

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 37 (1980)  
**Heft:** 12  
  
**Rubrik:** VLP-Nachrichten

### **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:** 04.02.2026

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

## Bauland wird gehortet

Eine Gemeinde von ein paar tausend Einwohnern in der Nähe einer grösseren Stadt, von der sie aber durch eine weite offene Flur klar getrennt ist, wächst recht stark weiter. Sie hat mehr als genug Boden in der Bauzone groberschlossen, aber kaum ein Landeigentümer ist bereit, selber zu bauen oder Land zur Überbauung zu verkaufen. Andererseits gibt es Landwirte, deren Boden halbwegs zwischen der Stadt und der relativ stark wachsenden Gemeinde liegt, die der Gemeinde vorschlagen, ihr Land einer Bauzone zuzuweisen; sie seien schon bereit, Boden zu verkaufen – zu einem wesentlich höheren Preis selbstverständlich, als das landwirtschaftliche Land bisher gegolten hat. Was würden Sie dazu sagen, wenn Ihre Gemeinde vor einem solchen Problem stehen sollte?

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 wird sich bewähren, aber es muss von den Behörden und der Bevölkerung ernst genommen werden. Wer die Zielsetzungen des Art. 1 und die Planungsgrundsätze des Art. 3 konsultiert, wird wohl rasch zum Schluss kommen, dass dem Begehren um Schaffung einer Bauzone zwischen der Stadt und der erwähnten Gemeinde, deren Namen wir hier verschweigen wollen, eindeutig nicht entsprochen werden kann. Die Gemeinde muss mit anderen Mitteln alles tun, um der Landhortung zu Leibe zu rücken, damit die Entwicklung in der geltenden Bauzone weitergehen kann, in der für die Anlage der Sammelstrassen und der Hauptleitungen für das Wasser, das Abwasser und die Elektrizität schon viel Geld investiert worden ist. Eine kluge Bodenpolitik der Gemeinde und die steuerliche Bewertung des erschlossenen Bodens zum Verkehrswert können jedenfalls andernorts mithelfen, solche «Stausituationen» zu verhindern, vor denen manche Gemeinden stecken, wenn sie der Entwicklung einfach ihren Lauf lassen.

## Lärmschutz an Hochleistungsstrassen

Der Entwurf des Bundesrates zum Bundesgesetz über den Umweltschutz enthält Bestimmungen über den Lärmschutz an Strassen. Oh-

ne jeden Zweifel sind solche unerlässlich. Wie kürzlich der Schweizerische Städteverband an seiner Jahrestagung in Rheinfelden öffentlich bekanntgegeben hat, gehen sie aber nach der Auffassung dieses Verbandes und der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung zu weit. Wir wollen hier nicht auf Einzelheiten eintreten, sondern nur klarstellen, dass wir insofern dem Entwurf zum Bundesgesetz über den Umweltschutz beipflichten, dass es besser ist, neue übermässige Einwirkungen auf Wohnungen zu verhindern, als nachträglich teure Schallschutzmassnahmen zu treffen. Können denn Wohnbauten in Wohnzonen, die an bestehende oder projektierte Hochleistungsstrassen angrenzen, verhindert werden? In unserer Schrift «Lärmschutz an Nationalstrassen» (Schriftenfolge Nr. 15 vom März 1974) haben wir auf den Entscheid Nr. 1696 des Aargauer Regierungsrates vom 10. September 1973 hingewiesen, in welchem die Baubewilligung für Mehrfamilienhäuser in der Nähe der Autobahn Bern–Zürich unter anderem mit der Begründung aufgehoben wurde, ein solcher Bau sei für dessen Bewohner gesundheitsschädlich. Darauf darf, auch wenn das geschriebene kantonale und kommunale Recht keine entsprechende Norm enthält, heute wohl um so eher Rücksicht genommen werden, als das Bundesgesetz über die Raumplanung ausdrücklich die Forderung aufstellt, Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung zu verschonen. Die Angst, die Ablehnung von Gesuchen um Wohnbauten in erschlossenen Wohnzonen ziehe für die Gemeinden Entschädigungsfolgen nach sich, hat wohl viele Gemeinden bewegt, in der Praxis dem Lärmschutz wenig Beachtung zu schenken. Nun hat aber das Bundesgericht in Knonau entschieden, die Verweigerung einer Baubewilligung für Mehrfamilienhäuser in der Nähe einer kommenden Nationalstrasse habe für die Gemeinde keine Entschädigungspflichten zur Folge (siehe Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung, Band 81, August 1980, Nr. 8, S. 354ff.). Ob der Grundeigentümer vom Kanton als Eigentümer der Nationalstrasse Entschädigung zugute habe oder nicht, kann in einem Verfahren um formelle Enteignung nach Bundesrecht abgeklärt werden. Hoffentlich

wird nun dem Lärmschutz an Hochleistungsstrassen in Zukunft von den Gemeinden zunehmend Beachtung geschenkt!

