

In der Hälfte der Aussenwachten wird kaum noch gebaut werden dürfen

Neue Bauregeln für Kleinsiedlungen In etlichen Weilern wurde bislang viel gebaut. Damit könnte da und dort bald Schluss sein. Der Kanton Zürich muss auf Geheiss des Bundes das Wachstum stoppen.

Markus Brupbacher

Ob in Niederwil in der Gemeinde Adlikon, in Wildensbuch bei Trüllikon, in Ellikon am Rhein bei Marthalen, in Unterohringen bei Seuzach, in Stadel, Eidberg oder Reutlingen in der Gemeinde Winterthur oder in Aesch, Hünikon und Riet bei Neftenbach: In diversen Aussenwachten wurden in den letzten Jahren und Jahrzehnten viele neue Wohnhäuser gebaut.

Doch damit könnte nun an manchen Orten Schluss sein, einen derartigen Zuwachs an neuem Wohnraum wird es dort also künftig nicht mehr geben. Nach einem ersten Schreiben letzten August an alle Zürcher Gemeinden hat die kantonale Baudirektion vor wenigen Tagen ein zweites Informationsschreiben dazu verschickt.

Kaum noch landwirtschaftlich genutzt

Es enthält folgende Weisung: Sämtliche Baugesuche in bestimmten Kleinsiedlungen müssen dem Kanton zur Beurteilung vorgelegt werden. Die betroffenen Siedlungen sind in einer Liste aufgeführt. Allein im Gebiet des «Landboten» sind es 121 Stück, die in 29 verschiedenen Gemeinden liegen und sich ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes befinden. Im ganzen Kanton sind es heute über 300 solche Kleinsiedlungen. Es handelt sich dabei um Aussenwachten respektive ausserliegende Ortsteile, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine ehemalige Scheune zu Wohnraum umbauen: In den Kernzonen der normalen Dörfer wird dies unter dem Slogan «innere Verdichtung» gewünscht und vorangetrieben. In welchen Kleinsiedlungen aber dies in welchem Umfang auch möglich bleiben soll, das prüft der Kanton derzeit. Neue Wohnhäuser wird es in Weilern künftig aber keine mehr geben. Warum? «Die historisch gewachsenen Kleinsiedlungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich und sollen in dieser Form erhalten bleiben», heisst es im Schreiben vom 18. März 2022 an die Zürcher Gemeinden. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist in den Weilerzonen also nur noch in begrenztem Umfang erlaubt.

Nur: Der Wunsch nach Erhaltung solcher Weilern stammt gar nicht vom Kanton Zürich, und aus heiterem Himmel kommt er auch nicht. Bereits im Jahr 2015 genehmigte der Bundesrat zwar den kantonalzürcherischen Richtplan. Doch er ergänzte damals seine Genehmigung mit einem Zusatz: Weiler-Kernzonen gelten als Nichtbauzonen, in denen Neubauten unzulässig sind. Und baurechtlich als Weiler gilt eine Kleinsiedlung dann, wenn sie einen historischen Siedlungsansatz und ein geschlossenes Siedlungsbild hat, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und klar von der Hauptsiedlung getrennt ist.



Der Weiler Ellikon am Rhein gehört zur Gemeinde Marthalen. Auch hier entstanden in den letzten Jahren neue Wohnhäuser. Foto: Madeleine Schoder



Auch in Riet bei Neftenbach ist in den vergangenen Jahren neuer Wohnraum entstanden. Foto: Marc Dahinden



Hünikon liegt auf dem Gemeindegebiet von Neftenbach. Foto: Marc Dahinden

«Es ist für die Grundeigentümer unklar, ob ihr Grundstück noch einer Bauzone angehört oder nicht.»

Kantonale Baudirektion

Das Problem: Im Kanton Zürich sind aktuell 276 der gut 300 Kleinsiedlungen rechtlich gesehen den sogenannten Weilerkernzonen zugewiesen. Und solche Kernzonen gelten im Kanton Zürich als Bauzonen – was aber der Bundesrat seit 2015 eben nicht mehr so sieht. Die übrigen Kleinsiedlungen liegen in der Landwirtschaftszone, in der schon heute der Kanton über Bauvorhaben entscheidet und nicht die Gemeinde.

Heutiger Rechtszustand «in sich widersprüchlich»

Somit ist der heutige Rechtszustand im Kanton Zürich «in sich widersprüchlich», wie es im Schreiben an die Gemeinden weiter heisst. Und diesen Widerspruch hat der Kanton nun im Sinne des Bundes aufzulösen. Daher hat die Baudirektion das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» aufgelegt. Die gesetzlichen Grundlagen sollen entspre-

chend angepasst werden. Welche Kleinsiedlungen künftig als Weiler und somit als Nichtbauzonen gelten, das klärt die Direktion zurzeit ab.

