

# Öffentliches Baurecht: Entwicklungen und Entscheide

Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht

**Weiterbildungstagung 2023**

Universität Neuchâtel, 12. September 2023

Dr. Christoph Jäger, Rechtsanwalt

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

# Einführung

1

**Triage: > 300 Entscheide**

2

**Tabelle: 46 Entscheide**

3

**Referat: 17 Entscheide**

## Handout: Rechtsprechungsübersicht (Tabelle)

Kammer der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht: Weiterbildungstagung 2023

**Öffentliches Baurecht: Ausgewählte Entscheide des Bundesgerichts im Zeitraum von ca. September 2022 bis Juli 2023**

*(chronologisch und thematisch geordnet)*

### Raumplanung und öffentliches Baurecht

Urteilsreferenz	Urteilsdatum	Thema	Publiziert in:
1C_679/2021, 1C_680/2021 Bülach ZH	23.09.2022	Denkmalschutz: Verletzung der Gemeindeautonomie, des Willkürverbots und der Eigentumsgarantie bzw. des Verhältnismässigkeitsgebots verneint, Wohn- und Geschäftshaus ist aufgrund der ortsbildprägenden Bedeutung von mehreren Gebäuden als Ensemble unter Schutz zu stellen.	BR 2023, S. 104
149 II 79 (1C_398/2021) Samedan GR	08.11.2022	Grundsatz der Planungspflicht, Beachtung des planerischen Stufenbaus (Art. 2 Abs. 1 RPG): Arealplan «Bahnhof», Samedan. Wesentliche Abweichung eines Sondernutzungsplans von der Grundordnung bei Verdoppelung bis Verdreifachung der in der Grundordnung maximal zugelassenen Gebäudelänge, Zulässigkeit einer Abweichung strenger zu beurteilen, wenn diese demokratisch weniger stark abgestützt ist als die Grundordnung.	Fleischmann Florian, in: dRSK vom 20.01.2023; Fey Christian, in: ZGRG 1/23; Pletscher Michael, in: ZBI 124/2023, S. 326 ff.
1C_35/2022 Kemmental TG	23.11.2022	Richt- und Nutzungsplanung: Peripher gelegene Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen, Abkehr des Regierungsrats von der bundesrechtswidrigen Thurgauer Praxis, sämtliche Weiler- und Dorfzonen unterschiedslos als Bauzonen zu bezeichnen, Übergangsrecht bis zur Anpassung des kantonalen Richtplans und der kommunalen Zonenpläne, Vertrauensschutz.	
1C_478/2021, 1C_485/2021 Vernier GE	24.11.2022	Baubewilligung: Aufnahmezentrums für unbegleitete minderjährige Asylsuchende, Ausnahmegewilligung in Wohnzone für Villen, angemessene und würdige Unterbringung schutzbedürftiger Personen als wichtiges öffentliches Interesse, Fehlen erheblicher Nachteile oder überwiegender sonstiger Interessen.	

# **Inhalt**

- 1 Raumplanung und öffentliches Baurecht**
- 2 Lärmschutz / Bauen im Lärm**
- 3 Übriger Immissionsschutz**
- 4 Weitere Themen:  
ZWG, Enteignung, Vergaberecht, Verfahren**
- 5 Gesetzgebung**

1

# Raumplanung / öffentliches Baurecht

# BGE 149 II 79

## Arealplan «Bahnhof» Samedan GR

- 2012: Neg. Abstimmung OPR für Bahnhofsareal
- Arealplan Bahnhof: innerhalb Bahnhofzone Realisierung regionales Verwaltungs-/Dienstleistungszentrum für Kanton und Grenzschutz
- Öffentliche Mitwirkung: u.a. Anträge auf Revision Ortsplanung, ev. ordentliches Planerlassverfahren statt AP
- Beschlüsse Gemeindevorstand (gestaffelt):
  - Nichteintreten auf Anträge
  - Beschluss Arealplan

anton Graubünden  
emeinde Samedan

realplan Bahnhof  
itwirkungsauflage

realplan 1:500

Gemeindebereich (Gemeindekommission)  
Gemeindekommission  
Gemeindeversammlung  
Gemeindeversammlung

