

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 36 (1979)

**Heft:** 1-2

**Vorwort:** Bestandesgarantie und "höhere Gewalt"

**Autor:** Remund, Hans Ulrich

#### 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:** 13.02.2026

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

# Bestandesgarantie und «höhere Gewalt»

Wenn es im Rahmen von Planungsrevisionen darum geht, Zonenbestimmungen zu ändern oder zu verschärfen, so lohnt es sich, die Konsequenzen für die nach «altem» Recht bereits realisierten Bauten zu überdenken. Zwei Beispiele sollen genügen, die möglichen Probleme zonenwidriger Bauten aufzuzeigen:

Fall 1:  
In einer Wohnzone wird die Ausnutzung reduziert. Bestehende Wohnbauten weisen eine höhere Ausnutzung aus, als dies künftig aufgrund der neuen Baubestimmungen möglich ist.

Fall 2:  
Im Uferbereich eines Sees stehen einige Ferienhäuschen. Eine neu geschaffene Schutzzone untersagt künftig jede bauliche Tätigkeit. Es wäre aus objektiven Gründen kaum vertretbar, zweierlei Recht zu schaffen: einerseits für Grundeigentümer, die bereits zonenwidrige Bauten besitzen und andererseits für «jungfräuliche» Parzellen. Bei der Beurteilung eines Baugesuches darf grundsätzlich nur die rechtsgültige Zonenbestimmung

als Kriterium massgebend sein, nicht die zonenwidrige, bestehende Nutzung. Natürlich bleibt das Recht auf Unterhalt einer bestehenden Baute gewahrt, doch stellt sich die Frage vor allem, wo die Grenze zwischen gestattetem «Unterhalt» und rechtswidriger «Erneuerung» liegt. Geht eine Baueingabe über das Mass des Unterhalts hinaus, so müsste sie eigentlich zurückgewiesen werden. In beiden eingangs erwähnten Fällen hat der Grundeigentümer ein immenses Interesse, den bestehenden Bau sorgfältig zu unterhalten, um eine Erneuerung (Ersatzbau) so lange wie möglich auszuschliessen. Dies hätte im ersten Fall eine geringere Nutzung zur Folge, im zweiten Falle müsste auf einen Wiederaufbau überhaupt verzichtet werden.

Trotz dem Unterhaltsrecht zeigen sich viele Grundeigentümer mit dieser Situation nicht zufrieden. Vor allem im Rahmen der Einspracheverhandlungen wird auf Feuersbrünste, Erdbeben usw. verwiesen, auf «höhere Gewalt», die dem wohlbehüteten Unterhaltsrecht ein abruptes, unplanmässiges Ende bereiten. Wie soll dann entschieden werden? Im Sinne eines Härtefalles, der die Anwendung einer entsprechenden Ausnahmebestimmung des Reglements erlaubt? Oder auf Einhaltung der Zonenbestimmungen in jedem Fall? Auch eine dritte Lösung ist denkbar: die ausdrückliche Behandlung dieser «Härtefälle» im Reglement, wie zum Beispiel: «Wird ein zonenwidriger Bau durch höhere Gewalt zerstört, so kann der Gemeinderat den Wiederaufbau gestatten bzw. die zonengemäss Ausnutzung gemäss der bisherigen Nutzung angemessen erhöhen . . .» Einerseits bin ich überzeugt, dass

Härtefälle in der Raumplanung eine angemessene Behandlung verdienen. Anderseits aber traue ich der «höheren Gewalt» nicht. Verleitet eine Formulierung, die Feuersbrunst gegenüber Abbruch nutzungsmässig bevorzugt, nicht dazu, selber «höhere Gewalt» zu spielen?»

Eine ähnlich fragwürdige Rolle kann die «höhere Gewalt» im Falle des Ferienhauses im Schutzgebiet spielen. Kann ein aus irgendeinem Grunde niedergebranntes Ferienhaus wieder aufgebaut werden, trotzdem die Zonenbestimmungen eindeutig anders lauten? Wenn nein, dann könnte auch in diesem Falle die «höhere Gewalt» mehr als nur Schicksal spielen.

Mit beiden Beispielen möchte ich darlegen, dass unsere Reglementsbestimmungen künftig nicht nur eine bauliche Entwicklung auf bisher unbebauten Arealen zu ordnen haben, sondern vermehrt auch Existenz und bauliche Veränderung bestehender Bauten berücksichtigen müssen. Gerade Ortsplanungsrevisionen, Nutzungsänderungen oder -reduktionen führen zur Notwendigkeit, sich über das Schicksal zonenwidriger Bauten oder Nutzungen Gedanken zu machen. Diese Aufgabe dürfte in Zukunft vermehrt an Bedeutung gewinnen. Jedenfalls müssen Zielsetzungen und Bestimmungen so formuliert sein, dass sie in keinem Fall dazu verleiten, zur Erreichung eines bestimmten Ziels unsaubere Methoden anzuwenden. Die Anrufung «höherer Gewalt» ist kein taugliches Raumplanungsinstrument.

Doch auch in anderen Belangen der Raumplanung muss sich unsere Gesetzgebung erst noch auf die veränderten Bedürfnisse ausrichten, so vor allem bei den Gestaltungs- und Quartierplänen. Die in den sechziger Jahren zahlreich erarbeiteten Pläne sind heute nur teilweise oder überhaupt nicht realisiert, qualitativ aber überholt und veraltet. Recht komplizierte Vertragswerke ergänzen oft auf privatrechtlicher Ebene die Gesamtkonzepte und machen eine Veränderung nicht einfacher. Die Raumplanung beginnt ihr Gesicht zu verändern. Gesetze, die für die Regelung der Entwicklung, des Wachstums, des Neuzubauenden geschaffen wurden, müssen angepasst werden auf eine Zeit, die sich vermehrt der Veränderung Bestehendem anzunehmen hat. Diesen neugestellten Anforderungen müssen wir uns bewusst werden.

*Hans Ulrich Remund*