



Kanton Zürich  
**Baudirektion**

**Dr. Martin Neukom**  
Regierungsrat

Kontakt:  
Cornelia Frei  
MLaw Rechtsanwältin  
Juristische Sekretärin  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 89  
cornelia.frei@bd.zh.ch  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
ARES-CGJK4M / ARE 22-0823

An die Adressatinnen und Adressaten  
gemäss Verteiler

19. August 2022

## **Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen im Kanton Zürich – Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Kanton Zürich gibt es rund 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und kleinere Gebäudegruppen. Kleinsiedlungen sind im Kanton Zürich heute überwiegend den Bauzonen zugewiesen.

In der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2015 hielt der Bund fest, dass Weiler in Nichtbauzonen liegen müssen. Die Zonierung von Weilern als Bauzone ist somit **bundesrechtswidrig**. Dies haben auch die Gerichte in neueren Entscheidungen bestätigt.

Im Kanton Zürich sind die Kleinsiedlungen nicht kategorisiert. Es bleibt folglich auch unklar, welche Kleinsiedlungen bundesrechtlich als Weiler gelten. Die Baudirektion muss deshalb sämtliche Kleinsiedlungen anhand von festgelegten Kriterien überprüfen. Zukünftig werden aussenliegende Ortsteile der Bauzone, Weiler der Weilerzone (Nichtbauzone) und kleinere Gebäudegruppen der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Bis die Bereinigung der Kleinsiedlungen im Planungs- und Baugesetz, im kantonalen Richtplan und in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen umgesetzt ist, besteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Es ist unklar, welche baulichen Massnahmen in den Kleinsiedlungen erlaubt sind und ob der Kanton den Bauvorhaben zustimmen muss. Die Baudirektion wird deshalb dem Regierungsrat eine Übergangsordnung mit einer provisorischen Zonenzuteilung vorlegen. Geregelt werden soll die Zuständigkeit, das Verfahren und das anwendbare Recht für das Baubewilligungsverfahren in Weilern. Die Übergangsordnung soll auf Anfang 2023 in Kraft gesetzt werden.

Die in der Beilage aufgelisteten Kleinsiedlungen werden von der Übergangsordnung nicht erfasst. Sie sind klarerweise grössere aussenliegende Ortsteile und können in einer Bauzone verbleiben. Ab Inkrafttreten der Übergangsordnung ist keine kantonale Zustimmung mehr erforderlich.

Die Regelungen der Übergangsordnung haben vorläufigen Charakter. Die Zonenzuteilung und die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten sind provisorisch. Sie verfolgen eine restriktive Linie. Damit soll vor allem verhindert werden, dass in Kleinsiedlungen vorübergehend baulich mehr zulässig ist, als in der definitiven Regelung. Aus demselben Grund wird das Interesse an der bundesrechtskonformen Ausgestaltung vorerst höher gewichtet, als Argumente des Vertrauensschutzes. Für die definitiven Zonenzuteilungen in den Bau- und Zonenordnungen werden im Hinblick auf die geplante Richtplanteilrevision Gemeindegespräche durchgeführt.

Die Übergangsordnung führt aufgrund ihres vorläufigen Charakters zu keinen Entschädigungsansprüchen. Nach heutigem Kenntnisstand kann aber die definitive Zuteilung von Liegenschaften zu Weilerzonen oder Landwirtschaftszone zu Ansprüchen aus materieller Enteignung führen. Die Baudirektion wird gemeinsam mit GPV und VZGV die Entschädigungsfragen bis zur definitiven Zonenzuteilung klären und erneut informieren.

Aufgrund der Dringlichkeit einer rechtssicheren Handhabung erfolgt eine verkürzte Vernehmlassung zu einzelnen Punkten der Übergangsregelung. **Wir bitten Sie, in Ihrer Gemeinde zu prüfen, ob die Anzahl der bewohnten Gebäude und die Namen der Kleinsiedlungen korrekt erfasst sind.** Gerne nehmen wir auch weitere Hinweise zu den einzelnen Bestimmungen in der Übergangsordnung entgegen.

Wir laden Sie ein, uns Ihre Stellungnahme bis **Freitag, 23. September 2022** über die Webapplikation «eVernehmlassung» zukommen zu lassen: <https://evernehmlassungen.bd.zh.ch/de/kleinsiedlungen>. Die Vernehmlassungsunterlagen sind auch abrufbar unter: [www.zh.ch/vernehmlassungen](http://www.zh.ch/vernehmlassungen) (Suchbegriff: «Kleinsiedlungen»).

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund des engen Fahrplans bis zum Inkrafttreten Anfangs 2023 keine Fristverlängerungen bewilligen können.

Mit der Verabschiedung der Unterlagen zuhanden der Vernehmlassung gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Da die Übergangsordnung in Weilern Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. § 234 PBG sieht deshalb vor, dass die Baubehörde Bauvorhaben in dieser Hinsicht prüft und gegebenenfalls schon vor Inkrafttreten der Übergangsordnung verweigert bzw. die notwendigen Anpassungen verlangt.

Für die Beantwortung von Fragen stehen Ihnen Claude Benz (043 259 30 56 – [claudes.benz@bd.zh.ch](mailto:claudes.benz@bd.zh.ch)) und Cornelia Frei (Kontaktangaben im Briefkopf) gerne zur Verfügung.

Für Ihre wertvolle Mitarbeit danke ich Ihnen im Voraus bestens.

Freundliche Grüsse



Martin Neukom

Beilagen:

- Verteilerliste
- Liste der Kleinsiedlungen, die klarerweise aussenliegende Ortsteile darstellen