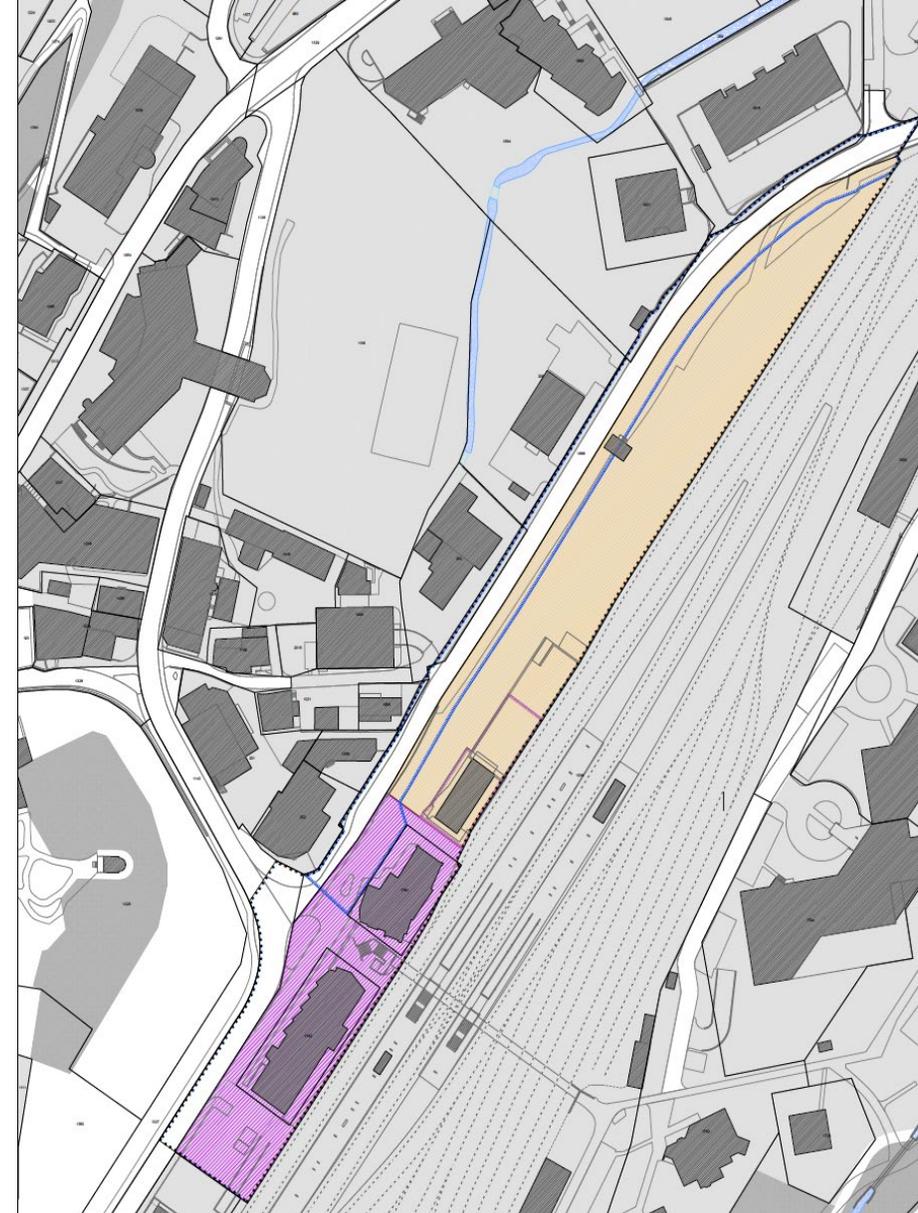
der Regierung genehmigt am: 18.10.12  
Regierungsgenehmigung  
Handgezeichnet

Abgrenzungen

	Gewerbebereich mit Untergeschoss/Wohnnutzung	Baufläche Baufläche
	Gewerbe- und Wohnbereich	Art. 14a/14b StP
	Schulbereich (Schulstrasse)	Art. 7 StP
	Druckversorgungsnetz/Langversorber	Art. 14 StP

alternative Inhalte

	Wald
	Anlagenplanimeter
	Stützpunkt
	Grundstück



Bildquelle: Ausschnitt öff. Mitwirkungsauflage

## BGE 149 II 79, Samedan GR

- Streit-/Rechtsfrage: Verletzt der Arealplan RPG 2-1 (Planungspflicht) infolge der Abweichung von der Grundordnung?
- *«Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf mit einem Sondernutzungsplan von der Grundordnung abgewichen werden, soweit diese Abweichungen nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren» (E. 3.3)*
- Konkretisierung häufig durch kant. Recht, aber bundesrechtliche Grenzen, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen
- Planungspflicht verlangt nach einem planerischen Gesamtkonzept und ggf. der Überprüfung der Grundordnung bei erhebliche Änderungen in Teilgebieten, innerhalb des planerischen Stufenbaus
- Strengerer Massstab bei schwächerer demokratischer Legitimation als die Grundordnung (i.c. Gemeindevorstand, statt Souverän)
- i.c. Unzulässige Abweichung: Verdoppelung bzw. gar Verdreifachung der in der Grundordnung maximal zugelassenen Gebäudelänge

