



## Zonenkonformität

Gebäude und Anlagen müssen der Zone entsprechen, in der sie liegen, müssen zonenkonform sein. Allgemein bekannt ist, dass in der Landwirtschaftszone nur landwirtschaftsbezogene Nutzungen zulässig sind; ohne diesen Grundsatz wäre das raumplanerisch zentrale Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände nicht umsetzbar. Bekannt ist aber auch, dass der Grundsatz vielfach durchbrochen wird und dass von der Besenbeiz über Reithallen bis zur überdeckten Gemüsefarm zahllose, auch durch die (mittlerweile verwirrende) gesetzliche Regelung geförderte oder untersagte Ausnahmen zu reden geben. Darüber soll hier nicht referiert werden, angesprochen wird vielmehr die Zonenkonformität innerhalb der Bauzonen: Zunehmend werden seit einigen Jahren unter diesem Titel Störungen aus nachbarlichen Nutzungen abgehandelt, die nicht messbar oder handfest sind (wie Staub, Lärm, Erschütterungen; so genannte materielle Immissionen), sondern das seelische Empfinden tangieren (die psychisches Unbehagen, Angst, Ekel, Widerwillen auslösen: ideelle Immissionen). Zonenwidrigkeit kann gegen unerwünschte Nutzungen sowohl von Nachbarn als auch im öffentlichen Interesse von Baubehörden geltend gemacht werden.

Oft handelt es sich um soziale Abweichungen – Asylunterkünfte, Gassenküchen/Fixerräume, Sex-Salons sind Stichwörter dazu –, die Nachbarn eine Entwertung ihres Quartiers befürchten lassen. Dabei wird man nicht bezweifeln wollen, dass solche Folgen tatsächlich eintreten können. Gerade das rechtfertigt es, solche Nutzungen unter dem Aspekt der Zonenkonformität zu behandeln, denn mit der Festsetzung der Zonen erfolgt auch eine Kategorisierung des sozialen Umfeldes. Der Entscheid über die Zonenkonformität ist deshalb auch einer darüber, ob die entsprechende Nutzung, selbst wenn aus ihr ein negativer Einfluss

auf den Grundstückwert folgt, hinzunehmen ist oder nicht. Dabei liegt es regelmässig in der Kompetenz der bauordnungsgebenden Instanz, auch genau bezeichnete Nutzungen innerhalb einer Zone zuzulassen oder auszuschliessen. In jedem Fall, auch bei den nachfolgenden Beispielen, ist deshalb die kommunale Bauordnung zu konsultieren.

### Vielfalt der Nutzungen

Im Allgemeinen treten die Probleme in den Wohnzonen und in den Wohn-/Gewerbebezonen auf, wenn die Fragen aufgeworfen werden, ob eine bestimmte Nutzung noch der Wohnnutzung zugeordnet werden dürfe oder ob ein Gewerbe in der gemischten Zone ein zonenkonformes Gewerbe sei. Letzteres wurde beispielsweise von Nachbarn aus einer Wohnzone erfolglos bestritten im Fall eines Versammlungsraumes für eine Religionsgemeinschaft in einer angrenzenden Wohn-/Gewerbezone (mit dem wohl durchschaubaren Argument, religiöse Versammlungen seien auf Ruhe angewiesen, die in der Gewerbezone nicht gewährleistet sei). Zulässig sind in einer Altstadtzone, die ebenfalls Gewerbe zulässt, Gassenküchen; in Wohn-/Gewerbebezonen Fixerräume, Freitodbegleitungen und je nach kommunaler Ordnung Freudenhäuser.

Was die Nutzungen in («reinen») Wohnzonen angeht, stellt die Praxis – sofern die Bauordnung keine konkretisierenden Vorschriften kennt – auf die so genannte funktionale Betrachtungsweise ab: Die Nutzung einer Liegenschaft muss sich mit dem Wohnen und dem Charakter des Quartiers vertragen. Dem kann beispielsweise eine über-grosse Mobilfunkanlage widersprechen. Weiter gehört zur Wohnzonenfunktion bei Gewerben, dass sie dem Bedürfnis der Quartiersversorgung dienen, wie dies Coiffeursalons, Bäckereien, Allgemeinanzpraxen zugeschrieben wird. Eine grosszügigere Praxis zählt weiter Tankstellen, Büros und Kleinbetriebe dazu, weil sie das gesunde und ruhige Wohnen nicht gefährdeten. Die funktionale Betrachtung wird aber auch in gemischten Zonen angewendet. So kann eine Nutzung in ei-

ner Kernzone ausgeschlossen werden, wenn sie typischerweise Belästigungen zur Folge hat, die über das hinausgehen, was mit einer gemischten Nutzung, also auch dem Wohnen verträglich ist.

Nicht nur für die materiellen, sondern genauso für die ideellen Immissionen und damit für die unter diesem Aspekt angerufene Zonenkonformität gilt, dass die Einwirkungen dann hinzunehmen sind, wenn sie nicht übermässig auftreten und kein erhebliches Konfliktpotential aufweisen. Ob dies zutrifft, ist im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden.

Schliesslich sei hier dahingestellt, ob die Ästhetik – die ebenfalls nicht materiell messbar ist – eine eigene Kategorie bilde oder nicht doch auch unter den Titel der Zonenkonformität fallen könne (die Massstäbe sind beispielsweise in einer Wohnzone andere als in einer Gewerbezone). Im Kanton Solothurn jedenfalls wurde ein 7 m hohes beleuchtetes Kreuz als in der Wohnzone zonenfremd beurteilt. Es kann indessen unter Umständen ein Gewerbe von seiner Funktion her zwar zonenkonform, aber unter ästhetischem Gesichtspunkt unzulässig sein (so allenfalls ein Werkhof im geschützten Ortsbild einer Kernzone, die in der Regel nicht dem Wohnen vorbehalten ist, sondern auch dem Gewerbe offen steht).

Dominik Bachmann