

**16.04.6/4.03.2/28.03**

**Anfrage von Andrea Schmidhauser betr. Arealüberbauung Büli Ost**

**Antwort**

Gemeinderätin Andrea Schmidhauser und Mitunterzeichner haben am 31. März 2008 eine Anfrage betreffend Arealüberbauung Büli Ost mit folgendem Wortlaut eingereicht:

*„Wie die Baurekurskommission am 5. März 2008 allen Empfängern des Baurechtsentscheides für das Baugesuch Areal- und Wohnüberbauung Büli Ost mitteilte, wurde gegen die am 23. Januar 2008 ausgestellte Bauverweigerung Rekurs erhoben.*

*Zu diesem Thema möchten wir vom Stadtrat nachfolgende Fragen beantwortet haben:*

- *Wie kommt es, dass die Stadt Bülach gegen die von ihr ausgestellten Baubeschlüsse (BG-Nr. 07110 + 07111) rekurriert?*
- *Ist ein solches Vorgehen überhaupt glaubwürdig?*
- *Mit was für Folgekosten, seitens Stadt Bülach, muss aus diesem Vorgehen gerechnet werden?*
- *Wie lautet der Rekurstext?*  
*Und was wird genau beanstandet?*

Die Anfrage wurde an der Gemeinderatssitzung vom 7. April verlesen. Die Frist zur Beantwortung durch den Stadtrat läuft somit am 6. Juni 2008 ab (Art. 42 Abs. 3 Geschäftsordnung des Gemeinderates). Mit der Vorbereitung einer Antwort hat der Stadtrat die Abteilung Bau und Umwelt beauftragt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Anfrage von Gemeinderätin Andrea Schmidhauser und Mitunterzeichner betreffend Arealüberbauung Büli Ost wird wie folgt beantwortet:

1. Die Stadt Bülach ist Grundeigentümerin der von der strittigen Gesamtüberbauung im Mettmenriet mitbetroffenen Flurwege Kat.-Nrn. 1674, 1676, 7660 und 7765, welche das bislang landwirtschaftlich genutzte, unerschlossene Baugebiet queren. Die Bauverwaltung erteilte dem projektverfassenden und für die Baueingabe zuständigen Architekturbüro am 5. Juli 2007 auf dessen Wunsch hin die Vollmacht, diese Flurwege in die Projektierung der "Überbauung BÜLI OST" einzubeziehen und wörtlich folgende Handlungen und Tätigkeiten auszuüben:

"a) Einreichung eines Baugesuchs und Strassenprojekts sowie alle erforderlichen Nebeneingaben, welche zum Erlangen einer rechtsgültigen Baubewilligung erforderlich sind.



- b) Durchführung von Vermessungen etc..
- c) Erstellung der erforderlichen Baugespanne
- d) Verhandlungen mit Behörden und Ämtern zu führen, welche im Zusammenhang mit der Einreichung einer rechtsgültigen Baubewilligung auf den obgenannten Parzellen erforderlich sind."

Entsprechend der Formulierung der Vollmacht erstreckt sich diese jedoch nicht auf die Erhebung von Rechtsmitteln im Namen der Stadt Bülach. Dies entspricht auch nicht deren Willen. Die Rekuserhebung durch den Baugesuchsteller erfolgte im Namen bzw. in Vertretung sämtlicher vom Bauprojekt im Mettmenriet betroffenen Grundeigentümer, welche die nämliche Vollmacht wie oben erwähnt erteilt hatten, somit auch im Namen der Stadt Bülach. Zumindest im letzteren Fall ist dies ohne Rücksprache bzw. ohne Einholung einer rechtsgenügenden Ermächtigung der Stadt Bülach zur Vertretung deren (privatrechtlicher) Grundeigentumsinteressen erfolgt.

Materiell vertritt die Stadt Bülach als Privatrechtssubjekt keine eigenen konkreten Grundeigentümerinteressen am Überbauungsprojekt "BÜLI OST". Insbesondere ist mit der erwähnten Vollmachterteilung weder ein Projektierungsauftrag noch eine Kaufoption an das projektierende Architekturbüro verbunden. Weil sämtliche Bauland-Eigner im Mettmenriet diesem Architekturbüro eine analoge Vollmacht erteilt hatten und das Überbauungsprojekt mangels planungsrechtlicher Erschliessung in Gestalt eines amtlichen Quartierplans eine privatrechtliche Lösung (unter Beseitigung der Flurwege) vorsieht, hätte eine Verweigerung der Vollmacht durch die Stadt Bülach als Eignerin lediglich dieser Flurwege die Projektierung von vorneherein verunmöglicht. Baurechtlich ist es ein Formerfordernis, dass der oder die von einem Bauvorhaben betroffenen Grundeigentümer entweder das Baugesuch neben dem Baugesuchsteller mit unterzeichnen oder diesem eine Vollmacht zum Einreichen eines Baugesuchs erteilen. Dies ist insbesondere dann beachtlich (wie vorliegend), falls vom Projekt Grundstücke im Eigentum Dritter betroffen sind. Im Zeitpunkt der Vollmachterteilung lag der Stadtverwaltung zudem noch keine Baueingabe vor.

