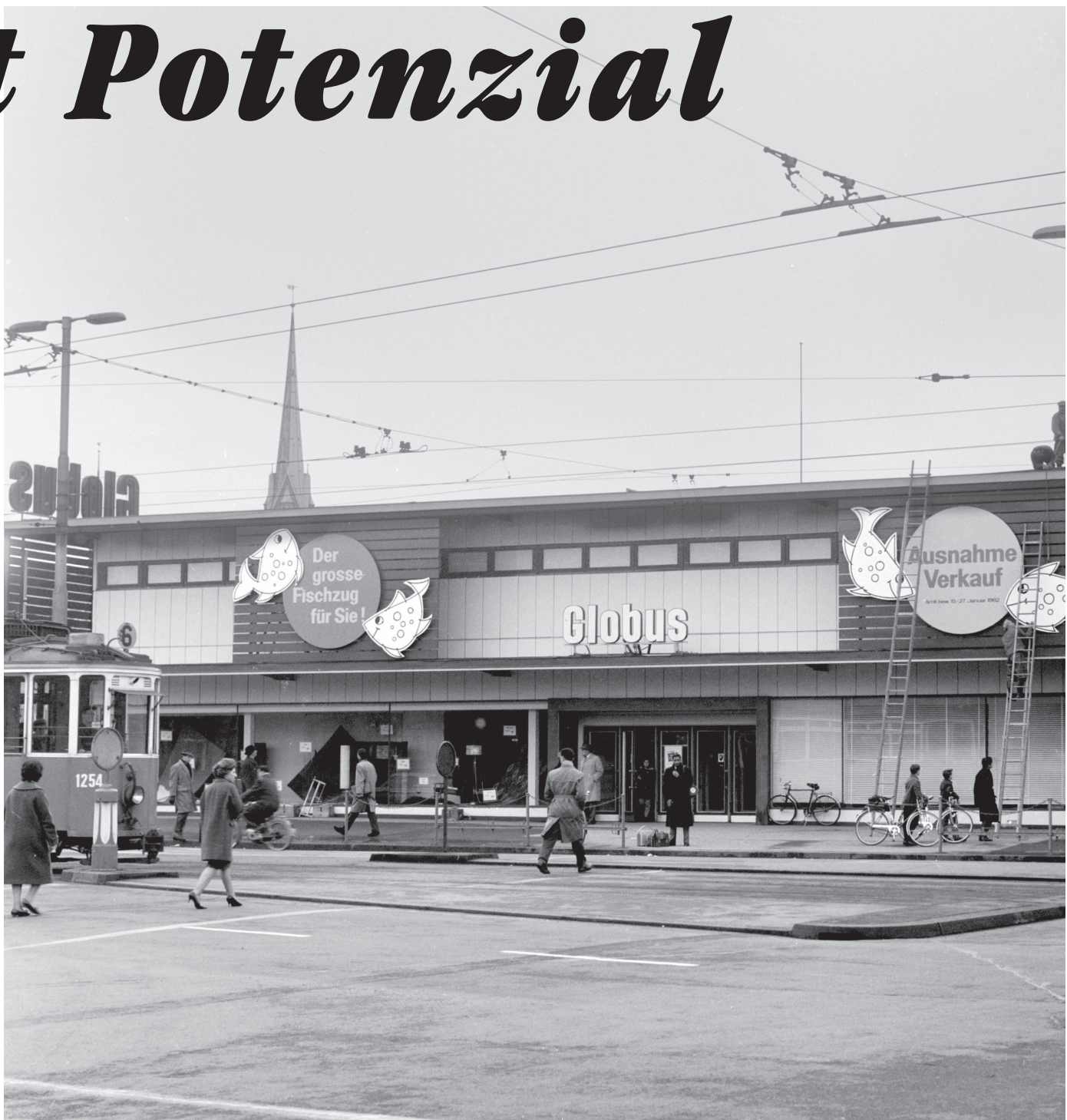


Bauprovvisorien – eine rechtliche Besonderheit mit Potenzial

Der «kürzeste Zürcherwitz»: das Globus-Provisorium. Es steht schon seit weit über 50 Jahren (und wird wohl noch einmal so lange dableiben). Und es gehört heute nicht mehr Globus, also der Migros, sondern dem direkten Mitbewerber Coop.



In der Schweiz sind wir es gewohnt, für die «Ewigkeit» zu bauen. Das allgemeine Selbstverständnis vom richtigen Bebauen des Landes beruht auf der Vorstellung einer qualitativ soliden Baute, die Sturm und Drang überdauern soll. Unser Land ist geprägt vom «Bauen im Bestand», die bauliche Modernisierung des Wohnens und Arbeitens sowie von Unterhaltungs-, Sport- und Erholungsstandorten wird hierzulande weniger auf der grünen Wiese als vielmehr im bereits bebauten Umfeld erfolgen. Mitunter, etwa in der Kunst- oder Gastroszene sowie für Eventveranstaltungen, regt sich das Bedürfnis, nur temporär, für einen bestimmten Zweck, bauliche Massnahmen zu treffen, um dann das Werk nach dessen Zweckerfüllung wieder abzubauen und als physische Erscheinung zu vergessen. Manchmal aber kommt alles ganz anders als geplant. Provisorien werden ihrem ursprünglichen Zweck widrig zu «ewigen» Zuständen. Dazu gibt es reichhaltige Erfahrung.

