Lausanne stopft die Raumplanunsglöcher

Autor(en): **Badilatti, Marco**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **81 (1986)**

Heft 1

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-175244

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Laut Bundesgericht muss diese Villa in Gontenschwil abgebrochen werden (Bild Badilatti)
Le Tribunal fédéral a ordonné la démolition de cette villa construite hors de la zone à bâtir.

Lausanne corrige

En vigueur depuis six ans, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est très inégalement appliquée. Propriétaires, Communes et Cantons en tournent à qui mieux mieux les principes, notamment par la voie des dérogations. Le Tribunal fédéral y met souvent bon ordre, comme le montrent de récents arrêts.
Un des buts principaux de la loi est de distinguer nettement les zones à bâtir et les autres. Pour admettre des constructions dans ces autres, il faut que les bâtiments soient adaptés à la zone (il ne suffit pas, par exemple, d'avoir un cheval et quelques poules pour construire une villa en zone agricole); il faut aussi qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. On entend par intérêt prépondérant, par exemple, la préservation d'un terrain cultivable, ou la sauvegarde d'une rive de lac ou de rivière.
Dans le premier des cinq cas à mentionner, il s'agit d'une ferme transformée en luxueuse maison d'habitation. Acceptation de la Commune bien que ce soit en zone agricole; refus du Conseil d'Etat qui exige la démolition. Refus appuyé par le Tribunal administratif cantonal et par le TF. Une pétition est en cours contre son ar-

Lausanne stopft die Raumplanungslöcher

Seit sechs Jahren ist das Bundesgesetz über die Raumplanung in Kraft. Bis heute wird es aber sehr unterschiedlich vollzogen. Bauherren, Gemeinden und Kantone umgehen dessen Bestimmungen laufend. Besonders mit Ausnahmebewilligungen wird oft Unfug getrieben. Das Bundesgericht steuert dem mit neuen Urteilen entgegen.

Das wichtigste Anliegen des *Raumplanungsgesetzes (RPG)* ist es, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Artikel 24 bestimmt, in welchen Fällen von diesem Grundsatz abgewichen werden kann, wann Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen errichtet oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen. Zwei Möglichkeiten werden dafür genannt: erstens müssen solche Gebäude standortgebunden sein, zweitens dürfen ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

«Zonenkonform»?

Trotz dieser relativ klaren Ausgangslage musste sich das Bundesgericht in den letzten Monaten häufig gerade mit solchen Rechtsfällen befassen, bei denen die Bauten nicht zonenkonform waren oder wo andere überwiegende Interessen gegenüberstanden. Mit mehr zweifelhaften denn überzeugenden Argumenten versuchen nämlich Bauherren immer wieder Bewilligungen für Vorhaben zu erhalten, die mit dem Zonencharakter unvereinbar sind, und werden manchmal darin von den zuständigen Gemeinde- und Kantonsbehörden unterstützt. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zeigt aber klar, dass Bauten nur zonenkonform sind, wenn sie auch *zonengemäss genutzt* werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um neue, abgeänderte, erweiterte oder wiederaufgebaute Anlagen handelt. Und als standortgebunden gelten diese nur, wenn sie sachlich auf eine genau bestimmte Lage angewiesen sind, um ihren Zweck erfüllen zu können. Als überwiegende Interessen gelten in diesem Zusammenhang beispielsweise die Erhaltung von Kulturland oder die Freihaltung von See- und Flussufern. Gebäude in der Landwirtschaftszone allein deswegen als «zonenkonform» zu betrachten, weil die Eigentümer ein Pferd, fünf Schafe oder zehn Hühner halten, wird deshalb in Zukunft immer schwieriger werden. Denn meistens dienen solche Scheinnutzungen nur als Vorwand, um zur begehrten «unverbaubaren Lage» zu kommen und das Zersiedelungsverbot zu umgehen.

