

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 110 (1992)
Heft: 14

Wettbewerbe

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: 29.01.2026

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

Ideenwettbewerb «Worblaufen Ost», Ittigen BE

Rudolf Kurth, Bern, veranstaltete als Grundeigentümer einen öffentlichen Ideenwettbewerb für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung «Dienstleistungsüberbauung Worblaufen Ost, Ittigen BE». Teilnahmeberechtigt waren Architekten und Planer, die seit mindestens dem 1. Januar 1990 Wohn- oder Geschäftssitz im Kanton Bern haben oder im Kanton Bern heimatberechtigt sind. Es wurden 34 Projekte beurteilt. Ergebnis:

1. Preis (40 000 Fr.): Walter Schweizer, Gümligen

2. Preis (38 000 Fr.): Regina und Alain Gonthier, Bern; Mitarbeiter: Velimir Miksaj

3. Preis (36 000 Fr.): Daniel Kurz und Kurt Vetter, Bern

4. Preis (23 000 Fr.): Robert Braissant, Dan Hiltbrunner, Michael Schmid, Stephan Lucek, Bern

5. Preis (18 000 Fr.): Fähndrich Riesen Bucher, Ittigen; Peter Fähndrich, Alfred Riesen, Ruedi Bucher, Otmar M. Gnädinger, Beat Knecht

6. Preis (15 000 Fr.): Beat Mathys, Bern; Mitarbeiter: Peter Spillmann

Ankauf (15 000 Fr.): Reinhard+Partner, Bern; Mitarbeiter: Philippe Meyer, Peter Michel

Ankauf (15 000 Fr.): Franz Füeg, Zürich, Melchior Wyss, Zürich

Das Preisgericht empfahl dem Veranstalter, die Verfasser der drei erstrangierten Projekte zu einer Überarbeitung einzuladen. Fachpreisrichter waren Frank Geiser, Bern, Luca Maraini, Baden, Alfredo Pini, Bern, Silvio Ragaz, Bern, Prof. Jacques Schader, Zürich, Ulrich Stucky, Bern, Ersatz.

Das Areal «Worblaufen Ost» ist eines der letzten grossflächigen, durch den Verkehr optimal erschlossenen Gebiete im zentrumsnahen Gemeindegebiet Worblaufen/Ittigen, auf welchem eine zusammenhängend geplante Dienstleistungsüberbauung verwirklicht werden kann. Aufgrund dieser Ausgangslage und der speziellen landschaftlichen und topographischen Situation wird das Areal «Worblaufen Ost» im Rahmen der Ortsplanungs-Revision der Gemeinde Ittigen der «Zone mit Planungspflicht» gemäss kantonalem Baugesetz zugewiesen. Der öffentliche Ideenwettbewerb soll Lösungen

möglichkeiten für die anschliessende Ausarbeitung einer Überbauungsordnung und deren Realisierung aufzeigen.

Ziel des Wettbewerbs

Zu projektierten war eine Dienstleistungsüberbauung mit folgenden Eigenschaften:

- etappenweise Überbauung des Planungsgebiets mit Autonomie der einzelnen Bauetappen.
- flexible Gebäudestruktur für die Berücksichtigung individueller Bedürfnisse verschiedener privater Dienstleistungsbetriebe.
- Konzept der Gebäudestruktur für Einzel-, Mehrpersonen- und Gruppenbüros unter Ausschluss von Grossraumbüros, mit möglichst natürlicher Belichtung und Belüftung (Luftkonditionierung und künstliche Belichtung lediglich für Nebenräume).
- Organisation und Gestaltung der Dienstleistungsüberbauung unter Berücksichtigung der günstigen Verkehrslage, der speziellen landschaftlichen Umgebung und des Aare-Raumes.

Das Planungsgebiet umfasst total 28 391 m².

Konzeption der Nutzung

Ein detailliertes Raumprogramm mit funktioneller Zuweisung wird nicht abgegeben. Die Nutzung der Gebäude ist im Detail nicht abschliessend festgelegt. Deshalb muss eine Gebäudestruktur im Sinne der nachfolgenden Bedingungen entwickelt werden.

- Die Überbauung soll der Nutzung durch private Dienstleistungsbetriebe mit Schwergewicht Büronutzung dienen.
- Die Dienstleistungsüberbauung ist in 4–8 Bauetappen zu gliedern.
- Die einzelnen Bauetappen sind organisatorisch als in sich geschlossene Einheiten mit den zugehörigen Teilbereichen auszubilden.
- Gesucht ist eine den Individualbedürfnissen anpassungsfähige Gebäudestruktur mit ca. 500 m² BGF pro Normalgeschoss, die sich sowohl für kleinere und mittlere Betriebe, als auch für Grossbetriebe eignet.
- Für die Arbeitsbereiche sollen zukunftsweisende Lösungen mit hoher Flexibilität gefunden werden, die auch veränderten

Bedürfnissen der Arbeitswelt Rechnung tragen.

Für die gesamte Dienstleistungsüberbauung sind folgende gemeinschaftliche Raumgruppen einzuplanen:

- Betriebsbedingte Wohnungen
- Ein der baulichen Entwicklung anpassbarer Restaurationsbetrieb, 800 m², Küche und Nebenräume für die Gesamtüberbauung der Dienstleistungsbetriebe.

Über das gesamte Planungsgebiet soll eine überzeugende städtebauliche und architektonische Lösung gefunden werden. Diese wird die Grundlage für die Festlegung der realisierbaren Bruttogeschossfläche sein. Der Wettbewerb soll aufzeigen, welche Ausnutzung unter Berücksichtigung der Gegebenheiten möglich ist. Als Zielvorgabe ist eine Ausnutzung von AZ = 1.2 anzustreben.

Folgerungen des Preisgerichtes

Das Wettbewerbsresultat zeigt, dass der Weg «Präzis ausgearbeitetes Projekt als wegleitende und verbindliche Grundlage für eine Überbauungsordnung» sich als besser geeignetes Vorgehen erweist als der Weg «Gemeinheit gehaltenes Gestaltungskonzept als Grundlage für eine noch unbestimmte Realisierung». Aufschlussreich ist, dass zwar 24 der 34 eingereichten Projekte mehr oder weniger das gesamte Areal beanspruchen, dass aber die in der engsten Wahl bestimmten sechs Entwürfe sich für eine konsequente Freihaltung entschieden haben.

