

<b>Zeitschrift:</b>	Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
<b>Herausgeber:</b>	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
<b>Band:</b>	34 (1977)
<b>Heft:</b>	11
<b>Artikel:</b>	Die Mittel zur Bewahrung von Frei- und Grünflächen sowie der Durchgrünung der Siedlungen
<b>Autor:</b>	Aemisegger, H.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-783682">https://doi.org/10.5169/seals-783682</a>

### 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:** 14.01.2026

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

# Die Mittel zur Bewahrung von Frei- und Grünflächen sowie der Durchgrünung der Siedlungen

Von H. Aemisegger

Überarbeitetes Referat von Dr. H. Aemisegger, Rechtsanwalt, Schaffhausen, anlässlich der Tagung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) vom 9. September 1977 über «Das Grün im urbanen Bereich»

## I. Die Grün- und Landschaftsplanung im Siedlungsbereich

### 1. Einleitung

Unüberbaute Landflächen mit Pflanzen der verschiedensten Art sind im Bereich besiedelter Gebiete eine absolute Notwendigkeit. Das Bedürfnis nach speziellen Grünschutzmassnahmen ist allerdings nicht bei jeder Stadt oder Gemeinde das gleiche. Es hängt vielmehr von der Grösse, der Lage und von der Topographie des Gemeinwesens ab. Gewiss ist aber, dass jede Schweizer Gemeinde Probleme der Grün- und Landschaftsplanung zu bewältigen hat. Je dichter die Besiedlung ist, um so seltener werden Grün- und Freiflächen. Deshalb ertönt der Ruf nach Schutz und Förderung des Grüns in grossen Städten am lautesten. Die öffentliche Hand nimmt sich dieser Aufgabe immer mehr an.

So haben die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft die Notwendigkeit der Grün- und Landschaftsplanung erkannt und dieses Frühjahr den gemeinsam erarbeiteten Regionalplan Landschaft beider Basel verabschiedet. Dieser Plan ist ein wichtiges Mittel zur Sicherung von Freiraum für Erholung und Freizeit in der Agglomeration Basel. Die Notwendigkeit der Grünplanung wird im Erläuterungsbericht mit dem folgenden treffenden Zitat von William H. Whyte (The Last Landscape) untermauert:

«Das Land, das freigehalten werden kann und muss, dieses Land muss in den nächsten Jahren gesichert und gerettet werden. Ausweichmöglichkeiten haben wir keine. Wir müssen unsere Verpflichtung jetzt eingehen und den offenen Naturraum als den einzigen und letzten betrachten, den wir zur Verfügung haben.»

In Studienberichten des Instituts für Hygiene und Arbeitsphysiologie der ETH Zürich werden die Anforderungen an Grünflächen im Städtebau wie folgt umschrieben: Pro Einwohner sollten 0,5 m<sup>2</sup> Kleinkinderspielplatz, 3 m<sup>2</sup> Spielplatz für Kinder aller Altersstufen, 6 m<sup>2</sup> Sport- und Spielplatz für Jugendliche und Erwachsene sowie 4 m<sup>2</sup> Parkanlagen und Fusswege zur Verfügung stehen [1].

In der heutigen Zeit der Verstädterung, der Verschandelung von Landschafts- und Stadtbildern durch unmassstäbliche Hochbauten, Verkehrsanlagen sowie durch gewinnstrebiges Ausnutzen von jedem Quadratmeter wertvollen urbanen Grüns hat auch der Bürger erkannt, dass Schäden am Freiraum meist dauernd sind und nur in Ausnahmefällen, meist mit hohen Kosten, behoben werden können. Er richtet daher sein wachsames Auge auf jeden Baum und jeden Grünstreifen, um sie vor Eingriffen und Zweckentfremdungen zu verteidigen. In der gegenwärtigen Nachrezession gelten die ideellen Werte – darunter auch das gesunde naturverbundene Wohnen und Leben in den Städten – wieder weit mehr als noch vor einigen Jahren, zur Zeit der Hochkonjunktur. Man ist bereit, für Werte wie das urbane Grün zu kämpfen.

Ähnliche Bestrebungen gab es auch um die Mitte des 19. Jahrhunderts, als sich Schreber- und Familiengartenvereine unter dem Einfluss der deutschen Gesundheitsgesetze von 1848 vehement für eine vernünftige Grünplanung in den Städten einzusetzen. Initiativen zur Förderung der Volksgesundheit

wurden populär und beeinflussten die Städte in bedeutsamem Masse. Ausdrücke wie «Stadthygiene» oder «das soziale Grün» wurden geprägt. Arbeitersiedlungen mit Pflanzgärten, Freiflächen für Mietgärten und andere Grünflächen wurden geschaffen [1a].

Die Erhaltung und Förderung des urbanen Grüns wird durch einzelne Planungsmassnahmen direkt und speziell angestrebt. Das ist etwa der Fall, wenn Parkanlagen und Wiesen durch Einbezug in Grün- oder Freihaltezonen dauernd der Überbauung entzogen werden. Daneben ist die Erhaltung von Grünflächen nicht selten auch das zwar nicht primär gewollte, aber dennoch willkommene Nebenergebnis von Massnahmen, die nicht den Grünschutz, sondern andere Ziele verfolgen. So sind Wald- und Grenzabstandsvorschriften oder gewässerschutztechnische Bauverbote oft primär polizeilich motiviert. Andere Baubeschränkungen dienen in erster Linie der Sicherung von künftigem Verkehrsraum oder dem Schutz von Naturdenkmälern, geschichtlichen Stätten, Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbildern [2]. Der Schutzzweck kann für die Beurteilung der Frage bedeutend sein, wer allfällige Entschädigungen wegen materieller Enteignung zu berappen hat [3].

### 2. Was soll geschützt, gefördert und erhalten werden?

Die heutigen modernen Bau- und Planungserlasse der Schweiz liefern die gesetzliche Grundlage für den Schutz und die Förderung der verschiedensten Objekte der städtischen Grünplanung. Sie ermöglichen die Schaffung und Erhaltung von der Öffentlichkeit zugänglichen

- Parkanlagen für Erholungszwecke
- Sportanlagen
- botanischen Gärten und Tierparks
- Grünanlagen um öffentliche Bauten, Anlagen und Werke, auf öffentlichen Plätzen sowie längs Strassenzügen und Eisenbahnlinien

# Planen

- Aussichtspunkten, Hügelkuppen, Kreten
- Uferanlagen
- Schreber- und Familiengärten
- Strandbäder
- Friedhöfen
- wertvollen Bäumen

Aber auch den Privaten vorbehaltene Flächen können mit Hilfe des heutigen Bau- und Planungsrechts einem wirksamen Grünschutz unterworfen werden. So können etwa Vorgärten, wertvolle Baumbestände [4], Villenquartiere erhalten werden und Neupflanzungen [5] gefördert werden.