Freizeitstall verboten

Das Bundesgericht hat das erkannt und in den letzten Monaten ein paar wegweisende Entscheide bezüglich der Auslegung von Artikel 24 RPG gefällt. Dazu einige Beispiele: In *Gontenschwil AG* ist anfangs der 80er Jahre ein altes Bauernhaus in der Landwirtschaftszone durch ein luxuriöses Wohnhaus mit Reitstall ersetzt worden. Die Gemeinde hatte das Vorhaben bewilligt, wurde dann aber aufgrund einer parlamentarischen Anfrage vom Kanton zurückgepfiffen, da die Anlage nur Hobbyzwecken diene, die Bauordnung krass verletzt und der Bau nicht vom kantonalen Baudepartement bewilligt worden sei. Der Regierungsrat ordnete einen Amtsbericht an und verfügte, dass die Neubauten innert Jahresfrist abzubrechen seien. Er wurde darin vom Aargauer Verwaltungsgericht und am 8. Mai 1985 auch vom Bundesgericht unterstützt. Auf die inzwischen aufgetauchte Verhältnismässigkeitsfrage ging unsere oberste Justizbehörde angesichts der klaren Rechtslage kaum ein. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes überwiege die privaten Vermögensinteressen eindeutig. Gegen diesen Entscheid ist eine Petition eingereicht worden. Zum nächsten Fall:

Ferienheim am See

In einem am 16. Oktober 1985 gefällten Entscheid hiess das

Bundesgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Seestrassengenossenschaft in *Meierskappel LU* gut. Sie richtete sich gegen eine diesmal vom kantonalen Planungsamt genehmigte Ausnahmebewilligung an eine Zürcher Ferienhausgenossenschaft. Diese wollte auf ihrer ausserhalb der Bauzone liegenden Parzelle ein Ferienheim erstellen und damit zwei baufällige Militärbaracken ersetzen. Lausanne verneinte nicht nur die Standortgebundenheit des geplanten Objektes. Da die alten Holzbaracken einem in der Nutzfläche um 50 Prozent und in der Nutzungsintensität gar um 100 Prozent vergrösserten Massivbau weichen müssten, könne auch von einer geringfügigen Erweiterung nicht mehr die Rede sein und werde daher der bundesrechtlich zulässige Rahmen für eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG gesprengt.

Tennis am Seeufer?

Anders lagen die Verhältnisse bei jenem Grundeigentümer, der auf seiner Parzelle in einer Landschaftsschutzzone der Gemeinde *Egnach TG* neben das bestehende Ferienhaus ein Ökonomiegebäude mit Pferdestall und einen Tennisplatz erstellen wollte. Denn hier lehnten Gemeinde, Kanton und letztinstanzlich auch das Bundesgericht das Begehren ab. Lausanne begründete seinen Entscheid damit, dass das Grundstück lediglich Ferien- und Freizeitzwecken und nicht der Landwirtschaft dient. Der vom Eigentümer ins Feld geführte Wunsch, das umgebende Wiesland nicht mehr durch einen Landwirt besorgen, sondern durch eigene Ponys abgrasen zu lassen, rechtfertige noch keinen Stallbau in einer geschützten Uferzone. Dies gelte erst recht für den Tennisplatz. Die Erhaltung der Uferlandschaft in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart sei hier wichtiger.

Verstecktes Bad

Zwei interessante Fälle, die von den Verwaltungsgerichten der Kantone Graubünden und Zürich im Sinne des Raumplanungsgesetzes behandelt wurden, sind weitergezogen worden, doch stehen die bundesgerichtlichen Entscheide noch aus. Im ersten Fall hatte ein Hauseigentümer in *Stampa GR* entgegen einer gemeinderätlichen Verfügung einen alten Heustall im Landwirtschaftsgebiet für Wohnzwecke umgebaut (Fenster, Kamin, Feuer- und Schlafstellen). Den Befehl der Gemeinde, den alten Zustand wiederherzustellen, focht er vor Verwaltungsgericht an, unterlag jedoch und zog den Fall daher weiter. Beim zweiten Beispiel will ein Bauherr in *Pfäffikon ZH* in einem Ökonomiegebäude im «übrigen Gemeindegebiet» ein Hallenbad einrichten. Das wurde ihm von der Gemeinde verweigert, da dies mit den Zielen der Raumplanung unvereinbar wäre. Die kantonale Baurekurskommission und das Verwaltungsgericht haben die dagegen erhobenen Beschwerden abgewiesen. Das Hallenbad eröffne Nutzungsmöglichkeiten, die ausschliesslich in die Bauzone und nicht ins Landwirtschaftsgebiet gehörten. Es ist anzunehmen, dass das Bundesgericht in beiden Fällen die Vorinstanzen stützen wird. *Marco Badilatti*