## 1C\_753/2021 Frauenfeld TG

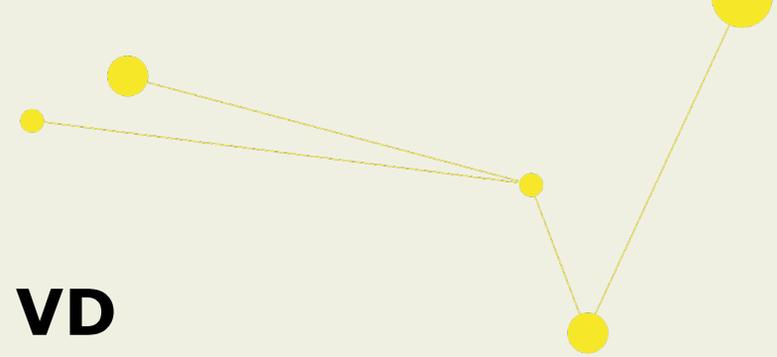
- Parzelle in Frauenfeld, 18'208 m<sup>2</sup>, unüberbaut, ISOS-Objekt («Stammerau»), Gestaltungsplanpflicht ab 1993
- Vorlage Gestaltungsplan Wohnüberbauung (2005), später neuer Gestaltungsplan (2016), Einsprachen und Anträge auf Unterschutzstellung/Freihaltung
- Anspruch auf (ausnahmsweise) vorfrageweise Überprüfung von Nutzungsplänen im Rahmen von RPG 21-2 und auf Erlass einer Planungszone nach Art. 27 RPG?
- Rechtsprechungsentwicklung und bundesgerichtliche Leitsätze
- Interessenabwägung, Kriterien Planbeständigkeit, Alter, Ausmass der Realisierung, Änderungsgrund, Umfang der Planänderung und öffentliches Interesse
- In casu: Anspruch auf akzessorische Nutzungsplanprüfung verneint

# 1C\_518/2021 Stadt St. Gallen

- Abbruch Wohnhaus mit angebauter Scheune (Kreuzfirsthaus), Neubau EFH in LWZ und Landschaftsschutzgebiet
- RPG 24c und RPV 42
- Frage der Wesensgleichheit: Gebäudeverkleinerung, neuer Zweck der Scheunenräume, Proportionalität
- Frage RPG 24c-4 offengelassen
- BGF-BNF-Berechnung
- Beschwerdegutheissung



Quelle: Von Schofför - Eigenes Werk, CC BY-SA 2.5 ch  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=17230774>



# 1C\_368/2020, Kt. VD



Bildquelle: 24heures.ch



Bildquelle: swissinfo.ch

## 1C\_368/2020, Kt. VD

- **Kalksteinbruch für Zementwerk («La Birette»)** am Mormont-Hügel (Bavois, Eclépens, La Sarraz, Orny VD), am Rand BLN-Objekt Nr. 1023 «Le Mormont», als Erweiterung eines bestehenden Abbaugebiets
- Nationales Interesse bejaht (NHG 6-2), keine Alternativstandorte
- Grösstmögliche Schonung > Wiederherstellungs- oder angemessene Ersatzmassnahmen (als Teil der Interessenabwägung)
- Gemäss Gutachten ENHK: Wiederherstellung der Kammlinie/Silhouette auf das Betriebsende hin
- Bewilligung und kantonaler Entscheid: widersprüchlich bezüglich Bestand und Umfang der Wiederherstellungspflicht > Ergänzung als integrierender Bestandteil der Bewilligung, Auffüllmodalitäten dürfen später festgelegt werden
- **Schutz vor Erschütterungen:** USG 15 > Ausdehnung des Schutzes auch auf Bauwerke erscheine sinnvoll (offengelassen)

# Weitere Entscheide

## **2C\_255/2022**, Kt. Genf *zur Publikation vorgesehen*

- Landwirtschaftliches Grundstück in einem Kiesabbauplan (RPG 18)
- Planerlass 2013, Abbaubeginn ab 2054
- Verhältnis Nutzungsplan / BGGB
- Geltung des BGGB bis zur Betriebsbewilligung bzw. bis zur Betriebsaufnahme der Kiesgrube

## **1C\_149/2021**, Tramelan BE *(nicht in der Tabelle)*

- Windpark mit 7 WEA
- Kommunale Volksinitiative: Mindestabstand 500 M zu Wohngebäuden (Ergänzung Baureglement)
- Nichtgenehmigung durch Kanton
- Gutheissung der Beschwerde: Anwendung der Norm kann nicht zum vornherein versagt werden

