

# Baurekurse verursachen Millionenschäden

Von Adrian Stäger und Milan Jovanovic

Anwohner rekurren renitent gegen zwei Neubauten für Mehrfamilienhäuser der Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ). Sie verzögern den zonenkonformen Bau dadurch um Jahre. Dies, und die entstehenden Umtriebe, verschlingen Unsummen. Der Vermögensverlust der BGZ bewegt sich in Millionenhöhe. Wurde im Oktober 2021 vorerst der letzte Rekurs durch das Bundesgericht abgewiesen, zieht ein Nachbar den Entscheid des Rekursgerichts erneut ans Verwaltungsgericht und dann wohl noch einmal ans Bundesgericht weiter.

## Der Sachverhalt in Männedorf

Die gemeinnützige Baugenossenschaft erhält von der Zürcher Gemeinde Männedorf im August 2019 die Bewilligung, an der Allenbergstrasse zwei Neubauten zu erstellen. Dagegen erheben Nachbarn Rekurs. Sie rekurren bis vor Bundesgericht, wo sie zweimal abblitzen. Mit weiteren und immer neuen Rekursen schöpfen sie sämtliche rechtlichen Möglichkeiten aus. Dies ohne jegliche Aussicht auf Erfolg. Die Einsprecher scheuen weder Kosten noch Aufwand, um das Projekt zu verzögern. Denn verhindern können sie die Realisierung des zonenkonformen Bauvorhabens nicht.

## Verfahren vergeuden Unsummen

Die Verfahren bewirken zwei Baustopps und eine Verzögerung um mehr als zwei Jahre. Das kostet viel Geld und verteuert den Bau und die Miete der gemeinnützigen Wohnungen: Ausstehende Mieterträge, Anwaltskosten, stillstehende Baumaschinen, unverhältnismässig aufwändige Fassadenbemusterungen und die Bemühungen öffentlicher Rechtsabteilungen und Gerichte schlagen zu Buche. Für die BGZ verteuert sich das Bauvorhaben um hunderttausende Franken, der Vermögensschaden (inklusive entgangener Mietzinse) beträgt mehr als 1,5 Millionen Franken. Letztlich stellt sich die Frage: Wer entschädigt die Genossenschafter sowie Kommunen und Gerichte für die missbräuchlich herbeigeführten Nachteile?

## Missbräuchliche Rekursfälle abwehren

Aktuell verharrt der Fall in Männedorf noch immer in einem der Rekursverfahren, es richtet sich gegen die (bereits bewilligte) Fassade. Die BGZ erhielt durch die Gemeinde im November 2021 die Gesamtaufreigabe. Der Genossenschaftsbau in Männedorf ist somit auf dem besten Weg, im Sommer 2023 ihre neuen Mieter aufzunehmen. Soweit, so gut.

Doch gewonnen ist damit im Grunde nichts, weil der Preis für Verzögerung, Verfahren und Mietausfälle zu hoch ist. Beim Verband der Wohnbaugenossenschaften kennt man das Problem und ist bereit, für eine politische Lösungsfindung einen entsprechenden Vorstoss zu machen. Selbstverständlich muss das Recht auf Einsprache gewährt bleiben. Aber das Rekursrecht muss sich verwehren, wenn es den Einsprechern allein darum geht, die Realisierung zu verzögern, ohne dass dafür aus rechtlicher Sicht Aussicht auf Erfolg besteht. Dies ist im Fall von Männedorf offensichtlich.

Solche mutwilligen Rekurse gegen zonenkonforme Bauten sollten auch die zuständigen Gerichte aus eigenem Interesse verhindern können.

## BGZ fordert höhere Hürden für Einsprachen

Die BGZ plant und realisiert seit vielen Jahren gemeinnützige Bauprojekte in den Gemeinden am rechten Zürichseeufer, hauptsächlich zwischen Zollikon und Stäfa. Dabei ist es immer wieder zu Rekursen von Anwohnern gekommen. So hartnäckigen Widerstand wie in Männedorf haben wir jedoch noch nie erlebt. Für die BGZ steht fest: Wenn ein Bauvorhaben als zonenkonform beurteilt ist, geht es definitiv zu weit, dieses durch Einsprachen jahrelang zu verzögern. Dies allein, um die eigene Aussicht zu schützen. Die BGZ fordert deshalb von der Politik, die Hürden für Einsprachen gegen zonenkonforme Vorhaben zu erhöhen und die Rekurse schneller zu beurteilen.

## Verzögerungstaktik gehört unterbunden

Bei offensichtlich mutwilliger Verzögerungstaktik sollen Rekurrenten auf zivilrechtlichem Weg einfacher und besser – für den durch sie verursachten und belegten Schaden – eingeklagt werden können. Anwälte, die aussichtslose Baurekurse für ihre Kunden einklagen, sollen von den Gerichten zur Einsicht gemahnt und zum Rückzug aufgefordert werden. An alle Hausbesitzer appelliert die Genossenschaft: «Auch Ihre Häuser wurden einmal gebaut und verdecken anderen unter Umständen die Sicht.» ■

«Die Politik muss die Hürden für Einsprachen gegen zonenkonforme Vorhaben erhöhen.»



Bild: zVg

**Adrian Stäger** (63) ist seit 2000 im Vorstand der Baugenossenschaft Zürichsee (BGZ) und seit 2003 in der Funktion als Präsident tätig. **Milan Jovanovic** (36) führt seit 2019 die Geschäftsstelle, auf der er seit 2013 gearbeitet hat.