

# **bauen + rechten : nachaktive Anwälte verletzen kein schützenswertes Interesse**

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **91 (2004)**

Heft 1/2: **Wohnen im Alter = Habitat pour le 3e âge = Housing for the elderly**

PDF erstellt am: **25.02.2021**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 Erst-erfassung. Und weshalb hat der zweitgrösste Schweizer Kanton zwar einige vorzügliche Stadtbände 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 Auffächerung des Gesamtwerks in kleine und kleinste Erfassungsgebiete Einhalt gebieten. Auch wäre eine stärkere Mitwirkung der Redaktion an der Autorenbearbeitung 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](http://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 Ausnahmegewilligung 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 Quartiererhaltungzone II wird seit Jahren vollständig von einer Anwaltskanzlei genutzt, obwohl ein Wohnanteil von 90% verlangt wird. Ein Nachbar wehrte sich gegen die Ausweitung von Büroraum 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 verletzen.

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 unbebegrenztes 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 zeitgemässe Bedürfnisse verlangen oft mehr als eine blosser Renovation des Bestehenden. Dem soll Rechnung getragen werden. Thomas Heiniger