon sind vor kurzem Bauten realisiert oder geplant worden, welche an der korrekten Anwendung der gesetzlichen Grundlagen (BZO und PBG) zweifeln lassen. Insbesondere die Anforderungen an Einordnung und Stellung bzw. Dachgestaltung (Art. 3.8.2 BZO) und Umgebungsgestaltung (Art. 3.9.2 BZO) werden bei einigen Projekten objektiv nicht erfüllt. Es sei denn, die Baubehörde habe diesen Bauprojekten eine „besonders gute Gestaltungsqualität“ zugestanden, was „Abweichungen von der ortsbüblichen Gestaltung“ (Art. 3.6.4 BZO) zulassen würde.

In diesen Gebieten werden Vorschriften über den Ausbau von Dachgeschossen, deren Belichtung und die Gestaltung von Dachaufbauten sowie das Verbot von Dacheinschnitten (Art. 3.8.3 BZO) wiederholt verletzt, ausserdem fallweise auch die Vorschrift, dass Dachaufbauten höchst-

tens auf  $\frac{1}{3}$  der betreffenden Fassadenlänge gestattet sind (§ 292 PBG). Weiter darf es zu keinen Regelausnahmen (vom Gebäudeabstand, von der Gebäudehöhe...) kommen. „Ausnahmebewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschriften verstossen, von denen sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen“ (§ 220 Abs. 2 PBG).

Unterschreitungen des zonengemässen Gebäudeabstands (= Summe der Grenzabstände, in der Kernzone = kleiner + grosser Grenzabstand, Art. 3.4.1 BZO in Verbindung mit § 271 PBG) werden unter dem Titel des arealinternen Näherbaurechts nur von den wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Erfordernissen abhängig gemacht (§ 271 Abs. 3 PBG). Es fehlt der Nachweis über die zulässige Ausnützung, die beim Fehlen von Nutzungsziffern über ein in allen Teilen zonenkonformes Vergleichsprojekt nachzuweisen ist. Weiter fehlt eine Beurteilung der befriedigenden Gesamtwirkung und der besonderen Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes (§ 238 Abs. 1 und 2 P3G) sowie der Konformität mit den Kernzonenvorschriften (Art. 3.1 ff BZO).

Die Bauentscheide werden in unserer Gemeinde durch die Baubehörde als selbständiger Behörde gefällt. Die Aufsicht über deren Tätigkeit liegt beim Bezirksrat. Zum jetzigen Zeitpunkt interessieren jedoch die Fragen des Einflusses der beiden Vertreter des Stadtrates sowie das Gewicht der fachlichen Beratung durch das Bauamt und die beigezogenen Experten für die Entscheidung der Baubehörde.

Es ist wiederholt nötig geworden, dass die Anwendung der Bauvorschriften durch Rekurse von betroffenen Nachbarn durchgesetzt werden mussten. Dies ist in höchstem Mass stossend, ist es doch primäre Aufgabe der Baubehörde in den Entscheiden und des Bauamtes im Vollzug die Rechtskonformität zu prüfen und durchzusetzen.

(Die geschilderten Sachverhalte sind durch Gespräche mit verhandlungsbereiten Nachbarschaften, durch Einsicht in Bauentscheide und Rekurschriften sowie vor allem durch Beobachtungen im Felde belegt. Die Beispiele liegen in den Übergangsbereichen der Kernzone; Unregelmässigkeiten in anderen Zonen sind nicht auszuschliessen.)

Christian Deuschle, SP



Ueli Müller, SP



Mitunterzeichnende:

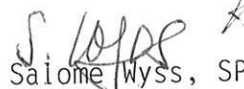
  
Barbara Scheidegger-Conrad, SP

  
Esther Hildebrand-Neitzsch, GP

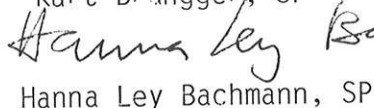
  
Ursula Stäger-Frischknecht, SP

  
Walter Nüssli, EDU

  
Kurt Brüigger, SP

  
Salome Wyss, SP

  
Klaus Gersbach, CVP

  
Hanna Ley Bachmann, SP

  
Samuel Wuest, SP

  
Thomas Schrepfer, EVP

  
Thomas Brunner, EVP