

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 89 (1991)

**Heft:** 4

**Rubrik:** Berichte = Rapports

**Autor:** [s.n.]

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

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

## Mitteilungen Communications

### Faksimile-Ausgabe der Topographischen Karte des Kantons Aargau 1:50000

In vier Blättern; bekannt auch unter der Bezeichnung Michaelis-Karte.

Diese Karte wurde von E. H. Michaelis in den Jahren 1837–1843 im Massstab 1:25000 aufgenommen, 1844–1845 umgearbeitet, 1845–1848 in Kupfer gestochen und 1848 einfarbig publiziert.

Faksimile-Ausgabe: einfarbiger Offsetdruck; Format: 80,5 x 60,5 cm.

Begleitheft: Verfasser: Alfred Oberli, Kupferstecher; Umfang: 16 Seiten mit 18 Abbildungen

Verkaufspreis: Fr. 78.— (inklusive Versand). Bezugsquelle: Verlag Cartographica Helvetica, Untere Längmatt 9, CH-3280 Murten.

### Pacer – Erneuerbare Energien

Der mögliche Beitrag der erneuerbaren Energien zur Deckung des Energiebedarfs wird von Experten als nicht vernachlässigbar beurteilt. Zur Zeit ist er allerdings noch bescheiden. Gegenstand bilden ausgereifte Techniken nahe der betriebswirtschaftlichen Wirtschaftlichkeitsschwelle, wie passive und aktive Sonnenenergienutzung für Wärmeerzeugung, Biomasse, solare Stromerzeugung. Es werden insbesondere Planungshilfen für Architekten, Ingenieure und Installateure sowie Entscheidungsgrundlagen für Bauherren vermittelt. Zu letzteren gehört auch ein Beurteilungssystem für Energiekonzepte und -anlagen unter Berücksichtigung von Umweltkosten, welches in Zusammenarbeit mit Vertretern der verschiedenen Energieträger erarbeitet werden soll.

Die Zeitschrift «Impuls» kann gratis bezogen werden beim Bundesamt für Konjunkturfragen, 3003 Bern.

aus? Anhand der Marktmechanismen werden Entwicklungen aufgezeigt und wesentliche Bestimmungsfaktoren für die Siedlungsentwicklung der Zukunft verdeutlicht. Soll diese nicht einfach dem Zufall überlassen werden, muss Klarheit über die unterschiedlichen Handlungsvarianten geschaffen und müssen Strategien für die Zukunft entwickelt werden. Die Autoren kommen zu dem Ergebnis, dass es gilt, durch Bau-Erneuerung im umfassenden Sinne Reserven im Innern zu mobilisieren, weil ihrer Meinung nach das Bauland der neunziger Jahre bereits überbaut ist. Sie regen an, dass im Zuge der Erneuerung Qualitäten zu aktivieren sind, und betonen, dass eine werterhaltende Siedlungsentwicklung dringlich ist. Sie fordern zum Erneuern, Umbauen, Verbessern und Ersetzen auf.

Wüest und Gabathuler, Raumplanung-Rauminformation, Limmatquai 1, 8001 Zürich, Telefon 01 / 816 26 46.

Impuls

## Berichte Rapports

### Impulsprogramm Bau und Energie

Impulsprogramme sind auf sechs Jahre befristete Massnahmen zur Vermittlung von neuem Wissen in die berufliche Praxis. Ansatzpunkte sind zielgruppengerechte Information, Aus- und Weiterbildung. Die Vorbereitung und Durchführung erfolgt in enger Kooperation von Wirtschaft, Bildungsinstitutionen und Bund.

