

Zürich



SVP-Nationalrätin Therese Schläpfer vor dem Weiler Oberschneit, der zu der Gemeinde Hagenbuch gehört. Sie ist dort Gemeindepräsidentin. Foto: Sabina Bobst

Plötzlich ist das Bauland weg

Neue Zonenregelung Der Kanton will rund die Hälfte der Zürcher Weiler aus der Bauzone kippen. Das kann Gemeinden und Private teuer zu stehen kommen.

Helene Arnet

Für die Hagenbucher Gemeindepräsidentin Therese Schläpfer (SVP) ist das nichts anderes als «Enteignung Privater». Sie empört sich über eine Praxisänderung im Baurecht, die der Kanton Zürich zurzeit vollzieht und die viele Gemeinden stark betrifft. Und doch Sorge das brisante Thema kaum für Aufsehen. Sie mutmasst auch, weshalb das so ist: «Weil das Schreiben so chaotisch verfasst ist.»

Das Schreiben, das Schläpfer anspricht, kommt von der Zürcher Baudirektion und ging an alle politischen Gemeinden des Kantons. Und es hat es in sich. Auf Seite 2 steht der Satz: «Aufgrund einer Grobüberprüfung der Kleinsiedlungen ist davon auszugehen, dass rund die Hälfte der Kleinsiedlungen die Voraussetzung für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen ...»

Das heisst: Möglicherweise werden rund 130 Weiler aus der Bauzone gekippt. Die betroffenen Gemeinden verlieren Bauland, betroffene Privatpersonen können dort nicht mehr neu bauen.

Es geht um Verdichtung

Zum Verständnis: Im Kanton Zürich gibt es heute rund 300 «Kleinsiedlungen», also Weiler oder Aussenwachen. Davon sind 276 den Kernzonen zugewiesen, der Rest befindet sich in der Landwirtschaftszone. Diese Kernzonen galten bis anhin im Kanton Zürich als Bauzonen, was laut diesem Schreiben für rund die Hälfte der Weiler bald nicht mehr zulässig sein wird.

Der Zürcher Rechtsanwalt Christian Juchler, der verschiede-

ne Gemeinden bei Baurechtsfragen vertritt, sagt: «Ich bin fassungslos, wie schlank diese Praxisänderung offenbar durchgeht.» Bei der Baudirektion heisst es, dass seitens der Gemeinden «eigene Fragen» beim Kanton eingegangen seien. «Aber einen Widerstand stellen wir im Moment nicht fest.»

Werden die Auszonungen entschädigt? Der Kanton sagt: «Das ist noch offen.»

Die Baudirektion hat diese Praxisänderung nicht ganz freiwillig vollzogen. Als der Kanton 2015 den vollständig überarbeiteten Richtplan dem Bundesrat zur Genehmigung vorlegte, kam dieser mit einem Zusatz zurück. Er lautete, dass die Kernzonen in Weilern «Nichtbauzonen» seien. Neubauten sind dort «unzulässig». Erst jetzt zeigt sich allmählich, dass der Zusatz, der vorerst kaum jemanden zu kümmern schien, alles verkompliziert.

Laut Rechtsanwalt Juchler ist es jüngst bei Rekursen gegen Baugesuche in Weilern aufs Tapet gekommen, dass hier widersprüchliches Recht gelte. Der Kanton formuliert das in seinem Schreiben so: «Die Ausscheidung von Kernzonen im Zusammen-

hang mit Weilern, die formell zur Bauzone gehören, zugleich aber als Nichtbauzone gelten sollen, ist in sich widersprüchlich.»

Deshalb will der Kanton jetzt neu eine «Weilerzone» einführen, die eine Nichtbauzone ist. Bestehende Bauten sollen zwar ersetzt sowie «weitergehend» als in der Landwirtschaftszone umgebaut und erweitert werden können. Aber Neubauten auf bislang ungebautem Land sind in der neuen Weilerzone nicht mehr erlaubt.