26 der 34 Entwürfe basieren auf Bebauungsstrukturen, die vom Kammsystem ausgehen und dieses in mehr oder weniger kompetenter Anwendung oder in qualitativ sehr unterschiedlicher Auslegung und Umsetzung vortragen. Ein Viertel der Projekte basiert auf anderen Konzepten, wobei drei Entwürfe ihre Baukörper parallel zum Flussraum anordnen, ein Entwurf als «Solitärkonzept» entwickelt ist und ein Projekt eine flächendeckende Bebauungsstruktur vorschlägt.

Das Ergebnis zeigt, dass die Projekte, die das Gesamtareal beanspruchen, keine wesentlichen Vorteile oder besondere städtebaulicher Qualitäten gegenüber den Konzepten mit Freihaltung des wertvollen Aare-Hanges erbringen. Da die übrigen Belange bei beiden Konzepten gleichwertig lösbar sind, sollte aus übergeordneter Sicht den Konzepten mit Freihaltung des Aare-Hanges Vorrang gegeben werden.

Das Preisgericht kommt zum Schluss, dass die Probleme der Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie die vielfältigen Randbedingungen nur mit einem hochkarätigen baulichen Konzept aus einem Guss kompetent bewältigt werden können.

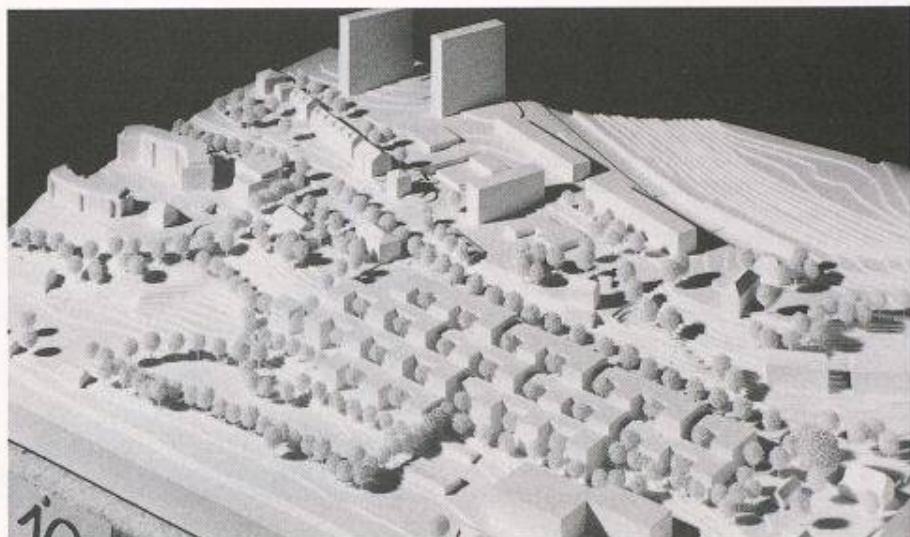
1. Preis (40 000 Fr.): **Walter Schweizer**,
Gümligen

Aus dem Bericht des Preisgerichtes

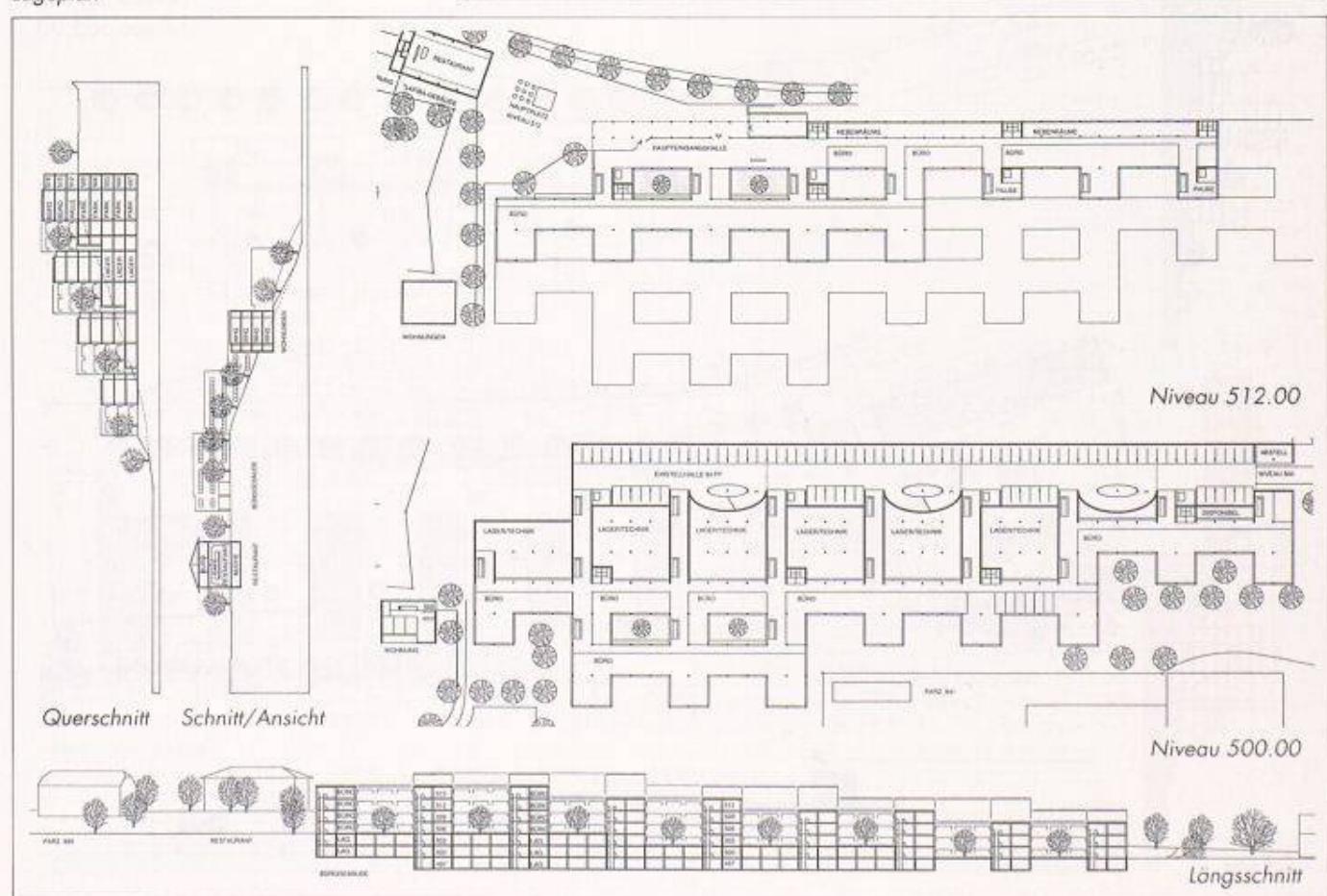
Das Projekt schlägt eine dichte, entsprechend dem Aare-Hang in zwei Richtungen abgetreppte Baustruktur vor, welche auf den östlichen Teil des Areals konzentriert ist und dadurch im Westen an richtiger Stelle grosszügige Landschaftsbezüge ermöglicht. Das nur 3- bis 4geschossig in Erscheinung tretende, mit bepflanzten Höfen angenehm gegliederte Gebäude ordnet sich überzeugend in die bestehende Topographie ein. Ausgezeichnet gelungen ist der Übergang zu den bestehenden Gebäuden im Osten (Sandhof) und im Westen. Die logische und sparsame Führung der Fussgängerwege gewährleistet eine sehr gute Auffindbarkeit.

