Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 5

Artikel: Verzögerungen vorprogrammiert : Einsprachen gegen Bauprojekte kosten Zeit und Geld

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170343

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: 13.12.2025

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

Bis es soweit ist, kann es allerdings dauern. Auch Wohnbaugenossenschaften müssen mit Einsprachen rechnen.

Foto: wohnen

Einsprachen gegen Bauprojekte kosten Zeit und Geld

Verzögerungen vorprogrammiert

Jedem Bürger, jeder Bürgerin steht es unter bestimmten Voraussetzungen frei, gegen Bauprojekte Einsprache zu erheben. So wie andere Bauherrschaften machen Baugenossenschaften zwiespältige Erfahrungen mit dieser Realität unseres Rechtsstaates.

Von Jürg Zulliger

Für eine engagierte Bauherrschaft gibt es wohl nichts Frustrierenderes als ein solches Szenario: Nach Jahren der Vorbereitung und Planung sollten endlich die Bauarbeiten beginnen, wenn da bloss nicht der liebe Nachbar kein Musikgehör dafür hätte. Das Rechtsmittel von Einsprachen – sei es durch private Anwohner oder bei Grossprojekten durch Umweltschutzverbände auf Grund des Verbandsbeschwerderechts – sorgt inzwischen auch politisch für Zündstoff. Die Schweiz sei «auf dem Weg zum Erpresserstaat», liess sich zum Beispiel der Zürcher Rechtsanwalt und Immobilieninvestor Alfred Meili zitieren.

Oft pure «Geldmacherei»

Auch Wohnbaugenossenschaften können ein Lied von solchen unangenehmen Nebenwirkungen des Bauens singen. Alfred Hess, Geschäftsführer der Genossenschaft GBMZ, spricht es offen aus: «Ich vermute, dass viele Einsprachen lediglich der Geldmacherei dienen.» Und Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Zürcher Genossenschaft ASIG, hält dazu fest: «Zumindest zum Teil halte ich die Art und Weise von Einsprachen für missbräuchlich.» Immerhin kann der ASIG-Geschäftsführer die Bilanz ziehen, dass durch Einsprachen Neubauprojekte der Genossenschaft in den letzten Jahren zwar verzögert und verteuert, aber nicht verhindert wurden.

Vor zehn Jahren führten Einsprachen gegen den ASIG-Neubau Steinacker in Zürich Witikon zu einer Verzögerung von einem Jahr. Stein des Anstosses war vor allem die Planung der Garagenzufahrt, gegen die eine benachbarte Gemeinschaft von Stockwerkeigentümern Einsprache erhoben hatte. >

ASIG-Siedlungen Steinacker (2004) und Tägelmoos (geplanter Baubeginn 2011):
Wegen Einsprachen der Nachbarn kam es zu Verzögerungen von einem Jahr beziehungsweise zwei Jahren.

Siedlung Klee von GBMZ und Hagenbrünneli:
Rückzug der Einsprache dank Gegengeschäft.

Der Fall gelangte an die Baurekurskommission. Othmar Räbsamen ergänzt: «Die privaten Nachbarn brachten unter anderem auch Sicherheitsaspekte vor.» Ein Stück weit sei dies nachvollziehbar gewesen, weil die erwähnte Zufahrt ursprünglich unweit eines Kindergartens vorgesehen war. Die ASIG suchte in diesem Fall, mit einer konstruktiven Lösung, sprich einem Vergleich, den Weg zu ebnen. Finanzielle Forderungen seien keine gestellt worden, man habe sich in der Folge geeinigt, gewisse Änderungen vorzunehmen. Nebst der zeitlichen Verzögerung waren damit aber auch Mehrkosten für den zusätzlichen Planungsaufwand und erhöhte Baukosten in Kauf zu nehmen.