# Zolliker Zumiker BOTE

Unabhängige Wochenzeitung und amtliches Publikationsorgan

Amtliches Publikationsorgan Zollikon / Amtliche Mitteilungen Zumikon  
 CZA/PPA 8702 Zollikon, Fröhlich Info AG, Dachslerenstrasse 3, 8702 Zollikon, Telefon 044 396 40 80  
 redaktion@zobo.ch, inserate@zobo.ch, www.zolliker-zumiker.ch

Das Wetter am Wochenende



Samstag 13°/25° Sonntag 14°/25°

## Kreisläufe

Vor sechs Jahren hat das Stimmvolk die Energiestrategie 2050 gutgeheissen – Windenergie inklusive. Von den 46 ausgewählten Gebieten im Kanton Zürich liegt Nummer 44 im Zolliker Wald. Eine Einzelinitiative würde diesen Standort allerdings verhindern. Schönheit, verbunden mit Nachhaltigkeit fasziniert Hans Ulrich Maurer, leidenschaftlicher Sammler zeitgenössischer Möbel. In seiner Kollektion steht der «Weil Proven Chair», ein Kunstobjekt, auf dem man nebenbei auch sitzen kann. Die Holzspäne, Abfallmaterial beim Drechseln der Stuhlbeine, verwandelten die Gestalter zu einem aufgeschäumten Material und formten daraus die Sitzfläche. Hecken aus einheimischen Sträuchern und Pflanzen erfüllen auch im urbanen Raum vielfältige Funktionen – nicht zuletzt ästhetische. Wer sogar das Schnittgut aufschichtet oder liegen lässt, schafft nicht nur zusätzlichen Lebensraum für Igel und Wiesel, sondern schliesst auch wertvolle Kreisläufe.

Claudia Eberle-Fröhlich

## Viel Wind im nationalen Förderprogramm

**Die rechtlichen Fragen zur Energiestrategie 2050 fordern Bund, Kanton und Gemeinde. Der Kanton Zürich hat den Zolliker Wald als möglichen Standort für eine Windenergieanlage bestimmt. Eine erste Einzelinitiative liegt beim Gemeinderat.**

Franca Siegfried

■ **ZOLLIKON.** «Der Mindestabstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage (Nabenhöhe ab 30 Meter) und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss 700 Meter betragen.» Stephan Geiger hat als Einzelinitiative diese Anpassung für die Zolliker Bauordnung eingereicht. Warum? Vor sechs Jahren hatte das Schweizer Stimmvolk mit 58,2 Prozent Ja-Stimmen das erste Massnahmenpaket der Energiestrategie 2050 angenommen – inklusiv Windenergie. Mit den neuen Bedingungen verlangte das Bundesamt für Energie letzten Sommer eine Neuberechnung des Windenergiepotenzials. Bestimmt wurde, welchen Beitrag die einzelnen Kantone mit dem Ausbau der Windenergie in Gigawattstunden pro Jahr leisten sollten. Der Kanton Zürich ist verpflichtet, bis 2050 insgesamt 120



Im Zolliker Wald wäre gemäss einer kantonalen Studie eine Windturbine mit der Gesamthöhe von bis zu 220 Metern möglich. (Bild: cef)

Anlagen für jährlich 883 Gigawattstunden zu bauen. Von den 46 ausgewählten Gebieten nach nationalen Kriterien liegt die Nummer 44 im Zolliker Wald (Zwifelsriet-Ober Salster). Dieser Standort könnte sich für eine Windturbine mit einer Gesamthöhe von 150 bis 220 Metern eignen. Im Bericht seiner Sitzung vom vergangenen Juni hält der Gemeinderat fest: «Die Einzelinitiative von Stephan Geiger würde den Standort im Zolliker Wald verunmöglichen. Weil der Kantonsrat überdies das kantonale Pla-

nungs- und Baugesetz revidieren soll, um die Planung und Bewilligung von Windenergieanlagen neu zu regeln, macht es heute kaum einen Sinn, eine Revision der Bau- und Zonenordnung mit einer fixen Abstandsvorschrift den Stimmberechtigten zu unterbreiten.» Als allgemeine Anregung plant jedoch der Gemeinderat, die Initiative voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 vorzustellen.

