

Sondernutzungspläne für die Immobilien- projektentwicklung

Daniel Thaler



Eine massgeschneiderte, aber kohärente Arealplanung stellt nicht zuletzt auch einen Standortvorteil für Bevölkerung und Wirtschaft dar. (Bildquelle: Ursula Meisser)

Die Entwicklung und Sanierung von Arealen und Brachen auf Basis bestehender kommunaler Bau- und Zonenordnungen (BZO) kann problematisch werden, wenn es darum geht, ein Grundstück einer zeitgemässen Nutzung zuzuführen, die mit der Rahmennutzungsplanung nicht oder nicht sachgerecht realisierbar ist. In solchen Fällen, etwa bei Umnutzungen von Industriebrachen oder bei Zentrumsplanungen, erlauben es Sondernutzungspläne, die allgemeine Grundordnung zu konkretisieren oder zu verändern. Wird für ein bestimmt umgrenztes Gebiet Art und Weise der Bebaubarkeit näher reguliert, so spricht man von klassischen Sondernutzungsplänen bzw. vom Gestaltungsplan oder, je nach Kanton, auch von Überbauungs-, Bebauungs- oder Quartierplänen. Im Falle von projektbezogenen Gestaltungsplänen geht es beispielsweise um Einkaufszentren oder Sportstätten. Kommunale BZO können für bestimmte Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht explizit vorsehen. Eine massgeschneiderte, aber kohärente Arealplanung stellt nicht zuletzt auch einen Standortvorteil für Bevölkerung und Wirtschaft dar.

Flexibilisierung der Zonenordnung

Gestaltungspläne ermöglichen, Zahl, Art und Lage von Gebäuden sowie äussere Abmessungen, Geschosszahlen, Gebäudehöhen und Nutzungsdurchmischungen zu regeln, aber auch die Anordnung von Grünflächen, spezifische Erdgeschossnutzungen, die Sicherstellung von Fuss- und Radwegen, optimierte Feinerschliessungen sowie Landumlegungen oder Landabtretungen. Ebenso können spezifische Lärmschutz- oder energetische Massnahmen, preisgünstiger Wohnraum, minimale Wohnanteile, Betriebsvorschriften, Räume für öffentliche Zwecke oder Vorschriften über die Parkierung samt Parkplatzbewirtschaftung vorgesehen werden, sodann auch Vorschriften über die Gestaltung von Bauten und den Schutz von Ortsbildern und Baudenkmälern samt Umschwung. Bezweckt wird stets

die Förderung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsverdichtung. Als Ausgleich für die planerischen Vorgaben werden im Vergleich zur Regelbauweise meistens höhere Ausnutzungen gewährt.

Im Hinblick auf möglichst massgeschneiderte Lösungen erfolgen komplexere und grössere Bauvorhaben mitunter in kooperativer Planung zwischen Bauherrschaften und Gemeinwesen. Im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen - sogenannte Infrastrukturverträge oder städtebauliche Verträge - kann zwar keine Nutzungsplanung festgesetzt werden, denn dies ist von Gesetzes wegen den zuständigen Planungsträgern vorbehalten. Jedoch können unter Umständen im Vorfeld einer Sondernutzungsplanung einvernehmlich Unklarheiten beseitigt und unbestimmte Rechtsbegriffe geklärt sowie insbesondere gegenseitige Leistungen vereinbart werden, auf welche die Parteien keinen gesetzlichen Anspruch haben, die aber noch innerhalb des geltenden Rechts liegen.

Meistens geht es dabei um grundsätzlich zum kommunalen Aufgabengebiet gehörende Infrastrukturleistungen, die zumindest auch im Interesse des Bauherrn liegen und auf dessen Kosten realisiert werden sollen. In Frage stehen etwa die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, erweiterte Erschliessungsmassnahmen oder die Gestaltung des öffentlichen Raums. Solche Verträge werden in der Regel unter der Bedingung des Zustandekommens eines bestimmten Sondernutzungsplans abgeschlossen.

Rechtliche Rahmenbedingungen für Gestaltungspläne

Sondernutzungs- bzw. Gestaltungspläne haben das Bundesrecht, etwa die raumplanungs- und umweltrechtlichen Vorgaben, zu beachten. Sie können aber Abweichungen von der kommunalen BZO und allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen vorsehen. Je weiter von der Zonengrundordnung abgewichen wird, desto höher sind die Anforderungen an die ➔

➔ Bestimmtheit des Planinhaltes. Ein rechtskräftiger Gestaltungsplan kann im späteren Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht mehr (akzessorisch) überprüft werden. Umgekehrt ist für die konkrete Ausgestaltung eines Bauprojekts noch angemessener Spielraum zu belassen.

Am Beispiel des kantonalzürcherischen Rechts (dazu §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz, PBG) dargelegt, bewirkt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan eine Spezialbauordnung, die bindend ist, von der Regelbauweise abweicht und insoweit letztere auch ausschliesst. Zwar sind die Richtplanung und das übergeordnete Recht, namentlich die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die kantonalen Baubeschränkungsnormen einzuhalten, es darf aber von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. In der Praxis häufig anzutreffen ist der Ausschluss der Wirksamkeit von Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlägen auf die gesetzlichen Abstände sowie von Verkehrsbaulinien bezüglich der Gebäudehöhe. Weiter hat der Gestaltungsplan die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Im Zürcher Recht dient der Quartierplan gemäss §§ 123 ff. PBG der Landumlegung und Erschliessung. Benötigt ein Bauvorhaben zwangsweise Landumlegungen und etwa die Bereinigung von Dienstbarkeiten, um ein Gebiet bau- oder nutzungsreif zu machen, so ist eine Kombination von Gestaltungsplan und Quartierplan vorzusehen. Im Gegensatz zum Kanton Bern mit dessen Überbauungsordnung (dazu Art. 88 f. Baugesetz, BauG) kennt Zürich keinen Einheitssondernutzungsplan, der eine koordinierte Planung der Bauweise inklusive aller Fragen der Erschliessung, Landsicherung, Landumlegung und Feinerschliessung ermöglicht. Bei grossen Bauvorhaben ist zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Ziel: verbesserte Siedlungs- und Landschaftsgestalt

Mit dem Gestaltungsplan in Form einer Kombination von Plan und Vorschriften soll eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohnhygienischen sowie landschaftlichen Aspekt her optimale bzw. einwandfreie (Gesamt-)Überbauung einer bestimmten Fläche ermöglicht werden. Dabei ist die Rahmennutzungsplanung (BZO) zu beachten, denn es darf mit dem Gestaltungsplan die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung nicht ihres Sinngehalts entleert werden. Erweist sich die Abweichung von der Rahmennutzungsplanung als zu gross, so ist ein Projekt nur durch eine Revision der kommunalen BZO realisierbar. Wird nicht von der in der jeweiligen Zone inklusive allfälliger Sonderbauvorschriften und vom für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen abgewichen, so können Grundeigentümer einen privaten Gestaltungsplan aufstellen, der nur der Zustimmung des Gemeinderates (Exekutive) bedarf. Andernfalls kommen nur öffentliche Gestaltungspläne in Frage, die von der Gemeindelegislative festzusetzen sind. Zu beachten ist, dass bei einem privaten Gestaltungsplan die Gemeinde keine Änderungsanträge stellen darf, sondern einzig zustimmen oder ablehnen kann, wobei eine Ablehnung nicht anfechtbar ist. Dies führt in der Praxis zu mannigfacher informeller Einflussnahme sowie zu einem Verhandlungsbasar zwischen Bauherrschaften und Kommunen, zumal mit Gestaltungsplänen erhebliche Mehrwerte geschaffen werden können. ■



Bild: Tanya Hauser

Dr. iur. Daniel Thaler

ist Rechtsanwalt und Partner der auf Immobilien-, Miet- und Baurecht spezialisierten Zürcher Anwaltskanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte. Er bildete sich am Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht in Fribourg weiter und ist einer der ersten Schweizer Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht. Der Autor ist beratend und prozessierend tätig und publiziert regelmässig zu immobilienrechtlichen Themen.

www.ttlegal.ch

Codex

ZENTRUMS- VERDICHTUNG AUCH BEI ÜBER- DIMENSIONIERTER BAUZONE

Das Vorliegen einer überdimensionierten Bauzone allein reicht nicht aus, um einen Zonenplan vorfrageweise im Baubewilligungsverfahren erfolgreich anzufechten. Eine Redimensionierung muss auch bei den betroffenen Bauparzellen realistisch sein. Rückzonungen sind primär in Rand- und Aussengebieten, nicht an zentralen Lagen, vorzunehmen, zum Schutz von Natur und Fruchtfolgeflächen.

(Bundesgericht 1C-695/2017, 22.02.2019)

NUR RESTRIKTIVE BAUMASSEN- REDUKTION AUS ÄSTHETISCHEN GRÜNDEN

Maximale Baumassenausnutzungen und kompakte Siedlungen entsprechen einem öffentlichen Interesse. Eine Reduktion aus ästhetischen Gründen kommt nur bei überwiegenden öffentlichen Interessen wie dem Schutz von Baudenkmalern oder Gebäudekomplexen in Frage.

(BGE 145 I 52)

AIRBNB-VERBOT IM STOCKWERK- EIGENTUM

Ein reglementarisches Verbot der Vermietung von Eigentumswohnungen kann zulässig sein. Allerdings hängt die Frage, ob eine Vermietung über Plattformen mit dem Wohnungszweck vereinbar ist von den Einzelfallumständen ab. Bei gehobenen Wohnresidenzen mit gemeinsamen Infrastrukturanlagen ist von einem Airbnb-Verbot auszugehen.

(Bundesgericht 5A_436/2018, 04.04.2019)