



Kathrin Lanz Kneissler
lic. iur., LL.M., Rechtsanwältin
Telefon +41 58 258 16 00
kathrin.lanz@bratschi.ch



Ulrich Keusen
Rechtsanwalt CAS
Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilienrecht
Partner, Bern
Telefon +41 58 258 16 00
ulrich.keusen@bratschi.ch

Bauen im ISOS- oder BLN-Gebiet

Bauprojekte müssen, bis sie umgesetzt werden können, oft vielerlei Hürden überwinden. Bis zu einer rechtskräftigen Baubewilligung kann viel Zeit vergehen. Vorhaben und Strategie sollten daher umsichtig geplant werden. Befindet sich das Baugrundstück zusätzlich in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (nachfolgend «BLN») oder des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (nachfolgend «ISOS»), sind die Hürden noch etwas höher, aber nicht unüberwindbar.

Wir zeigen in diesem Beitrag ganz grob, worauf man in dieser Konstellation achten muss. Alle weiteren Fragen, die sich im Zusammenhang mit einem Bauprojekt stellen können (weitere Voraussetzungen für die Baubewilligung, zivilrechtliche Fragen, Altlasten etc.), werden hier ausgeklammert.

1. Was sind das ISOS und das BLN?

Der Bund hat drei Inventare von Objekten mit nationaler Bedeutung erstellt: Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Daneben gibt es auch regionale ISOS-Inventare. Das BLN umfasst heute 162 Objekte, das ISOS deren 1274. Im ISOS verzeichnet sind beispielsweise die Ortsbilder von Romont (FR), Zofingen (AG) oder Sargans (SG); im BLN befinden sich z.B. das Säntisgebiet, der Irchel oder die Rive sud du lac de Neuchâtel.

Alle diese Inventare müssen auch bei der Erteilung von Baubewilligungen nach kantonalem und kommunalem Recht berücksichtigt werden. Dies u.U. kumulativ zu kantonalen und kommunalen Vorschriften zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

2. Befindet sich mein Grundstück in einem ISOS- oder BLN-Gebiet?

Die erste Frage, die eine Bauherrschaft beantworten muss, ist, welche baurechtlichen Rahmenbedingungen auf ihrem Grundstück überhaupt gelten. Dazu zählt neben der Zonenzugehörigkeit (Wohnzone, Kernzone, Mischzone etc.), dem Nutzungsmass und den baupolizeilichen Massen

(Höhen, Gebäudelänge, Grenz- und Gebäudeabstände etc.) auch die Frage, ob in Bezug auf die Gestaltung der Baute weitergehende Vorschriften beachtet werden müssen.

Der Perimeter der BLN- wie der ISOS-Gebiete und die entsprechenden Beschreibungen können auf dem Geoportal des Bundes abgerufen werden, so dass man sich dort einen ersten Überblick verschaffen kann. Daneben können natürlich die Gemeinden oder Ihre Rechtsberatung Auskunft geben.

Auf sog. Objektblättern ist das Gebiet beschrieben und es werden die Schutzziele umschrieben. Die Schutzziele sind teilweise sehr rudimentär, was eine rechtssichere Aussage dazu, ob ein Projekt mit diesen vereinbar ist, schwierig macht. Beim BLN hat der Bund vor kurzem eine Revision vorgenommen und die Inventarobjekte detaillierter umschrieben. Die Revision des ISOS läuft momentan.

3. Welche Auswirkungen hat die Lage in einem BLN- oder ISOS-Gebiet?

Gemäss dem Gesetzeswortlaut müssen Objekte in einem Inventargebiet in besonderem Masse ungeschmälert erhalten, jedenfalls aber grösstmöglich geschont werden. Dabei ist die Bedeutung des Inventars je nach Projekt unterschiedlich; in jedem Fall muss die Bewilligungsbehörde eine Interessenabwägung vornehmen.

Eine Bauherrschaft muss also den Nachweis erbringen, dass ihr Bauprojekt erhöhten Anforderungen an die Gestaltung genügt. Mit dem Vorlegen von Projektideen oder von eigenen Vorstellungen verbinden die zuständigen Behörden meist die Annahme, dass eine einseitige Sichtweise den Gestaltungsanforderungen nicht genügen kann. Der Nachweis bedarf einer gewissen Objektivierung. Als Leuchtturm einer solchen Diskussion gilt der Architekturwettbewerb nach SIA-Norm 142 oder auch der Studienauftrag nach SIA-Norm 143. Nimmt man die dortigen Grundsätze zur Hand, sind aber auch andere Vorgehensweisen denkbar, ein Projekt in gestalterischer Hinsicht auf die Probe zu stellen. Dabei sprechen wir von qualifizierten Verfahren wie etwa Testplanungen, Gutachterverfahren oder sog. Workshop-Verfahren. Man gibt damit einen Teil seiner Gestaltungsfreiheit aus der Hand, ist aber – meistens – vor negativen Überraschungen gefeit.

4. Begutachtung durch die ENHK oder die EKD

In gewissen Konstellationen muss ein Bauvorhaben zwingend durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (nachfolgend «ENHK») oder die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (nachfolgend «EKD») beurteilt werden. Möglich ist auch, dass eine Baubewilligungsbehörde die ENHK freiwillig anruft.

Die ENHK erstellt Gutachten, welchen ein sehr hoher Stellenwert zugemessen wird. Die Behörden können von dessen Ergebnis nur aus triftigen Gründen abweichen. Selbst ein Gegengutachten ändert nichts am hohen Stellenwert eines ENHK-Gutachtens. Auch die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens garantiert nicht, dass die ENHK oder die EKD ein Projekt positiv beurteilen. Mit der ENHK zu diskutieren, erweist sich oftmals als relativ schwierig. Die Protokolle der Sitzungen

der ENHK können zwar nach dem Öffentlichkeitsprinzip eingesehen werden; solange das entsprechende Projekt aber noch nicht abgeschlossen ist, werden die Protokolle mehr oder weniger vollumfänglich geschwärzt.

Ständerat Joachim Eder hat mit einer parlamentarischen Initiative 2012 angestossen, dass die Bedeutung der Gutachten der ENHK und der EKD abgeschwächt wird. Eine entsprechende Anpassung des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes ist im Parlament in Bearbeitung.

5. Fazit

Bauprojekte in ISOS- oder BLN-Objekten sind eine Herausforderung. Nachdem das eidgenössische Raumplanungsrecht eine Verdichtung verlangt, wird auch bestehende Bausubstanz vermehrt genutzt werden. Wir gehen davon aus, dass sich vor diesem Hintergrund häufiger Fragen zum Umgang v.a. mit dem ISOS stellen werden.

Es empfiehlt sich, das strategische Vorgehen in einem solchen Fall im Voraus sorgfältig zu planen und umzusetzen, um nicht mit einem Projekt vor der ENHK oder der EKD Schiffbruch zu erleiden.

Bratschi AG ist eine führende Schweizer Anwaltskanzlei mit über 90 Anwältinnen und Anwälten in den Wirtschaftszentren der Schweiz, bietet schweizerischen und ausländischen Unternehmen und Privatpersonen professionelle Beratung und Vertretung in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts, im Steuerrecht und im öffentlichen Recht sowie in notariellen Angelegenheiten.

Der Inhalt dieses Newsletters gibt allgemeine Ansichten der Autorinnen und Autoren zum Zeitpunkt der Publikation wieder, ohne dabei konkrete Fragestellungen oder Umstände zu berücksichtigen. Er ist allgemeiner Natur und ersetzt keine Rechtsauskunft. Jede Haftung für seinen Inhalt wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei für Sie relevanten Fragestellungen stehen Ihnen unsere Expertinnen und Experten gerne zur Verfügung.

Basel Lange Gasse 15 Postfach CH-4052 Basel Telefon +41 58 258 19 00 Fax +41 58 258 19 99 basel@bratschi.ch	Bern Bollwerk 15 Postfach CH-3001 Bern Telefon +41 58 258 16 00 Fax +41 58 258 16 99 bern@bratschi.ch	Lausanne Avenue Mon-Repos 14 Postfach 5507 CH-1002 Lausanne Téléphone +41 58 258 17 00 Téléfax +41 58 258 17 99 lausanne@bratschi.ch	St. Gallen Vadianstrasse 44 Postfach 262 CH-9001 St. Gallen Telefon +41 58 258 14 00 Fax +41 58 258 14 99 stgallen@bratschi.ch	Zug Gubelstrasse 11 CH-6300 Zug Telefon +41 58 258 18 00 Fax +41 58 258 18 99 zug@bratschi.ch	Zürich Bahnhofstrasse 70 Postfach CH-8021 Zürich Telefon +41 58 258 10 00 Fax +41 58 258 10 99 zuerich@bratschi.ch
--	--	---	---	---	---