

Bewilligungsverfahren für alpine Bauten

Ein langer und steiniger Weg

Genau wie die Wanderwege, die zu alpinen Bauten führen, ist auch das zu durchlaufende Bewilligungsverfahren zur Errichtung dieser Bauten in den meisten Fällen lang und steinig und bedarf einer gehörigen Portion Ausdauer.

Die Grundproblematik beim Bauen in alpinen Gebieten sowie die Spielräume für Architekten anhand der jüngeren Rechtsprechung präsentieren sich wie im Folgenden beschrieben. Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) bestimmt in Art. 22, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden dürfen. Eine solche Bewilligung setzt voraus, dass die Baute zonenkonform und das Land erschlossen ist. Naturgemäss sind die alpinen Gebiete jedoch nicht einer Bauzone, sondern meist einer Schutz-, Gefahren- oder bestenfalls einer Wintersportzone zugeordnet. Die Zulässigkeit von Bauten und deren Ausgestaltung hängt wesentlich davon ab, in welcher Zone das Vorhaben ausgeführt werden soll. So dürfte beispielsweise die Errichtung eines Restaurants mit Übernachtungsmöglichkeit nur in Ausnahmefällen mit dem Zonenzweck einer Schutz- oder Gefahrenzone konform sein. In solchen Fällen bleibt für Neubauten als einzige Möglichkeit die Beantragung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG.

Standortgebundenheit alpinen Bauten

Gemäss Art. 24 RPG kann eine Baubewilligung erteilt werden, wenn der Zweck der Baute beziehungsweise Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn der Zweck der Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit nur ausserhalb der Bauzonen verwirklicht werden kann. Fraglich ist, ob sich Bauten mit rein touristischem Zweck auf die Notwendigkeit eines Standorts ausserhalb der Bauzonen berufen können. Für Bergrestaurants wird diese Frage grundsätzlich bejaht (EJPD/BRP, Erläuterungen zum RPG, Bern 1980, Art. 24 N 16 S. 295). Das Bundesgericht verlangt jedoch zusätzlich objektive und sachliche Gründe für den konkret in Anspruch genommenen Standort (Urteil des Bundesgerichts [BGE] vom 28. September 1988, in ZBl 1989, S. 540). Zudem muss die Standortwahl die Landschaft bestmöglich schonen. Dabei müssen die zu erwartenden Verkehrsströme, geologische

Faktoren und potenzielle Naturgefahren in die Planung miteinbezogen werden (BGE 136 II 214 E. 3.1).

Interessenabwägung und Fachgutachten

Das Vorliegen eines geeigneten Standorts alleine reicht jedoch zur Bewilligung einer alpinen Baute noch nicht aus. Die bewilligende Behörde muss zusätzlich eine Interessenabwägung im Sinne von Art. 24 lit. b RPG vornehmen. Dem betriebswirtschaftlichen Interesse des Gesuchstellers stehen in solchen Fällen regelmässig landschaftsschützende Interessen gegenüber. Ist das zu überbauende Gebiet in einem Bundesinventar zum Schutz von Landschaften und Naturdenkmälern (BLN) aufgenommen, kann eine Baubewilligung sogar nur dann erteilt werden, wenn bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von nationaler Bedeutung vorliegen. Der Zustand dieser inventarisierten Objekte darf unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Heimatschutzes insgesamt nicht verschlechtert werden. Dabei ist auf die jeweilige konkrete Umschreibung des Schutzgehaltes des Inventarobjektes abzustellen. Bei inventarisierten Objekten ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwingend ein Gutachten der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt einem solchen Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission grosse Bedeutung in Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit einer Baute zu. Die Baubewilligungsbehörde darf vom Resultat dieses Gutachtens nur dann abweichen, wenn triftige Gründe vorliegen. Die Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission im Bereich alpine Bauten sind einzelfallbezogene Beurteilungen, die auf dem Grundsatz basieren, dass das Bauen im alpinen Raum besonders heikel ist und exponiert stehende, die Naturlandschaft dominierende Bauten grundsätzlich unerwünscht sind. Negative Auswirkungen auf Lebensräume, Flora und Fauna sowie die Beeinträchtigung von Landschaftsbildern sind mittels geeigneter Dimensionierung und Architektur zu vermeiden. Die gestalterischen Anforderungen an

alpine Bauten und an des Architekten Planungskunst sind somit hoch. Welche Bauweise die bestmögliche Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG schafft, hängt letztlich von dem einzelnen Fall ab.

Konkrete Anforderung an einen Alpinbau

In BGE 136 II 214 hat das Bundesgericht, gestützt auf ein Gutachten der ENHK für eine von einer Gefahrenzone überlagerten Wintersportzone in Arosa festgehalten, dass eine eher flache Kubatur, der Verzicht auf eine rechtwinklige Konstruktion sowie die Verwendung von mattem, grauem, nicht spiegelndem Material dem Gebot der Schonung der Landschaft ausreichend Rechnung trage. Positiv gewürdigt wurde zudem, dass die alpine Baute in einer von der Plateau-Kante weggerückten Position geplant worden war. Berücksichtigt wurde zudem, dass in diesem Wintersportgebiet bereits eine Vielzahl von Bauten wie Seilbahnstationen und Mobilfunkantennen vorhanden waren. Der Bau eines Restaurants wurde deshalb als keine zusätzliche Beeinträchtigung der Gipfellandschaft betrachtet. Grundsätzlich nicht bewilligungsfähig sind hingegen exponierte Strukturen, wie beispielsweise Aussichtstürme und frei stehende Fussgängerpasserellen. Besonderes Augenmerk ist schliesslich auch der Beleuchtung des geplanten Alpinbaus zu schenken, da selbst eine schwache Innenbeleuchtung in der Dämmerung und bei Dunkelheit in einer unberührten alpinen Region stark als künstliches Element hervorsticht. Es ist daher zu empfehlen, bei solchen Bauten technische Massnahmen wie zum Beispiel Storen vorzusehen, welche die Lichtabstrahlung in die Umgebung verhindern und eine Veränderung beispielsweise Störung der natürlichen Nachtlandschaft ausschliessen.

Es kann zusammenfassend festgehalten werden, dass Standortwahl, Dimensionierung, Materialwahl und Architektur bei jeder Alpinbaute besonderes Augenmerk erfordern. Nur wenn sich die Baute optimal in die Landschaft einpasst, besteht eine Chance, eine Baubewilligung zu erhalten. ●



Christian Stoll
ist Rechtsanwalt der
auf Immobilien-
Miet- und Baurecht
spezialisierten
Zürcher Anwalts-
kanzlei Tschudi Thaler
Rechtsanwälte.
► tlegal.ch