

Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 89 (1991)

Heft: 4

Rubrik: Recht = Droit

Autor: [s.n.]

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

sind (aufgrund der wenig attraktiven Wohnlage) vielfach relativ preisgünstige Wohnungen zu finden. Durch die tiefgreifenden Wohnungsumbauten dürften deshalb auch die Mietzinse in diesen Wohnungen steigen, was zu ökonomischen Problemen für die darin lebenden Bewohner und sogar zu einer Veränderung der heutigen Mieter führen kann. Es zeigt sich darum, dass tiefgreifende Umnutzungen nur in Gebieten angewendet werden sollten, in denen ohnehin grösse Veränderungen vorgesehen sind.

Kaum realistisch ist die Umnutzung von Wohnungen in Büros entlang stark belärmter Strassenzüge im grossen Stil. Dieser Wohnraum kann meist nicht innert nützlicher Frist innerhalb der Stadt ersetzt werden: für die Stadt Bern beispielsweise wurden 10 000 Wohnungen errechnet, die neu gebaut werden müssten. Es stellt sich die Frage, wo und von wem denn diese Wohnungen erstellt werden sollten. Die Kompensation durch Umwandlung von Büros in Wohnungen in lärmarmen Gebieten stösst auf rechtliche und ökonomische Hindernisse.

Eine häufig anzutreffende Situation bilden Baulücken, durch die der Lärm in das Innere eines Gevierts oder eines Quartiers eindringen kann. Hier hat der Wettbewerb gezeigt, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, solche Lücken zu schliessen. Interessant sind Vorschläge, die eine Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur für ein Quartier vorsehen, also zum Beispiel eine Ergänzung mit Läden, Kindergarten, Bastelräumen etc. Damit wird neben der lärmtechnischen Sanierung gleichzeitig eine Hebung der Lebensqualität im Quartier erzielt.

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass bei Strassenüberbauungen in den meisten Fällen mit starken städtebaulichen Eingriffen gerechnet werden muss. Speziell in historisch wertvoller Bausubstanz sind praktisch keine städtebaulich verantwortbare Lösungen möglich, weil Überdeckungen oder Überbauungen das Quartier zerschneiden und das Ortsbild unzumutbar beeinträchtigen würden.

Eine der im Wettbewerb häufig gezeigten Lösungen sieht eine Art Schichtung der Fassade vor, die lärmempfindlichen Räume auf der lärmexponierten Gebäudeseite werden auf eine verglaste Veranda hin orientiert. Mit dieser Pufferzone werden nicht nur Schutzvorkehrungen getroffen; die Wohnqualität kann damit erheblich gesteigert werden.

In den Wohnanteilsplänen der Städte wird der Wohnraumanteil pro Gebäude oder pro Gebiet vorgeschrieben. Konflikte entstehen nun an Orten, an denen das Wohnen wegen der starken Lärmbelastung unattraktiv ist und sogar gesundheitsschädlich sein kann, aufgrund des vorgeschriebenen Wohnanteiles eine Umnutzung zum Beispiel in Büros, aber ausgeschlossen ist. Einerseits besteht für solche Gebiete die Gefahr einer Verslumung, weil sich in diesen lärmgeplagten, aufgrund der unattraktiven Lage jedoch relativ preisgünstigen Überbauungen vor allem sozial Schwache und Randgruppen niederlassen. Andererseits wird mit einer Umnutzung in Büros die dort lebende Bevölkerung verdrängt, was zu sozialen Spannungen führen kann. Zudem sind die entsprechenden Ersatzwohnungen, die von diesen Bevölkerungsschich-

ten auch bezahlt werden können (sei es am Stadtrand oder in den Agglomerationen), kaum verfügbar. Es ist deshalb an solchen Lagen, die einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind, von besonderer Wichtigkeit, mit Emissionsbegrenzungen und gestalterischen Massnahmen das Leben erträglich zu gestalten.

(Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP, Schriftenfolge Nr. 52, Bern 1990)

VLP

Recht / Droit

Parkplätze für Landgasthof – in der Landwirtschaftszone

Wenn ein über hundert Jahre in Betrieb stehender, in der Landwirtschaftszone befindlicher Landgasthof einen Parkplatz in derselben Zone benötigt, so ergeben sich raumplanungs- und umweltrechtliche Probleme.