Fortsetzung auf Seite 3

Zolliker Zumiker Bote Freitag, 1. September 2023

Fortsetzung von Seite 1

### Wo machen Windturbinen Sinn

Die Energiestrategie 2050 verlangt schweizweit eine Steigerung der Energieeffizienz. Windstrom wird in Zukunft Solar- und Wasserstrom ergänzen. Zumal zwei Drittel der Windstromproduktion im Winter für Heizungen eingesetzt werden kann. Eine neue Studie der ETH Zürich analysierte unabhängig vom Bund die Effizienz von Windturbinen. Das Forschungsteam für Planung von Landschaften und Urbanen Systemen (PLUS) fragte sich, wo künftig Windanlagen in der Schweiz stehen sollten. Dabei berücksichtigten sie auch Gebiete, auf denen aktuell keine Windkraftanlagen gebaut werden dürfen. Etwa auf fruchtbarem Ackerland. Ihr Fazit, im windstarken westlichen Mittelland wäre eine Doppelnutzung möglich – auf der Erde wächst Nahrung – aus der Luft wird Energie gewonnen. Der Bund rechnet landesweit mit 760 Windanlagen. Die ETH-Forscher hingegen fanden, dass mit den neuen Standorten 300 Anlagen weniger nötig wären für gleich viele Gigawattstunden pro Jahr. Der Bund hat die Anteile der Gigawattstunden

nach potenzieller Windkraft auf die Kantone verteilt. Bern, Waadt und Jura gehören zur Spitze – der Kanton Zürich ist an 12. Stelle. Werden jetzt Bund und Kantone ihre Strategie den Erkenntnissen der ETH-Studie anpassen bzw. in der Raumplanung berücksichtigen? Mit einer knappen Halbierung der Anlagen liesse sich die Nutzung von Windenergie schneller umsetzen.

### Energiestrategie und Recht

Das Rechtsgutachten des Bundesamts für Energie vom April 2019 kommt zum Schluss, dass Kantone und Gemeinden mit dem revidierten Gesetz zur Energiestrategie 2050 verpflichtet sind, Windenergieprojekte im Rahmen der Raumplanung und entsprechendem Baugesetz zu fördern. Der Autor des Gutachtens ist Christoph Jäger: «Historisch gesehen sind in erster Linie die Kantone für die Raumplanung zuständig, der Bund erlässt den Rahmen und die Grundsätze. Auch die Regelung des Energiebereichs ist eine gemeinsame Aufgabe von Bund und Kantonen», sagt der Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht. «Bei den Gemeinden liegt die Nutzungsplanung, welche per Volksentscheid

an Gemeindeversammlungen beschlossen wird.» Dazu gehört das Baureglement mit Mindestabstand zwischen Windenergieanlage und einer bewohnten Liegenschaft. «Wird der Mindestabstand von 500 auf 700 Meter erweitert, muss der Kanton prüfen, ob dies mit den Vorgaben des Bundes und dem kantonalen Recht zu vereinbaren ist», ergänzt Christoph Jäger. «Wird der erweiterte Abstand ohne sachliche Rechtfertigung als blosser Verhinderungsgrund einer Anlage erkannt, darf der Kanton diese Regelung im Baureglement nicht genehmigen, da sie dem Förderauftrag des Bundes widerspricht.» Der Bund jedoch kann nicht autoritär an den Kantonen vorbei über Standorte der Anlagen entscheiden – in dieser Konstellation liegt viel Potential für Streitigkeiten.

### Fall Tramelan

Christoph Jäger verweist auf den Fall von Tramelan im bernischen Jura: «Dieser ist von der Konstellation her ein Stück weit vergleichbar mit der Ausgangslage in Zollikon.» 2015 genehmigte das Stimmvolk von Tramelan den Bau von sieben Windkraftanlagen und stimmte gleichzeitig für

eine Initiative vom Verein «Protection Habitat et Paysage Jura bernois». Die Initiative verlangte in der Bauordnung einen Mindestabstand zwischen Windkraftanlage und Wohngebäuden von 500 Metern. Der Kanton hat die Genehmigung dieser Änderung der Bauordnung verweigert. Damit begann ein siebenjähriger Rechtsstreit zwischen Anwohnern, Initianten sowie Gemeinde und Kanton, der beim Bundesgericht im August 2022 endete. Die geplanten Windturbinen waren teilweise nur 300 Meter von Häusern entfernt – mit der Initiative liessen sich diese Anlagen nicht mehr realisieren. «Das Bundesgericht hiess die Beschwerde der Anwohner gut und wies die kantonalen Behörden an, die Vorschrift im Baureglement mit dem erweiterten Mindestabstand zu genehmigen», sagt Fachanwalt Jäger. Solch kommunale Mindestabstände sind somit nicht zum vornherein ungültig, sondern müssen im Einzelfall begründet werden können. Man darf gespannt sein auf die Diskussionen an der nächsten Zolliker Gemeindeversammlung – einen Siebenjährigen Krieg gegen Kanton und Bund wünscht sich wohl niemand.