### Bau – Erhaltung und Erneuerung

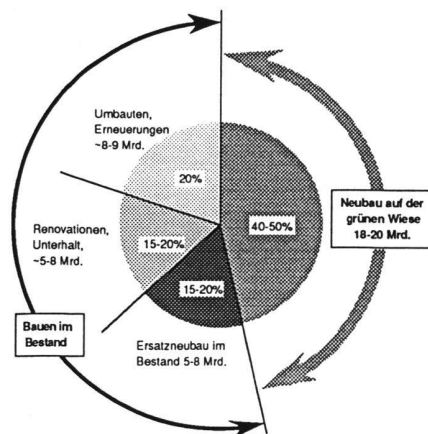
Im Baubereich zeichnet sich ein grosser Erneuerungsdruck ab, der sich in den kommenden Jahren noch verstärken wird. Sollen die Funktionsfähigkeit des Baubestandes im Hoch- und Tiefbau und die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen weiterhin gewährleistet bleiben, sind erhöhte Anstrengungen zur Erneuerung erforderlich. Es geht um die Erhaltung bedeutender volkswirtschaftlicher Werte. Voraussetzung bilden entsprechende technische und planerische Kenntnisse sowie Rahmenbedingungen. Beides fehlt heute weitgehend. Die IP Bau vermittelt hier wesentliche Anstösse.

### Ravel – Rationelle Verwendung von Elektrizität

Der Strom soll intelligenter eingesetzt werden durch die Verbesserung der Wirkungsgrade und die Vermeidung nicht erforderlicher Leistungen. Bevor das entsprechende Wissen vermittelt werden kann, sind die Detailkenntnisse über den Elektrizitätsverbrauch in Gebäuden, Industrie und Dienstleistungsbranchen zu erweitern. In einem ersten Schritt wurden deshalb Untersuchungsprojekte ausgeschrieben.

### Bauen, wo schon gebaut ist

«In den neunziger Jahren gilt es, die bestehende Bausubstanz für künftige Bedürfnisse umzurüsten.»



Zu diesem Ergebnis kommt die neu herausgegebene Forschungsarbeit des Raumplanungs- und Rauminformationsbüros Wüest & Gabathuler, Zürich. Der Titel «Bauland Schweiz, Grundlagen und Perspektiven zum Bau- und Baulandmarkt und zur Siedlungsentwicklung der neunziger Jahre.»

In dem Bericht werden eine Übersicht über die momentane Situation gegeben und Fragen beantwortet wie: «Wieviel Bauland gibt es in der Schweiz?» «Wieviel ist davon bereits überbaut?» (Viel weniger, als wir meinen, nämlich nur 60%.) «Wie gross ist der jährliche Verbrauch?» (Rund 3% der bestehenden Bauzonenreserven.) Wie sieht das Miet- und Bodenpreisprofil in der Schweiz

### Gute Wohn- und Umgebungsgestaltung in Gebieten mit erheblichem Strassenlärm

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung und mit ihr manche Architekten und Planer äusserten nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung die Befürchtung, dass die in Zukunft zu treffenden Lärmschutzvorkehrungen in erster Linie mittels Lärmschutzwänden bewältigt würden und deshalb die Gefahr einer Verunstaltung unserer Städte bevorsteht. Dies war auch ein Grund zur Ausschreibung eines Wettbewerbes mit Fallbeispielen in acht Städten. Die Ergebnisse haben nun gezeigt, dass Bebauungen von hoher Qualität nach wie vor möglich sind; Begabung und Gestaltungswillen des einzelnen Architekten, vor allem aber ein entsprechender (finanzieller) Aufwand sind allerdings Voraussetzung.

Lärmschutz ist für Architekten und Gestalter ein neues Aufgabengebiet. Es ist deshalb zu erwarten, dass sich nach einer gewissen Phase der Erfahrungssammlung Innovationen herauskristallisieren werden, die das Aussehen lärmgeschützter Bauten in Zukunft stetig verändern und ästhetisch verbessern dürften.

### Erkenntnisse aus dem Wettbewerb

In verschiedenen Projekten wurden die Grundrisse von bestehenden Wohnungen neu disponiert und die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet. Es zeigte sich, dass solche Neustrukturierungen tiefgreifende Veränderungen mit sich ziehen, die praktisch einem Neubau gleichkommen. Sanfte Renovationen sind kaum möglich. Neben dem positiven Aspekt der Verbesserung der Lärmsituation sind aus dieser Massnahme aber auch negative Folgen abzusehen: Entlang stark belärmter Strassenzüge

sind (aufgrund der wenig attraktiven Wohnlage) vielfach relativ preisgünstige Wohnungen zu finden. Durch die tiefgreifenden Wohnungsumbauten dürften deshalb auch die Mietzinse in diesen Wohnungen steigen, was zu ökonomischen Problemen für die darin lebenden Bewohner und sogar zu einer Veränderung der heutigen Mieter führen kann. Es zeigt sich darum, dass tiefgreifende Umnutzungen nur in Gebieten angewendet werden sollten, in denen ohnehin grösse Veränderungen vorgesehen sind.