Das Innere der Baustuktur bietet bei einem einfachen Aufbau eine schöne Vielfalt von Raumerlebnissen, generell ist bei ausschliesslich dem Aare-Raum zugewandten Büros eine sehr hohe Arbeitsplatzqualität zu erwarten.

Gesamthaft ein eigenständiges, bescheides und auf Stufe Idee konsequent vorgetragenes Verhalten, welches sowohl für Benutzer wie für die Öffentlichkeit außerordentliche Qualitäten bietet und auf Stufe Projekt grosse Entwicklungsmöglichkeiten hat.



Modellansicht von Süden Lageplan



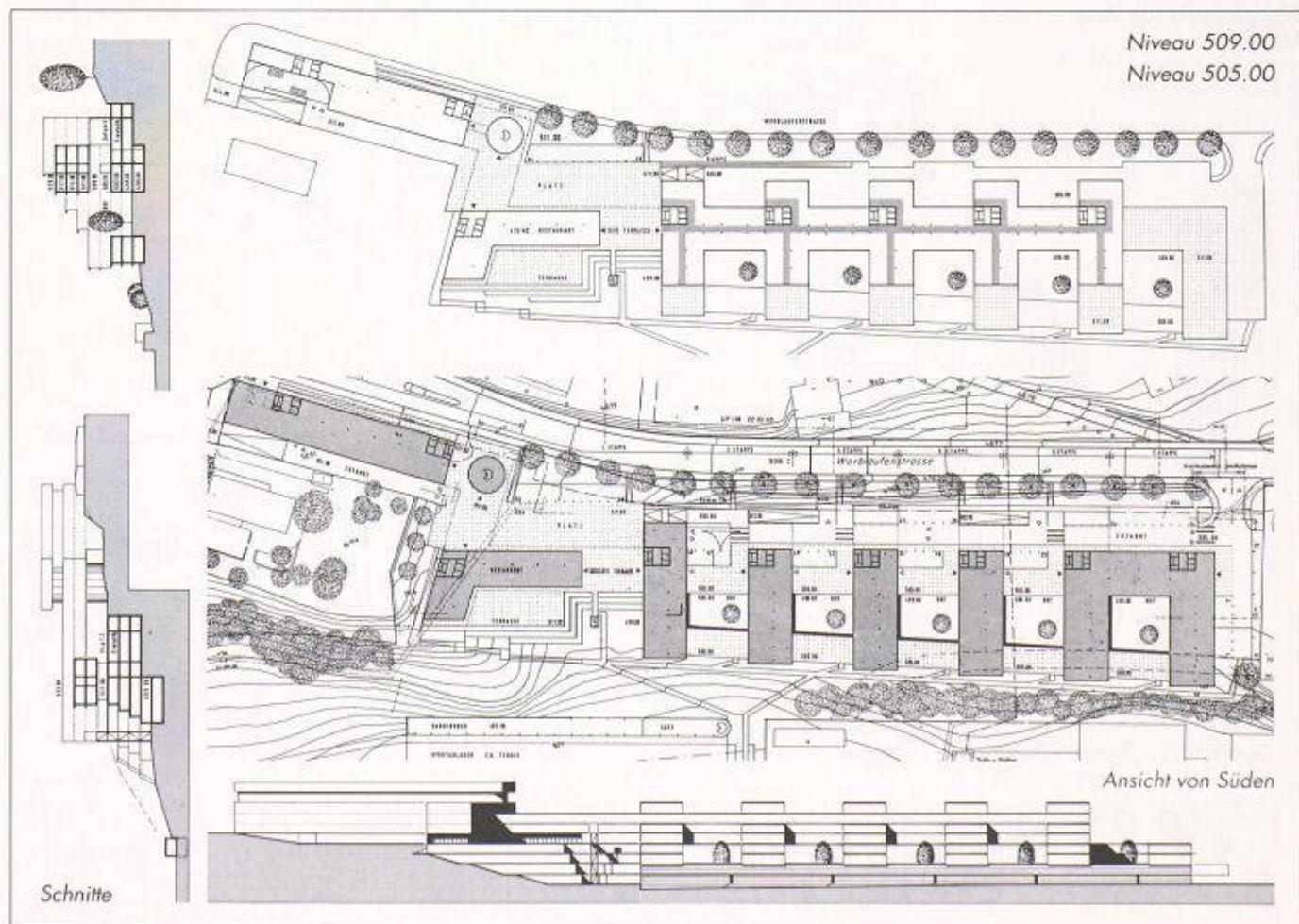
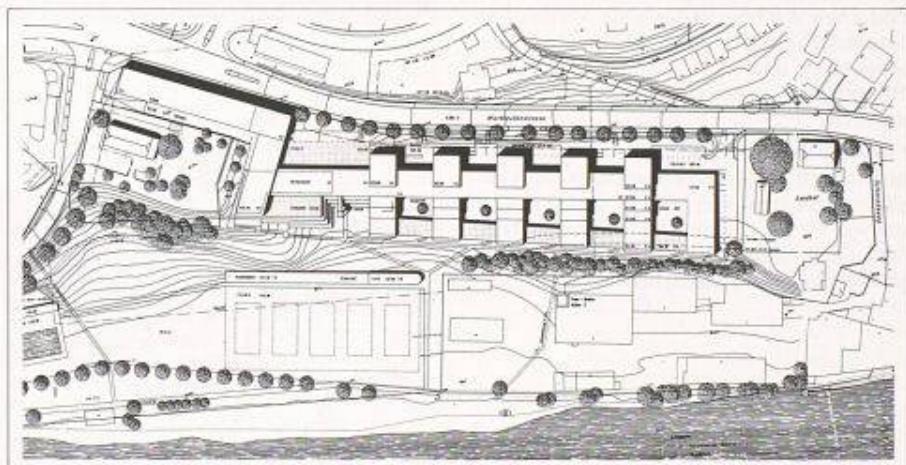
2. Preis (38 000 Fr.): **Regina** und **Alain Gonthier**, Bern; Mitarbeiter: **Velimir Mksaj**

