

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 40 (1983)  
**Heft:** 10  
  
**Rubrik:** VLP-Nachrichten

### **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:** 14.03.2025

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

### Baubewilligungen in gefährdeten Gebieten

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verpflichtet in Art. 6 Abs. 2 lit. c die Kantone festzustellen, welche Gebiete durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich betroffen sind. Das RPG denkt an Lawinenzonen, Hochwasser-, Rutsch- und Erdbebengebiete. Dafür bestehen mancherorts bereits Gefahrenzonenpläne (EJPD / Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen zum RPG Art. 6 N. 11). Was geschieht aber bei einer erheblichen Gefahr, wenn kein Gefahrenzonenplan vorliegt? Damit hatte sich am 15. November 1982 das Verwaltungsgericht des Kantons Bern zu befassen (siehe Bernische Verwaltungsrechtsprechung BVR 1983 Heft 3 S. 115 ff.).

In Langenthal kommt es bekanntlich immer wieder zu Überschwemmungen. Die Hochwassergefahren werden erst beseitigt werden, wenn die Projekte des Gemeindeverbandes «Hochwasserschutzverband unteres Langetental» verwirklicht sein werden. Ein Gesuch zur Erstellung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 881 wurde daher einer Baugesellschaft nicht bewilligt, unter anderem mit der Begründung, eine bloss örtlich begrenzte Sanierung sei nicht wirksam und würde das Grundeigentum der Nachbarn und Einsprecher nicht schützen. Der Regierungsrat bestätigte den Bauabschlag, während das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Baugesuchstellerin in dem Sinne guthiess, dass die Baubewilligungsbehörde der Einwohnergemeinde Langenthal das Gesuch umfassend neu zu beurteilen hat. Nach Art. 3 kantonales Baugesetz dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturereignisse gefährdet sind, keine Baubewilligungen erteilt werden. Baubewilligungen sind daher nach der Begründung des verwaltungsgerichtlichen Entscheides grundsätzlich zu verweigern, auch wenn sie keiner Gefahrenzone angehören. (Das gilt u. E. auch in Kantonen ohne klare gesetzliche Grundlage gestützt auf die allgemeine Polizeiklausel.) Die Baugesellschaft wollte aber zur Behebung der Gefahr eine Terrinaufschüttung vornehmen. Es war nie bestritten, dass diese für das Bauvorhaben tauglich gewesen wäre, sie hätte aber nach den Ausführungen der Vorinstanzen eine zusätzliche Gefährdung umliegender Gebiete bewirkt, so dass sie als unzulässig gehalten wurde. Diese Argumentation hielt das Verwaltungsgericht als nicht bewiesen, so dass «sich der

Bauabschlag nicht mit der von den Vorinstanzen gegebenen Begründung halten lässt».

### Zur Anwendbarkeit des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz

Das Baudepartement des Kantons Waadt erneuerte am 31. März 1982 dem Wasser-Skiclub des Joux-Tales die Bewilligung für eine Slalompiste auf dem schönen hochgelegenen See, der zum landschaftlichen Reiz des Tales Wesentliches beiträgt. Die Einsprecher, zu denen die Waadtländer Sektion des Schweizerischen Bundes für Natur- und Heimatschutz (SBN) zählte, zogen den Beschluss an den Staatsrat weiter, ohne damit Erfolg zu haben. Dagegen hatte sich der SBN mit einer verwaltungsgerichtlichen Beschwerde an das Bundesgericht gewandt. War der SBN wirklich zu dieser Beschwerdeführung legitimiert, obwohl er sich am Verfahren im Kanton nicht direkt beteiligt hatte und obwohl Artikel 2 des Bundesgesetzes über die Binnenschifffahrt unter anderem festlegt, Sondernutzung und gesteigerter Gemeingebrauch bedürften der Bewilligung des Kantons, in dessen Gebiet das benützte Gewässer liegt?

Das Bundesgericht gelangte in seinem eingehend begründeten Entscheid am 1. Juni 1983 dazu, die Beschwerde des SBN gutzuheissen. Zugleich stellte es fest, dass die ideellen gesamtschweizerischen Verbände, die nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz Rechtsmittel erheben dürfen, sich auch am kantonalen Rechtsmittelverfahren beteiligen dürfen, und zwar auch dann, wenn dies das kantonale Recht nicht vorsieht. Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Binnenschifffahrt anerkennt zwar die Gewässerhoheit der Kantone, behält aber das Bundesrecht vor. Die Kantone haben daher bei der Erteilung von Konzessionen und von Bewilligungen zu gesteigertem Gemeingebrauch auch die Belange des Natur- und Heimatschutzes dem einschlägigen Bundesgesetz gemäss zu berücksichtigen.