Meist eine Auslegungsfrage

Ebenfalls eine gütliche Einigung konnte die ASIG beim Neubau Living 11 in Zürich Seebach erwirken. Die Genossenschaft machte einem privaten Nachbarn das Zugeständnis, dass ein für ihn schützenswerter Baum erhalten blieb. Zugleich bot dieser Nachbar der ASIG gewisse Dienstleistungen als KMU an. «Hier haben wir das Gespräch gesucht und konnten eine sehr vernünftige Einigung aushandeln», fasst Othmar Räbsamen zusammen. Um einiges komplexer war dann allerdings der Sachverhalt beim Neubau Tägelmoos in Winterthur – hier gab die Auslegung einer Dienstbarkeit viel zu reden, die eine Limitierung der Geschosszahl vorsah.

Die Parteien waren sich auf Grund ganz unterschiedlicher Interessenslage uneins, wie nun Dach-, Voll- und Untergeschosse konkret anzurechnen wären. Auch hier wählte die Genossenschaft den Verhandlungsweg. In der Praxis muss man sich das aber so vorstellen, dass jeweils die Juristen von Bauherrschaft und Einsprechern Verhandlungen führen. Die Gespräche endeten mit einer Einigung und man hatte somit grünes Licht für das Projekt. Doch auch in diesem Fall war eine Verzögerung von zwei Jahren die Folge des Rekurses.

Legale Gegengeschäfte

Mit denselben Problemen ist die Zürcher Genossenschaft GBMZ konfrontiert. Der Neubau Klee von GBMZ und der Genossenschaft Hagenbrünneli ging erfolgreich aus einem Wettbewerb hervor und bekam auch beim Baukollegium gute Noten. Ein privater Nachbar, der ebenfalls ein Bauprojekt an die Hand nahm und Stockwerkeinheiten erstellte, sprach dem Genossenschaftsbau aber schlicht die Arealüberbauungswürdigkeit ab. Schliesslich einigte man sich mit dem Nachbarn darauf, dass ihm die GBMZ einige Eigentumswohnungen abkauft und die Einsprache zurückgezogen wird, sobald die Eigentumsübertragung stattgefunden hat.

GBMZ-Geschäftsleiter Alfred Hess nimmt dazu Stellung: «Wir haben diesen Sachverhalt auch juristisch abklären lassen.» Rein rechtlich und formell habe man aber wenig in der Hand, so seine Schlussfolgerung. Der Genossenschaft sei ja weder ein Schaden noch sonst ein Nachteil erwachsen. Solche geschäftlichen Vereinbarungen mag man persönlich und moralisch hinterfragen, rein rechtlich können die Bauherrschaften aber kaum je mit grobem Geschütz auffahren. «Unsere rechtlichen Abklärungen mündeten in der Erkenntnis, dass eigentlich gar nicht klar ist, wogegen wir unsererseits klagen könnten», erklärt Alfred Hess.

Mehrkosten einkalkulieren

Wen wundert's, dass dann auch das nächste Projekt zum Gegenstand juristischer Auseinandersetzung wurde? Die geplante Siedlung Grünwald («Ringling»), welche die GBMZ gemeinsam mit der Genossenschaft Sonnengarten und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich auf noch unüberbautem Land in Zürich Höngg initiierte, stiess ebenfalls auf den Widerstand von Anwohnern. «Was im Kern das Problem war, erschien uns hier weniger klar», erzählt Alfred Hess. Baurechtliche Normen punkto Höhe, Grenzabstände, Geschosszahl usw. seien samt und sonders eingehalten worden, die Auseinandersetzung drehe sich vielmehr um Fragen der Ästhetik und Einordnung. Die Oppositionsgruppen vor Ort meldeten schon gegen die Vergabe des Baurechts durch die Stadt Zürich Vorbehalte an und zogen den Fall durch alle Instanzen bis ans Bundesgericht. Gegenüber den gemeinnützigen Bauträgern kamen mal Einwände punkto Zusammensetzung der künftigen Mieterschaft, gegen das Erscheinungsbild an und für sich oder auch mal gegen die vorgesehene Strassenführung zur Sprache.