Aus dem Bericht des Preisgerichtes

Die Dienstleistungsanlage wird konsequent im oberen Hangbereich situiert und beansprucht als überbaute Fläche nur rund einen Drittel des verfügbaren Areals. Dadurch wird eine grossräumige Freihaltung des Aare-Raumes und die Schonung der heiklen Hanglage unterhalb der Liegenschaft Tödtli erreicht. Die Bauvolumen unterstützen diese vorbildliche Grundhaltung, indem sie als mehrgeschossiges räumliches Gebilde subtil auf die topographischen Verhältnisse und weitgehend auch auf die Umgebung reagieren. Sowohl die terrassenförmige Anordnung zum Aare-Hang als auch die differenzierte Gestaltung entlang der Worblaufenstrasse überzeugen.

Die attraktiven äusseren Wegführungen werden im Innern der Gebäude nicht in gleicher Masse fortgesetzt. Dadurch verliert die Anlage an Qualität, wenngleich die den Hangverlauf thematisierenden längs- und querliegenden Baukörper eine reichhaltige Auswahl an durchlässigen und gut orientierten Arbeitsflächen anbieten.

Insgesamt handelt es sich um einen Beitrag, dessen Vorteile in der subtilen Einordnung in die Landschaft, im haushälterischen Umgang mit dem Terrain und im vielschichtigen Angebot an guter Arbeitsfläche für den Dienstleistungsbereich liegen.



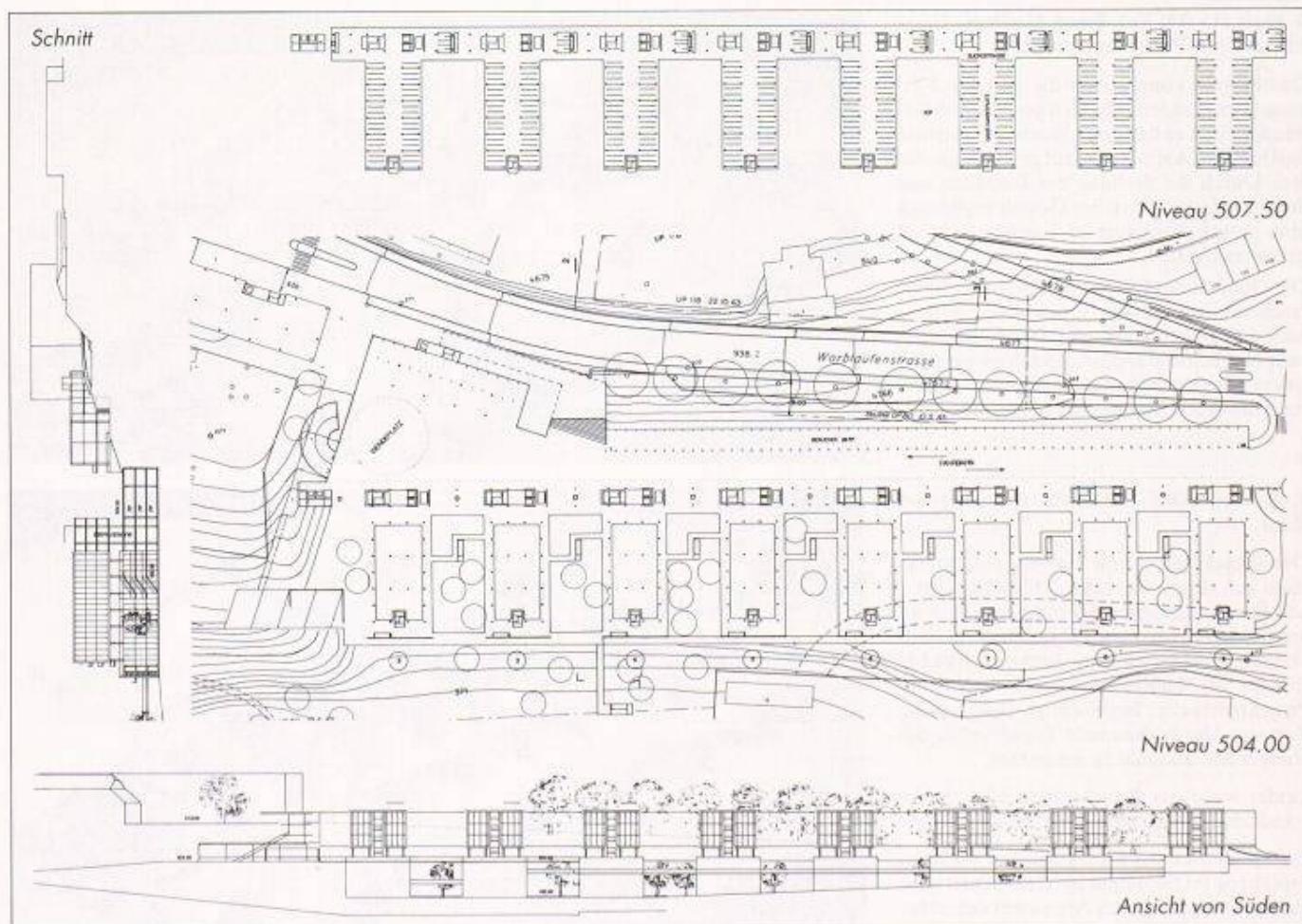
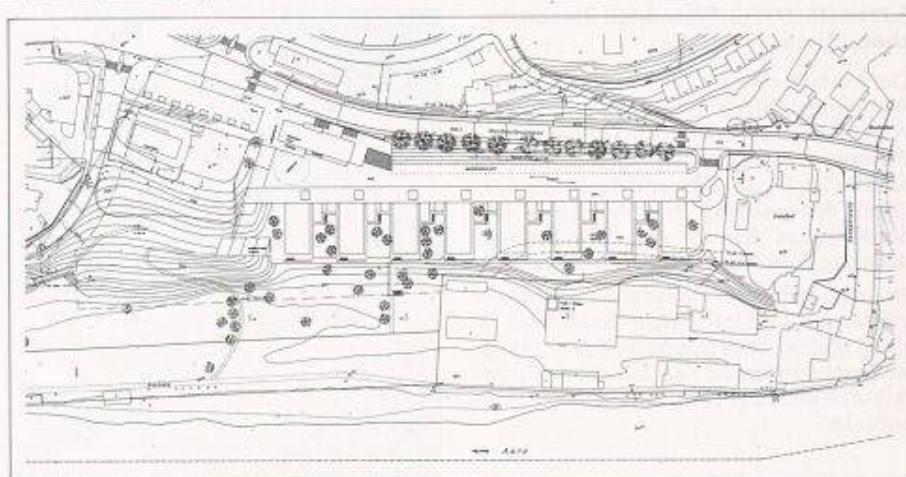
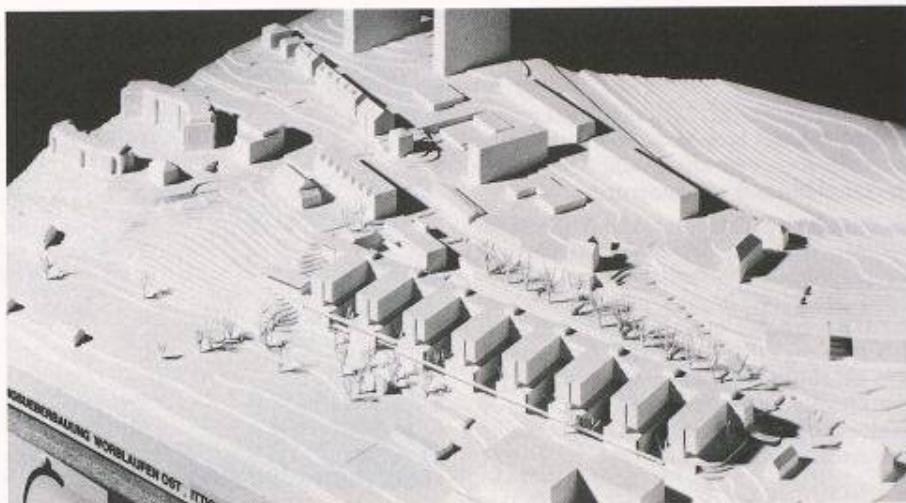
3. Preis (36 000 Fr.): **Daniel Kurz und Kurt Vetter, Bern**

