



Gemeinde
BAUMA

Gemeinderat
Dorfstrasse 41 | Postfach 232
8494 Bauma
Telefon 052 397 70 65
Telefax 052 397 70 21
E-Mail info@bauma.ch
Website bauma.ch

Bauma, 14. Juni 2023

Anfrage gestützt auf § 17 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich

Seitens von Walter Rahm, Sternenberg, ist am 1. Juni 2023 eine Anfrage eingegangen. Obwohl die Frist (mindestens 10 Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung) nicht eingehalten wurde, werden die Anfrage durch den Gemeinderat beantwortet und die Anfrage und die Stellungnahme des Gemeinderates an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023 verlesen.

Anfrage an den Gemeinderat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Jagdgesellschaft Sternenberg hat im Sommer 2020 in der «Gubelweid», Sternenberg, eine 7 m hohe Hochkanzel ohne Baubewilligung unmittelbar an die Grenze vom Land des Fragestellers erstellt.

Sämtliche informellen und formellen Bemühungen bei Jagdgesellschaft Sternenberg, Gemeinde Bauma und Kanton Zürich zur Beseitigung der Baute blieben unbeachtet oder erfolglos.

Insbesondere die Bauverwaltung, resp. die Baukommissionspräsidentin Bauma, übernahmen die Ansichten des Kantons Zürich, wonach die Hochkanzel keiner Baubewilligung bedürfe.

Das seitens des hier Frage stellenden Grundeigentümers eingeleitete Bauverfahren bei der Gemeinde resultierte in einem rekursfähigen Beschluss der Baukommission Bauma, wonach es keiner Baubewilligung bedürfe. Dies obwohl seitens des Fragestellers wiederholt und detailliert die rechtlichen Grundlagen mündlich und schriftlich dargelegt worden sind. Die Baukommission Bauma hat sich dabei erneut auf die Beurteilung der Baudirektion des Kantons Zürich abgestützt.

Das folgende Verfahren beim Baurekursgericht des Kantons Zürich ergab mit Entscheid vom September 2022, dass die Hochkanzel einer Baubewilligung bedarf. Die Gerichtskosten von Fr. 4000.- zuzüglich Bearbeitungsgebühr von Fr. 400.- gingen je zur Hälfte an die unterliegenden Parteien, nämlich die Baukommission Bauma und die Baudirektion des Kantons Zürich. Gemeinde und Kanton haben den Entscheid des Baurekursgerichtes nicht angefochten im Wissen, dass der Weiterzug keine Chance auf Erfolg gehabt hätte und der Entscheid der nächsten Instanz noch mehr Probleme bei der Behandlung der Problematik illegaler Hochsitze und Hochkanzeln im Kanton Zürich gebracht hätte.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat für die Bearbeitung der Frage der Baubewilligungspflicht nach eigener pauschaler Aussage über L00 Arbeitsstunden verwendet.



Die Gemeinde Bauma hat die Jagdgesellschaft Sternenberg nach Eintreten der Rechtskraft des Baurekursgerichtsentscheides nicht aufgefordert, entweder eine Baubewilligung einzureichen oder die Kanzel abzubrechen. Sie hat dies erst nach Aufforderung durch den Fragesteller getan. Die Hochkanzeln sind bis heute noch nicht beseitigt.

Fragen:

1.
Wie hoch ist der Stundenaufwand für Arbeiten und Sitzungen und der Geldaufwand für das ganze Verfahren, angefangen mit dem ersten Hinweis des Fragestellers auf die Illegalität der Baute?
2.
Welche beratenden Stellen nebst dem Kanton ausserhalb der Gemeindeverwaltung wurden beigezogen (Ing., Anwalt, andere)? wie hoch sind die Kosten hierfür?
3.
Weshalb hat die Baukommission Bauma die Argumentation des Kantons stärker gewichtet als die allgemein gültige Rechtslage, welche auch vom Fragesteller wiederholt und umfänglich der Baukommission dargelegt wurde? Vereinfacht gesagt, weshalb hat die Baukommission sich hinter dem Kanton verschanzt?
4.
Wie kommt die Baukommission Bauma dazu, im Rekursverfahren die Legitimität des Rekurrenten zu bestreiten?
5.
Weshalb hat die Baukommission Bauma den Abbruch der Hochkanzeln nicht sofort schriftlich eingefordert, nachdem die Jagdgesellschaft Sternenberg mündlich auf die Eingabe einer Baubewilligung verzichtet hat?
6.
Weshalb hat die Baukommission Bauma den Abbruch der Hochkanzeln nicht auch bei der STEWOG als Grundeigentümerin eingefordert?
7.
Was hat die Gemeinde Bauma unternommen in Sachen unbewilligter Erstellung der Hochkanzeln «Lachenweid», Sternenberg?
8.
Wie beurteilt der Gemeinderat die Arbeiten von Bauverwaltung und Baukommission in der vorliegenden Angelegenheit und was hat er getan oder wird er tun, um zukünftig unnötige Kosten für den Steuerzahler und die ungebührliche Behandlung von Baugesuchen zu vermeiden?

Ich bitte Sie um Kenntnisnahme und Beantwortung der Fragen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023.

Stellungnahme Gemeinderat

Der Gemeinderat verzichtet darauf, auf die teilweise nicht zutreffenden Aussagen sowie die persönlichen Einschätzungen/Beurteilungen von Herrn Walter Rahm in seinem Schreiben vom 31. Mai 2023 einzutreten und beschränkt sich auf die Beantwortung der gestellten Fragen.



Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Es ist ein interner Aufwand von 60 Stunden und ein externer Geldaufwand von CHF 1'663.95 angefallen. Im Stundenaufwand sind auch 3 Stunden für die Beantwortung der vorliegenden Anfrage enthalten.