Diese neue Regelung entspricht im Prinzip dem seit einiger Zeit angesagten raumplanerischen Ziel der inneren Verdichtung. Es sei nicht zielführend, dass eine wesentliche bauliche Entwicklung in den «eigentlichen Weilern» stattfindet, heisst es beim Kanton.

Ratlosigkeit in Gemeinden

Im Anhang des Kreisschreibens listet die Baudirektion detailliert auf, welche Kleinsiedlungen von der Praxisänderung betroffen sein könnten. Sie werde nun alle diese überprüfen und festlegen, welche der neuen Weilerzone angehören sollen. Betroffen sind Kleinsiedlungen in 74 Gemeinden, besonders viele im Raum Winterthur, im Zürcher Oberland und im Knauer Amt.

Bis diese Überprüfung abgeschlossen ist, muss jedes Bauvorhaben in einem Weiler dem Kanton vorgelegt werden. Er werde dann «einzelnd» entscheiden. Dies führt zu einem erheblichen Mehraufwand: Laut Markus Pfanner, Sprecher der Baudirektion, sind seit August 2021 rund hundert Gesuche zur Beurteilung eingegangen.

Wie eine Anfrage dieser Zeitung bei einem guten Dutzend Gemeinden zeigt, die mit besonders vielen Weilern auf der Liste aufgeführt sind, herrscht dort vor allem eines: Ratlosigkeit. Stellvertretend dafür sei die Gemeinde Wald im Oberland zitiert, die mit acht Weilern aufgelistet ist.

Gemeindeschreiber Martin Süss schreibt: «Wir können zur Frage der Weilerkernzonen zum heutigen Zeitpunkt schlichtweg keine Stellung beziehen. Für uns sind weder das Ziel der Überprüfung noch die möglichen Folgen einer Aufhebung nur ansatzweise erkennbar.»

Der Stadtschreiber von Illnau-Effretikon, Peter Wettstein, denkt bereits an die Auswirkungen einer solchen neuen Regelung: «Eine Einstufung der bisherigen Kernzonengebiete in Nichtbauzonen würde die Entwicklungsreserven reduzieren und könnte zu teilweise überdimensionierten städtischen Infrastrukturen führen.» Er denkt zum Beispiel an Schul- und Versorgungsanlagen. In seiner Gemeinde stehen sieben Weiler auf der Liste des Kantons.

Die Hagenbucher Gemeindepräsidentin und SVP-Nationalrätin Therese Schläpfer sagt, ein solcher Baustopp hätte auch für ihre Gemeinde Konsequenzen – alle sieben Weiler Hagenbuchs stehen auf der Liste. «Wir möchten dort noch minim wachsen, was die Aussicht verbessert, dass ein Dorfladen oder ein Restaurant ein Auskommen hat.»

Laut Rechtsanwalt Juchler ist die rechtliche Situation tatsächlich verzwickelt: Gemeinden haben Bau- und Zonenordnungen, die vom Kanton absegnen wur-

den, die nun derselbe Kanton übersteuert. Und Privatpersonen sind im Besitz von überbautem oder nicht überbautem Bauland, das erheblich an Wert verliert, wenn dieses in die neue Weilerzone umgezogen wird.

Ist das Enteignung?

Er nimmt wie Gemeindepräsidentin Schläpfer auch das Wort Enteignung in den Mund, was eine Entschädigung zur Folge hätte. Wobei er gleichzeitig darauf hinweist, dass das Bundesgericht in den letzten Jahren in seiner Rechtsprechung für eine solche «materielle Enteignung» die Hürde hoch gesetzt hat.

Frage an die Baudirektion: Werden solche Auszonungen entschädigt? Antwort: «Das ist noch offen.» Das sei im Rahmen der Überprüfung zu klären.

Der Kanton stellt in Aussicht, dass per Ende Jahr eine «Übergangsregelung» erlassen wird, ohne genauer darauf einzugehen, wie diese ausgestaltet ist. Auch die Kriterien, die darüber entscheiden, zu welcher Zone eine Gebäudegruppe gehört, werden noch ermittelt.