Aus dem Bericht des Preisgerichtes

Markantes Element des Überbauungsvorschlags ist ein langgezogener, parallel zum Aare-Hang gestellter Baukörper, welcher gegen Norden einen durchgehenden Abschluss bildet. Das Erdgeschoss ist jedoch teilweise als offene Halle ausgebildet, so dass Durchblicke zum Aare-Raum freigegeben werden. Gegen Süden sind kammartig acht doppelbündige Bürotrakte quer zum Hang gestellt. Dadurch entstehen nach Süden geöffnete Höfe. Der Baukörper ist von der Worbaustrasse abgerückt und bildet so mit der bestehenden Platanenreihe einen grosszügigen und übersichtlichen Zugangsbereich mit Zufahrtmöglichkeit für Besucher.

Das Erdgeschoss ist als Zugangs- und Empfangsgeschoss transparent ausgebildet und stellt so einen attraktiven Bezug zum Aare-Raum her. Darüber sind drei Bürogeschosse rationell und gut organisiert angeordnet. Funktionell sind die Büros gut gelöst: Im schmalen Längstrakt liegen übersichtlich die Vertikalverbindungen und die Büro-Infrastruktur, klar bezogen auf die doppelbündig konzipierten Bürotrakte.

Gesamthaft betrachtet ist vor allem die Massstäblichkeit der Volumetrie der Gesamtanlage bemerkenswert. Die engen Höfe und Büroanordnungen, die etwas wenig von der attraktiven Lage am Fluss profitieren, schränken diese positive Bewertung jedoch ein.



4. Preis (23 000 Fr.): Robert Braissant, Dan Hiltbrunner, Michael Schmid, Stephan Lucek, Bern

Im Quervergleich der Wettbewerbsentwürfe erweist sich das Projekt als eine intelligente Interpretation und ideenreiche Umsetzung des Grundthemas «Kamprinzip».

Es zeigt auch auf eindrückliche Art, dass bei völliger Schonung der landschaftlich markanten Aare-Hang-Partie und bei weitgehend subtilem Umgang mit den übrigen Geländeabteilungen eine nutzungsintensive Überbauung (104% BGF der Zielvorgabe) von beachtlicher städtebaulicher und urbarer Qualität, verbunden mit einer interessanten Arbeitsatmosphäre auf dem ostseitigen Arealteil möglich ist.



5. Preis (18 000 Fr.): Fähndrich Riesen Bucher, Ittigen

Der Verfasser ist der Überzeugung, dass im Westen und Süden des Areals entlang der Aare die Sicherstellung eines grosszügigen Freiraumes zugunsten der Öffentlichkeit ein «Muss» ist. Dieses Ziel wird durch das Verlagern des gesamten Bauvolumens in den nordöstlichen Bereich des Grundstückes, längs der Worblaufenstrasse, erreicht.