Ein Ferienhotel als Baracken-Ersatz? Das Bundesgericht verneinte die Standortgebundenheit (Bild Stähli)

Hôtel de luxe à la place d'une auberge de jeunesse? Le Tribunal fédéral a jugé ce projet non conforme au plan d'aménagement.

rêt... Dans le deuxième cas, une coopérative de construction de résidences secondaires a voulu édifier en dehors de la zone à bâtir un énorme bâtiment pour appartements de vacances. Refus du Tribunal administratif, appuyé par le TF. Dans le troisième, le propriétaire d'une résidence préexistante à la protection de la zone agricole a voulu y ajouter une écurie et un court de tennis. Là, refus successifs de la Commune, du Canton et du TF. La conservation d'un site riverain, particulièrement beau et caractéristique, a été considérée comme d'un intérêt prépondérant.

Le TF n'a pas encore tranché les deux derniers cas. Dans l'un, le propriétaire d'une grange l'a transformée en demeure; ordre de la Commune de rétablir l'état antérieur, décision confirmée par le Tribunal administratif, et recours au TF. Dans l'autre, un propriétaire veut faire une piscine couverte dans ses communs, en zone agricole; refus successifs de la Commune, de la commission cantonale de recours et du Tribunal administratif. Il semble probable que le TF rejettera les deux recours.

Telex

Europapreis

Europa Nostra, eine heimatschützerische Dachorganisation, hat die Städte *St. Gallen* und *Winterthur* ausgezeichnet. Der Preis an St. Gallen wurde zuerkannt für die «eindrucksvolle Renovierung einer Gruppe von Gebäuden aus dem 17. Jahrhundert». In Winterthur wurden Sanierung und Modernisierung von Wohn- und Geschäftshäusern vom 19./20. Jahrhundert im Obertor gewürdigt.

Bever belohnt

Der Naturschutzpreis 1985 des Schweizerischen Bundes für Naturschutz ist der Oberengadiner Gemeinde *Bever* verliehen worden. Diese habe seit längerem eine zurückhaltende, landschaftsschonende Entwicklung angestrebt, grosszügige Schutzzonen geschaffen, auf touristische Erschliessungen verzichtet und eine restriktive Ortsplanung verwirklicht.

Neu geschützt

Die Walliser Gemeinde *Baltschieder,* die Schweizerische Stiftung für Landschaftsschutz sowie der Walliser Naturschutzbund wollen einen gemeinsamen Vertrag unterzeichnen, der ein «Landschaftsschutzgebiet Baltschiedertal» vorsieht. Für die Unterschutzstellung wird die Gemeinde entschädigt.

ISOS erweitert

Der Bundesrat hat im Dezember der dritten Serie des Inventares der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz zugestimmt. Diese umfasst die Kantone *Schaffhausen* und *Glarus,* die Bündner Kantonsteile *Engadin* und *Münstertal* sowie Ergänzungen zu den Kantonen *Schwyz* und *Neuenburg.*

Korrigenda

Auf Seite 22 der «Heimatschutz»-Ausgabe 4/85 hat sich in die Fotolegende leider ein Fehler eingeschlichen. Das Bild zeigt einen Ausschnitt des Ausserrhoder Dorfes *Stein* und nicht von Steinen.

Gratis abzugeben

Wegen Umzugs sehe ich mich gezwungen, meine Sammlung früherer *«Heimatschutz»-Jahrgänge* bis 1985 aufzuheben. Interessenten können diese bis Mitte März 1986 gratis bei mir erhalten. Einzige Auflage: Der Interessent hat selbst für den Abtransport aufzukommen. *Adresse:* Hans Eppens, Altersheim Lindenhof, Socinstrasse 30, 4051 Basel, Telefon 061 238408.