## Der Widerruf einer «Bewilligung»

Kürzlich wohnten wir in der Kapitale des Neuenburger Juras einer Tonbildschau über La Chaux-de-Fonds 1980 bei, die den wunden Finger auf die bauliche Entwicklung in den sechziger und siebziger Jahren hält und mahnend ein «Bis hierher und nicht weiter» ruft. Man verzeihe uns, wenn wir uns dabei an einen kürzlichen Aufenthalt in Belgiens Hauptstadt erinnerten, wo die katholische Gewerkschaftsbewegung der Spekulation und dem rücksichtslosen baulichen Eingriff in die gewachsenen Quartiere durch Hochbauten und durch Schnellverkehrswege – anscheinend glücklicherweise nicht selten mit Erfolg – die Stirn bietet. Wie oft hören wir von Behörden, man sollte tatsächlich nicht weiter unbedacht Pläne von «Anno dazumal» – lies: aus einer nicht weit zurückliegenden Vergangenheit – einfach ausführen lassen, aber wir haben dem das und diesem jenes versprochen, und nun verwehrt es uns das Recht, darauf zurückzukommen. Diese Angst ist vielfach unberechtigt. Ein Beispiel: Das Bundesgericht hatte am 23. Mai 1979 über folgenden Tatbestand zu entscheiden (BGE 105 Ia 315ff.): 1959 ermächtigte die Regierung des Kantons Genf das Baudepartement, in der Landwirtschaftszone die Unterteilung eines grossen Grundstückes in 52 Parzellen für insgesamt höchstens 54 Wohnungen zuzulassen. Sie bestätigte ihren Entscheid 1967. Im Hinblick auf die Änderung der Situation und des Rechtes widerrief die Regierung des Kantons Genf dieser Bewilligung zehn Jahre später und wurde dabei vom Bundesgericht geschützt. Dieses betonte, es habe sich bei der Ermächtigung der Regierung an das Baudepartement gar nicht um eine eigentliche Bewilligung zugunsten des Grundeigentümers gehandelt; im übrigen schaffe nicht einmal eine Baubewilligung ein grundsätzlich zu schützendes subjektives Recht des Bauherrn. Betrachte man aber die «Bewilligung» ähnlich wie einen Plan, so sei daran zu erinnern, dass kein Grundeigentümer einen Anspruch darauf habe, dass ein

Plan nicht mehr abgeändert werde. Man lese die zahlreichen früheren Entscheide, die das Bundesgericht in seinem neuesten Urteil zitiert, und man wird feststellen, dass das angebliche Recht oft – zu Unrecht – einen Vorwand für politische Handlungsarmut oder Schwäche bietet.

## Gesetzliche Grundlage für Baugebiets-etappierung nötig?

Keine Gemeinde kann die gesamte Bauzone gleichzeitig erschliessen, und es wäre auch nicht sinnvoll, die Erschliessung nicht zu etappieren. Art. 5 Abs. 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes schreibt denn auch vor, die Grob- und Feinerschliessung der für den Wohnungsbau bestimmten Bauzonen seien entsprechend dem Bedarf in angemessenen Etappen innerhalb von 10 bis 15 Jahren durchzuführen. Das Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt von den Gemeinden eine zeitgerechte Erschliessung (Art. 19 Abs. 2), was wohl nur schrittweise, also in Etappen, erfolgen kann. Dabei stellt sich sogleich die Frage, ob ein Grundeigentümer in der Wohnzone innerhalb der 1. Etappe, die aber von der Gemeinde noch nicht erschlossen ist, bauen könne, wenn er die fehlende Erschliessung selber erstellt oder die Kosten dafür der Gemeinde vorschiesst. Hat der Grundeigentümer überdies einen Anspruch, zu einem von ihm bestimmten Zeitpunkt auch in einer späteren Etappe – unter den erwähnten Voraussetzungen – zu bauen, so handelt es sich um eine Erschliessungsetappierung; hat er diesen Anspruch nicht, dann spricht man von einer Baugebietsetappierung. Für Gemeinden und Grundeigentümer ist die Unterscheidung zwischen Erschliessungsetappierung und Baugebietsetappierung von weitreichender Bedeutung. Ein Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Basel-Landschaft vom 6. August 1980 macht dies unmissverständlich deutlich. Der in Therwil wohnende P. G. wollte auf einer voll erschlossenen Parzelle, die – am Rande der 1. Etappe – in der zweiten Etappe liegt, bauen. Sein Baugesuch wurde aber von der Gemeinde Therwil, von der Baure-