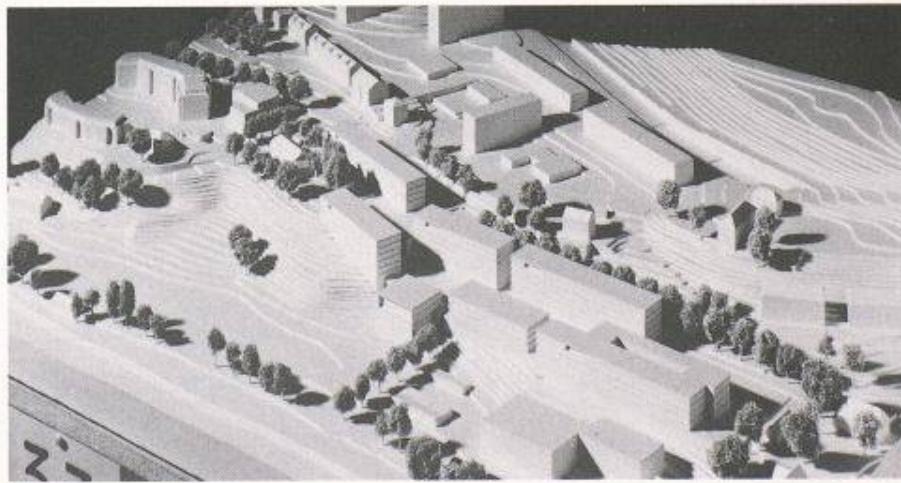
Die rücksichtsvolle Haltung des Verfassers im Bereich der Liegenschaft Tödtli führt zu einer guten, unproblematischen Lösung, während im Bereich Sandhof die Konfrontation alt und neu bedenkliche Dimensionen aufweist.



6. Preis (15 000 Fr.): Beat Mathys, Bern; Mitarbeiter: Peter Spillmann

Das Projekt konzentriert die gesamte Nutzung in zwei unterschiedlich gestaffelten Gebäudereihen entlang der Worblaufenstrasse und hält den Aare-Raum auf grosszügige Art frei. Durch die Stellung der Gebäude und deren einfache kubischer Gestalt ergibt sich eine gute Einordnung in Topographie und gebautes Umfeld.

Die Qualität des Entwurfes liegt in der überraschend wirkenden Grundidee, welche auch bei zeitlich stark gestaffelter Realisierung tauglich und anpassungsfähig ist und die Interessen der Öffentlichkeit durch Aufwertung des Aare-Raumes berücksichtigt.



Ankauf (15 000 Fr.): Reinhart + Partner, Bern

Das Projekt weist sehr einprägsame Merkmale auf: sieben identische Bürogebäude stehen in regelmässigen Abständen aufgereiht auf Stützen quer zum Hang. Davorgestellt verläuft eine an ein Aquädukt erinnernde Brücke als Fußgängerschliessung. Der Projektverfasser beabsichtigt mit seinem Konzept, die vorhandene Topographie des Hanges nur minimal zu verändern.

Leider weist das Projekt viele schwer verständliche, unakzeptable Merkmale auf.

Die Qualitäten des Projekts liegen auf Konzeptebene im Bemühen um das Suchen nach einer Verknüpfung des Areals mit der näheren Umgebung.



**Ankauf (15 000 Fr.): Franz Füeg, Zürich,
Melchior Wyss, Zürich**

Der Vorschlag überträgt die Horizontale von Fluss und Ufer auf das Gelände, wo zwei grossräumige, durch Baumreihen unterstützte Terrassen die Basis für die Aufnahme der Dienstleistungsbauten bilden.

Die überraschend einfache, niedrige und elegante Anlage wird erkauft durch die Beanspruchung der gesamten Arealläche und durch erhebliche Veränderungen landschaftlicher Art, welche im Bereich des Tödtli-Hügels das Mass des Zumutbaren übersteigen. Der Beitrag stellt eine eigenständige Alternative dar, deren Verwirklichung jedoch die Einheit von Konzept und Architektur bedingt.



Wettbewerbe

Entwicklungsrichtplan Industriegebiet und Bahnhofareal Oerlikon, Zürich-Oerlikon

Die Stadt Zürich, die Grundeigentümerschaft «Chance Oerlikon 2000» und die SBB veranstalteten einen öffentlichen Ideenwettbewerb für einen Entwicklungsrichtplan Industriegebiet Oerlikon unter Berücksichtigung des Bahnhofareals. Teilnahmeberechtigt waren alle Architekten und Raumplaner, die seit mindestens dem 1. Januar 1990 im Kanton Zürich Wohn- oder Geschäftssitz haben. Zusätzlich wurden sieben auswärtige Architekten zur Teilnahme eingeladen.

Das Preisgericht empfahl, die Verfasser der vier erstrangierten Projekte zu einer Überarbeitung einzuladen:

- Max Keller und Steiger Partner, Zürich
- H. P. Grüninger & Partner AG, Zürich
- Suter & Suter AG, Zürich
- Silvia Ruoss, Schlieren

Wir werden das vollständige Ergebnis in einem der nächsten Hefte veröffentlichen.

Feuerwehr- und Werkgebäude der Feuerschaugemeinde Appenzell, Überarbeitung

Die Feuerschaugemeinde Appenzell veranstaltete einen öffentlichen Projektwettbewerb für die Erweiterung und Sanierung des Feuerwehr- und Werkgebäudes Appenzell. Teilnahmeberechtigt waren die Architekten, die im Kanton Appenzell IR heimberechtigt oder seit mindestens dem 1. Januar 1988 niedergelassen (Wohn- oder Geschäftssitz) sind. Zusätzlich wurden die Büros Kuster & Kuster, St. Gallen, und Ernst Kaderli und Jürg Wehrli, St. Gallen, eingeladen. Ergebnis:

- 1. Rang, 1. Ankauf (14 000 Fr.): Kuster & Kuster, St. Gallen
- 2. Rang, 1. Preis (8000 Fr.): Lucas Neff-Walser, Dietikon
- 3. Rang, 2. Preis (6000 Fr.): Martin Schmid, Zürich
- 4. Rang, 3. Preis (5000 Fr.): Kaderli + Wehrli, St. Gallen; Mitarbeiter: Manfred Steiger, Antonio Giannuzzi

5. Rang, 4. Preis (4000 Fr.): Anton Fässler, Appenzell

6. Rang, 5. Preis (3000 Fr.): A & R Baude-sign, Appenzell, Ivan Adami, Viktor Reut

Das Preisgericht empfiehlt der Bauherrschaft, die beiden erstrangierten Projekte zu überarbeiten.

Fachpreisrichter waren Hubert Bischoff, St. Margrethen, H.P. Nüesch, St. Gallen, Fritz Schumacher, St. Gallen

Nach dieser Überarbeitung empfiehlt nun das als Expertengremium amtende Preisgericht, das Projekt der Architekten Kuster+Kuster, St. Gallen, zur Weiterbearbeitung.