## 3. Planungssubjekte

Wer sorgt für den Grünschutz in den Städten und Agglomerationen? In erster Linie sind es sicher die Städte und Gemeinden selbst, die mit Hilfe zweckmässiger Mittel des Bau- und Planungs- sowie des Natur- und Heimatschutzrechtes die Grünplanung und -sicherung bewerkstelligen. Da die

grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung vom kantonalen Recht grösstenteils den Städten und Gemeinden vorbehalten ist, sind sie auch die Hauptträger der Grünplanung. Bund und Kantone liefern ihnen dabei einen wichtigen Teil der rechtlichen und finanziellen Mittel.

Im Sinne einer durchgehenden Planung sind aber auch die übrigen Planungsträger, Bund, Kantone, Regionen, andere Körperschaften oder Zweckverbände in mehr oder weniger ausgeprägter Weise an der Grünplanung beteiligt.

Als Förderer und Initianten, manchmal auch als Träger von Grünplanungen im Siedlungsbereich treten häufig auch private Vereinigungen mit ideellen Zielsetzungen auf. Ortsvereine, Quartiervereine, Natur- und Heimatschutzorganisationen, Sportvereine, Schreber- und Familiengartenvereine zeigen vielfach grossen finanziellen und persönlichen Einsatz bei der Erhaltung und Förderung des urbanen Grüns. So

waren sie in verschiedenen Schweizer Städten massgeblich an Aktionen zur Erhaltung und Vermehrung der Baumbestände beteiligt oder organisierten sie selbst.

## 4. Planungsmittel der öffentlichen Hand

### A. Mittel des öffentlichen Rechts

Als öffentlich-rechtliche Planungsmittel kommen generell-abstrakte Bestimmungen in Erlassen, Schutzpläne mit zugehörigen Vorschriften sowie Schutzverfügungen in Betracht.

*Erlassen und Pläne mit zugehörigen Vorschriften, Allgemeines:* In Erlassen befinden sich die unerlässlichen gesetzlichen Grundlagen für die Grünplanungen der Städte und Gemeinden. Sie ermächtigen und verpflichten zum Teil die öffentliche Hand etwa zur Ausscheidung von speziellen Grünflächen in Zonen- und Schutzplänen sowie zur Vornahme bestimmter Schutzverfügungen. Sie legen ferner wichtige

# Abstimmungen über Umweltschutz- und Planungsvorlagen

## Schweiz

Albatros-Initiative: 740 733 Ja, 1 157 514 Nein

## Kanton Zürich

*Stadt Zürich:* Sonderbauvorschriften im Hochschulquartier (Erhaltung von Wohnraum) 57 037 Ja, 52 896 Nein *Quaibrücke, Neubau:* 40 297 Ja, 77 219 Nein *Quaibrücke, Instandstellung:* 77 028 Ja, 43 301 Nein.

*Adliswil:* Beitritt zur Planungsgruppe Zimmerberg 3223 Ja, 895 Nein *Anpassung der Gemeindeordnung an das kantonale Planungs- und Baugesetz* 3621 Ja, 554 Nein.

*Regensdorf:* Abänderung der Gemeindeordnung (Urnenwahl für die vier Delegierten in die Planungsgruppe Furttal, Gemeindeversammlungskompetenz für Gesamtplan) 1733 Ja, 470 Nein.

*Seuzach:* Gemeindeversammlungskompetenz für die Wahl von Dele-

gierten in Zweckverbände, für die Festsetzung des kommunalen Gesamtplans, der Bau- und Zonenordnungen sowie von Sonderbauvorschriften 1023 Ja, 240 Nein.

## Kanton Bern

*Interlaken:* Umzonung im Gebiet der Schulanlagen Ost 856 Ja, 649 Nein.

*Langnau:* Baureglement und Zonenplan 1682 Ja, 1216 Nein - Überbauungs- und Gestaltungsplan «Dorfberg» 863 Ja, 2108 Nein - Überbauungs- und Gestaltungsplan «Moserli» 1056 Ja, 1868 Nein.

*Steffisburg:* Überbauungsplan «Flühlistrasse» 2684 Ja, 1192 Nein.

*Zollikofen:* Baureglement und Zonenplan 1904 Ja, 669 Nein.

## Innerschweiz – Aargau

*Alpnach:* Einzonung von 2000 m<sup>2</sup> in Ein- und Zweifamilienhauszone 759 Ja, 646 Nein.

*Meggen:* Ortsplanung: 1272 Ja, 578 Nein.

*Rothrist:* Schaffung der Gewerbezone Bifang (für ein Möbelzentrum an der Autobahn): 965 Ja, 1065 Nein.

## Ostschweiz

*Hundwil:* Neuer Bebauungsplan 203 Ja, 19 Nein.

*Stein:* (Appenzell Ausserrhoden): Bau einer Abwasserreinigungsanlage 342 Ja, 64 Nein.

*Rehetobel:* (Appenzell Ausserrhoden): Ergänzung des Baureglements mit einem Artikel über Kulturschutzgebiet 289 Ja, 151 Nein.

*Teufen:* Bebauungsplan 1239 Ja, 482 Nein.

*Trogen:* Neuer Bebauungsplan 393 Ja, 107 Nein.

*St. Moritz:* Einführung von Initiative und Referendum im Zweckverband zur Kehrichtbeseitigung 952 Ja, 104 Nein.



Wasser  
nach Ihren  
Wünschen

## Wir bieten Ihnen:

Unsere Erfahrung in der Behandlung  
und Aufbereitung  
der verschiedenen Wasserarten.

Unsere Spezialisten zur kostenlosen  
Beratung.

Ein komplettes Angebot an Chemikalien:

Chlor

Chlordioxid

Eisenchlorid (Solfloc)

Javelwasser

Natriumbicarbonat

Natriumchlorit

Natronlauge

Salzsäure

Rufen Sie uns  
unter Tel. 01 211 03 30 an  
Wir sind  
an der Bärengasse 29  
8022 Zürich



**SCHWEIZERISCHE  
SODAFABRIK  
LA SOUDIERE SUISSE**

Filtertechnik

F  
FEZ  
Z

## Filtergewebe und Nadelfilze

- für Trocken- und Nass-Filtration
- aus allen bedeutenden Synthesefasern (inkl. NOMEX®)
- fertig konfektioniert zu:
  - Filterschlüchen, Filtertaschen
  - Trommelfilterbespannungen
  - Filterpressenbelägen
  - Filterkerzenüberzügen
- Meterware
- eigener Reparatur- und Reinigungsservice

Angst + Pfister ist alleiniger Generalvertreter der  
FEZ-Austrofelt, Wien – für die Schweiz und FL

Verlangen Sie unsere Unterlagen!