Die Mutter aller Schweizer Bauprovisorien

Ein prägendes Beispiel bildet das Globus-Provisorium auf dem ehemaligen Papierwerd-Areal in Zürich (ursprünglich eine Limmatsinsel) – gemäss Tages Anzeiger der kürzeste Zürcherwitz, weil es schon weit über 50 Jahre steht und wohl noch lange weiterbestehen wird. Dabei war das 1961 eröffnete Provisorium nur auf fünf Jahre angelegt, und zwar bis zur Fertigstellung und Eröffnung des (noch heute bestehenden) Warenhauses Globus 1967 auf dem Linth-Escher-Areal. Der Weiterbestand zeitigte schon bald politisch-kulturell weitreichende Folgen. 1968 diente das Untergeschoss des Areals der Polizei dem Verprügeln dort festgehaltener Demonstranten, die im Zug der weltweiten Jugendrevolten gegen den Entscheid des Stadtrats demonstrierten, das leerstehende provisorische Gebäude nicht für ein autonomes Jugendzentrum freizugeben. Dieser «Globuskrawall» wurde als Kulturschock verstanden und gab den Auftakt zu fundamentalen gesellschaftlichen und politischen Umwälzungen in Zürich und der ganzen Schweiz.

Etwas weniger dramatisch, aber nicht minder bedeutungsvoll sind zunehmende Anliegen nach der Hinterfragung der grundsätzlichen Dauerhaftigkeit des Städtebaus. Müssen Orte und Bauten wirklich auf Dauer angelegt sein? Braucht es nicht Möglichkeiten einer permanenten Veränderung? Die Frage stellt sich nicht nur für Baubrachten, Festivalplätze, Sportveranstaltungen, Flüchtlingsheime, Popup-Restaurants und temporäre Ausstellungen und Museen. Vielmehr könnte das Bedürfnis von Menschen sowohl gegen den «ewigen» Bau als auch

gegen das «Providurium» gerichtet sein, wenn sie weder ein Zeichen des Permanenten setzen noch das Gefühl erhalten wollen, sich dort dauerhaft aufhalten zu müssen. Der wohl noch länger andauernde Trend zu Co-Working- und Co-Living-Flächen indiziert ein zunehmendes Bedürfnis nach Projekten, die nur für bestimmte, gegebenenfalls kurze Zeit errichtet und jedenfalls permanent der baulichen Anpassung unterzogen werden sollen. Wie stellt sich dazu unsere Rechtsordnung?

Grundsätzlich hat jedes bewilligungspflichtige Bauvorhaben, welchen Zweck es auch verfolgen möge, die bundesrechtlichen Vorgaben sowie die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften einzuhalten. Der Bund regelt das Raumplanungsrecht, das in Art. 22 RPG die Erfordernisse der Zonenkonformität und der rechtmässigen Erschliessung vorgibt, sowie die Umweltschutzgesetzgebung mit teils einschneidenden Immissionsschutzbestimmungen. Das kantonale und das kommunale Recht stellen die Anliegen der öffentlichen Sicherheit, Ordnung und Gesundheit, etwa durch Dimensionierungs-, Ausstattungs- und technische Vorschriften, sowie des Natur- und Heimatschutzes sowie der städtebaulichen Einordnung und Gestaltung sicher.

Daneben sind aufgrund gesetzlicher Verweise die anerkannten Regeln der Baukunde, welche sich etwa aus den privaten Normen und Merkblättern des SIA ergeben, einzuhalten. Und schliesslich sind aufwändige Baubewilligungs- und auch Rechtsmittelverfahren, etwa bei Opposition von Nachbarn, zu durchlaufen. Gesamthaft gestaltet sich dadurch das Bauen in der Schweiz aufwändig. Auch wer eine Baute nur provisorisch bzw. temporär erstellen oder ändern will, hat sich daran zu halten. Das kann im Einzelfall unökonomisch sein.

Als nicht bewilligungspflichtig gelten (lediglich) für kurze Zeit aufgestellte Fahrbauwerke wie Zelte, Festhütten, Tribünen, Bühnen, Verkaufswagen und Anlagen, die keinen nennenswerten Einfluss auf Raum, Umwelt und Erschliessung haben (BGer, 1A_202/2003). In der Stadt Zürich gilt in solchen Fällen die Praxis der Baubewilligungspflicht ab einer Aufstellungsdauer von einem Monat oder vier Wochenenden. Ausnahmen von Bauvorschriften sind demgegenüber nur bei besonderen Verhältnissen baurechtlicher Natur und soweit keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt werden zulässig (vgl. z.B. § 220 PBG ZH).