Kommunalbauten Dietwil AG

Die Gemeinde Dietwil veranstaltete unter sechs eingeladenen Architekten einen Projektwettbewerb für die Planung verschiedener Kommunalbauten. Ergebnis:

1. Preis (10 000 Franken mit Antrag zur Weiterbearbeitung): Architektengemeinschaft Furter + Eppler + Partner, Wohlen; Chr. Müller, Fahrwangen; Projektverfasser: Jost Wächter, Hans Furter, Walter Forlin, Christian Müller.

2. Preis (3000 Franken): Wyder + Frey, Muri; Projektverfasser: Andreas Wyder, Beny Frey, Lonni Kuhn, Hardi Ketterer.

3. Preis (2700 Franken): Hegi + Koch, Wohlen; Projektverfasser: Kurt Kolb, Stefan Hegi, Felix Koch.

4. Preis (2300 Franken): P. F. Oswald, Muri; Projektverfasser: Benno Murbach, A. Asmy. Fachpreisrichter waren A. Kern, Baden-Dättwil, V. Langenegger, Muri, A. Schlatter, Aarau, A. Bügler, Luzern.

Wohnüberbauung «Moosburg», Illnau-Effretikon ZH

Die Stadt Illnau-Effretikon ZH veranstaltete unter zwölf eingeladenen Architekten einen Projektwettbewerb für die Wohnüberbauung «Moosburg». Ergebnis:

1. Preis (8000 Fr. mit Antrag zur Weiterbearbeitung): Atelier WW, Zürich, W. Wäschle,

U.+R. Wüst; Mitarbeiter: Marco Salvagno

2. Preis (5000 Fr.): Lardi und Gmür AG, Effretikon; Entwurf: Peter Gmür, Ronald Tanner

3. Preis (4000 Fr.): Katharina Knapkiewicz, Zürich, Alexander Fickert, Zürich; Mitarbeiter: Fritz Brügger

4. Preis (3000 Fr.): Nello Zambrini, Effretikon; Mitarbeiter: Nello Zambrini, Walter Kalbermatten, Marcel Bosshard

5. Preis (2000 Fr.): Jürg P. Hauenstein, Zürich; Mitarbeiter: Samuel Hauenstein, Jean Marc Saurer, Patrick Wuhrmann

Fachpreisrichter waren Frau Beate Schnitter, F. Loetscher, Th. Meyer, P. Hans, A. Suter, Ersatz, W. Felix, Stadtarchitekt, Ersatz.

Schulanlage «Dorf» in Gränichen AG

Die Einwohnergemeinde Gränichen veranstaltete unter zehn eingeladenen Architekten einen Projektwettbewerb für die Erweiterung der Schulanlage «Dorf». Ein Entwurf musste von der Preiserteilung ausgeschlossen werden. Ergebnis:



1. Preis (7000 Fr. mit Antrag zur Weiterbildung): H. Fugazza+W. Steinmann, Wettigen; Mitarbeiter: B. Meyer, D. Elbert

2. Preis (5000 Fr.): Urs Widmer+Hansruedi König, Suhr; Mitarbeiter: Eva Schmidt, Fredy Sieber

3. Preis (4000 Fr.): Bachmann+Schiibli+Zerkiebel; Mitarbeiterin: Patricia Flecha

4. Preis (3000 Fr.): Architektengruppe Olten, Jacques Äschimann, Willy Niggli; Mitarbeiter: Josef Sager

Fachpreisrichter waren Dolf Bär, Aarburg, Thomas Bertschinger, Lenzburg, Franz Gerber, Baudepartement, Abt. Hochbau, Aarau.

Rathausplatz Wettingen AG

Die Einwohnergemeinde Wettingen veranstaltete einen öffentlichen Projektwettbewerb für die Neugestaltung der Umgebung Rathaus mit Zivilschutz- und Parkierungsanlage. Es wurden 15 Projekte beurteilt. Drei Entwürfe mussten wegen schwerwiegender Verletzung von Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen werden. Ergebnis:

1. Preis (11 000 Fr.): Stefan Häuselmann, Baden

2. Preis (10 000 Fr.): Arbeitsgemeinschaft Heinz Fugazza + William Steinmann; Mitarbeiter: Chr. Schweitzer, A. Fernandes, Stöckli, Kienast & Koeppl, Landschaftsarchitekten, Wettingen; Mitarbeiter: D. Kienast, J. S. Bühr, A. Weiss

3. Preis (9500 Fr.): Eppler Maraini Schoop, Baden; Mitarbeiter: Erich Haller

4. Preis (8500 Fr.): Renato Gartner, Wettingen

5. Preis (6000 Fr.): Patricia Schibli, Wettingen, Richard Ganz, Wettingen, Polidoros Hatziaostolu, Wettingen, Andreas Stamm, Wettingen

6. Preis (5000 Fr.): Walter Meier + Andreas Kerrn, Baden-Dättwil

Bauten verbessern oder verschönern, grundsätzlich nicht unter Art. 4 Abs. 1 Buchst. c BBSG fallen, ungeachtet des Aufwands, der dabei getrieben wurde.

Spezielle Situationen

Das Bundesgericht macht allerdings einen Vorbehalt zu diesem Befund. Er betrifft Renovationen, die keinen zusätzlichen Wohn- oder Geschäftsräum herstellen, die kein Erfordernis sind, um bestehenden Wohn- und Geschäftsräum weiterbestehen zu lassen, sondern ein bestehendes Gebäude grundlegend umgestalten. Es sind Fälle, die einem Neubau nahekommen. Um hier eine Ausnahme von der Sperrfrist zu bewilligen, kann aber dem Bundesgericht zufolge nicht auf ein quantitatives Kriterium verzichtet werden. Es sieht voraus, dass von einer so grundlegenden Umgestaltung wohl nur die Rede sein dürfte, wenn die Aufwendungen dafür ein erhebliches Ausmass erreichen, etwa gegen 100% des Erwerbspreises.

Erfüllt eine Renovation oder Umgestaltung eines Gebäudes die Voraussetzungen von Art. 4 Abs. 1 Buchst. c BBSG nicht, so kommt eine Veräußerung vor Sperrfristende nur gemäss Art. 4 Abs. 1 Buchst. a und Abs. 2 BBSG in Frage, also nur, wenn kein Gewinn erzielt wird.