Weiterführender Hinweis:

**Rechtsgutachten Regelungsspielraum der Kantone (2019)**

Bundesamt für Energie BFE > Publikationen > Rechtsgutachten

# 2

# Lärmschutz / Bauen im Lärm

- Kantonsstrasse K4 (Luzernstrasse), Abschnitt: Strassensanierung mit Erleichterungen, Einbau von SSF und lärmarmem Belag (2000). Gesuch um Widerruf Erleichterungsentscheid und Antrag auf Neubeurteilung Lärmsituation (2017)
- USG/LSV konkretisieren verfassungsrechtlichen Anspruch auf Wiedererwägung: Art. 37a LSV i.V.m. kant. Verwaltungsverfahrenrecht
- Rückkommen auf ursprünglich oder nachträglich fehlerhaften Entscheid: bei erheblich geänderten Verhältnissen oder damals unbekanntem, neue Tatsachen oder Beweismittel, nicht falsche Rechtsanwendung
- Veränderungen/neue Erkenntnisse:
  - Splitt-Mastix-Belag: Lärmerhöhende Wirkung und Lebensdauer
  - Lärmforschung: SiRENE-Studie / Bericht EKLB
  - Praxis zur Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit auch zum Lärmschutz
  - Unzuverlässigkeit des Systems zur Lärmmessung «StL-86+»

- Zweifel an der methodischen Korrektheit der Lärmmessung: Standortwahl der Messgeräte, Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, Vergleichbarkeit der gemessenen zu den berechneten Werten > keine zuverlässige Normalisierung mehr möglich
- Verletzung der Ermittlungspflicht (LSV 36)
- Erhebliche Veränderung der Verhältnisse bundesrechtswidrig verneint
- Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung der Sache zur neuen Beurteilung

# Bauen im Lärm



Bildquelle: hrs.ch

## 1C\_471/2021, Aarau AG

- Fussballstadion mit 4 Hochhäusern (mehrh. Wohnen) zwischen Eisenbahn und Strasse
- Teiländerung BNO als Umzonung
- Auslegung USG 24-2: Umzonung einer ausreichenden erschlossenen Bauzone > IGW
- Anwendung USG 22: Hochhäuser
- Stadion als neue ortsfeste Anlage (USG 25): Vollzugshilfe Sportlärm
- Nachweise im SNP-Verfahren: Einhaltung nicht von vornherein ausgeschlossen oder – als ultima ratio – Ausnahme LSV 31-2

## 1C\_1/2022, Stadt Zürich ZH

- Ersatzneubau mit 20 WE, ES III (Aufstufung), angrenzend an 2 Strassen
- Strittig: Ausnahme nach LSV 31-2
- Ausnahme als ultima ratio, wenn alle verhältnismässigen Möglichkeiten nach LSV 31-1 ausgeschöpft wurden (Nachweis Bauherrschaft) + Interessenabwägung
- i.c: Aufstufung infolge Lärmvorbelastung, IGW-N um 4-7 dB(A) überschritten, bei 26 von 54 lärmempf. Räumen IGW an mind. 1 Fenster überschritten, trotz Überarbeitungsauflage
- Ausnahmebewilligung ohne Interessenabw. ausgeschlossen, aufgrund besserer Varianten



*«Unter Berücksichtigung dieser Beurteilungselemente sind gemäss der Rechtsprechung Ausnahmebewilligungen zulässig, wenn die IGW unwesentlich überschritten werden, deren Einhaltung in städtebaulich befriedigender Weise nicht erreicht werden kann und die Baute dennoch der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen dient, da mittels Lüftungsfenstern an der lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann»  
(Auszug Erwägung 4.4 von 1C\_1/2022)*

3

# Übriger Immissionsschutz

# Luftreinhaltung

## 1C\_113/2022, Murten FR

- Neubau Geflügelmaststall für 9'000 Poulets (zusätzlich), Geruchsimmissionen
- Mindestabstände zu bewohnten Zonen: FAT-Bericht (1995), Revisionsentwurf (2005), *neue Empfehlungen von Agroscope (2018)*
- Fachliche Richtlinien:  
Beurteilungsspielraum der Behörden und Pflicht zur (summarischen) Prüfung der Richtigkeit
- Mindestabstände zu Wohngebäuden *in LWZ* nicht unmittelbar anwendbar, aber Vorsorgeprinzip:  
halber Mindestabstand (Faustregel), Mass der Unterschreitung > Hinweis für eine erhebliche Störung/übermässige Immissionen
- I.c. halber Mindestabstand unterschritten > Rückweisung zur Neuberechnung, u.U. mit Auswirkungen auf die raumplanerische Standortwahl