Befristung des Bauvorhabens im Ausnahmefall

Das kantonale Recht kennt regelmässig die Möglichkeit, Baubewilligungen ausnahmsweise mit einer Befristung zu ➔





Bild: Tanya Hasler

**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

→ verknüpfen (vgl. z.B. § 321 PBG ZH). Die Bewilligung einer Baute für eine bestimmte Zeitdauer ist aber nur dann zulässig, wenn aus baurechtlichen Gründen zwar eine definitive Baubewilligung ausser Frage steht, jedoch die typischen Eigenschaften eines Provisoriums, etwa ein Laden-, Schul- oder Spitalprovisorium, eine zeitlich beschränkte Tätigkeit oder Nutzung, vorliegen. Es geht also um die temporäre Tolerierung vorschriftswidriger Bauten, jedoch begründet dies weder eine Besitzstandsgarantie noch einen Verlängerungsanspruch. Erforderlich ist, dass die Realisierung eines gesetzeskonformen Projekts entweder unmöglich oder unzumutbar erscheint (VGer ZH, VB.2009. 00308), was dann kostengünstige standardisierte Provisoriumsbauten erlaubt. Nach der Praxis sind befristete Bewilligungen bei Einordnungsmängeln und geringfügigen Verstössen gegen Abstands- oder Höhenvorschriften denkbar. Sie müssen grundsätzlich hinreichend erschlossen sein, die Verkehrssicherheit sowie den Brandschutz gewährleisten und dürfen keine öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigen. Bei grossem öffentlichem Interesse, z.B. dringlichen Asylunterkünften, kommt eine mehrjährige befristete Baubewilligung in Frage.

Entzug der aufschiebenden Wirkung als Rettungsanker

Gewissen Schutz gegen Verzögerungen von Provisoriumsbauten bietet das Prozessrecht. Im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens kann im Fall erheblicher Interessen des Bauherrn ausnahmsweise die aufschiebende Wirkung von Nachbarrekursen entzogen werden. Dies trifft namentlich bei grossem öffentlichem Interesse und zeitlicher Dringlichkeit sowie geringfügiger Betroffenheit der Rekurrenten und einer grundsätzlich positiven Entscheidprognose für das temporäre Bauvorhaben zu (BEZ 2004 Nr. 43: Provisorium auf der Kunsteisbahn Oerlikon für die ZSC Lions während der Sanierung des Zürcher Hallenstadions). ■

Ausblick

Das geltende Recht verlangt grundsätzlich auch für nur provisorisch angedachte Neubauten und solche Änderungen an bestehenden Bauten die (volle) Einhaltung der für dauerhafte Bauvorhaben aufgestellten Bauvorschriften sowie den Durchlauf durch die Bewilligungsinstanzen mit dem Risiko von bauverzögernden Rechtsmittelverfahren. De lege lata bestehen nur geringe Erleichterungen für Bauprovisorien. Der Trend nach alternativen Wohn- und Arbeitsformen, den die der Digitalisierung unterliegende Immobilienwirtschaft mit innovativen Businessmodellen zum Sharing von Nutzungsflächen umzusetzen beginnt, wird die Erfordernis sachgerechter Vereinfachung von Bewilligungsvoraussetzungen aufzeigen. Damit erhöht sich der Druck auf Praxis und Gesetzgeber, neuen Gegebenheiten gerecht zu werden. Ob eine zeitgerechte Umsetzung erfolgt, wird sich weisen.

Codex

KÜNDBARKEIT VON AUFTRÄGEN

Beide Parteien eines Auftragsverhältnisses können gemäss Art. 404 OR einen Auftrag jederzeit beenden. Das gilt etwa für Bauleitungsverträge und den Gesamtplanervertrag. An diesem Grundsatz will der Bundesrat festhalten, der beschlossen hat, die Motion 11.3909 Barthassat, gemäss welcher das jederzeitige Widerrufsrecht abzuschaffen sei, dem Parlament zur Abschreibung zu empfehlen.

(Medienmitteilung Bundesamt für Justiz, 25.10.2017)

SCHUTZ FÜR MAX-BILL-HOCKER

Gemäss Bundesgericht erweckt der HfG-Barhocker von Max Bill durch seine minimalistische Ausgestaltung der für einen Barhocker notwendigen Elemente und ihre aufeinander abgestimmte Proportionierung einen Gesamteindruck, der ihn als solchen individualisiert und von vorbekannten Modellen deutlich abhebt.

(BGer 4A_115/2017, 12.07.2017)

BAUHANDWERKER- PFANDRECHT

Stellt im Verfahren um provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ein Dritter eine hinreichende Sicherheit (z.B. eine genügende Bankgarantie), so geht die Passivlegitimation im Prozess auf definitive Bestellung der Sicherheit nicht von Gesetzes wegen auf diesen Dritten über, sondern es bleibt der Grundeigentümer Beklagter.

(Handelsgericht Zürich, ZR 115/2016)