Es gebe aber Hinweise des Bundes, dass mindestens fünf bis zehn Gebäude, ein historischer Siedlungsansatz, eine geschlossene Einheit sowie eine genügende Trennung von sonstigen Siedlungen vorhanden sein müssten, um als Weiler zu gelten – und folglich der neuen Weilerzone zugeschlagen zu werden.

Die Auflage der Revision des Bau- und Planungsgesetzes sowie des Richtplans ist im Moment für 2023 vorgesehen. Dabei würden die Gemeinden miteinbezogen, verspricht der Kanton.

Entschädigung von 120'000 Franken

Revisionsprozess Einem zu Unrecht Inhaftierten war für 1612 Tage die Freiheit entzogen worden.

Im April 2008 hatte der damals 22-jährige Schweizer in seiner Wohnung im Seefeld eine 18-jährige Frau vergewaltigt. Das Obergericht verurteilte ihn deswegen und wegen weiterer Delikte zu einer Freiheitsstrafe von drei Jahren und wies ihn in eine Einrichtung für junge Erwachsene ein. Es stützte sich auf ein psychiatrisches Gutachten, das unter anderem eine hyperkinetische Störung des Sozialverhaltens und eine dissoziale Persönlichkeitsstörung diagnostizierte.

Der Mann hatte demnach «massive Probleme mit Frauen». In seiner Fantasie habe er sich als «Playboy» gesehen, dabei aber «in seiner träumerischen Realitätsferne voller Grandiositätsgefühle» übersehen, dass seine Attraktivität den Frauen offenbar nicht genügt habe. Vor dem Hintergrund seiner despektierlichen Grundhaltung könnte bei seinen Taten «allenfalls unbewusst ein Rachebedürfnis an Frauen generell mitgespielt haben».

Verheerende Folgen

Die Beurteilung des Gutachters war nach Einschätzung von zwei anderen Gutachtern «sprachlich abwertend» und «unzutreffend». Die Folgen des Gutachtens, bei dem weder formale noch inhaltliche Qualitätsstandards eingehalten worden waren, waren verheerend. Der Gutachter zog nicht nur die falschen Schlüsse in Bezug auf die Schuldfähigkeit des Mannes.

Es wurde auch eine Massnahme angeordnet, die seinem Gesundheitszustand nicht entsprach. Die Behandlung hatte nicht nur keinen Erfolg, sondern sie verschlechterte seinen Zustand noch. Die Krankengeschichte des Mannes zeige eindrücklich auf, «welche schwerwiegenden Probleme sich aus einer diagnostisch unscharfen bzw. falschen Einordnung ergeben können», stellte eine Gutachterin im November 2019 fest.

Der heute 36-jährige Mann litt eben nicht an einer dissozialen Persönlichkeitsstörung, sondern an einer sogenannten hebephrenen Schizophrenie, wie die neu bestellte Gutachterin und der neu bestellte Gutachter übereinstimmend diagnostizierten. Das sei ein «tiefgreifender» Unterschied, stellte das Obergericht fest.

«Nicht optimal behandelt»

Der Mann, seit längerem psychisch krank, zum Zeitpunkt der Vergewaltigung sozial verwerflos und «nicht optimal antipsychotisch behandelt», habe massive Angstzustände gehabt und die Realität verkannt. Aufgrund des psychotischen Zustandes, so das Obergericht, sei er schuldunfähig, könne nicht bestraft, sondern müsse freigesprochen werden.

Eine Entschädigung ist geschuldet, weil der Mann einer «für ihn ungeeigneten, freiheitsentziehenden Massnahme» ausgesetzt war, «in der eine ungenügende und inadäquate Behandlung erfolgte». Eine geeignete stationäre Massnahme konnte erst mit fünf Jahren Verspätung gestartet werden. Für 1612 Tage Freiheitsentzug entschädigte ihn das Gericht mit 112'840 Franken – was verzinst 123'171 Franken macht.

Thomas Hasler