2. Das Gebiet Mettmenriet wurde vom Gemeinderat im Jahr 1996 in die Wohnzone eingezont. Die Erschliessung und zonenkonforme Überbaubarkeit liegen demnach grundsätzlich im öffentlichen Interesse der Stadt. Aufgrund der Fluglärmbelastung – dies gilt sowohl für das aktuelle Flugregime wie für alle neu in Betracht gezogenen Betriebsvarianten für den Flughafen Zürich gleichermaßen – sind im gesamten Baugebiet jedoch die dort massgebenden Planungswerte, 1. Nachtstunde, für lärmempfindliche Nutzungen (Wohnen) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten. Dies bedeutet, dass das weitgehend noch unerschlossene Baugebiet aufgrund der heutigen Rechtslage nicht erschlossen werden darf.



Stadtrat und Baubehörde vertreten die kommunalen öffentlichen Interessen primär auf übergeordneter planungsrechtlicher Ebene, gegenwärtig im Rahmen des laufenden Verfahrens zum Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) sowie im Hinblick auf die anstehende Revision der kantonalen Richtplanung. Aus baupolizeilicher Sicht hat die Baubehörde gleichzeitig ihrer gesetzlichen Pflicht nachzukommen und das geltende, vorliegend übergeordnete Recht zu vollziehen. Neben ihrer hoheitlichen Funktion als öffentlichrechtliche Körperschaft agiert die Stadt jedoch auch als Privatrechtssubjekt, vorwiegend im Bereich ihres eigenen Grundbesitzes. Deshalb ist der Fall nicht auszuschliessen, wo hoheitliche Verpflichtungen von Behörden mit privaten Interessen ihres eigenen Gemeinwesens kollidieren. Als Privatrechtssubjekt muss demnach auch die Stadt Bülach legitimerweise ihre vermögenswerten Interessen eigenständig und unabhängig wahren können.

Aus den Erläuterungen zu Punkt 1 geht bereits hervor, dass die Stadt im vorliegenden Fall aufgrund ihres Eigentums lediglich an den Flurwegen im Mettmenriet materiell keine privaten bauspezifischen Grundeigentumsinteressen geltend machen kann und will. Schon aus diesem Grund scheint es fraglich, ob im vorliegenden Fall die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Stadt (§ 338a PBG) überhaupt anerkannt würde: "Zum Rekurs und zur Beschwerde ist nur berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat." In seiner kürzlich zuhanden der Baurekurskommission des Kantons Zürich verabschiedeten Rekursvernehmlassung beantragt der Ausschuss Bau und Infrastruktur denn auch folgerichtig, die Stadt Bülach als Rekurrentin vom Verfahren auszunehmen.

3. Wie unter Punkt 1 erläutert, erfolgte die Rekuserhebung, zumindest was die Stadt Bülach angeht, auf eigenes Risiko des von der Bauverweigerung betroffenen Gesuchstellers. Folglich trägt auch dieser die Kosten. Mit dem Antrag der Baubehörde an die Rekursinstanz, die Stadt Bülach als Rekurrentin vom Verfahren auszunehmen, erübrigt sich eine weitere Erörterung.

4. Zu laufenden Rechtsmittelverfahren und zum Inhalt von Rechtsschriften äussert sich der Stadtrat nicht öffentlich. Vorgängig der angefochtenen Bauverweigerung vom 23. Januar 2008 sind seitens Bauverwaltung sowie anhand der zur Bewilligung eingereichten Bauprojekte und der präsentierten privaten Erschliessungslösung eingehende Abklärungen bei der Baudirektion zum Verfahren erfolgt. Anlass gab der aktuelle Stand des laufenden SIL-Verfahrens zum Flughafen Zürich und die für das Gebiet Mettmenriet zu gewärtigenden Konsequenzen (Nichterschliessbarkeit infolge Überschreitens der Planungswerte aus der Fluglärmbelastung, vgl. vorstehend Ziffer 2). Die Baudirektion wies wie schon bei früheren Gelegenheiten darauf hin, dass die heutige Rechtslage eine Erschliessung und Überbauung des Gebiets Mettmenriet

**Protokoll** Auszug



**Behörde** Stadtrat

Beschluss-Nr. 129  
Sitzung vom 07. Mai 2008

nicht zulasse. Im Weiteren könnten aufgrund der Besonderheiten des Fluglärms im Vergleich mit Strassen- und Eisenbahnlärm die Lärmeinwirkungen in Bauzonen nicht mit geeigneter Raumanordnung oder mit baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Art. 22 Abs. 2 USG und Art. 31 Abs. 1 LSV (mit Verweis auf § 302 PBG) vermieden werden. Auch eine Gebietserschliessung unter entsprechenden Vorgaben für den Lärmschutz (z. B. Minergie-Standard) sei demnach nicht zulässig. Die Baubehörde nahm diese klare Einschätzung der Baudirektion als Grundlage für ihre Bauverweigerung wegen mangelnder planungsrechtlicher und tatsächlicher Baureife des Areals. Eine materielle Beurteilung der Baueingabe erübrigte sich aufgrund dieser Rechtslage.

2. Mitteilung an:

- a) Stefan Schnegg, Präsident des Gemeinderates
- b) Mitglieder des Gemeinderates
- c) Denise Meyer, Ratssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrates
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- g) Markus Burkhard, Leiter Bau und Umwelt
- h) Medien
- i) Abonnenten für GR-Druck

**Stadtrat Bülach**

Walter Bosshard  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber