

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Band:** 39 (1982)  
**Heft:** 9  
**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:** 09.11.2024

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

## Bausperre für Einkaufszentren

Die Gemeinde Celerina erliess am 5. März 1979 gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz im ganzen Gemeindegebiet eine Bausperre für ein Jahr für Einkaufszentren, die eine Nettoladenfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Bausperre wurde bis zum 5. März 1982 verlängert und muss wohl, so ist einem Entscheid des Bundesgerichtes vom 26. Januar 1982 zu entnehmen, erneut erstreckt werden. Ist eine solche Bausperre überhaupt zulässig? Dazu führt das Bundesgericht im wesentlichen aus:

«Die Bausperre bezweckt, gemäss dem von den Gemeinden des Oberengadins beschlossenen regionalen Vorgehen den Erlass all-gemein verbindlicher Vorschriften für Einkaufszentren sowie die dazu gehörende Regionalplanung zu sichern. ... Dass Einkaufszentren die Interessen aller Gemeinden eines wirtschaftlich zusammenhängenden Raumes berühren, ist offenkundig und bedarf keiner weiteren Begründung. Vorschriften, die eine geordnete Einführung der Einkaufszentren in die Siedlungen und das Verkehrsnetz bezwecken, sind daher auch durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gedeckt (BGE 102 Ia 104ff., 115ff., E. 5). Entsprechend liegen auch Bausperren zur Sicherung eines für die Region zu erarbeitenden Konzepts für Einkaufszentren im öffentlichen Interesse (BGE 105 Ia 227 ff. E. 2c–e). ... Die Festlegung sachgerechter Standorte widerspricht der von der Gemeinde bezeichneten Gewerbezone nicht, sie schliesst es lediglich aus, dass in dieser Zone nach Belieben Einkaufszentren errichtet werden dürfen, was zufolge der weitreichenden regionalen Auswirkungen dieser Zentren sachlich begründet ist.»

## Quartierplanung obligatorisch – auch beim Davoser Modell

B.A. ist Eigentümer einer Parzelle in der Bauzone von Zuoz, die nach der Ortsplanung von 1975 nur gestützt auf einen vorausgehenden Quartierplan überbaut werden darf. Da noch kein Quartierplan vorlag, wies der Gemeinderat von Zuoz ein 1977 eingereichtes Baugesuch ab. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hiess einen Rekurs von B.A. gut. Im wesentli-

chen wurde dieser Entscheid damit begründet, dass der Einbezug der Parzelle des Rekurrenten und das Obligatorium der Quartierplanpflicht gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit verstosse. Das Bundesgericht schützte dann aber die staatsrechtliche Beschwerde der Gemeinde Zuoz, «da das Verwaltungsgericht nicht befugt war, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorfrageweise die Verfassungsmässigkeit der Zonenordnung zu überprüfen, und durch die Vornahme dieser Kontrolle unge-rechtfertigterweise in den Autonomiebereich der Gemeinde eingegriffen hat» (BGE 106 Ia 384).

Mit der Frage der Zulässigkeit des Quartierplanobligatoriums – und zwar selbst dann, wenn die Baustandorte erst in einem späteren Verfahren festgelegt werden und sich die überbaubare Fläche auf 8 bis 15% des Quartierplangebietes beschränken muss – hatte sich das Bundesgericht am 27. Januar 1982 zu befassen. Nach dem Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden bestimmen die Gemeinden durch Gemeindegesetz, wie die Quartierplanung und die Erschliessung anzuordnen, durchzuführen und zu finanzieren ist; sie legen die hierauf bezüglichen Rechte und Pflichten fest. Das Bundesgericht führt dazu aus:

«Bei dieser Ordnung des kantonalen Rechts ist die im Baugesetz der Landschaft Davos angeordnete Wohnzone Landschaft mit Quartierplanpflicht nicht zu beanstanden. Sie vermag sich auf eine ausreichende klare gesetzliche Grundlage zu stützen und ist nicht deshalb gesetzwidrig, weil die Baustandorte erst in einem späteren Verfahren bezeichnet werden. Dieses Vorgehen in den ausserhalb des engeren Baugebietes gelegenen ländlichen Fraktionen der Landschaft Davos ist vielmehr als sachgerecht zu bezeichnen, erlaubt es doch, auf die im allgemeinen empfindliche Landschaft wie auch auf die Bedürfnisse der Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen (...) und «eine architektonisch einwandfreie Gestaltung des Siedlungsbildes unter Anpassung der einzelnen Gebäude an die traditionelle Walserbauweise» sicherzustellen (...).» (S.8 des bundesgerichtlichen Entscheides.)

Einige Bemerkungen zum höchst bedeutungsvollen und erfreulichen Davoser Entscheid des Bundesgerichtes drängen sich auf. Mit diesem Entscheid hat eine Fortentwicklung der Vorschriften über die Konzentration der überbaubaren

Flächen in den Gemeindebaugesetzen von Sils i.E. und Silvaplana von 1975 und 1976 ihre Feuertaufe bestanden. Im weiteren wird man mit guten Gründen auch anderswo bei einer Teilüberbauung landschaftlich heikler Gebiete – und zwar vor allem bei solchen mit traditioneller Streubauweise, wo ein vollständiges Bauverbot kaum möglich oder sachlich nicht gerechtfertigt ist – das Davoser Modell zu Rate ziehen. Ja man kann sich fragen, ob der höchstrichterliche Entscheid vom 27. Januar 1982 nicht eine Brücke zur Forderung des Kantonsplaners beider Appenzell, Pierre Strittmatter, werden kann, dass nicht überall zusammenhängende, geschlossene Bauzonen nötig oder wünschbar sind. Diese Idee hatte Strittmatter an einer Tagung der Regionalplanungsgruppe Nordostschweiz über das Bauen ausserhalb von Bauzonen geussert.

## Überprüfung von Zonenplänen im Baubewilligungsverfahren

Man kann immer wieder feststellen, dass sich Stimmbürger und Grundeigentümer über die Tragweite von Bauvorschriften und von Zonen- und Quartierplänen keine Rechenschaft geben können. Erst wenn die Profile stehen, lässt sich für sie genauer erkennen, welche Folgen diese Erlasse haben. Es ist daher gut verständlich, dass das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden im sogenannten Kornquader-Entscheid der Stadt Chur für die Quartierplanung eine Profilierung verlangte (siehe Pres-sidedienst Nr. 203/79); wie aber eine solche Pflicht konkret zu handhaben ist, ohne dass der «Stangenwald» mehr Verwirrung als Erkenntnis schafft, ist oft nicht leicht auszumachen.

Fast überall in der Schweiz ist bei der Einreichung eines Baugesuches ein Bauvorhaben gleichzeitig zu profilieren. Kann in diesem Zeitpunkt im Baubewilligungsverfahren die Gesetz- und Verfassungsmässigkeit der durch den Zonenplan oder ein Baureglement auferlegten Eigentumsbeschränkungen noch überprüft werden? Darüber hatte das Bundesgericht am 9. Dezember 1980 zu entscheiden (BGE 106 Ia 385ff.; siehe auch BGE Ia 187 E. 2d am Ende, und BGE 106 Ia 314). Es kam zum Schluss, die Rechtmässigkeit ei-

nes Zonenplanes könne grundsätzlich bloss im Anschluss an den Erlass (Zonenplan, Baureglement, Quartierplan usw.) bestritten werden. Von folgenden Ausnahmen abgesehen ist der Richter nicht befugt, den Zonenplan im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise auf seine Verfassungsmässigkeit hin zu prüfen:

– Der betroffene Eigentümer konnte sich beim Erlass des Planes über die ihm auferlegte Eigentumsbeschränkung nicht im klaren sein, oder es standen ihm keine Verteidigungsmöglichkeiten zur Verfügung;

– die Verhältnisse seit dem Erlass des Planes haben sich derart geändert, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahingefallen sein könnte.

An die Nichterkennbarkeit der dem Grundeigentümer auferlegten Eigentumsbeschränkungen wird man einen sehr strengen Massstab anlegen müssen, ja man darf diese in der Regel wohl nur annehmen, wenn die Eigentumsbeschränkung für den Grundeigentümer auch trotz der Beratung durch einen Fachmann nicht übersehbar war. In manchen Fällen wird es auch nicht leicht halten, zu bestimmen, ob sich die Verhältnisse seit dem Erlass einer Ortsplanung grundlegend gewandelt haben. Wir sind, wie schon mehrfach dargelegt, der Überzeugung, dass das am 1. Januar 1980 in Kraft getretene Bundesgesetz über die Raumplanung und die dort verankerten Raumplanungsgrundsätze zur Überprüfung aller Ortsplanungen durch die Gemeinden führen sollten.