



An die Gemeinden des Kantons Zürich

Zürich, 05. Juni 2009

Bundesrechtswidrigkeit von Vorentscheiden ohne Drittverbindlichkeit im Anwendungsbereich der Bundesgesetzgebung (insbesondere im Bereich des RPG, USG und NHG)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen den aktuellen Entscheid Nr. 0034/2009 der Baurekurskommission III (BRK) vom 18. März 2009 zum Anlass, Sie darauf hinzuweisen, dass Vorentscheide ohne Drittverbindlichkeit, welche sich auf das Bundesrecht, insbesondere das Raumplanungsgesetz (RPG) und seine eidgenössischen und kantonalen Ausführungsbestimmungen stützen, gegen die bundesrechtlichen Rechtsschutzbestimmungen in Art. 110 f. Bundesgerichtsgesetz (BGG) bzw. Art. 33 RPG verstossen. Gemäss diesen Normen muss das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht und überdies die volle Überprüfbarkeit durch wenigstens eine Rechtsmittelinstanz gewährleisten. Diesen bundesrechtlichen Mindestanforderungen ist nur Genüge getan, wenn neben dem Gesuchsteller auch Dritte von ihren Verfahrensrechten Gebrauch machen können (vgl. BGE 120 Ib 48 ff.). Diese Voraussetzung ist bei nicht drittverbindlichen Vorentscheiden – sowohl betreffend Bauvorhaben innerhalb als auch solcher ausserhalb Bauzonen – mangels öffentlicher Ausschreibung nicht erfüllt. Daher sind solche Entscheide anfechtbar und werden von den Rechtsmittelinstanzen von Amtes wegen aufgehoben.

Angesichts dieser Rechtslage wird die Baudirektion ab sofort keine Vorentscheide ohne Drittverbindlichkeit mehr erlassen (§ 324 PBG). Wir bitten Sie deshalb, keine entsprechenden Gesuche mehr an die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen weiterzuleiten und die Gesuchsteller über die

geänderte Rechtslage und die verbleibenden Möglichkeiten (Durchführung eines Vorentscheidverfahrens mit Drittverbindlichkeit inklusive öffentliche Bekanntmachung und eventuell Aussteckung oder eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens) aufzuklären.

Als Alternative zu Vorentscheiden ohne Drittverbindlichkeit können die Baugesuchsteller in einfachen Fällen – wie bis anhin – unverbindliche Auskünfte und Stellungnahmen auf Sachbearbeiter-ebene, d.h. beim örtlichen Bausekretär oder beim zuständigen kantonalen Amt einholen. Ist die Stellungnahme im Einzelfall mit einem grösseren Aufwand verbunden, können dafür auch Kosten erhoben werden.

Bei allfälligen Unklarheiten oder Fragen in diesem Zusammenhang stehen Ihnen der zentrale Rechtsdienst der Baudirektion (Tel. 043 259 28 14) oder die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen (Tel. 043 259 30 64) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Generalsekretariat

Dr. Mark Cummins, Generalsekretär

Kopie an:

- Amt für Raumordnung und Vermessung (ARV)
- Generalsekretariat, Abteilung Bauverfahren + Koordination Umweltschutz (BAKU), Leitstelle
- Generalsekretariat, Abteilung Stab, Sektion Recht