**Angst + Pfister**

Partner in vielen Teilen

8052 Zürich · Thurgauerstrasse 66  
Telefon 01 50 20 20  
1219 Genève-Le Lignon  
52-54, route du Bois-des-Frères  
Téléphone 022 96 42 11

materielle Grundsätze der Grünplanung fest [6].

**Bundesrecht:** Nach Artikel 20 des neuen Entwurfs Juni 1977 zu einem Bundesgesetz über die Raumplanung werden Gewässer und ihre Ufer Schutzzonen zugeteilt. Daneben erstrecken sich diese Schutzzonen unter anderem auch auf regional oder national bedeutende Ortsbilder und Naturdenkmäler. Gemäss Artikel 3, litera e, Raumplanungsgesetz Juni 1977 sind Planungen so durchzuführen, dass Anlagen für Freizeit und Erholung auch in der Nähe der Siedlungen zur Verfügung stehen. Litera f desselben Artikels verlangt, dass möglichst viele Grünanlagen und Bäume in den Siedlungen erhalten bleiben, und nach litera h soll der Wald seine Aufgaben ungeschmälert erfüllen können. Vermögen diese Bestimmungen sämtliche Hürden des bevorstehenden Gesetzgebungsverfahrens zu überstehen, so werden sie sich nachhaltig zugunsten der Grünplanungen in Städten und Gemeinden auswirken.

Einzelne Bundesgesetze enthalten aber schon heute wichtige Grundpfeiler der städtischen Grünplanung. Ohne den Schutz des fortschrittlichen Bundesgesetzes betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei vom 11. Oktober 1902 wären mancher Stadtwald und manches stadtnahe Gehölz der Überbauung zum Opfer gefallen. Artikel 20 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes hat vielen Gemeinden geholfen, grössere unverbaute und unerschlossene Gebiete im peripheren Bereich ohne Entschädigung dauernd grün zu halten. Schliesslich ist noch der Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972 (BMR) zu erwähnen. Durch den Einbezug von Fluss- und Seeufern sowie Erholungsräumen in der Umgebung von Siedlungen in provisorische Schutzgebiete hat er massgeblich zur Erhaltung von urbanem Grün beigetragen.

**Kantonales und kommunales Recht:** Im kantonalen Recht sind es vor allem Vorschriften in Bau- und Planungssowie Natur- und Heimatschutzgesetzen, im kommunalen Bereich Bestimmungen in Bauordnungen oder Baureglementen, welche die Grünplanung sicherstellen. Sie bedienen sich dabei der verschiedensten Mittel. Zu erwähnen sind etwa:

– Die Schaffung spezieller Nutzungs- zonen wie Grün- [7], Freihalte- [8], Bauverbots- [9], Landwirtschafts- [10], Familiengarten- [11] und beson-

dere Schutzzonen [12] sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen [13]. Sie bilden in der Regel Bestandteile der Grundordnung in den kommunalen und kantonalen [14] Zonenplänen. Ihnen ist grundsätzlich gemeinsam, dass sie das Erstellen privater Bauten, die nicht der Bewirtschaftung des Landes dienen, ausschliessen. Je nach Art und Zweck der Zone sind neue öffentliche Bauten und Anlagen generell zugelassen, oder es sind lediglich solche private oder öffentliche Bauwerke gestattet, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Landfläche dienen [15]. In einzelnen Zonen ist die Grünhaltung oberste Maxime, und es ist überhaupt jegliches Bauen verboten [16].

– Mit Hilfe von Spezialplänen (die von Kanton zu Kanton verschieden heißen) wie Quartier- [17], Gestaltungs- [18], Baulinien- [19], Überbauungs- [20], Bebauungs- [21] und Werkplänen [22] mit zugehörigen Sonderbauvorschriften kann in Einzelfällen ein differenzierter Grünschutz erreicht oder doch massgeblich gefördert und verstärkt werden. Landschaftliche Schönheiten innerhalb des Plangebietes, wie Hügelkuppen, Baumgruppen, grüne Flächen können so von Bauten freigehalten oder in ihrer Gesamtwirkung sogar betont werden [23].

– Die Einführung von Grünflächenziffern [24]. Vorschriften über die zulässige Ausnutzung [24a], die Baumasse sowie über die zulässigen Geschosszahlen können nicht verhindern, dass ganze Grundstückflächen mit Bauten überdeckt und verbetoniert werden. Wie es in einzelnen neueren Erlassen bereits geschehen ist, sind diese Bestimmungen daher zu ergänzen durch Normen über das Verhältnis der Gebäude- zur Parzellenfläche. Grünflächen oder Überbauungsziffern sind einzuführen, verbunden mit der Verpflichtung, den freizuhaltenden Parzellenteil zu bepflanzen.

– Schutzverordnungen und Schutzpläne des Natur- und Heimatschutzrechtes streben ähnliche Ziele an [25]. Sie sind meist mit dem Mittel des Inventars [26] der Schutzobjekte verbunden.

– Mit vorsorglichen Massnahmen können unmittelbar von einer Überbauung bedrohte Grüngebiete provisorisch ganz oder teilweise geschützt werden. Dies geschieht durch Ausscheidung von Planungszonen [27] oder Verhängung von Bausperren

entweder generell oder für einzelne Parzellen [28].

- Auch Grenz-, Gewässer- und Waldabstandsvorschriften [29], Bestimmungen über Landumlegungen [30] und Arealüberbauungen [31] leisten der Grünplanung wichtige Dienste. In Gebieten mit niedriger Ausnutzungsziffer können durch Ausnutzungstransport, verbunden mit der Vorschrift, die Überbauung zu konzentrieren, respektable Freiflächen geschaffen werden [32].
- Gleich verhält es sich mit Normen zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sowie zur Sicherstellung einer angemessenen Neu- oder Ersatzpflanzung [33].
- Bedeutungsvoll sind schliesslich Vorschriften über die Schaffung von Ruhe- und Kinderspielplätzen auf privatem Grund. Sie kommen bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern zur Anwendung, können sich aber auch auf bereits überbaute Grundstücke beziehen [34].