Frage 2:

Extern beigezogen wurde der baujuristische Berater der Gemeinde. Dieser Beizug verursachte den externen Geldaufwand von 1'663.95.

Frage 3:

Bauausschuss (und Gemeinderat) stellen bei der Entscheidungsfindung nicht primär auf die Meinung von Personen ab, denen in einem Verfahren Parteistellung zukommt. Die Kompetenz, Bauten ausserhalb von Bauzonen sowie im Perimeter von Schutzanordnungen zu bewilligen, liegt bei der Baudirektion des Kantons Zürich, respektive bei deren Fachstellen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Anfrage von Walter Rahm dem Kanton Zürich zur Stellungnahme zugestellt. Die kantonalen Fachstellen verfügen über ausgewiesene Spezialisten, welche die kantonale Praxis kennen. Mit Schreiben vom 20. Januar 2022 kam das Amt für Raumplanung (ARE) zum Schluss, dass die vorliegende Hochsitzkanzel nicht bewilligungspflichtig im Sinne von § 309 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist. Der Bauausschuss sah daher keinen Grund, an der Einschätzung des (ARE) zu zweifeln.

Frage 4:

Diese Frage hat die Gemeinde bereits in seiner Rekursvernehmlassung vom 23. Mai 2022 wie folgt beantwortet: «Im Übrigen ist fraglich, ob der Rekurrent überhaupt zum Rekurs legitimiert ist. Der Rekurrent beruft sich auf die Nichteinhaltung des Mindestabstands zu seinem Grundstück Kat.-Nr. ST1104. Ein Mindestabstand (§ 270 Abs. 1 PBG) wäre nur dann einzuhalten, wenn es sich um ein (bewilligungspflichtiges) Gebäude (§ 2 ABV in der Fassung vom 28. Februar 2017) handeln würde. Diese Frage ist aber gerade strittig, jedenfalls reicht die Behauptung, ein Hochsitz sei ein abstandspflichtiges Gebäude, zur Begründung der Legitimation nicht aus. Das Baurekursgericht wird die Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen prüfen.»

Frage 5:

Mit Verfügung vom 29. März 2022 hat der Bauausschuss die Bewilligungspflicht für den bestehenden Hochsitz verneint. Der Rekurs von Walter Rahm gegen diesen Beschluss wurde mit Entscheid des Baurekursgerichts (BRG) vom 14. September 2022 gutgeheissen. Trotz teilweise schwer nachvollziehbaren Begründungen verzichtete die Gemeinde aus verfahrensökonomischen Gründen auf einen Weiterzug des Entscheids. Somit ist dieser Mitte Oktober 2022 in Rechtskraft erwachsen.

Es ist bewährte Praxis der Behörden der Gemeinde Bauma, in vergleichbaren Situationen vorab das Gespräch zu suchen. Die Gemeinde hat daher das weitere Vorgehen mit der Jagdgesellschaft Sternenberg besprochen. Diese hat entschieden, kein Baugesuch einzureichen, sondern den Hochsitz zu entfernen. Aufgrund dieses pragmatischen Entscheides hat die Gemeinde der Jagdgesellschaft für den Rückbau eine angemessene Frist bis im Frühjahr 2023 eingeräumt. Mit Schreiben vom 7. Januar 2023 hat die Gemeinde diese Frist auf «spätestens 30. April 2023» präzisiert.

Ende April 2023 hat die Jagdgesellschaft Sternenberg der Gemeinde per Mail mitgeteilt, dass der Rückbautermin, infolge des nassen Bodens und dem anhaltend schlechten Wetter, nicht eingehalten werden kann. Daraufhin wurde die Frist bis spätestens Mitte Juni 2023 verlängert.



Frage 6:

Da mit der Jagdgesellschaft Sternenberg eine einvernehmliche Lösung für den Abbruch der Hochkanzel erzielt werden konnte, wurde vorerst darauf verzichtet, der Grundeigentümerin (STEWOG) eine Abbruchaufforderung zuzustellen.

Frage 7:

Betreffend dem Hochsitz in der Lachenweid ist die Gemeinde mit der Jagdgesellschaft Sternenberg im Gespräch. Ziel ist es, eine einvernehmliche Lösung (bauliche Anpassung, baurechtliche Bewilligung oder Rückbau) zu finden, so dass keine rechtlichen Schritte eingeleitet werden müssen.

Frage 8:

Wie bereits vorstehend bei der Beantwortung von Frage 3 dargelegt, kann die Gemeinde bei der Entscheidungsfindung nicht primär auf die Meinung von Personen abstellen, denen in einem Verfahren Parteistellung zukommt. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Meinung aller Beteiligten bei der Prüfung der Sachlage einzuholen.

Da die Bewilligungskompetenz für Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen bei den kantonalen Stellen angesiedelt ist, erachtet der Gemeinderat die durch den Bauausschuss und die Bauverwaltung getroffenen Abklärungen als zielführend und angemessen. Es sind weder vermeidbare Kosten angefallen noch liegt eine ungebührliche Behandlung von Baugesuchen vor. Selbstverständlich kann man nachträglich immer klüger sein. Im vorliegenden Fall hat das Gericht anders entschieden, als die Experten des Kantons. Man kann das aber auch positiv sehen: als Ausdruck einer funktionierenden Gewaltentrennung und des Umstandes, dass niemand die Weisheit für sich gepachtet hat.

Freundliche Grüsse
Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Geht an

- Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023
- Walter Rahm, Ebnisstrasse 5, 8499 Sternenberg

Ablage

- Registraturplan Nr. 16.04.1 / 2023-231