## 1C\_100/2021, Steffisburg BE

- Neubau Mobilfunkanlage in WZ,  
3 adaptive Antennen mit neuem  
**Mobilfunkstandard 5G**
- Umfassende Auseinandersetzung  
BGer mit aktuellem Forschungsstand  
und technischem Betrieb/Kontrolle
- Abweisung der Beschwerde  
(Leitentscheid)



Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht  
Institut pour le droit suisse et international de la construction

Av. de Beauregard 13  
CH-1700 Fribourg

Prof. Dr. Jean-Baptiste Zufferey  
Präsident des Institutsrats

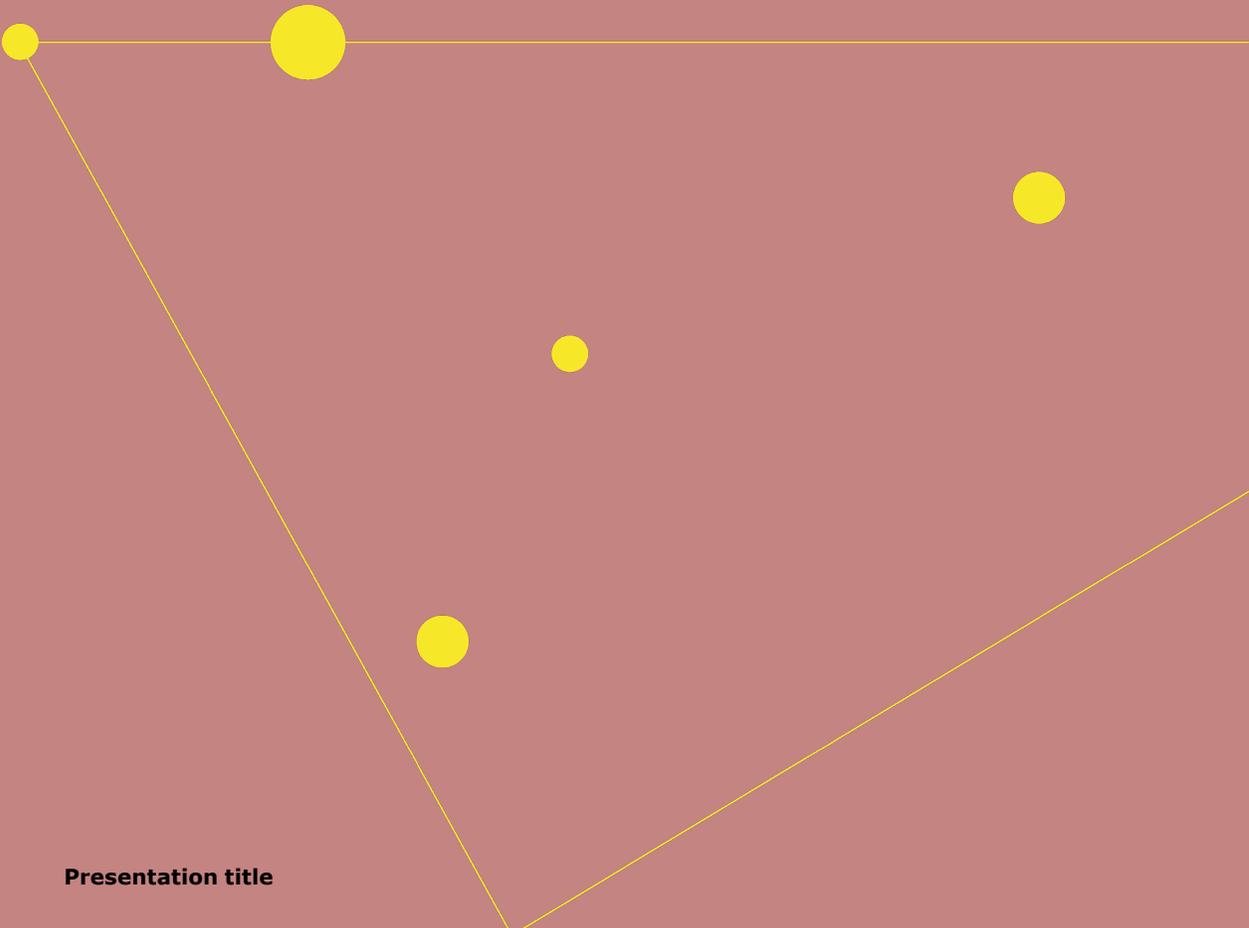
Matthieu Seydoux  
Rechtsanwalt, Diplomassistent, Institutsmitarbeiter

