

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 3 (1990)  
**Heft:** 1-2  
  
**Rubrik:** Recht

### **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:** 09.01.2026

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



## RECHT

## Abbruch und Wiederaufbau statt Sanierung

Wer vorgibt, ein Gebäude lediglich zu sanieren, in Tat und Wahrheit jedoch statt der bewilligten Renovation einen Totalabbruch mit Wiederaufbau durchführt, kann sich mit Blick auf die zunächst zugesicherte Baubewilligung nicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen und hat auch keinen Anspruch mehr auf Besitzstandsgarantie. Mit dem Totalabbruch ist die ursprüngliche Vertrauensposition von der Bauherrschaft zerstört worden. Diese hat es sich selbst zuzuschreiben, dass eine völlige Baueinstellung nötig wurde und dass die Wiederaufnahme der Bauarbeiten erst nach Abschluss des neu durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens denkbar ist.

RI

Verwaltungsgericht BE  
(BVR 8/1989, 349 ff.)

## Kein Bauhandwerkerpfand

Für Bauarbeiten kann ein Bauhandwerkerpfand nur dann errichtet werden, wenn die Bauteile eigens für das betreffende Bauwerk hergestellt wurden und deshalb anderweitig nicht oder nur schwer weiterverwendbar sind. Diese Voraussetzung erfüllt eine für ein Schönheitsinstitut werbende Leuchtreklame nicht. Die Klage auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandes ist deshalb abzuweisen.

RI

Amtsgericht Luzern-Stadt



# Menschen, Bauten und Paragraphen

**Es gibt Gerichtsurteile, die man als eigentliche Ereignisse feiern sollte. Dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern verdankt die Öffentlichkeit eines davon.**

Zur Diskussion steht ein Bauprojekt in Biel, das mit 23 Wohneinheiten baurechtlich als Wohnsiedlung einzustufen ist. Anzuwenden waren nicht zuletzt die kantonalen Bestimmungen über die Schaffung ausreichender Spielflächen. Diese betragen zwar auf dem Papier tatsächlich reglements-konform rund 400 Quadratmeter; aber in Tat und Wahrheit waren sie lediglich als planerisches Feigenblatt, nämlich als Landstreifen von maximal 8,5 Metern Breite, konzipiert und damit alles andere als gut proportioniert. Trotzdem segnete die kantonale Baudirektion das Projekt ab.

Das Verwaltungsgericht dagegen hob den Entscheid als «rechtsfehlerhaft» auf (BVR 8/1989, 344 ff.). Als ausgesprochener Mangel wurde dem Projekt die Tatsache angelastet, dass das

Spielflächenobligatorium mit der Realisierung des Projekts total ausgehöhlt würde: Die vom Gesetzgeber anvisierten «Ball- und Rasenspiele von Jugendlichen und Erwachsenen» wären gar nicht möglich.

Ganz bewusst legten die Verwaltungsrichter die einschlägigen Bestimmungen extensiv aus: «Es kann nicht in guten Treuen angenommen werden, der Gesetzgeber habe die «grösseren Spielflächen» allein den aus mehreren freistehenden (Gross-)Bauten bestehenden Siedlungen vorbehalten wollen. «Spielflächen» sollen in Funktion zu Menschen und nicht zu Bauten entstehen.»

In die gleiche Richtung weist die Bezugnahme auf das Raumplanungsgesetz und dessen Zielvorgaben, wonach «Siedlungen wohnlich und nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet werden müssen». Schliesslich wird mit besonderem Nachdruck das neue bernische Baugesetz interpretiert: «Die Aussenräume dürfen nicht (mehr) nur

Reststücke des mehr oder weniger zweckmässig genutzten Bauterrains sein; ihnen soll vielmehr ein Eigenwert zukommen, und sie sollen als wesentliche Bestandteile von Landschaften und Siedlungen behandelt werden.»

Mit seinem Urteil mutet das Verwaltungsgericht der Bauherrschaft des Bieler Projekts die Erarbeitung eines neuen Konzepts zu. Und die von den Projektverfassern angestrebte optimale Ausnützung des Baugebietes, die von der Eigentumsgarantie her eigentlich gewährleistet sein sollte, wurde erheblich eingeschränkt. Besonders eindrücklich präsentiert sich auch die Argumentation: Die Justiz muss sich zwar auf Paragraphen berufen. Aber sie tut es mit besonderer Akzentsetzung: Da ist die Rede von Landschaften, von Bedürfnissen der Bevölkerung, ja ganz schlicht von «Menschen» – ein, wie mir scheinen will, neuer Ton in der Sprache schweizerischer Gerichte.

PETER RIPPMMANN

## Zonenkonformität: strenge Bräuche

In der Industrie- und Gewerbezone sind Wohnungen, Büros und andere zonenfremde Nutzungsarten nur zulässig, wenn es sich um eine betriebsnotwendige Nebennutzung (zum Beispiel Abwartswohnung) handelt. Aber rein finanzielle Interessen, beispielsweise die ins Gewicht fallenden Kosten eines Umzugs, begründen grundsätzlich kein Recht auf zonenfremde Nutzung. Deshalb kann einer ganzen Reihe von Berufsverbänden des Möbelfachhandels und der Branche der Innendekorateure keine Ausnahmebewilligung für das Aufrechterhalten ihres Domizils an der in der Industrie- und Gewerbezone liegenden Murtenstrasse in Bern gewährt werden. Nicht zu hören ist das Argument, eine Ausnahme müsse zugewilligt werden, weil sich die Liegenschaft zu einem eigentlichen Zentrum des Innendekorationshandels entwickelt habe, dessen Teile als wirtschaftliche Einheit eine Schicksalsgemeinschaft bilden.

RI

Verwaltungsgericht BE  
(BVR 6/1989)

## Schattenwurf-Subtilitäten

Lichtentzug und Schattenwurf eines Gebäudes gehören zu den sogenannten negativen Immissionen. Sie sind nur gesetzwidrig, wenn ihr Ausmass als unzumutbar erscheint. Als unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie eben noch zulässig erweist sich ein Bauprojekt, das zu einer Einbusse an Besonnung von zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche (am 21. März) führt. In Grenzfällen, beispielsweise in Kernzonen oder in Städten, wird unter Umständen eine noch längere Schattendauer hingenommen.

RI

Regierungsrat LU  
(LGVE 1988 III Nr. 19)