kurskommission und vom Regierungsrat abgewiesen, vorwiegend mit der Begründung, dass der für Überbauung in der zweiten Ausbaustufe nötige Strassennetzplan fehlte. Diesen zu erstellen sei die Gemeinde nicht verpflichtet, solange kein Bedürfnis zur Überbauung der zweiten Stufe bestehe, führte der Regierungsrat in seinem Entscheid aus. Demgegenüber erklärt das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid, im kantonalen Baugesetz seien keine Vorschriften über die Etappierung des Baugebiets und die Schaffung von Reservebauzonen enthalten. Vielmehr könne dem Grundeigentümer im Kanton Basel-Landschaft das Bauen auf solch unerschlossenem Land auch vorübergehend nicht verboten werden, wenn er die erforderlichen Erschliessungskosten vorfinanziere. «Das Bundesgericht hat allerdings in einem Entscheid betreffend den Kanton Aargau angenommen, dass eine Baugebietsetappierung auch ohne ausdrückliche Regelung im kantonalen Recht zulässig sein kann (vgl. BGE 104 Ia 131).» Dieser Entscheid beruhe jedoch nicht nur auf einem andern Sachverhalt, sondern auch auf völlig andern kantonalen Rechtsgrundlagen. «... Die Auffassung, dass das basellandschaftliche Baugesetz die Einführung einer Baugebietsetappierung nicht erlaube, wird bestätigt durch die gegenwärtigen Bestrebungen des Regierungsrates, im Baugesetz die notwendige Grundlage für eine Etappierung der Baugebietserschliessung neu zu schaffen.»

Die Gemeinde Therwil zieht den Entscheid des kantonalen Verwaltungsgerichtes an das Bundesgericht weiter. Das Urteil des Bundesgerichtes wird über die Grenzen der direkt betroffenen Gemeinde und des Kantons Basel-Landschaft hinaus mit Interesse erwartet.

## Hinweise auf neue Schriften

Zahlreich sind die Schriften, die immer wieder herausgegeben werden und die vor allem auch die Aufmerksamkeit der für die Landes-, Regional- und Ortsplanung verantwortlichen Instanzen und der Planungsfachleute verdienen. Kurz gefasst und gut leserlich ist die Broschüre über die Ziele der Raumordnungspolitik, die kürzlich vom Regierungsrat des Kantons

Thurgau veröffentlicht wurde. Im Verlag Stämpfli & Cie. AG Bern sind die Referate und die Gruppendiskussionen der Berner Tage für die juristische Praxis veröffentlicht worden, die dem Bundesgesetz über die Raumplanung gewidmet waren. Wer sich mit dem Raumplanungsgesetz zu befassen hat, wird gut daran tun, neben dem Leitfaden zum Raumplanungsgesetz, den die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung bereits im März 1980 publiziert hat, diese Publikation zur Hand zu nehmen. Die Referate, die an der Jahrestagung 1980 der Vereinigung der Stadt-, Regional- und Landesplaner in Bonn mit dem Thema «Planung unter europäischen Perspektiven» gehalten worden sind, wurden kürzlich ebenfalls gedruckt (Herausgeberin: die erwähnte Vereinigung, Paulstrasse 9, D-4630 Bochum 1). Zu erwähnen sind insbesondere die kritischen Ausführungen von Staatssekretär Dr. D. Sperling über die politischen und gesellschaftlichen Voraussetzungen in Europa zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Nicht weniger kritisch und tiefeschürfend ist die Zukunftsschau, die uns aus den gesammelten Vorträgen und Schriften des am 13. Mai 1979 ödlich verunglückten Nationalrates Dr. R. Schatz entgentritt (Herausgeberin: VGS Verlagsgemeinschaft St.Gallen). Ganz anderer Art sind die wertvollen Broschüren, die der Schweizerische Fremdenverkehrsverband im September 1980 über «Die Kurtaxe – eine taugliche Finanzquelle» und über «Aparthotels – Entwicklung der Hotellerie auf neuen Wegen?» herausgegeben hat. Zur Sicherstellung der hotelmässigen Bewirtschaftung von Appartements in Aparthotels wird den Gemeinden unter anderem empfohlen, die Leistung einer Bankgarantie oder einer Nachgangshypothek im Umfang von 50 % des Erstellungswertes des Hotelteils der Liegenschaft zu verlangen. Vor wenigen Wochen erschien zudem bei der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung eine Schrift (Schriftenfolge Nr. 27) über Wirkung und Nutzen der Ortsplanung in Ferienorten, eine Schrift, die sich eigentlich mit dem Nutzen der Ortsplanung für die Gemeinden schlechthin befasst. Schliesslich wird nächstens in einer weiteren Publikation der Vereinigung für Landesplanung (Schriftenfolge Nr. 26) die hypothekarische Belegung von Liegenschaften im Hin-

blick auf das Bundesgesetz über die Raumplanung behandelt. Zuletzt sei noch auf die Gebührenordnung zur Benützung städtischer Turn- und Sportanlagen hingewiesen, eine Expertise, die Dr. phil. Carl Schneider (Hadlaubstrasse 40, 8044 Zürich) dem Stadtrat von Zürich am 31. Mai 1980 erstattet hat.