Das urbane Grün wird aber nicht nur durch Vorschriften des Bau- und Planungs- sowie des Natur- und Heimatschutzrechtes sichergestellt. Auch Normen aus andern Rechtsbereichen können für den Grünschutz von grosser Bedeutung sein. Als Beispiel sei hier das Abgaberecht erwähnt. Mit Hilfe des Steuer-, Gebühren- und Beitragsrechtes werden oft Ziele der Raumplanung verfolgt. Durch die Berücksichtigung des Verkehrswertes bei der Vermögensbesteuerung von Bauland wird zum Beispiel eine unerwünschte Hortung bekämpft. Den gleichen Effekt bewirken Vorschriften, nach denen hohe Mehrwertbeiträge für öffentliche Erschliessungsanlagen im Zeitpunkt der Fertigstellung fällig werden. Solche Bestimmungen können den Bestrebungen des Grünschutzes zuwiderlaufen. So ist es denkbar, dass ein Gemeinderat ein landwirtschaftlich genutztes Baugrundstück gern grünhalten würde, es aber aus Geldmangel nicht einer Freihaltezone zuweisen kann. Dem Grundeigentümer wäre eine Grünhaltung ebenfalls angenehm. Er wird aber durch Steuer und Beitragslasten zur Überbauung gezwungen. Für solche Fälle hat das Berner Steuerrecht eine gute Lösung getroffen [34a]. Danach kommt die Ertragswertbesteuerung zur Anwendung bei Grundstücken oder Grundstückteilen, für die der Eigentümer mit der Gemeinde vertraglich ein mindestens fünfzehn Jahre dauerndes entschädigungsloses Bauverbot für nichtlandwirtschaftliche

Bauten vereinbart. Der Verkehrswert bleibt dann für die Besteuerung ausser acht. Unter ähnlichen Voraussetzungen kann die Stundung fälliger Beiträge an Erschliessungsanlagen vorsehen werden. Auf diese Weise kommt das Gemeinwesen zu einem billigen, wenn auch zeitlich begrenzten Grünschutz.

**Schutzverfügungen:** Grünschutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet betreffen und für viele Grundstücke gelten, werden in der Regel am zweckmässigsten durch generell-abstrakte Normen, das sind Verordnungen verbunden mit einem Plan, erlassen [35]. Beziehen sich die Massnahmen der Grünplanung dagegen nur auf einzelne oder wenige Grundstücke, so werden die notwendigen Anordnungen durch Verfügung getroffen. Schutzverfügungen haben den Nachteil, dass sie leicht in Vergessenheit geraten können, da sie nicht in ausreichendem Masse kundbar zu machen sind. Möglich ist zwar nach Artikel 962 Absatz 1 ZGB

grundsätzlich die Anmerkung der mit ihnen verbundenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch [36]. Ob eine Anmerkung jedoch im Einzelfall fakultativ zulässig oder gar obligatorisch vorzunehmen ist, richtet sich nach dem jeweiligen kantonalen Recht. Mit einer Schutzverfügung kann etwa ein Baugesuch abgelehnt oder bewilligt, die Pflicht zur Bepflanzung einer Parzelle (also eine Leistungspflicht) aufgestellt, ein Veränderungsverbot erlassen oder durch formelle Enteignung ein Recht vernichtet werden [37].

#### *B. Mittel des Privatrechts*

Der Grünschutz kann auch durch Mittel des Privatrechts gesichert werden. Im Vordergrund steht hiebei die Dienstbarkeit [38], speziell die Personaldienstbarkeit. Lautet diese zugunsten des Gemeinwesens, so kann es die ihm zum Zwecke der Grünplanung eingeräumten Unterlassungs- und Duldungsansprüche mit den Mitteln des

Privatrechtes durchsetzen. Gegenüber Schutzverfügungen haben die Dienstbarkeiten den Vorzug, dass sie ins Grundbuch eingetragen werden müssen und daher für jeden Interessenten offenkundig sind. Personalservitute im Interesse der Grünplanung sollten nach Möglichkeit vertraglichen Pfandrechten vorgehen, da sie sonst gefährdet sein können [39]. Mit der Dienstbarkeit kann grundsätzlich nur eine Duldungs- oder Unterlassungspflicht gesichert werden. Verpflichtungen zur Vornahme von Handlungen können nach Artikel 730, Absatz 2, ZGB nur neben-sächlich festgelegt werden. Stehen etwa Unterhaltpflichten im Vergleich zu Unterlassungs- oder Duldungsgeboten im Vordergrund, so müssten sie durch Grundlast (Artikel 782ff. ZGB) gesichert werden. Diese kann aber nach Ablauf von 30 Jahren zwingend abgelöst werden. Sie ist ausserdem wegen des Rechts auf Verwertung des belasteten Grundstückes für die Grünplanung nicht geeignet [40].

*Blick vom Rosengarten auf die Altstadt Bern. Durchgrünung längs der Aaretalhänge*



Die Tendenz der öffentlichen Hand, Eigentumsbeschränkungen für Grünschutzmassnahmen mit Personal-dienstbarkeiten abzusichern, lässt auf einen Mangel an Vertrauen in die öffentlich-rechtlichen Planungsmittel schliessen, der seinerseits teilweise auf die mangelnde Publizität dieser Mittel zurückzuführen ist. Soweit der Schutzzweck mit öffentlich-rechtlichen Mitteln erreicht werden kann, sollten diese benutzt werden. Der Umweg über das Privatrecht birgt Gefahren in sich [41]. Ob er grundbuchlich überhaupt in allen Fällen zulässig ist, ist zudem kontrovers [42]. Zu beachten ist jedenfalls, dass es dem Gemeinwesen nicht erlaubt ist, ausserhalb der Verwaltung seines Finanzvermögens beliebig auf privatrechtliche Mittel zu greifen, um Forderungen des Grünschutzes durchzusetzen, für die es im öffentlichen Recht keine gesetzliche Grundlage gibt. Entsprechende Vertragsklauseln können im Anfechtungsfalle vom Richter wegen mangelnder gesetzlicher Grundlagen aufgehoben werden. Betreibt ein Gemeinwesen indessen eine aktive Landpolitik, kann es Grundstücke kaufen, mit den gewünschten Eigentümerdienstbarkeiten belasten und danach weiterverkaufen. In einem solchen Fall ist niemand beschwert, und man hat keine Anfechtung der Servitute zu befürchten [43].

Im weiteren können auch Grundstückskaufverträge sowie Miet-, Pacht- und Arbeitsleistungsverträge dem urbanen Grünschutz dienen.

