



MERKBLATT: TEMPORÄRE BAUTEN UND ANLAGEN

Stand: 07.03.2023

Zweck

Mit dem vorliegenden Merkblatt soll die Rechtsanwendung vereinfacht und dem Gebot der Rechtsgleichheit Rechnung getragen werden. Das Merkblatt definiert in grundsätzlicher Weise, in welchen Fällen temporäre Bauten und Anlagen in der Bauzone der Stadt Uster einer baurechtlichen Bewilligung bedürfen und was hinsichtlich Verfahren und Bewilligungsfähigkeit zu beachten ist.

Definition «temporäre Bauten und Anlagen»

Unter den Begriff der «Bauten und Anlagen» fallen mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

Als «temporäre Bauten und Anlagen» gelten sämtliche Fahrnisbauten im Sinne von Art. 677 ZGB, das heisst mobile Bauten wie Baracken, Buden, Hütten und dergleichen sowie Provisorien, Zelte, Wohnwagen oder Verkaufsstände etc.

A. Bewilligungspflicht

Grundsatz der Bewilligungspflicht aufgrund der Dauer des Vorhabens

Der Bewilligungspflicht unterstehen in der Regel temporäre Bauten und Anlagen, die

1. länger als **8 Wochen** aufgestellt werden (inklusive Auf- und Abbaueit);
2. wiederkehrend am selben Standort über das ganze Jahr verteilt
 - a. zusammengerechnet an mehr als **52 Tagen** oder
 - b. jeweils mehr als 5 Tage am Stückaufgestellt werden (exklusive Auf- und Abbaueit).

Keiner Bewilligungspflicht unterstehen Bauten und Anlagen im Sinne von § 1 lit. a BVV.¹

Abweichungen aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens oder der Art der Umgebung

Temporäre Bauten oder Anlagen können – in Abweichung des vorstehend beschriebenen Grundsatzes – bereits bei kürzerer Dauer des Vorhabens bewilligungspflichtig sein.

Dies insbesondere aufgrund

1. der mit dem konkreten Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt, wie zum Beispiel Licht, Lärm, Verkehr, Abfall etc.;
2. der Art und Empfindlichkeit der jeweiligen Umgebung.

¹ Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern; sie sind jedoch bewilligungspflichtig in Kernzonen, im Geltungsbereich einer anderen Schutzanordnung oder eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars und im Bereich von Verkehrsbaulinien (§ 1 lit. a Bauverfahrensverordnung [BVV]). Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 BVV).



B. Verfahrensregeln

Im Falle einer beabsichtigten Errichtung einer temporären Baute oder Anlage ist vorgängig mit der Baubehörde der Stadt Uster Kontakt aufzunehmen, um die Frage der Bewilligungspflicht zu klären.

Baugesuche für temporäre Bauten und Anlagen sind frühzeitig bei der Stadt Uster, Hochbau und Vermessung, einzureichen. Es ist in der Regel ein ordentliches Verfahren (mit Ausschreibung des Vorhabens und einer Aussteckung der Baute oder Anlage) durchzuführen.

Vor der Aufstellung einer bewilligungspflichtigen Baute oder Anlage ist in jedem Fall der Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung abzuwarten.

C. Bewilligungsfähigkeit

Einhaltung der materiellen Bauvorschriften

Grundsatz

Die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften sind grundsätzlich auch bei temporären Bauten und Anlagen einzuhalten. Die Anforderungen können jedoch, je nach vorgesehener Dauer einer temporären Baute oder Anlage, variieren. Je länger ein Provisorium dauert, desto strenger sind die entsprechenden Anforderungen.

Es gilt insbesondere zu beachten:

- in den Ortsbildschutzzonen gelten erhöhte gestalterische Anforderungen;
- auf Denkmalschutzobjekte ist gebührend Rücksicht zu nehmen;
- bei Unterschreitung der Abstandsvorschriften zu Nachbargrundstücken ist das (schriftliche) Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer einzuholen;
- Heizungen im Freien dürfen nur mit erneuerbarer Energie oder nicht anders nutzbarer Abwärme betrieben werden (§ 12 Abs. 1 EnerG). Das gilt ebenso für Witterungsschutzbauten wie z. B. Zelte im Aussenbereich, da solche Bauten keine dichten Gebäudehüllen aufweisen;
- Die Bauten müssen den Anforderungen der Brandschutzbehörden entsprechen (vgl. z. B. VKF Merkblatt «Zeltbauten für temporäre Veranstaltungen»). Fluchtwege und Feuerwehruzufahrten sind in jedem Fall freizuhalten.

Ausnahme

Eine vorschriftswidrige Baute oder Anlage kann unter Umständen befristet bewilligt werden, wenn

- ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse an der Erstellung vorliegt;
- der Nachweis erbracht wird, dass eine vorschriftgemässe Ausführung oder ein rechtskonformer Standort nicht möglich oder unverhältnismässig ist;
- die Baute oder Anlage ohne besondere Schwierigkeiten und unverhältnismässigen finanziellen Aufwand wieder entfernt werden kann.

Für die Festlegung der Obergrenze der Befristung kommt es in erster Linie darauf an, wie lange die Realisierung eines gesetzeskonformen Projekts entweder unmöglich oder für die Bauherrschaft unzumutbar ist. Darüber hinaus sind auch der Grad der durch das Bauvorhaben bewirkten Vorschriftswidrigkeit bzw. Verletzung von baurechtlichen Rechtsgütern von Bedeutung.