Der Entscheid des Bundesgerichtes wird weitreichende Auswirkungen für die Anwendung der Bundesgesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz, aber auch für die Beschwerdemöglichkeiten ideeller Verbände haben; diese werden aber wohl wie bisher von dieser Befugnis nur zurückhaltend Gebrauch machen.

### Die volle Überprüfung von Quartierplänen durch eine Beschwerdeinstanz

Eigentümer von Stockwerkeigentumswohnungen in Surlej/Silvaplana wandten sich gegen einen Quartierplan, der ihrer Meinung nach ihre Interessen zu wenig berücksichtigte. Der Gemeindevorstand von Silvaplana und das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden lehnten ihre Einwände ab. In seinem Entscheid wies das Verwaltungsgericht darauf hin, es könne nach dem kantonalen Recht nur eingreifen, wenn eine klare Rechtsverletzung vorliege oder wenn die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen überschritten oder missbraucht habe.

Im Kanton Graubünden bedürfen Quartierplanungen zu ihrer Gültigkeit keiner Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Wenn aber das Verwaltungsgericht seine Überprüfungsbefugnis in einem Beschwerdeverfahren kantonalem Recht gemäss einschränkt, so wird nach dem bundesgerichtlichen Entscheid vom 22. Juni 1983 Art. 33 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) nicht genügend beachtet, verlangt dieser doch bei Rechtsmitteln «die volle Überprüfung durch wenigstens eine Instanz». Gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Spielraum zu belassen. Darauf beriefen sich die Beschwerdegegner. Nach dem Entscheid des Bundesgerichtes wendet sich aber Art. 2 RPG nicht an reine Rechtsmittelinstanzen, sondern nur an die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden. Auch wenn ein Verwaltungsgericht in einem Rechtsmittelverfahren die Einwendung gegen einen Quartierplan voll zu überprüfen hat, werde es damit nicht zur Planungsbehörde. Aber es hat auch zu prüfen, ob die Gemeinde das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt hatte. «Die mit voller Kognition betraute Behörde hat einzuschreiten, wenn sich die angefochtene Planfestsetzung als unzumutbar oder unangemessen erweist.» Damit wird jenen Verwaltungsgerichten, die erstinstanzlich Rechtsmittel gegen Quartierplanungen zu beurteilen haben, eine schwere Aufgabe zugedacht. Wäre es nach dem bundesgerichtlichen Urteil nicht besser, in diesen Kantonen die Genehmigungspflicht des Quartierplans durch eine kantonale Behörde einzuführen, die zugleich in erster Instanz über Rechtsmittel zu entscheiden hätte?

### Anspruch des Bauherrn auf Abweichung von Bauvorschriften?

Der Gemeinderat der Appenzeller Gemeinde Gais bewilligte 1980 in einer Wohnzone für Einfamilienhäuser nach dem früheren, im November 1982 abgeänderten Reglement ein Wohnhaus, das talseits mit drei Geschossen in Erscheinung tritt. Nach der massgebenden Baureglementsbestimmung von 1972 wäre talseits nur ein Bau mit zwei Geschossen zulässig gewesen. Das anerkannte auch der Regierungsrat des Kantons Appenzell A. Rh. Er vertrat aber die Auffassung, die dem Wortlaut der Reglementsbestimmung zuwiderlaufende Bewilligungspraxis des Gemeinderates sei aus sachlichen Gründen gerechtfertigt. Werde die Baureglementsverordnung strikte eingehalten, so würde in Gais der Bau von Appenzeller Häusern in der Zone für Einfamilienhäuser wesentlich erschwert. Gegen die Ablehnung seines Rekurses wandte sich der Nachbar E. F. an das Bundesgericht, das seine staatsrechtliche Beschwerde am 7. Dezember 1982 schützte.

«Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann die rechtsanwendende Behörde ohne Willkür vom klaren Gesetzeswortlaut nur dann abweichen, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt» (S. 8 des Entscheides). Solche triftige Gründe waren hier kaum erkennbar, sollte doch mit der nicht angewendeten Vorschrift die Entstehung zu hoher Einfamilienhäuser verhindert werden. Nun war die Vorschrift offenbar aber von Anfang an nicht richtig gehandhabt worden. In 15 Fällen waren Baubewilligungen entgegen dem Wortlaut der Vorschrift erteilt worden. Der Bauherr hatte dennoch nicht Anspruch darauf, gleich wie die anderen 15 Bauherren vor ihm, günstiger als es der reglementarischen Vorschrift entsprach, behandelt zu werden (vgl. BGE 104 Ib 372 E. 5; 103 Ia 244 E. 3a; 99 Ib 383, 90 I 159 mit Verweisungen), überwiegt doch das Interesse des Beschwerdeführers an der Einhaltung der auch seinem Schutz dienenden Bauvorschriften jenes des Beschwerdegegners.

### Die Nachfrage nach Zweitwohnungen

1982 nahm die Zahl der Personen mit Wohnsitz im Ausland, die in der Schweiz Grundeigentum erwarben, ab; ein er-

heblicher Teil der Bewilligungen wurde nicht ausgenutzt, sei es aus allgemeinen wirtschaftlichen Gründen, sei es wegen einer sich ankündigenden strengeren Steuergesetzgebung benachbarter Länder, insbesondere in der Bundesrepublik. Es wird erwartet, dass das von Bundesrat K. Furgler vorgeschlagene Gesetz, das nun rasch weitherum nach dem neuen Departementsvorsteher, Bundesrat R. Friedrich, benannt wird, die Nachfrage ausländischer Interessenten weiter zurückdrängt. Droht deswegen dem Baugewerbe in bisher bevorzugten Fremdenverkehrsgebieten ein in diesem Ausmass nur schwer verkraftbarer wirtschaftlicher Einbruch? Die «Hotel- und Touristikrevue» gab eine Studie in Auftrag, deren Ergebnisse weitherum aufhorchen liessen (siehe «Hotelrevue» Nr. 8 vom 24. Februar 1983, S. 13ff.). Darnach verfügen heute 7% der Schweizer Haushalte über eine Zweitwohnung. «In weiteren 18% aller Haushaltungen befasst man sich mit dem Gedanken, früher oder später eigene Ferienlogis in irgendwelcher gebotenen Form zu erwerben.» Dabei wird sogar erwartet, dass die jüngere Generation die Scheu ihrer Eltern verliert, in Aparthotels eine Wohnung zu erwerben, die von der das

Aparthotel betreibenden Gesellschaft Dritten tage- und wochenweise weitervermietet werden kann. Warum haben Schweizer bisher gezögert, ihr Geld in Aparthotels zu investieren? Offenbar «weil die künstlich überhöhten Preise Schweizerakzeptanz im vornherein weit überschritten».

Nach der erwähnten Studie ist anzunehmen, dass die Schweizer in die Marktlücke nachstossen, die da und dort entstehen kann, wenn die Ausländer weniger Wohnungen kaufen. Ja das Interesse der Schweizer ist so gross, dass der Ruf nach besseren Ortsplanungen, nach Quartierplanungen und nach strengeren ästhetischen Bauvorschriften in vielen Fremdenverkehrsorten lauter als je erhoben werden muss. Zugleich muss dringend dafür gesorgt werden, dass – in bevorzugten Fremdenverkehrsorten – in einem entscheidenden Masse besser für die Erfüllung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung gesorgt wird. Selbst wenn die Preise im Zweitwohnungsbau mancherorts zurückgenommen werden müssen, sie werden eine Höhe beibehalten, die für die einheimische Bevölkerung in der Regel nicht erschwinglich ist.

Das Planungsamt des Kantons Bern sucht für die Dauer von zwei bis drei Jahren einen/eine

### Raumplaner/in

mit Diplomabschluss HTL, NDS oder gleichwertiger Ausbildung als Mitarbeiter/in in der Projektleitung für den Vollzug der See- und Flussufergesetzgebung vom 6. Juni 1982.

Erwartet wird eine initiative Persönlichkeit mit praktischer Erfahrung in raumplanerischer Tätigkeit, Verständnis für administrative Abläufe, Verhandlungsgeschick und Gewandtheit im Abfassen von schriftlichen Berichten.

Stellenantritt nach Vereinbarung. Besoldung nach kantonalem Dekret.

Anmeldetermin 31. Oktober 1983.

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen wie Lebenslauf, Ausbildungsnachweis, Referenzen und Foto sind zu richten an das

Planungsamt der Baudirektion des Kantons Bern  
Gerechtigkeitsgasse 36, 3011 Bern