## II. Grünschutz und Eigentumsgarantie

### 1. Allgemeines

Viele Massnahmen der urbanen Grünplanung schliessen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in sich und greifen mitunter tief in das Privateigentum ein. Die öffentliche Hand hat daher bei ihrer Anordnung die Grundsätze zu beachten, die sich aus der in Artikel 22ter der Bundesverfassung enthaltenen Eigentumsgarantie ergeben. Da sich bei der Erhaltung und Förderung des urbanen Grüns häufig die Frage der materiellen Enteignung stellt, soll auch sie im vorliegenden Zusammenhang nicht ausser acht gelassen werden.

### 2. Verfassungsrechtliche Voraussetzungen für Grünschutzmassnahmen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bewirkende Massnahmen des Grünschutzes sind mit der

Eigentumsgarantie in ihrer Erscheinungsform als Bestandsgarantie nur vereinbar, wenn sie

- auf einer *gesetzlichen Grundlage*, das heisst auf einer generell-abstrakten Norm [44] beruhen,
  - im *öffentlichen Interesse* liegen,
  - und, sofern sie in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommen, gegen *volle Entschädigung* erfolgen [45].
- Die Entschädigung stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes lediglich eine Folge des Eingriffes dar und berührt seine grundsätzliche Zulässigkeit nicht [46].

#### A. Öffentliches Interesse

Damit eine Grünschutzmassnahme verfassungsrechtlich zulässig ist, müssen bei der Abwägung von sämtlichen im konkreten Fall vorhandenen privaten und öffentlichen Interessen die letzteren überwiegen. Zur Wahrung des in der Eigentumsgarantie ebenfalls enthaltenen Grundsatzes der Verhältnismässigkeit ist es außerordentlich nötig, dass die vorgesehenen Massnahmen nur so weit gehen, als es zur Erreichung des angestrebten Ziels erforderlich ist [47]. Soll eine städtische Grünfläche, die in einer Wohnzone liegt, durch Umzonung in eine Freihaltezone erhalten bleiben, so gilt es, bei der Interessenabwägung auch das Vertrauen des Bürgers in die Stadtplanung und die Rechtssicherheit zu berücksichtigen. In einem neueren Entscheid führt das Bundesgericht hiezu folgendes aus: «Je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, um so gewichtiger müssen die Gründe sein, die für eine Planänderung sprechen.» [48]

#### B. Entschädigung

*Bei formeller Enteignung:* Erwirbt der Staat auf dem Enteignungswege dingliche Rechte für Zwecke der Grünplanung, so hat er dafür immer volle Entschädigung zu leisten. Zur formellen Enteignung für den Grünschutz sind Kantonsregierungen, Städte und Gemeinden nach verschiedenen kantonalen Gesetzen in mehr oder weniger weitgehender Weise ausdrücklich ermächtigt. Oft ist die formelle Enteignung aber nur als subsidiäre Massnahme zulässig, für den Fall, dass andere, weniger einschneidende Massnahmen zu keinem Erfolg führen [49].

*Bei materieller Enteignung:* Beansprucht der Staat das Eigentum nicht selbst, sondern belässt es beim Privaten, beschränkt es aber durch Verfü-

gung oder Erlass, so hat er dann eine volle Entschädigung zu entrichten, wenn seine Massnahme wie eine formelle Enteignung wirkt und *materiell* damit einer Enteignung gleichkommt. Die heikle Abgrenzung zwischen entschädigungsloser und entschädigungspflichtiger Eigentumsbeschränkung basiert fast ausschliesslich auf Richterrecht. Sie ist für das urbane Grün von entscheidender Bedeutung, hängt doch Schutzmassnahmen immer wieder davon ab, ob sie eine Entschädigung auslösen.

Ein weiterer Hinweis zu den Begriffen formelle und materielle Enteignung: Eine ursprünglich materielle kann später in eine formelle Enteignung übergehen. So haben Eigentümer von Land in Freihalte- und Grünzonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oft neben einem allfälligen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung das Recht, ihre Grundstücke dem Staat heimzuschlagen [50]. Der Gemeinde steht vielfach das Recht auf Zusprechung des Eigentums, wenn auch meist unter erschwerten Voraussetzungen [51], ebenfalls zu (zum Beispiel muss die Entschädigungsforderung mehr als  $\frac{2}{3}$  des Verkehrswertes des Grundstückes betragen, oder es müssen Projekte und Kredite für Bauten genehmigt sein) [52].

### 3. Abgrenzung entschädigungspflichtiger von entschädigungslosen Massnahmen der Grünplanung

#### A. Praxis des Bundesgerichtes

*Allgemeines:* Nach der heutigen Praxis liegt eine materielle Enteignung vor, wenn entweder in das Eigentum in ausserordentlich schwerer Weise eingegriffen wird, indem dem Grundeigentümer eine wesentliche Befugnis entzogen wird oder wenn der Eigentümer in der Ausübung seiner Rechte erheblich eingeschränkt wird und ihm mit der Verweigerung einer Entschädigung ein Sonderopfer auferlegt würde, das mit der Rechtsgleichheit unvereinbar wäre [53]. Das Bundesgericht hat seine Praxis anhand zahlreicher Fälle erläutert.

*Polizeilicher Eingriff:* Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen müssen grundsätzlich entschädigungslos hingenommen werden [54]. Werden durch polizeiliche Eigentumsbeschränkungen zugleich Bestrebungen des Grünschutzes gefördert, ist das für die Gemeinwesen von finanziellem Vorteil. Das kann etwa eintreten bei Gefahrenzonen, Grundwasserschutzzonen, Baulinien, Wald- und Gebäudeabstands-vorschriften.

*Neue Zonenvorschriften:* Neue Zonen-

vorschriften, Herabzonungen und Umzonungen, wie sie etwa in Spezialplänen und Sonderbauvorschriften vorkommen, bewirken im allgemeinen keine Entschädigungspflicht, soweit die neue Ordnung immer noch eine angemessene Ausnutzung des Baugrundes zulässt. Massgebend ist auch hier vor allem die Intensität des Eingriffes und sodann der Umfang des vom Betroffenen geforderten Sonderopfers [55]. In diesem Sinne hat jüngst wieder das Sanktgaller Verwaltungsgericht entschieden, als es eine horizontale und vertikale Abzonung mit einer Reduktion der Ausnutzungsziffer von durchschnittlich 0,53 auf 0,39 als entshädigunglos hinzunehmende Eigentumsbeschränkung bezeichnete. Auch in der Tatsache, dass sich diese Reduktion zum Teil in einem Bauverbot über einen Fünftel der Parzellenfläche niederschlug, erblickte das Sanktgaller Verwaltungsgericht keine materielle Enteignung [56].

