

Baugesuche in Weilerzonen

Im August 2021 informierte das ARE über eine Praxisänderung im Baubewilligungsverfahren in Weilerzonen. Das führte zu vielen Unsicherheiten, weshalb im März 2022 nochmals ein Kreisschreiben erlassen wurde. Doch was gilt nun wirklich?

Seit letztem August müssen alle Baugesuche für Bauprojekte in Weilerzonen an den Kanton gerichtet sein, der die Baugesuche beurteilt. Auslöser war ein Verwaltungsgerichtentscheid vom 2020, das festhielt, dass in Weilern die kantonale Zustimmung zwingend ist. Folge dieser Praxisänderung war eine grössere Verunsicherung, ob in Weilerzonen überhaupt gebaut werden kann. So wurde am 18.03.2022 wieder ein Kreisschreiben an die Gemeinden versendet.

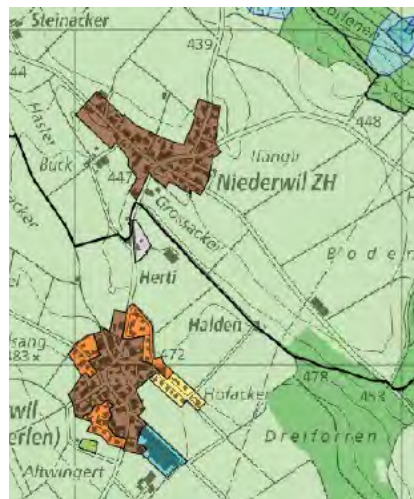
Das Problem liegt darin, dass gemäss Bundesrecht eine Weilerzone eine Nicht-Bauzone ist. Es dient dem Erhalt bestehender Kleinsiedlungen. Bestehende Bauten können innerhalb des Schutzzwecks weitergehend als in der Landwirtschaftszone umgebaut und erwei-



Unterschiedliche Darstellungen im GIS des gleichen Weilers Niederwil ZH. Links: Weiler Niederwil im regionalen Richtplan als «übriges Landwirtschaftsland». Rechts: Weiler Niederwil im ÖREB als «Kernzone». Bild: GIS

tert werden. Aber Neubauten sind – abgesehen von allfälligen Ersatzbauten – nicht zulässig. Im Kanton ZH ist es so, dass gesetzlich (Planungs- und Baugesetz, PBG) keine Weilerzonen definiert sind.

Um diesen Missstand zu beheben werden mehrere Massnahmen getroffen: Der Kanton kategorisiert die knapp 280 betroffenen Kernzonen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebietes neu: Ent-



weder bleiben sie Bauzone, oder sie werden der Landwirtschaftszone zugeteilt oder sie werden zu korrekten Weilerzonen.

Je nach Zuteilung hat das grosse Folgen für die Eigentümer.

Parallel zu der Kategorisierung müssen die gesetzlichen Grundlagen auf drei Ebenen angepasst werden:

– Das PBG wird um die Möglichkeit «Weilerzone» bei den Nicht-Bauzo-

nen erweitert. Für Gemeinden ergibt sich die Möglichkeit, Weiler als Weilerzonen auszuscheiden. Die öffentliche Auflage ist im 2023 vorgesehen.

- Der kant. Richtplan wird angepasst. Darin soll definiert werden, welche baulichen Möglichkeiten bestehen. Das dient den Gemeinden als Basis, um Nutzungspläne anzupassen. Auch hier ist die öffentliche Auflage im 2023 vorgesehen.
- Und dann müssen die Nutzungsplanungen angepasst werden. Kleinsiedlungen werden definitiv Weilerzonen oder Lw-Zonen zugeteilt. Hier wird es eine Übergangsfrist geben.

In der Übergangsregelung ist vorgesehen, dass alle Baugesuche in möglichen Weilerzonen an den Kanton gehen mit einer Empfehlung der Gemeinde, ob die BZO-Regelungen bzw. die massgeblichen Gestaltungsplanvorschriften (GPV) eingehalten werden. Bis zum Herbst soll den Gemeinden eine Liste mit den Zuteilungen aus der Kategorisierung zugestellt werden. Diese sollen per Ende 2022 in Kraft gesetzt werden nach Vernehmlassungen durch die Gemeinde.

Sollte jemand in einem bisherigen Weiler ein Bauprojekt planen, empfiehlt es sich, rechtzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Einerseits um

«Bei Bauprojekten in Weilerzonen empfiehlt es sich, rechtzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.»

abzuklären, ob die aktuellen Pläne umgesetzt werden können, andererseits um abzuklären, wie es in Zukunft aussieht.

Je nach Zuteilung eines bisherigen Weilers zur Bauzone (mit vielen baulichen Möglichkeiten), in die Landwirtschaftszone (mit beschränkten baulichen Möglichkeiten in der Regel nur für landwirtschaftliche Zwecke) oder in eine Weilerzone kann es grosse Einschränkungen für bauliche Tätigkeiten geben.

Wir vom Bauernverband unterstützen Sie gerne, wenn Sie in einem Projekt unsicher sind, wie es weitergehen soll. ■



*Pablo Nett
ZBV-Beratungsdienst*