Handelt es sich um blosse Planungsarbeiten, die in Art. 4 Abs. 1 Buchst. c BBSG ebenfalls erwähnt sind, so ist laut dem Bundesgerichtsurteil nicht Buchstabe c, sondern Buchstabe d und Abs. 3 dieser Vorschrift anzuwenden (betr. Baulanderwerbung zur Überbauung). Eine Ausnahme von der Sperrfrist setzt dann eine Baubewilligung voraus. Buchstabe c ist hinsichtlich der Planungsarbeiten gegenstandslos geworden, als Buchstabe d und Abs. 3 in den Artikel eingefügt wurden.

Zieht ein Grundstück Vorteil aus der Erschliessung einer anderen Liegenschaft, so führt dies nicht über Art. 4 Abs. 1 Buchst. c BBSG zu einer Ausnahmebewilligung. Zwar ist daselbst von Erschliessung die Rede. Doch ermöglicht dies nur eine Ausnahme von der Sperrfrist, wenn diese Erschliessung massgeblich auf Handlungen des Grundeigentümers zurückgeht, der die Ausnahmebewilligung erstrebt (Urteile 5A.45 bzw. 5A.59/1990 vom 30. Mai 1991).

Dr. R.B.

Rechtsfragen

Ausnahmen von der Sperrfrist für Grundstückveräußerungen

Das Bundesgericht sagt es ohne Umschweife: Die Redaktion des Bundesbeschlusses über eine Sperrfrist für die Veräußerung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken vom 6. Oktober 1989 (BBSG) ist durch die vom Parlament beschlossenen Änderungen missglückt. Der Zweck des BBSG sei immerhin klar erkennbar. Er bietet die Leitlinie zur Auslegung der unklaren Textstellen. Das Interpretationsergebnis des Bundesgerichtes kann so zusammengefasst werden: Innerhalb der Sperrfrist soll veräußert werden können, falls der bisherige Eigentümer massgebend zu neuem oder seiner Bestimmung erneut zugeführtem Wohn- oder Geschäftsräum beigetragen hat.

Der BBSG bestimmt in Art. 4 Abs. 1 Buchstabe c das folgende: Eine Veräußerung vor Ablauf der Sperrfrist sei zu bewilligen, wenn der Veräußerer das Grundstück als Bauland oder zum Umbau erworben hat und selbst oder durch Dritte massgeblich an der Planung, Erschliessung des Grundstücks oder Erstellung des Baus mitgewirkt hat. Die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes versteht nun die Voraussetzung, um eine Liegenschaft vor Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist zu veräußern, so, dass sie erfüllt ist, wenn Neu- oder Umbauarbeiten vorgenommen werden, die neuen Wohn- oder Geschäftsräum schaffen oder Raum, der ohne die in Frage stehende Renovation gefährdet wäre, erhalten. Ebenso ist die Voraussetzung durch grundlegende Umgestaltung des Gebäudes erfüllbar. Das Bundesgericht präzisierte noch, dass bei einer Ausnahmebewilligung im Rahmen dieser Bestimmung keine rechtskräftige Baubewilligung vorausgesetzt sei.

Unstimmigkeiten

Das Bundesgericht deckte im Text der erwähnten Bestimmung eine Reihe von Unstimmigkeiten auf, auf die im einzelnen zurückzukommen wir uns vorbehalten. Sie sind durch parlamentarische Textveränderungen entstanden. Das Bundesgericht hatte sich insbesondere mit dem unklaren Begriff der Massgeblichkeit der Mitwirkung des Veräu-

serers abzugeben, und zwar namentlich im Zusammenhang mit Renovationen. Der Zweck des BBSG veranlasste das Bundesgericht, zwischen unwesentlichen Gebäude-renovationen und einem Umbau abzugrenzen, der zu einer Veräußerung während laufender Sperrfrist führen kann.

Grundsätzlich sah das Bundesgericht zwei denkbare Wege, um diese Abgrenzung vorzunehmen, welche Durchbrechungen der Sperrfrist bei untergeordneten Arbeiten verhindern soll. Entweder wird auf den Umfang der vorgenommenen Investitionen abgestellt. Oder es wird davon ausgegangen, ob der Wohn- bzw. Geschäftsräum durch die Mitwirkung des Veräußerers vermehrt worden sei. Das Bundesgericht zog dieses zweite Kriterium vor. Würde man ein bestimmtes Kostenmaß als Ausgangspunkt wählen, so müssten die Ausgangsgröße und der entscheidende Mehrwert-Prozentsatz bekannt sein. Dem BBSG ist indessen nichts derartiges zu entnehmen. Der Gebäudeversicherungswert ist ebenfalls wenig geeignet, wird er doch nicht in allen Kantonen gleich ermittelt, und gibt es doch Kantone ohne staatliches Gebäudeversicherungsmonopol. Den Erwerbspreis als Basis zu nehmen erscheint wegen der unterschiedlichen Landkosten in ländlichen bzw. städtischen Verhältnissen ungeeignet; eine bestimmte Prozentzahl würde mit Investitionen in ländlichen Gebieten schneller erreicht. Würde dagegen der Veräußerungspreis benutzt, so ließe dies auf eine vom BBSG nicht angestrebte Preiskontrolle hinaus. Würde einfach von den Kosten ausgegangen, so würden luxuriöse Renovationen begünstigt.

Dem BBSG entspreche es eher, eine Veräußerung schon während der Sperrfrist zuzulassen, wenn neuer Raum geschaffen worden ist oder nicht mehr verwendbarer Raum seiner ursprünglichen Bestimmung wieder zugeführt worden ist. Eine Renovation muss so beschaffen sein, dass sie der «Erstellung eines Baus» gleichgesetzt werden kann, wenn eine Ausnahme von der Sperrfrist stattfinden soll. Dies bedeutet, dass Renovationen und Sanierungen, die lediglich die bestehenden

Konflikt von Bauwill, Landhortung und Planung

Der Gesetzgeber hat es hingenommen, dass zwischen der Nachfrage nach Bauland und der Begrenzung der Bauzonen ein Spannungsverhältnis besteht. Die Bauzonenbegrenzung hat anhand übergeordneter, sachlicher und umfassender Gesichtspunkte zu erfolgen. Es ist, wie nun aus einem Bundesgerichtsurteil besonders deutlich hervorgeht, dabei möglich, dass Boden, der bauwilligen Personen gehört, im einen Fall in die Reservezone gelangt, im anderen Fall aber gehörtes Land, das derzeit keine Überbauung erfährt, der Bauzone zugeteilt wird.

Dies zeigte sich, als ein Grundeigentümer in der zur zürcherischen Gemeinde Staefa gehö-