Pressebericht Änderung der kantonalen Bauverfahrensverordnung

Datum 12. Juli 2016

Erleichtertes Bewilligungsverfahren bei Kleinstbauten

Vor knapp einem Jahr hat der Regierungsrat in der kantonalen Bauverfahrensverordnung Erleichterungen im Bewilligungsverfahren von Kleinstbauten und von Solaranlagen beschlossen. Während die Meldepflicht von Solaranlagen auf Dächern in Bau- und Landwirtschaftszonen bereits per 1. November 2015 in Kraft gesetzt wurde, werden nun nach Abschluss eines Beschwerdeverfahrens auch die Erleichterungen bei der Bewilligung von Kleinstbauten per 1. Juli 2016 gültig.

Kleinstbauten können neu bewilligungsfrei erstellt werden, allerdings gibt es nach wie vor einiges zu beachten:

- Erstens sind Kleinstbauten nur in der Bauzone bewilligungsfrei erstellbar. In der Landwirtschafts- oder Freihaltezone wird daher weiterhin eine Baubewilligung benötigt.
- Zweitens die Masse der Baute: Bisher beschränkte sich die Befreiung auf Bauten und Anlagen mit weniger als 1,5 m Höhe und höchstens 2 m^2 Bodenfläche. Neu sind Bauten bewilligungsfrei erstellbar, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2,5 m betragen und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m^2 überlagern.
- Drittens ist nur dann keine Baubewilligung nötig, wenn eine Kleinstbaute nicht in einer vom Ortsbild schutzwürdigen Zone oder innerhalb von Baulinien zu liegen kommt. Eine Baubewilligung ist daher weiterhin für Bauten einzuholen, die in der Kernzone, im Geltungsbereich einer Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars liegen. Ebenfalls immer bewilligungspflichtig sind Bauten im Bereich von Baulinien.

Auf Kleinstbauten, die die genannten Masse überschreiten oder in einer der genannten Zonen zu liegen kommen, findet somit weiterhin das Baubewilligungsverfahren Anwendung. **Nur Bauten und Anlagen, die alle oben genannten Voraussetzungen erfüllen, bedürfen neu keiner Baubewilligung mehr.** In der Praxis dürfte sich dies insbesondere auf Gartenhäuser, Schöpfe oder Kinderspielplatzgeräte beziehen.

Zu beachten ist weiterhin, dass trotz Erleichterung bei der Bewilligungspflicht grundsätzlich die Grenzabstände gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadt Dübendorf, sowie die materiellen Vorschriften (insb. Feuerpolizei) eingehalten werden müssen. Um nachbarschaftlichen Streitigkeiten vorzubeugen, wird bei Unterschreitung der Grenzabstände zudem empfohlen, vor der Erstellung einer Baute oder Anlage das Näher- oder Grenzbaurecht im Grundbuch eintragen zu lassen oder zumindest das schriftliche Einverständnis der Nachbarschaft einzuholen.

Bei Unsicherheiten zur Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen ist es generell sinnvoll, die Abteilung Hochbau der Stadt Dübendorf zu kontaktieren (hba@duebendorf.ch).

Eigenreklamen

Eine weitere Änderung betrifft nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund. Bislang waren Reklamen bis zu einer Fläche von ¼ m^2 von einer baurechtlichen Bewilligung ausgenommen. Neu beträgt die Mindestfläche, für die keine Bewilligung erforderlich ist, ½ m^2. **Weiterhin bewilligungspflichtig sind die Reklamen in der Kernzone, und zwar unabhängig von der Grösse.** Beachten sie hierzu auch die Richtlinien für Reklameanlagen und Plakatanschlagstellen der Stadt Dübendorf.

Die neue Bauverfahrensverordnung kann unter www.zhlex.zh.ch eingesehen werden.

Stadt Dübendorf, Abteilung Hochbau