*Zeitlich begrenzte Belastung:* Vorübergehende Eingriffe zum Zwecke des Grünschutzes von geringer Dauer, wie Bausperren, Planungszonen, sind entshädigunglos. Je schwerer die Eingriffe wiegen und je länger sie andauern, um so mehr steigt die Gefahr der Entschädigungspflicht des Gemeinwesens [57].

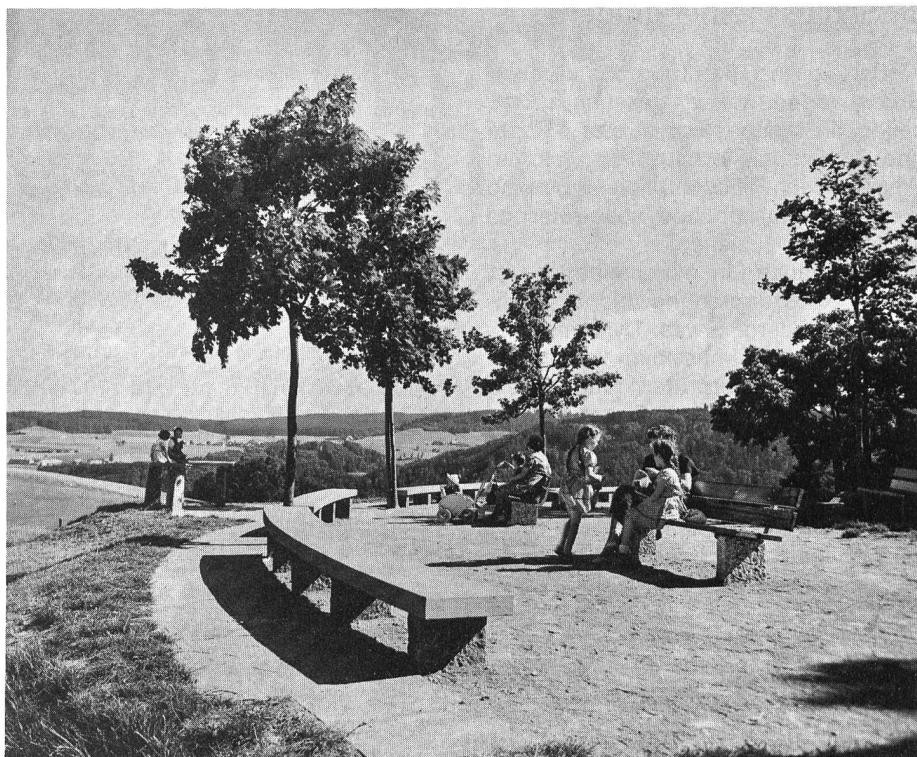
#### B. Praxis letzter kantonaler Instanzen

Die meisten letzten kantonalen Instanzen haben sich der geschilderten Bundesgerichtspraxis angeschlossen: So etwa die Kantone Bern, Basel-Landschaft, Schaffhausen, St.Gallen, Graubünden und Aargau. Eine Ausnahme bildet zum Beispiel das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Es hält Bauverbote zum Schutze des Landschaftsbildes für entshädigungspflichtig, «wenn sie Land mit einem ‚gefestigten‘ Verkehrswert treffen und einen ‚gängigen Preis‘ dauernd zerstören» [58].

#### 4. Einige Besonderheiten der materiellen Enteignung

##### A. Welches Gemeinwesen ist entshädigungspflichtig

Entschädigungspflichtig wegen materieller Enteignung ist im allgemeinen jenes Gemeinwesen, das die enteignungähnliche Beschränkung erlassen hat [59]. Hat das entshädigungspflichtige Gemeinwesen im Interesse anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften gehandelt, so bleibt ihm nach ausdrücklicher Vorschrift zahlreicher kantonalen Gesetze das Rückgriffsrecht gewahrt [60].



Gurtenkum, Landschaftsgrün

##### B. Verzicht, Rückerstattung

Innerhalb einer bestimmten Frist seit rechtskräftiger Festlegung der Entschädigung kann das Gemeinwesen nach dem Recht verschiedener Kantone auf die Enteignung oder Eigentumsbeschränkung verzichten [61]. Ist eine Entschädigung geleistet und fällt danach die Eigentumsbeschränkung ganz oder teilweise dahin, kann die staatliche Geldleistung zurückgefordert werden [62]. Verzicht und Rückforderung können Städten und Gemeinden bei der Grünplanung wertvolle Dienstleisten.

##### C. Stichtag für die Beurteilung der Enteignungswirkung eines Eingriffs

Massgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Eigentumsbeschränkung [63]. Es ist nun aber möglich, dass zum enteignungähnlichen Eingriff später noch eine Eigentumsbeschränkung hinzutritt, die sich ähnlich auswirkt wie die erste, ihrer Natur nach aber keine Entschädigungspflicht begründet, etwa weil sie polizeilich motiviert ist. Dieser Tatbestand kann etwa eintreten, wenn eine Grünfläche ausserhalb der Bauzone nach Erlass des Zonenplanes von den Wirkungen des eigenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 überlagert wird. In einem solchen Fall ist ein Entschädigungsbegehren höchstens für den Schaden begründet, der zwischen dem ersten und dem zweiten Eingriff eingetreten ist [63].

##### D. Gebundene Ausgaben

Hat die letzte kantonale Instanz eine Gemeinde oder eine Stadt zu einer Entschädigung verpflichtet, handelt es sich dabei meines Erachtens um eine gebundene Ausgabe. Das bedeutet, dass die Entschädigung ohne Vorlage zuhanden von Legislative oder Volk von der Exekutive ohne Rücksicht auf ihre Finanzkompetenz zu zahlen ist. Nach der Praxis des Bundesgerichtes wird das Gemeinwesen schon mit dem Inkrafttreten einer Eigentumsbeschränkung Schuldner der für die materielle Enteignung zu leistenden Entschädigung [64]. In diesem Zusammenhang ergeben sich aber zahlreiche heikle und ungelöste Fragen, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Auf einen Entscheid ist aber noch hinzuweisen. Im Ingress zu BGE 98 Ia 293ff. ist zu lesen:

«Wenn eine Gemeinde im Zonenplan private Grundstücke der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen hat und die Eigentümer dieser Grundstücke von Gesetzes wegen jederzeit die Übernahme der Grundstücke durch die Gemeinde zum vollen Verkehrswert verlangen können, so handelt es sich bei den Aufwendungen der Gemeinde für den Erwerb der Grundstücke um «gebundene» Ausgaben, die dem Finanzreferendum nicht unterstellt sind und für die auch kein Budget-Nachtragskredit bewilligt zu werden braucht.»