Kaum realistisch ist die Umnutzung von Wohnungen in Büros entlang stark belärmter Strassenzüge im grossen Stil. Dieser Wohnraum kann meist nicht innert nützlicher Frist innerhalb der Stadt ersetzt werden: für die Stadt Bern beispielsweise wurden 10 000 Wohnungen errechnet, die neu gebaut werden müssten. Es stellt sich die Frage, wo und von wem denn diese Wohnungen erstellt werden sollten. Die Kompensation durch Umwandlung von Büros in Wohnungen in lärmarmen Gebieten stösst auf rechtliche und ökonomische Hindernisse.

Eine häufig anzutreffende Situation bilden Baulücken, durch die der Lärm in das Innere eines Gevierts oder eines Quartiers eindringen kann. Hier hat der Wettbewerb gezeigt, dass es verschiedene Möglichkeiten gibt, solche Lücken zu schliessen. Interessant sind Vorschläge, die eine Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur für ein Quartier vorsehen, also zum Beispiel eine Ergänzung mit Läden, Kindergarten, Bastelräumen etc. Damit wird neben der lärmtechnischen Sanierung gleichzeitig eine Hebung der Lebensqualität im Quartier erzielt.

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass bei Strassenüberbauungen in den meisten Fällen mit starken städtebaulichen Eingriffen gerechnet werden muss. Speziell in historisch wertvoller Bausubstanz sind praktisch keine städtebaulich verantwortbare Lösungen möglich, weil Überdeckungen oder Überbauungen das Quartier zerschneiden und das Ortsbild unzumutbar beeinträchtigen würden.

Eine der im Wettbewerb häufig gezeigten Lösungen sieht eine Art Schichtung der Fassade vor, die lärmempfindlichen Räume auf der lärmexponierten Gebäudesseite werden auf eine verglaste Veranda hin orientiert. Mit dieser Pufferzone werden nicht nur Schutzvorkehrungen getroffen; die Wohnqualität kann damit erheblich gesteigert werden.

In den Wohnanteilplänen der Städte wird der Wohnraumanteil pro Gebäude oder pro Gebiet vorgeschrieben. Konflikte entstehen nun an Orten, an denen das Wohnen wegen der starken Lärmbelastung unattraktiv ist und sogar gesundheitsschädlich sein kann, aufgrund des vorgeschriebenen Wohnanteiles eine Umnutzung zum Beispiel in Büros, aber ausgeschlossen ist. Einerseits besteht für solche Gebiete die Gefahr einer Verslumung, weil sich in diesen lärmgeplagten, aufgrund der unattraktiven Lage jedoch relativ preisgünstigen Überbauungen vor allem sozial Schwache und Randgruppen niederlassen. Andererseits wird mit einer Umnutzung in Büros die dort lebende Bevölkerung verdrängt, was zu sozialen Spannungen führen kann. Zudem sind die entsprechenden Ersatzwohnungen, die von diesen Bevölkerungsschich-

ten auch bezahlt werden können (sei es am Stadtrand oder in den Agglomerationen), kaum verfügbar. Es ist deshalb an solchen Lagen, die einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind, von besonderer Wichtigkeit, mit Emissionsbegrenzungen und gestalterischen Massnahmen das Leben erträglich zu gestalten.

(Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP, Schriftenfolge Nr. 52, Bern 1990)

VLP

## Recht / Droit

### Parkplätze für Landgasthof – in der Landwirtschaftszone

Wenn ein über hundert Jahre in Betrieb stehender, in der Landwirtschaftszone befindlicher Landgasthof einen Parkplatz in derselben Zone benötigt, so ergeben sich raumplanungs- und umweltrechtliche Probleme.

Dies traf jedenfalls zu, nachdem aus der Nachbarschaft gegen das Vorhaben Beschwerde geführt worden war. Das Sitzplatzangebot im Gasthof war 1979 von 239 auf 311 Plätze erhöht worden, ohne dass der zunehmenden Motorisierung Rechnung getragen worden wäre. Der Mangel an Autoabstellplätzen wurde durch das Parkieren auf der Strasse ausgeglichen, was nunmehr aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr geduldet werden kann.