Dies traf jedenfalls zu, nachdem aus der Nachbarschaft gegen das Vorhaben Beschwerde geführt worden war. Das Sitzplatzangebot im Gasthof war 1979 von 239 auf 311 Plätze erhöht worden, ohne dass der zunehmenden Motorisierung Rechnung getragen worden wäre. Der Mangel an Autoabstellplätzen wurde durch das Parkieren auf der Strasse ausgeglichen, was nunmehr aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr geduldet werden kann.

Nicht standortgebunden

Für Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen, kann ausnahmsweise eine Bewilligung gemäss Art. 24 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erteilt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Buchstabe a) und wenn – kumulativ dazu – dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen der Raumplanung entgegenstehen (Buchstabe b). Die Standortgebundenheit darf nach der ständigen Rechtssprechung nicht mit der Zugehörigkeit zu einer bestehenden Baute gerechtfertigt werden, die selbst zonenfremd ist. Da das Restaurant hier die Standortgebundenheit des Parkplatzes somit nicht zu begründen vermochte, brauchte das schliesslich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Projekt angerufene Bundesgericht (I. Öffentlichrechtliche Abteilung) nicht mehr zu prüfen, ob dem Vorhaben auch überwiegende Raumplanungsinteressen entgegenstünden.

Nach Art. 24 Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht aber gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Solche kantonale Bestimmungen waren hier vorhanden. Eine Nebenanlage wie Parkplätze darf, um als teilweise Änderung zu gelten, gemessen an der Hauptbaute nur unterge-

ordnete Bedeutung erlangen und muss für den Zweck der Hauptbaute nötig sein. Das Interesse an der Verkehrssicherheit oder an der rationelleren Ausnützung der bestehenden Gebäulichkeiten (Entwicklung vom traditionellen Landgasthof zum Feinschmeckerlokal, in Ausweitung des Betriebes dank mehr Parkplätzen) genügt für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG nicht. Eine solche Bewilligung ist normalerweise nur zulässig, wenn ein körperlicher Zusammenhang zwischen dem Hauptbau und dem geplanten Bauvorhaben besteht, unter offengelassenem Vorbehalt ganz besonderer Fälle, die hier nicht gegeben waren.

Ausnahmebewilligung für «teilweise Änderung»

Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass der nur einmal beanspruchbare Umfang einer teilweisen Änderung, der immerhin in Etappen erreicht werden darf, hier unter Einbezug der Änderung von 1979 gerade noch eingehalten war. Ein räumlicher Zusammenhang ist vorhanden. Der körperliche Zusammenhang ist praktisch nur formal unterbrochen, indem die neuen Parkplätze an die unmittelbar neben dem Restaurant bereits bestehenden, nur durch einen vier Meter breiten Holzweg samt Böschung getrennt, angrenzen; dieser Weg ist praktisch die Zufahrt zu den Parkplätzen.

Nur noch Lärmproblem offen

Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung ergab sich daraus, dass zur haushälterischen Bodennutzung und zu dem schonenden Umgang mit der Landschaft nach weniger bodenverändernden Alternativen zu fragen war (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 sowie Art. 3 Abs. 2 RPG; Art. 2 Abs. 1, insbesondere Buchstabe b, der Verordnung über die Raumplanung).

Solche Alternativen (andere Standorte, öffentliche Verkehrsmittel) bestanden nicht in tauglicher Weise. Der Verlust von 1500 m² nicht als Fruchtfolgefläche vorgesehenen landwirtschaftlichen Bodens zugunsten einer begrünter Parkanlage war hinzunehmen. Die laufende Planung würde nicht negativ präjudiziert; die Attraktivität und Wohnlichkeit des Dorfes würde sogar erhöht. Hinsichtlich der zu beachtenden schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Art. 3 Abs. 3 Buchstabe b RPG) ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Die kantonalen Instanzen hatten sich mit den Anforderungen des eidg. Umweltschutzrechts an die Lärmbelastung nicht auseinandergesetzt und dessen Bestimmungen nicht angewendet. Sie haben dem Gebiet noch eine Empfindlichkeitsstufe im Sinne von Art. 43 der Lärmschutzverordnung zuzuordnen. Abgesehen vom noch offenen Lärmproblem stand dem Parkplatzprojekt somit nichts mehr entgegen.

Im Sinne dieser Erwägungen wurde der vorinstanzliche Entscheid in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufgehoben und die Sache zur Neuentscheidung an die kantonale Vorinstanz zurückgewiesen. Im übrigen wurde Beschwerde abgewiesen. (Unveröffentlichtes Urteil 1A.21/1989 vom 7. März 1990.)

R. Bernhard