# VLP-Nachrichten

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **40 (1983)**

Heft 6

PDF erstellt am: **28.05.2024**

**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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

## Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Projektierungskosten?

Es kommt immer wieder vor, dass ein Grundeigentümer sein Grundstück nach dem geltenden Baurecht überbauen möchte, dass dann aber im Zeitpunkt des Entscheides über dieses Gesuch das geltende Recht geändert worden ist. Wer hat in diesem Falle die nutzlos entstandenen Projektierungskosten zu bezahlen? Kann das Baugesuch aufgrund der geltenden Bauvorschriften nicht bewilligt werden – und das gilt wohl auch dann, wenn der Grundeigentümer Ausnahmen beansprucht, auf die er nach der geltenden Praxis keinen Anspruch hat –, so hat der Bauherr keinen Anspruch auf den Ersatz nutzlos gewordener Projektierungskosten. Das Bundesgericht fährt dann in seinen Erwägungen fort:

«Dies gilt auch dann, wenn das Baugesuch im Zeitpunkt der Einreichung dem geltenden Recht entsprach, dann aber bis zum Entscheid über die Bewilligung die gesetzlichen Grundlagen zum Nachteil des Gesuchstellers geändert wurden; der Grundeigentümer besitzt keinen Anspruch darauf, dass das für sein Grundstück in einem bestimmten Zeitpunkt geltende Baurecht auch in Zukunft unverändert bleibt. Hat jedoch gerade die Einreichung eines bestimmten Baugesuchs Anlass zur Änderung der Bauordnung gegeben, weil die Baubehörden die Ausführung des Vorhabens auf diese Weise verhindern wollten, so kann eine Entschädigung für die nutzlos gewordenen Aufwendungen ohne Verletzung von Artikel 4 BV nicht verweigert werden, wenn die Absicht der Baubehörden für den Grundeigentümer nicht voraussehbar war. Ersatz muss sodann auch in denjenigen Fällen geleistet werden, in welchen dem Bauwilligen vor Einreichung des Baugesuchs Zusicherungen auf den Fortbestand der geltenden Bauvorschriften gegeben worden waren. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, muss Entschädigung auch dann ausgerichtet werden, wenn keine Enteignung, weder eine formelle noch eine materielle, vorliegt. Im Falle einer Enteignung könnte die Vergütung der entsprechenden Kosten zu den nach Enteignungsrecht zu entschädigenden Inkonvenienzen zählen (BGE 102 Ia 252/253 E. 7 mit Verweisungen).

Aus dieser Begründung ergibt sich, dass das Bundesgericht den unter bestimmten Voraussetzungen bejahten Anspruch auf Ersatz von Projektierungskosten in Fällen, in denen keine Enteignung vorliegt, aus Artikel 4 BV als Konsequenz des Prinzips des Vertrauensschutzes herleitet. Der Verfassungsgrundsatz von Artikel 22ter Abs. 3 BV gebietet volle Entschädigung nur bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen; er enthält somit kein verfassungsrechtliches Gebot zur Entschädigung in Fällen, in denen keine formelle oder materielle Enteignung vorliegt.» (Entscheid vom 10. November 1982 i. S. Einwohnergemeinde Wohlen Bern und den Staat Bern, S. 25 E. 4 b aa).

Damit ist klargestellt, wer für Projektierungskosten, die infolge einer Rechtsänderung nutzlos geworden sind, aufzukommen hat.

## Ausbau bestehender Dächer

Die Erstellung neuer Wohnungen ist so teuer geworden, dass die Mietzinse für solche Wohnungen eine für viele kaum erschwingliche Höhe erreichen. Schuld daran sind nicht nur hohe Bodenpreise, sondern in der Regel vorab die Baukosten. Wir wollen hier nicht den schwierigen Problemen nachgehen, die sich daraus allgemein ergeben. Aber sicher gilt es, einen Hinweis eines erfahrenen Architekten zu beachten, dass «alte» Mehrfamilienhäuser, die mit einem vernünftigen Aufwand erneuert werden könnten, erhalten werden sollten. Mit dem Abbruch und dem Neubau seien teure Mietzinse nicht mehr zu umgehen.

Wer ein altes Haus sanieren muss, wird prüfen, ob er dieses erhalten kann oder nicht. Darf er im Rahmen der Erneuerung einen grossen Estrich ausbauen, auch wenn die für dieses Grundstück zulässige Nutzung bereits erreicht oder überschritten ist? Um diese Frage zu beantworten, sind das kantonale und das kommunale Recht zu konsultieren. Als Beispiel für eine unseres Erachtens ausgewogene Lösung sei auf die Bauordnung der Stadt Bern von 1979 hingewiesen. Sie erklärt den Ausbau bestehender Dächer und – in einem gewissen Rahmen – die Erstellung von Lukarnen als zulässig, sofern

a) die zulässige Geschosszahl der betreffenden Bauklasse nicht erreicht ist und
b) die bestehenden Dachneigungen und Gebäudevolumen nicht verändert werden (Art. 48).

Bei bestehenden Gebäuden kann zudem der Estrichraum durch einen geeigneten Kellerraum von angemessener Grösse ersetzt werden, wenn sonst ein zulässiger Dachausbau verunmöglicht würde (Art. 51). Diese Vorschriften haben mitgeholfen, dass manche Häuser erhalten werden und die Mieter in ihren Wohnungen bleiben konnten. Die Vorteile einer solchen Vorschrift überwiegen daher unseres Erachtens – zumindest in städtischen Verhältnissen – deren Nachteile.

## Immissionsschutz

Immissionen sind Einwirkungen, die von der Benutzung eines Grundstückes ausgehen. Gegenüber Bauvorhaben wird heute viel mehr als früher geltend gemacht, sie seien nicht zu bewilligen, da sie unzulässige Immissionen zur Folge hätten. Was heisst denn in diesem Zusammenhang «unzulässig»? Nach Artikel 70 Abs. 1 Baugesetz des Kantons St. Gallen sind Bauten und Anlagen unzulässig, «wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung eine das in der betreffenden Zone zulässige Mass überschreitende Einwirkung durch Lärm, Rauch, Russ, Staub, üblen Geruch, Erschütterungen, grelle Lichteinwirkungen oder durch ähnliche Einflüsse auf die Umgebung zu erwarten ist».

Gilt nun diese Bestimmung nur gerade für die Immissionen, die sich aus der Nutzung eines Grundstückes für die direkte Nachbarschaft ergeben? Kann zum Beispiel der Bau einer Betonaufbereitungsanlage untersagt werden, der die Umgebung nicht stört, wenn der Weg dazu durch an sich ruhige Quartierstrassen führt? Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen hat am 21. Dezember 1981 entschieden, die Einwirkungen aus dem Werkverkehr der Betonaufbereitungsanlage auf den Zu- und Wegfahrtsstrassen in der näheren Umgebung des Werkes würden durch den baurechtlichen Immissionsschutz erfasst. Die Berufung des Bauherrn auf den Gemeingebrauch an den öffentlichen Strassen nütze nichts, unterliege doch die Strassenbenützung ganz allgemein den Einschränkungen, die das Verwaltungsrecht, insbesondere das Polizeirecht (wozu auch die Baupolizei gehört) vorsehe.

«Wohl kann der Verkehr auf öffentlichen Strassen zu Immissionen führen, die lästig sind, in der Regel aber von den Anwohnern geduldet werden müssen. Gegen besonders starke Beeinträchtigungen wird jedoch unter immissionsrechtlichen Aspekten Schutz gewährt.» (Sanktgallische Gerichts- und Verwaltungspraxis 1981 Nr. 7, S. 13f.).