### Nicht standortgebunden

Für Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen, kann ausnahmsweise eine Bewilligung gemäss Art. 24 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erteilt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (Buchstabe a) und wenn – kumulativ dazu – dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen der Raumplanung entgegenstehen (Buchstabe b). Die Standortgebundenheit darf nach der ständigen Rechtsprechung nicht mit der Zugehörigkeit zu einer bestehenden Baute gerechtfertigt werden, die selbst zonenfremd ist. Da das Restaurant hier die Standortgebundenheit des Parkplatzes somit nicht zu begründen vermochte, brauchte das schliesslich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Projekt angerufene Bundesgericht (I. Öffentlichrechtliche Abteilung) nicht mehr zu prüfen, ob dem Vorhaben auch überwiegende Raumplanungsinteressen entgegenstünden.

Nach Art. 24 Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht aber gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Solche kantonale Bestimmungen waren hier vorhanden. Eine Nebenanlage wie Parkplätze darf, um als teilweise Änderung zu gelten, gemessen an der Hauptbaute nur unterge-

ordnete Bedeutung erlangen und muss für den Zweck der Hauptbaute nötig sein. Das Interesse an der Verkehrssicherheit oder an der rationelleren Ausnutzung der bestehenden Gebäulichkeiten (Entwicklung vom traditionellen Landgasthof zum Feinschmeckerlokal, in Ausweitung des Betriebes dank mehr Parkplätzen) genügt für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG nicht. Eine solche Bewilligung ist normalerweise nur zulässig, wenn ein körperlicher Zusammenhang zwischen dem Hauptbau und dem geplanten Bauvorhaben besteht, unter offengelassenem Vorbehalt ganz besonderer Fälle, die hier nicht gegeben waren.

### Ausnahmebewilligung für «teilweise Änderung»

Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass der nur einmal beanspruchbare Umfang einer teilweisen Änderung, der immerhin in Etappen erreicht werden darf, hier unter Einbezug der Änderung von 1979 gerade noch eingehalten war. Ein räumlicher Zusammenhang ist vorhanden. Der körperliche Zusammenhang ist praktisch nur formal unterbrochen, indem die neuen Parkplätze an die unmittelbar neben dem Restaurant bereits bestehenden, nur durch einen vier Meter breiten Holzweg samt Böschung getrennt, angrenzen; dieser Weg ist praktisch die Zufahrt zu den Parkplätzen.

### Nur noch Lärmproblem offen

Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung ergab sich daraus, dass zur haushälterischen Bodennutzung und zu dem schonenden Umgang mit der Landschaft nach weniger bodenverändernden Alternativen zu fragen war (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 sowie Art. 3 Abs. 2 RPG; Art. 2 Abs. 1, insbesondere Buchstabe b, der Verordnung über die Raumplanung).

Solche Alternativen (andere Standorte, öffentliche Verkehrsmittel) bestanden nicht in tauglicher Weise. Der Verlust von 1500 m<sup>2</sup> nicht als Fruchtfolgefläche vorgesehene landwirtschaftlichen Bodens zugunsten einer begrünter Parkieranlage war hinzunehmen. Die laufende Planung würde nicht negativ präjudiziert; die Attraktivität und Wohnlichkeit des Dorfes würde sogar erhöht. Hinsichtlich der zu beachtenden schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Art. 3 Abs. 3 Buchstabe b RPG) ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Die kantonalen Instanzen hatten sich mit den Anforderungen des eidg. Umweltschutzrechts an die Lärmbelastung nicht auseinandergesetzt und dessen Bestimmungen nicht angewendet. Sie haben dem Gebiet noch eine Empfindlichkeitsstufe im Sinne von Art. 43 der Lärmschutzverordnung zuzuordnen. Abgesehen vom noch offenen Lärmproblem stand dem Parkplatzprojekt somit nichts mehr entgegen.

Im Sinne dieser Erwägungen wurde der vorinstanzliche Entscheid in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufgehoben und die Sache zur Neuentscheidung an die kantonale Vorinstanz zurückgewiesen. Im übrigen wurde Beschwerde abgewiesen. (Unveröffentlichtes Urteil 1A.21/1989 vom 7. März 1990.)

R. Bernhard