## III. Schlussbemerkungen

Förderung und Erhaltung des urbanen Grüns werfen, wie wir gesehen haben, heikle juristische Fragen auf. Städte und Gemeinden tun gut daran, sich in Fragen der Grünplanung eingehend beraten zu lassen und ausgewiesene Fachleute beizuziehen.

Wie die Planung im allgemeinen, so ist auch die Grünplanung nichts Statisches, sondern etwas Dynamisches. Sie ist in regelmässigen Abständen daraufhin zu überprüfen [65], ob sie noch zweckmässig ist, wie sie verbessert werden könnte und ob sie rechtlich und finanziell ausreichend abgesichert ist.

## Anmerkungen

- [1] *Grandjean, E., und Gilgen, A., Umwelthygiene in der Raumplanung*, Thun 1973, besprochen in ZBI. 78/1977, S. 286.
- [1a] Vgl. *Birkner, O., Das soziale Grün, archithese*, Heft 13/1975, S. 39ff.
- [2] Vgl. § 203 PBG-ZH; § 110 BauG-LU; S. 118ff. BauGE-SO; Art. 5 BauG-SH; Art. 6 und 7 NHG-SH.
- [3] Vgl. § 183bis EG-ZGB-ZH; § 40 EG GschG-ZH; § 77 BauGE-SO.
- [4] § 76 PBG-ZH.
- [5] § 76 PBG-ZH.
- [6] Vgl. Art. 3 lit. e, f und h; RPGE Juni 1977; § 18 Abs. 2 lit. g und h PBG-ZH.
- [7] *Blocher, Ch., Die Funktion der Landwirtschaftszone und ihre Vereinbarkeit mit der schweizerischen Eigentumsgarantie*, Diss. Zürich 1972, S. 52ff.; *Hafner, R., Erholungsgebiete im schweizerischen und zürcherischen Recht*, Diss. Zürich, 1972, S. 59ff.; *Zingg, M., Natur- und Heimatschutz*, Diss. Zürich, 1975, S. 114; Art. 28 BauG-BE; § 34 BauG-LU; § 22 BauG-BL; Art. 6 BauG-SH; Art. 17 BauG-SG; Art. 28 KRG-GR; § 134 II BauG-AG.
- [8] *Bernet, F., Rechtliche Probleme der Pflege von Kulturdenkmälern durch den Staat*, Diss. Zürich 1975, S. 97; *Blocher, a. a. O., S. 51; § 39ff., 61ff. PBG-ZH; Art. 27 BauG-BE*.
- [9] *Blocher, a. a. O., S. 50; Art. 5 BauG-SH*.
- [10] *Blocher, a. a. O., S. 6ff.; Zingg, a. a. O., S. 115; §§ 36ff. PBG-ZH; § 33 BauG-LU; Art. 7 BauG-SH; Art. 20 BauG-SG; Art. 30 KRG-GR; § 29 BauG-AG*.
- [11] Vgl. § 39 Abs. 1 PBG-ZH.
- [12] Art. 29 BauG-BE; Art. 29 KRG-GR.
- [13] § 60 PBG-ZH; § 35 BauG-LU; Art. 6 BauG-SH; Art. 18 BauG-SG; Art. 27 KRG-GR; § 134 Abs. 1 BauG-AG.
- [14] Vgl. §§ 36ff. PBG-ZH.
- [15] Vgl. § 40 PBG-ZH.
- [16] § 22 BauG-BL; § 134 Abs. 2 BauG-AG.
- [17] §§ 123ff., 144 Abs. 1 PBG-ZH; § 29 BauG-BL; Art. 14 BauG-SH.
- [18] *Bernet, a. a. O., S. 100; Suter, A., Der Gestaltungsplan des bernischen Baurechts*, Diss. Bern 1973; § 83 PBG-ZH; Art. 36 BauG-BE; §§ 49ff. BauG-LU; Art. 35 KRG-GR; § 141 BauG-AG.
- [19] *Gutzwiller, B., Das Rechtsinstitut der Baulinie*, Bern 1973, S. 43f.; §§ 46ff. PBG-ZH; Art. 32 BauG-BE; §§ 21ff. BauG-LU; Art. 9ff. BauG-SH; Art. 24 BauG-SG; Art. 33 KRG-GR.
- [20] Art. 31 BauG-BE.
- [21] §§ 43ff. BauG-LU.
- [22] §§ 114ff. PBG-ZH.
- [23] *Suter, a. a. O., S. 97.*
- [24] § 257 PBG-ZH; Art. 152 BauG-BE, Art. 164 BauG-SG.
- [24a] Vgl. *Steiger, M., und Stüdeli, R., Die Ausnützungsziffer*, VLP-Schriftenfolge Nr. 17; §§ 250ff. PBG-ZH.
- [25] §§ 203ff. PBG-ZH; Art. 98ff. BauG-SG.
- [26] § 209 PBG-ZH; Art. 6 und 7 NHG-SH.
- [27] Art. 29 RPGE Juni 1977; § 346 PBG-ZH.
- [28] §§ 148, 127 Abs. 2 BauG-AG; §§ 120ff. PBG-ZH; § 18 BauG-LU; Art. 8 BauG-SH; Art. 105ff. BauG-SG; Art. 54 KRG-GR.
- [29] §§ 66, 67, 260ff. PBG-ZH; §§ 76ff. BauG-LU; § 85 BauG-BL; Art. 33ff. BauG-SH; Art. 58ff. BauG-SG; §§ 163ff. BauG-AG.
- [30] § 144 Abs. 1 PBG-ZH; §§ 56ff. BauG-LU; Art. 17 Abs. 1 BauG-SH; Art. 109ff. BauG-SG; Art. 36 KRG-GR; § 172 BauG-AG; *Bernet, a. a. O., S. 199.*
- [31] § 71 Abs. 2 PBG-ZH.
- [32] Vgl. die Vorträge von *Hofmann, M., «Silvaplana plant seine Zukunft» und Stüdeli, R., «Silvaplana heute und morgen aus der Sicht des beratenden Juristen»*, in VLP-Schriftenfolge Nr. 19.
- [33] Vgl. § 76 PBG-ZH.
- [34] § 248 PBG-ZH; Art. 10 BauG-BE; § 102 BauG-LU; Art. 2 Ziff. 11 BauG-SH; Art. 73ff. BauG-SG; Art. 13 KRG-GR.
- [34a] Vgl. Art. 27 des Berner Dekrets betr. die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 13. Februar 1973.
- [35] Vgl. § 206 PBG; anders geregelt in den Art. 6 und 7 NHG-SH.
- [36] Vgl. § 321 Abs. 2 PBG-ZH; § 122 Abs. 3 BauGE-SO.
- [37] *Zingg, a. a. O., S. 215; Art. 99 BauG-SG.*
- [38] Vgl. *Zaugg, A., Die Auswirkungen der bernischen Bau- und Planungsgesetzgebung auf die Grundbuchführung*, BVR 1976, S. 44ff., insbes. S. 56.
- [39] Vgl. Art. 812 ZGB; Art. 141 Abs. 3 SchKG.
