

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 91 (2004)
Heft: 1/2: Wohnen im Alter = Habitat pour le 3e âge = Housing for the elderly

Rubrik: bauen + rechten : nachtaktive Anwälte verletzen kein schützenswertes Interesse

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: 18.01.2026

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

und Würdigung durch anerkannte Fachleute verdient habe. Stimmt, und der Fachmann und/oder die Fachfrau machen das ganz prima! Nur: weshalb wartet das Weltkulturerbe des Castello Grande in Bellinzona immer noch auf eine Erfassung. Und weshalb hat der zweitgrösste Schweizer Kanton zwar einige vorzügliche Städte bände hervorgebracht aber erst etwa ein Zehntel seines Gebietes bearbeitet?

Weil die Kantone die Verfasser der «Kunstdenkmäler» anstellen, sind auch sie es, die den Gang der Inventararbeiten in der Schweiz bestimmen. Die GSK kann als Herausgeberin zwar Programme entwerfen, Planungen betreiben und die Öffentlichkeit auf ihre Anliegen aufmerksam machen. Doch letztlich ist sie vom Kulturverständnis einer Kantonsregierung abhängig. Das führt zum Gefälle von «Kunstdenkmäler»-reichen Kantonen zu diesbezüglichen Hungerleidern. Immerhin hat es die GSK mit Bravour erreicht, dass – Jura ausgenommen – alle Kantone mehr oder weniger intensiv am grossen Werk arbeiten. Das hohe Ziel, eines Tages die ganze Schweiz erfasst zu haben, erfordert aber Neuerungen. Beispielsweise müsste man der Auffächterung des Gesamtwerks in kleine und kleinste Erfassungsgebiete Einhalt gebieten. Auch wäre eine stärkere Mitwirkung der Redaktion an der Autorenarbeit zu wünschen.

Trotz alledem: Jeder neue «Kunstdenkmäler»-Band ist für die schweizerische Kulturszene und den Büchermarkt ein Glücksfall. Dass sich dies in Einsiedeln gleich zweifach ereignet hat, dazu sei den Autoren Werner Oechslin und Anja Buschow-Oechslin und anderen Beteiligten doppelt gratuliert.

Weitere Informationen: www.gsk.ch

Alfons Raimann

Die Kunstdenkmäler des Kantons Schwyz,
Neue Ausgabe III (2 Bände im Schuber).
Teil 1: Das Benediktinerkloster Einsiedeln,
Teil 2: Dorf und Viertel Einsiedeln,
von Werner Oechslin und Anja Buschow Oechslin, hrsg. von der
Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern 2003.
Für GSK-Mitglieder Fr. 176.–/im Buchhandel Fr. 220.–
ISBN 3-906131-76-9

Nachtaktive Anwälte verletzen kein schützenswertes Interesse

Im Kanton Zürich können bestehende Bauten, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut und auch erweitert werden, ohne dass dafür eine Ausnahmebewilligung erforderlich wäre, sofern v.a. keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz). Das Zürcher Verwaltungsgericht hat diese Rechtsauffassung kürzlich bestätigt.

Eine Liegenschaft in der Quartiererhaltungszone II wird seit Jahren vollständig von einer Anwaltskanzlei genutzt, obwohl ein Wohnanteil von 90% verlangt wird. Ein Nachbar wehrte sich gegen die Ausweitung von Büraum in das Dachgeschoss, weil damit das öffentliche Interesse an Erhaltung von Wohnraum verletzt werde und die erforderlichen Lukarnen der erfahrungsgemäss bis lange nach Mitternacht grell beleuchteten Büros zu massiven Lichtimmissionen für die Nachbarn führten und so auch gewichtige private Interessen verletzten.

Das Zürcher Verwaltungsgericht hat diese Einwendungen nicht geschützt. Es hielt fest: Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung durch Vergrösserung der nutzbaren Fläche in einer mit einem Wohnanteil belegten Liegenschaft, die schon bisher keine Wohnungen aufgewiesen hat, ist zulässig.

Gleichzeitig hat das Gericht die Gelegenheit benutzt, auch folgende klärenden und präzisierenden Überlegungen anzustellen:

a) Der gemäss Gesetzeswortlaut unter gewissen Voraussetzungen tolerierte «Widerspruch mit Bauvorschriften» lässt sowohl Verstöße gegen Bau- wie auch gegen Nutzungsvorschriften zu. Anders wäre nämlich der Investitionsschutz, der mit § 357 Abs. 1 PBG vor allem angestrebt wird, nicht gewährleistet.

b) Dieser betriebsbezogene Investitionsschutz spielt allerdings dann keine Rolle mehr, wenn die

bestehende zonenwidrige Nutzung aufgegeben wird. Eine neue zonenwidrige Nutzung setzt dann voraus, dass das Gebäude für eine zonenkonforme Nutzung schlicht nicht geeignet ist.

c) Die Zulässigkeit der Erweiterung zonenwidriger Betriebe ermöglicht dennoch kein unbegrenztes Wachstum. Ähnlich wie zulässige Umbauten ihre Grenze dort finden, wo sie einem Neubau gleichkommen, lässt nach der Auffassung der Verwaltungsrichter auch der tolerierte Investitionsschutz die Erweiterung eines zonenwidrigen Betriebes nur soweit zu, als die neuen Betriebsflächen in einem untergeordneten Verhältnis zu den bereits vorhandenen stehen.

d) Sofern überwiegende öffentliche oder private Interessen einer Erweiterung entgegenstehen, ist sie immer ausgeschlossen. Qualifizierte Widersprüche mit der Nutzungsordnung sollen also nicht provoziert werden.

Die Erweiterung der viergeschossigen Baute um ein Büro- und ein Archivgeschoss wurde als untergeordnete Erweiterung beurteilt. Das grelle Licht aus den Büros der nachtaktiven Anwälte mag zwar nach Auffassung der Richter unter Umständen lästig sein, stelle aber keine objektiv erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen dar. Und schliesslich: Die Verletzung der Wohnanteilforderung als durchaus öffentliches Interesse muss zwangsläufig hinter die vom Gesetzgeber akzeptierte Erweiterung zonenwidriger Nutzungen in begrenztem Umfang treten.

Immer bleibt der Praxis ein erheblicher Ermessensspielraum bei der Auslegung der Begriffe «Umbau» und «Erweiterung». Garantiert ist aber, dass das Gesetz mehr als eine Bestandesgarantie zulassen will. Tolerierte Anpassungen an zeitgemässen Bedürfnisse verlangen oft mehr als eine blosse Renovation des Bestehenden. Dem soll Rechnung getragen werden.

Thomas Heiniger