Wann genau die Bauarbeiten nun aufgenommen werden können, ist derzeit noch offen. Schon jetzt ist für Alfred Hess von der GBMZ jedenfalls klar, dass gewisse Mehrkosten routinemässig budgetiert werden müssen: «Wir werden bei künftigen Projekten einen gewissen Betrag schon im Kostenvoranschlag zurückstellen.» Dessen Höhe hängt von den Umständen des Projekts, das heisst vor allem vom Zeitpunkt des Landerwerbs ab. Bei dem erwähnten Projekt Klee hätte es teuer werden können, sofern sich die Bauherrschaften das Land zu Kosten von rund dreissig Millionen Franken schon im Voraus gesichert hätten. Jedes Jahr Verspätung kann ohne Weiteres Zinskosten von rund zwei Millionen Franken nach sich ziehen. Vorteilhafter sind natürlich Konstellationen, bei denen das Land oder das Baurecht erst übertragen werden, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Rechtlich komplexe Fragen

Baugenossenschaften lassen sich in solch heiklen baurechtlichen Fragen in der Regel

von Spezialisten beraten. Einer von ihnen ist der Zürcher Baujurist und Rechtsanwalt Rolf Huber. Nach seiner Erfahrung ist es für Nachbarn relativ einfach, in ein solches Verfahren zu kommen: «Es genügt, als Hauseigentümer oder auch als Mieter in einer genügenden örtlichen Beziehung zum geplanten Bau zu stehen und ein schützenswertes Interesse anführen zu können.» Wie gross der Kreis der Betroffenen zu ziehen ist, hängt vom Einzelfall ab. Hat man es bloss mit einer Dachlukarne zu tun, liegt der Fall natürlich anders als bei einem Grossprojekt mit entsprechendem Schattenwurf und zusätzlichem hohem Verkehrsaufkommen.

Wer Einwände vorzubringen gedenkt, kann sich im Prinzip auf die verschiedensten gesetzlichen Bestimmungen berufen – auf Baugesetze, Bau- und Zonenordnung, Umweltschutzgesetz, Bestimmungen zu Immissionen usw. Und da der Dschungel an Normen und Gesetzen immer dichter wird, gestalten sich die Diskussionen immer komplexer. «Im Kanton Zürich wird fast immer auch auf Grundlage von Paragraph 238 des Planungs- und Baugesetzes argumentiert», so Huber. Dabei geht es um die oft subjektive Frage der gestalterischen Qualität eines Baus und dessen genügende Einordnung in die Umgebung. Es liegt auf der Hand, dass hier ein grosser Ermessensspielraum gegeben ist. Bei den eher technischen Normen und Vorschriften hat man natürlich nur etwas Handfestes, wenn tatsächlich Fehler gemacht wurden. Doch bei der Frage der Einordnung kann man mit Fug und Recht von einem gummigen Artikel sprechen, der allzu oft ein Einfallstor für mehr oder weniger begründete Einsprachen darstellt.

Gegenklagen selten

Schwierig ist die juristisch korrekte Antwort auf die Frage, wann ein Nachbar (der auf einen Missbrauch der Rechtsmittel aus ist) die Grenze zur Sittenwidrigkeit, ja zur Nötigung oder Erpressung überschritten hat. Rechtsanwalt Huber zitiert einen Fall, als ein Architekt und ein privater Eigentümer wegen versuchter Erpressung verurteilt wurden. Doch hier handelte es sich um eine Geschichte mit unverfrorenen Zügen: Im Rahmen der Verhandlungen hatte die Bauherrschaft von sich aus angeboten, für einen potentiellen Schaden durch das Bauprojekt eine Entschädigung zu leisten. Die Gegenpartei stellte dann aber Forderungen, die um ein Vielfaches höher und in absolut keinem Verhältnis mehr zu den objektiven Tatsachen standen. Dass sich Einsprecher mit Gegenklagen konfrontiert sehen und auch erfolgreich verurteilt werden, ist in der Rechtsprechung bis jetzt aber klar die Ausnahme.