## Tagung

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung und der Schweizerische Städteverband führten Ende Oktober 1980 im Kursaal in Bern gemeinsam eine Tagung durch, an der die komplexen Probleme der Zusammenarbeit zwischen Kernstädten und Agglomerationsgemeinden ausführlich behandelt wurden.

Folgende Referate wurden gehalten:

Die unterschiedliche finanzielle Entwicklung von Städten und Gemeinden (inkl. Lastenausgleich)  
Referat: Dr. E. Buschor, Chef der Finanzverwaltung des Kantons Zürich.

Probleme und Aufgaben der Kernstädte – Zusammenarbeit innerhalb der Agglomeration.

- Aus der Sicht einer grossen Stadt

Referent: J.-P. Delamuraz, Nationalrat, Syndikus von Lausanne.

- Aus der Sicht einer mittelgroßen Stadt

Referent: E. Rothen, Nationalrat,  
Stadtammann, Grenchen.

– Aus der Sicht einer Agglomerationsgemeinde  
Referent: J. C. Krapf, Gemein-  
deammann, Gossau.

Abschliessend fand ein Gespräch am runden Tisch unter der Leitung von Stadtpräsident W. Bircher, Bern, statt.

Tagungsleiter war Dr. L. Nussbauer, Stadtpräsident von Freiburg, Präsident des Schweizerischen Städteverbandes.

## Strenge Anforderungen an Ausnahmen bei Baubewilligungen

In der Landschaft Davos wurde im Dezember 1977 ein neues Gemeindebaugesetz erlassen. Für das Grundstück des P. R. liess das frühere Gemeindebaugesetz eine viergeschossige Überbauung mit

einer Ausnützung von 0,9 zu; 1973, als P. R. bauen wollte, war beim damaligen Stand der Revision der Ortsplanung eine Ausnützung von 0,6 vorgesehen, doch wurde diese schliesslich in der endgültigen Vorlage, der das Volk zustimmte, wieder auf 0,8 erhöht, wobei höchstens viergeschossige Bauten gestattet wurden. 1973 erstellte P. R. ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem Kellergeschoss, welches das gewachsene Terrain «in dem für den Bauherrn günstigsten Fall um 1,59 m und im ungünstigsten Fall 2,20 m» überragt. Nach dem bis 1977 geltenden Recht zählte ein Kellergeschoss als Vollgeschoss, wenn es das gewachsene Terrain um mehr als 1,2 m überragt; 1977 wurde diese Bestimmung auf 1,5 m erhöht. In jedem Fall zählte rechtlich das dreigeschossige Wohnhaus des P. R. mit dem überhöhen Kellergeschoss als vierstöckiger Bau – und trotzdem wurde ihm die Ausnahmegewilligung erteilt, darauf noch eine Attikawohnung zu erstellen, ja P. R. baute diese Wohnung, ohne den Ausgang eines Rechtsmittelverfahrens abzuwarten. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden wies einen Rekurs gegen die Baubewilligung für das Attikageschoss ab. Eindeutig anders urteilte das Bundesgericht am 18. Juni 1980 (P 645/79/ha). Obwohl es die Beschwerde des Nachbarn nur auf Willkür hin überprüfen konnte, gab es die Beschwerdeführern eindeutig – und mit unmissverständlicher Begründung – recht. Es schreibt dabei unter anderem: «Es entspricht keineswegs dem objektiven Sachverhalt, wenn R. sich heute als der Geprellte vorkommt... Es ergibt sich, dass in der baugesetzlichen Unmöglichkeit, ein viertes Wohngeschoss aufzustocken, das als unzulässiges fünftes Vollgeschoss zu betrachten wäre, eine unverhältnismässige Härte im Sinne des Gesetzes offensichtlich nicht erblickt werden darf.»

Der Entscheid des Bundesgerichts, der hoffentlich in der Amtlichen Sammlung dieser Entscheide veröffentlicht wird, dürfte mit dazu beitragen, dass bei der Erteilung von Ausnahmen mehr Zurückhaltung geübt wird. Ein offensichtlich erfreuliches Ergebnis!