Gemäss einer Grobüberprüfung aller Kleinsiedlungen im Kanton sei davon auszugehen, «dass rund die Hälfte die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllt». Sprich: Wo bis heute Neubauten möglich waren, würde dies künftig gegen Bundesrecht verstossen. Davon ausgenommen sind Ersatzneubauten. Wenn also ein altes durch ein neues, gleich grosses Haus mit gleicher Nutzung ersetzt wird – vorausgesetzt, dieses Haus ist nicht denkmalgeschützt.

Die Vorgabe des Bundes löst einen Rattenschwanz an notwendigen Anpassungen aus, von den kantonalen Gesetzen bis zu den kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Bis all dies angepasst ist, «ist für die Grundeigentümer und Grundeigentüme-

rinnen unklar, ob ihr Grundstück noch einer Bauzone angehört oder nicht», teilt die Baudirektion den Gemeinden weiter mit. Die Direktion erarbeitet derzeit eine Übergangsregelung, in der offene Fragen verbindlich geklärt werden. Diese Regelung soll per Ende Jahr erlassen werden.

Bis es soweit ist, prüft der Kanton die Bauvorhaben in den aufgelisteten Kleinsiedlungen einzelfallweise. Bauzone oder Nichtbauzone? «Aufgrund der Unklarheiten» in diesen Siedlungen verzichtet die Baudirektion bei der Prüfung der Baugesuche darauf, Gebühren zu erheben. Tritt die Übergangsregelung in Kraft, müssen Baubewilligungen in Siedlungen, die voraussichtlich in einer Bauzone verbleiben können, nicht mehr der kantonalen Baudirektion zur Prüfung vorgelegt werden. Die eigentlichen, bundesrechtskonformen Gesetzesanpassungen und Zonenzuteilungen sollen dann 2023 öffentlich aufliegen.

Neue Wege zur einsamen Spitzkirche

Klosterinsel Rheinau Am unteren Ende der Klosterinsel Rheinau steht die sogenannte Spitzkirche. Im 16. Jahrhundert gebaut, steht sie mitten im Fluss. Nachdem die Kirche 2016 saniert wurde, soll nun auch ihre Umgebung neu gestaltet werden. Geplant ist, im bestehenden Garten zwischen Konvent und Kirche neue Wege zu bauen, den Baumbestand mit Wildobstbäumen und alten Sorten zu ergänzen und dazwischen Wiesenblumenfelder anzulegen.

Der Vorschlag stammt von den Landschaftsarchitekten Krebs und Herde aus Winterthur, die einen Wettbewerb für sich entscheiden konnten. Künftig wird wieder eine Mauer mit Türmchen den Garten umschliessen, wie es schon früher war. Auch das Nordufer zwischen Mauer und Rhein wird neu gestaltet. Der bestehende Parkplatz wird abgebaut und ein geschwungener Inselweg angelegt, der ebenfalls zur Spitzkirche führt.

Für die Bauarbeiten rechnet der Kanton mit Ausgaben von 5,4 Millionen Franken. Dabei handelt es sich um eine grobe Schätzung. Laut der Mitteilung wird das Projekt noch weiterentwickelt. Die Arbeiten sollen im Herbst 2023 beginnen.

Im ehemaligen Kloster Rheinau sind schon ein Musikzentrum, eine Hauswirtschaftsschule und das Restaurant Klostergarten untergebracht. Geplant ist seit 2009 auch ein Museum, doch das Projekt kam nicht voran. Mittlerweile ist der Verein Insel Museum Rheinau aber wieder zuversichtlicher. Die Baudirektion habe zugesagt, dem Kantonsrat in den nächsten zwei Monaten einen konkreten Antrag für ein Museum im Abteitrakt vorzulegen, heisst es in einer Mitteilung des Vereins vom Wochenende. (dhe)

Nachrichten

Info-Anlass zur Siedlung Rietwisen

Elsau Der Gestaltungsplan für das Areal Rietwisen in Elsau wurde durch den Kanton vorgeprüft und geht bald in die erste öffentliche Auflage. Bauherren und Gemeinde nutzen dies als Anlass für eine Informationsveranstaltung, die heute um 20 Uhr, in der Mehrzweckhalle Ebnet stattfindet.

184 Wohnungen sollen mit dem Projekt Riethöfe entstehen. Welche Rahmenbedingungen gelten und wie das Richtprojekt aussehen soll, wird am Mittwoch präsentiert. Die Veranstaltung richtet sich an die Einwohnerinnen und Einwohner von Elsau, insbesondere an das benachbarte Quartier. (nid)

Ein Schwerverletzter nach Unfall

Weisslingen Beim Frontalzusammenstoss zweier Autos in Dettenried hat sich gestern Nachmittag gegen 15 Uhr einer der Lenker schwere Verletzungen zugezogen. Der andere wurde leichter verletzt. Der 50-jährige Unfallverursacher war in einer Linkskurve auf die Gegenfahrbahn gekommen und rampte dort den Wagen eines 56-jährigen. Die Dettenriederstrasse war bis 19 Uhr gesperrt, wie die Kantonspolizei mitteilte. Der Verkehr wurde umgeleitet. Die Polizei sucht Zeugen. (sda)