Rechtsanwalt Rolf Huber sagt dazu: «Das liegt unter anderem daran, dass die Einsprecher meist vorsichtig genug sind und wissen, dass sie nach allgemeinem Rechtsverständnis eine Grenze überschreiten könnten.» Sofern Forderungen finanzieller oder anderer Art gestellt werden, werden sie oft sachlich in einen an sich nachvollziehbaren und begründbaren Zusammenhang gestellt. So ist oft von einem behaupteten oder objektiv vielleicht sogar gegebenen Minderwert die Rede, den ein Grundstück durch einen Neubau erleiden könnte. Oder man dreht es so, dass man nicht etwas gefordert, sondern die Bauherrschaft in Verhandlungen Entschädigungen auf freien Stücken angeboten habe.

Was ist Erpressung?

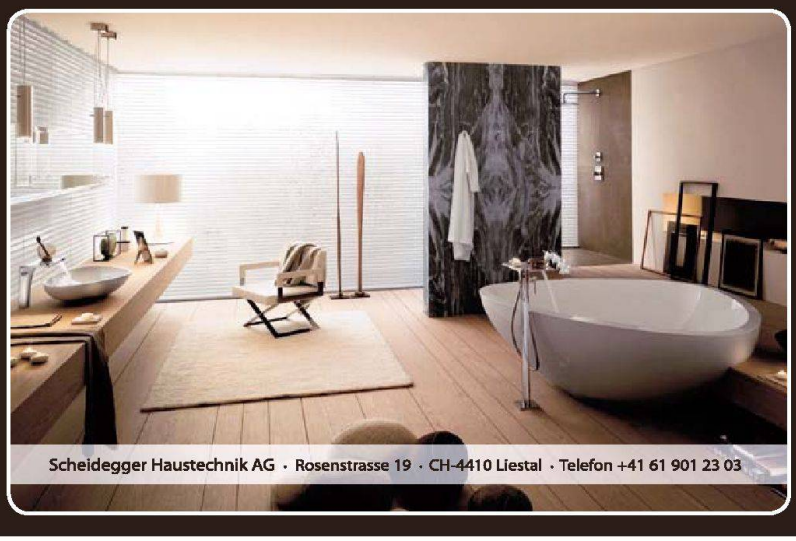
Der Straftatbestand der Erpressung muss stichhaltig bewiesen werden können. Wer als erpresste Bauherrschaft im Nachhinein privatrechtlich klagen und geleistete Zahlungen zurückfordern will, muss hohe Hürden meistern: Einsprecher müssten eine absolute Notlage der Bauherrschaft ausgenützt haben (wirtschaftlich existenzbedrohend), zugleich wäre noch zu beweisen, dass die Einsprache sachlich aussichtslos gewesen ist. Weiter müsste sogar noch stichhaltig bewiesen werden, dass es dem Rekurrenten bloss darum gegangen ist, die drohende und für die Bauherrschaft unangenehme Verzögerung zu kommerzialisieren.

In der Diskussion ist schliesslich zu bedenken, dass Einsprachemöglichkeiten Teil des Rechtsstaates sind. Insofern muss sich jeder Bauherr im Klaren darüber sein, dass Verzögerungen und Schwierigkeiten bei Planung und Bau nie auszuschliessen sind. Selbst der Umstand, dass man Land erwirbt, das zunächst keinen Zins abwerfen wird, muss als kalkuliertes unternehmerisches Risiko akzeptiert werden. Rechtsanwalt Huber erinnert daran, dass natürlich jedes Neubauprojekt aus diesen Gründen sehr sorgfältig und gründlich zu planen ist: «Dazu gehört es auch, schon vor einer Baueingabe den Kontakt mit Nachbarn zu suchen.» Auch wenn man mit Gesprächen und sachlichen Informationen das Problem natürlich nicht aus der Welt schaffen kann, ist dies oft doch eine gute Grundlage, um mögliche Schwierigkeiten frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig Lösungsmöglichkeiten ausloten zu können.

Fotos: zVg., wohnen

Anzeige

Generalunternehmung für Sanierungen im Privatbereich



bagno roma
schöne Bäder

- Bädersanierungen
- Gebäudehüllensanierungen
- Wohnraumerweiterungen
- Architektur- und Bauberatung
- Baukoordination
- Mithilfe bei Finanzierungsfragen

planen gestalten ausführen
www.bagnoroma.ch