- [40] *Friedrich, H. P., Privatrechtliche Probleme der Denkmalflege in «Rechtsfragen der Denkmalflege»*, St.Gallen 1973, S. 62ff., herausgegeben vom Schweiz. Institut für Verwaltungskurse an der HSG; *Zingg, a. a. O., S. 211ff.*
- [41] *Zaugg, a. a. O., S. 57; Rostenstock, P., Das Privatrecht als Instrument der Nutzungsplanung. Separatdruck aus der Schweiz. Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, Heft 3, 1968 S. 30ff.*
- [42] BVR 1976, S. 169ff.
- [43] *Rostenstock, a. a. O., S. 30ff.*
- [44] BGE 90 I 323.
- [45] BGE 90 I 340; 96 I 727 mit Verweisungen; 97 I 795; 98 Ia 38, 664; 99 Ia 37 E. 3.
- [46] BGE 97 I 814; 101 I 284f.
- [47] BGE 84 I 137, 175; 85 II 233; 88 I 229, 295; 90 I 334; 91 I 329; Art. 4 RPGE Juni 1977.
- [48] Vgl. *Praxis des Bundesgerichts*, Heft 12, 1976, Nr. 270 und Pressediener VLP 188/1977 Nr. 2 und 3.
- [49] § 212 PBG-ZH; § 42 Abs. 3 BauG-LU; § 81 Abs. 2 EntG-LU; Art. 4 NHG-SH; Art. 27 Abs. 3 KRG-GR.
- [50] § 41 Abs. 1 PBG-ZH.
- [51] In den Kantonen Luzern (§ 42 Abs. 3 BauG, § 81 EntG) und Graubünden (Art. 52 Abs. 3 KRG) werden die Gemeinden mit Bezug auf das Heimschlagsrecht gleich behandelt wie die Privaten.
- [52] §§ 41, 63, 103, 119 PBG-ZH; § 42 Abs. 3 BauG-LU; §§ 32, 189 BauG-BL; Art. 6 Abs. 2 BauG-SH; Art. 27 Abs. 3 KRG-GR; § 216 BauG-AG.
- [53] BGE 93 I 342 E. 7, 711 E. 3; 95 I 460/1, E. 7, 96 I 126, 356 E. 4; 97 I 534ff.; 98 Ia 384 E. 2a.
- [54] BGE 79 I 232ff.; 87 I 263/4; 96 I 128; *Meier-Hayoz, Kommentar zum Sachenrecht, systematischer Teil*, N 237; *Schaumann, Landesplanung*, Diss., Zürich 1950, S. 219/20; *Gut, A., Die materielle Enteignung*, Diss. Zürich 1969, S. 97.
- Zur Problematik des Polizeibegriffs als Abgrenzungskriterium zu entschädigungspflichtigen und entschädigungslosen Eingriffen, vgl. BGE 96 I 128, 359; *Zimmerli* ZBI. 1974, S. 153; *Jost, A., Die neuste Entwicklung des Polizeibegriffs im schweiz. Recht*, Diss. Bern 1975, S. 118f.; *Bruhin, U., Planänderung im Raumplanungsrecht*, Diss. Zürich 1975, S. 128f.
- [55] *Zimmerli*, ZBI. 1974, S. 151.
- [56] *Verwaltungsgerichtentscheid SG vom 27. Oktober 1976 i. Sa. A. gegen Regierungsrat des Kantons St.Gallen und politische Gemeinde Wittenbach*.
- [57] Vgl. BGE 89 I 461ff.; BVR 1976, S. 311ff.
- [58] ZBI. 73/1972, S. 486.
- [59] Vgl. § 183bis Abs. 2 EG ZGB-ZH.
- [60] Vgl. § 183bis Abs. 2 EG ZGB-ZH; § 40 EG GSchG-ZH.
- [61] Art. 23 Abs. 3 EntG-BE; § 84 i. V. m. 82 Abs. 7 EntG-LU; § 76 Abs. 2 BauG-BL; Art. 72 BauG-SH i. V. m. Art. 8 EntG-SH; Art. 53 Abs. 5 KRG-GR; § 187 BauG-AG.
- [62] § 183quater EG ZGB-ZH; § 213 Abs. 3 BauG-AG; *Hollenweger, Das Enteignungsverfahren nach aargauischem Recht*, Diss. Zürich 1976, S. 178; *Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung*, Diss. Zürich 1966, S. 224; *Gut, a. a. O., S. 228.*
- [63] *Kuttler, ZBI. 76/1975, S. 497ff.*
- [64] ZBI. 1959, S. 102.
- [65] Vgl. Art. 10 und 26 RPGE Juni 1977.

## Abkürzungen

- BauG-BE  
Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970
- BauG-LU  
Baugesetz des Kantons Luzern vom 15. September 1970
- BauG-SO  
Bericht und Antrag des Regierungsrates des Kantons Solothurn an den Kantonsrat über die Totalrevision des Bau-gesetzes vom 17. Mai 1974.
- BauG-BL  
Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft vom 15. Juni 1967
- BauG-SH  
Baugesetz für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964
- BauG-SG  
Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht (Baugesetz) des Kantons St.Gallen vom 6. Juni 1972
- BauG-AG  
Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971
- BVR  
Bernische Verwaltungsrechtsprechung, Entscheide und Abhandlungen zum Bernischen Verwaltungsrecht
- EG ZGB-ZH  
Einführungsgesetz des Kantons Zürich zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911
- EG GSchG-ZH  
Einführungsgesetz des Kantons Zürich zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Ge-wässerschutzgesetz) vom 8. Dezember 1974
- KRG-GR  
Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973
- NHG-SH  
Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968
- PBG-ZH  
Zürcher Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) vom 7. September 1975
- RPGE Juni 77  
Bundesgesetz über die Raumplanung, Entwurf Juni 1977
- ZBI.  
Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeinde-verwaltung