Unter Mitarbeit von Alexandra Rayroux  
Rechtsanwältin, Diplomassistentin, Institutsmitarbeiterin

[www.bpuk.ch](http://www.bpuk.ch)

**Die anwendbaren kantonalen Verfahren  
zur Implementierung der  
5G-Mobilfunkantennentechnologie**

# 4 Weitere Themen



# Zweitwohnungen / Enteignungen

## ZWG

- **1C\_302/2022** (Saanen BE): Erstwohnung > keine Hinweise auf Gesetzesumgehung trotz Grösse, Baukosten und untypischer Raumaufteilung
- **1C\_323/2022** (Sagogn GR): Keine Verletzung von Bundesrecht (ZWG 9/ ZWV 6), wenn einem Stall die Qualifikation als «ortsbildprägende Baute» nach Massgabe des kantonalen Rechts verweigert wird; dieses darf die Umnutzungsmöglichkeiten einschränkender regeln.

## Enteignungen

- **1C\_332/2022** (Lugano TI): Materielle Enteignung infolge Umzonung in eine Zone von kommunalem Interesse mit Erstwohnungsvorschriften, möglicher Landerwerb durch Stadt, Nutzungsplan nicht RPG-konform > **Nichteinzonung**, Rückweisung zur Prüfung einer (ausnahmsweisen) Entschädigungspflicht

# Vergaberecht / Verfahren

## Vergaberecht

- **BGE 148 II 564** (Genf GE): Vergabe einer Plakatierungskonzession (ausserhalb Submissionsrecht) ohne Ausschreibung stellt eine schwere Verletzung der Ausschreibungspflicht nach Art. 2 Abs. 7 BGBM dar > Nichtigkeit des Vergabeentscheids. Frage nach den Folgen, insb. Wirkung auf die Konzession/den bereits geschlossenen Vertrag

## Verfahren

- **BGE 149 II 170** (Zürich ZH): Anfechtbarkeit von nicht verfahrensabschliessenden Verwaltungsgerichtsurteilen gemäss Art. 93 BGG als Zwischenentscheide, i.c. Baubewilligung mit Nebenbestimmungen (aufschiebende Bedingungen betr. Parkierung/Umgebungsgestaltung)
- **BGE 149 II 86** (Le Cheint VD): Indirekter/inzidenter Rechtsschutz der Gemeinde gegen Verweigerung der Richtplangenehmigung durch den Bundesrat

# 5 Gesetzgebung

I

Das Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983<sup>2</sup> wird wie folgt geändert:

## *Art. 22* Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

<sup>1</sup> Baubewilligungen für die Erstellung von Gebäuden, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, werden unter Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

<sup>2</sup> Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn:

- a. jede Wohneinheit über einen genügenden Anteil lärmempfindlicher Räume verfügt, bei denen die Immissionsgrenzwerte mindestens teilweise eingehalten sind;
- b. für jede Wohneinheit, bei der die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, ein Aussenraum beim Gebäude zur Verfügung steht, bei dem die Planungswerte am Tag eingehalten sind; und
- c. der bauliche Mindestschutz nach Artikel 21 gegen Aussen- und Innenlärm angemessen verschärft wird.

<sup>3</sup> Der Bundesrat regelt:

- a. den Anteil lärmempfindlicher Räume nach Absatz 2 Buchstabe a und die Mindestgrösse des Aussenraums nach Absatz 2 Buchstabe b;

## **USG-Revision (Curia Vista Nr. 22.085)**

- Siedlungsentwicklung nach innen und Lärmschutz: Änderung von Art. 22/23/24 USG
- Motion Flach
- Stand: Beratung durch UREK-SR

## **ZWG-Revision (Curia Vista Nr. 20.456)**

- Parlamentarische Initiative Candidas
- Änderung Art. 11 ZWG: v.a. Abbruch und Wiederaufbau mit gleichzeitiger Erweiterung HNF um 30%
- Stand: Beratung durch UREK-SR / SR (Zweitrat)

## **RPG 2 (Nr. 18.077)**

- NR: Beratung in der Sommersession 2023 abgeschlossen
- SR: Differenzberatung Herbst 2023

# Dr. Christoph Jäger

Rechtsanwalt, Partner

Effingerstrasse 1  
Postfach  
3001 Bern

058 200 35 28

[christoph.jaeger@kellerhals-carrard.ch](mailto:christoph.jaeger@kellerhals-carrard.ch)