

BGE – Das gesetzliche Ziel, die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern, wird relativiert durch die Bestimmung, wonach Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern diese nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Daran erinnert das Bundesgericht im Zusammenhang mit dem Stampagarten in Chur.

Kein Freipass für Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern

Der Streit dreht sich um ein Einfamilienhaus in Chur, das im städtischen Zonenplan der Wohnzone W2 zugeordnet ist und Teil der Siedlung Stampagarten bildet.



MARKUS FELBER
Bundesgerichts-
korrespondent

Die Siedlung ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A aufgeführt. Im Jahre 1992 stufte der Churer Stadtrat das Baugrundstück hinsichtlich des Hauses, des Gartenhauses und der Einfriedung auf der Südseite als erhaltenswert ein und liess diese Unterschutzstellung als öffentliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen.

Am 6. April 2012 ersuchten die Eigentümer das Hochbauamt der Stadt Chur darum, auf ihrem Haus die Installation einer rund 15 Quadratmeter grossen thermischen Solaranlage zu bewilligen. Der Stadtrat verweigerte die Bewilligung dieser Anlage. Auf Beschwerde der Bauherrschaft hin hob das Bündner Verwaltungsgericht den Bauentscheid auf und verlangte, dass die Stadt Chur die Zulässigkeit einer kleineren Solaranlage prüfe. Unter Berufung auf die inzwischen am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des Art. 18a des Raum-

planungsgesetzes (vgl. Kasten) reichen die Bauherren das Gesuch ein, auf der südseitigen Dachfläche ihres Hauses den Einbau einer vollflächigen Photovoltaikanlage zu bewilligen. Der Stadtrat wies das neue Baugesuch ab, und das Verwaltungsgericht bestätigte diesen Entscheid. Ebenso entschied nun das Bundesgericht.

Ortsbild ist zu schützen

Die Bauherrschaft hatte in Lausanne nicht infrage gestellt, dass es vor allem darum geht, das homogene Erscheinungsbild der Siedlung Stampagarten zu erhalten. Dabei gilt es nach Auffassung des Bundesgerichts zu beachten, dass Ortsbilder durch den Ersatz des originalen Dachdeckungsmaterials markant ver-

ändert werden können, wenn die Materialien sich farblich erheblich unterscheiden. Deshalb sieht die einschlägige Planungshilfe der Stadt Chur vor, dass technische Anlagen wie Sonnenkollektoren zurückhaltend eingesetzt werden sollen und farblich der Fassade oder Dachfläche anzupassen sind. Die kantonalen Behörden durften unter diesen Umständen davon ausgehen, dass die geplante grossflächige Solaranlage mit dunklen Solarzellen in der Dachlandschaft des Stampagartens mit erdfarbenen Ziegeldächern einen auffälligen Fremdkörper darstellen würde, der das Erscheinungsbild dieser Siedlung erheblich verändern würde. Zudem wird aus Sicht des Bundesgerichts das äussere Bild ei-



Dunkle Solarzellen würden in der Dachlandschaft der Siedlung Stampagarten einen Fremdkörper darstellen. Das Erscheinungsbild würde dadurch zu stark verändert. BILD: BAUKULTUR.GR.CH

DER WORTLAUT DES GESETZES

«¹ In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

² Das kantonale Recht kann: a. b.

a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;

b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

³ Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.»

Artikel 18a Raumplanungsgesetz

ner Siedlung stark durch die Dachlandschaft geprägt. In wertvollen Ortsbildern haben daher Solaranlagen nicht primär auf den Bau Rücksicht zu nehmen, auf dem sie angebracht werden, sondern auf die gesamte Dachlandschaft des Ortes.

Aus diesen Gründen hat die Stadt Chur ihren Ermessensspielraum nicht überschritten, wenn sie annahm, der durch die geplante grossflächige Solaranlage geschaffene auffällige Fremdkörper in der Dachlandschaft des Stampagartens beeinträch-

das geschützte einheitliche Erscheinungsbild dieser Siedlung wesentlich. Die Verweigerung der Baubewilligung verträgt sich laut dem Urteil aus Lausanne mit dem gesetzlichen Ziel, die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern, zumal das Gesetz auch vorsieht, dass Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung diese Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Urteil 1C_26/2016 vom 16. November 2016

Immobilienverwaltungssoftware – Die Auslagerungen von IT-Infrastruktur in externe Speicher bringt mehr Unabhängigkeit und höhere Sicherheit. Das sogenannte Cloud-Computing findet auch in der Immobilienbewirtschaftung zunehmend Verbreitung.

Immobilienkunden sicher in der «Wolke» gelagert

**HEV-
Infoanlass**



Ob im Büro, zu Hause oder unterwegs – die Verwaltungssoftware «ImmoTop2» lässt sich ortsunabhängig nutzen, weil Daten und Software in der Cloud gespeichert sind.

Das Internet hat unser tägliches Leben in vielen Bereichen stark verändert. Wir kaufen über das Internet ein oder fahren Zug mit einem digitalen Ticket, das wir via Smartphone erworben haben.

Eine weitere technologische Lösung, die das Internet möglich gemacht hat, ist die Auslagerung von Daten in externe Speicher, sogenannte Clouds oder Wolken. Wenn zu den Daten auch Anwendungssoftware in der Cloud betrieben wird,

spricht man von Cloud-Computing. Die IT-Infrastruktur – wie beispielsweise Rechenleistung, Speicherplatz und Anwendungssoftware sowie weitere IT-Dienstleistungen – stehen dem Benutzer via Internet zur Verfügung. Auf dem lokalen Rechner sind keine Programme installiert, er dient primär als Terminal für den Zugriff zur Cloud.

Vorteile von Cloud-Computing

Der ortsunabhängige Zugriff auf die Software sticht für den Benutzer

sofort als wesentlicher Vorteil ins Auge. Der Zugriff auf die Programme ist via Internet jederzeit möglich – egal, wo man sich gerade befindet –, und die Software wird in der Cloud automatisch auf dem neusten Stand gehalten.

Die externe Speicherung der Daten bedeutet ausserdem eine höhere Datensicherheit. Es wird zunehmend schwieriger, die lokale IT-Infrastruktur gegen Viren oder Hacker zu schützen. Angriffswellen mit neuen Viren oder «Malware», den sogenannten Zero-Day-Attacken, stellen auch die besten Antivirenprogramme vor grosse Probleme. In professionell betriebenen Clouds wird mit Hochsicherheitsbereichen dafür gesorgt, dass auch ausgeklügelte Viren oder Malware wirksam abgeblockt werden. Der Zugriff auf die Anwendungssoftware in der Cloud erfolgt zudem über verschlüsselte Verbindungen. Fachspezialisten sorgen für maximale Sicherheit und gewährleisten einen einwandfreien Betrieb auf dem neusten Stand der Technik. Für den Cloud-User bedeuten diese Dienstleistungen geringere Hardwarekosten sowie den Wegfall von Updates und Datensicherungen. Er bezieht die Leistungen für das Cloud-Computing zu fixen Betriebskosten und kann sich voll und ganz auf sein Kerngeschäft konzentrieren. Aufgrund der effizienteren Nutzung der IT-Ressourcen sind Cloud-Lösungen auch ökologisch vorteilhaft.

Zuerst gut evaluieren, dann installieren

Um mögliche Risiken einer Auslagerung in eine Cloud zu vermeiden, muss auf die Evaluation der geeigneten Cloud-Lösung und der damit verbundenen Dienstleistungen besonderes Gewicht gelegt werden. Es stellen sich Fragen nach dem Umfang von Cloud-Betriebszeiten und -Verfügbarkeit, nach der Qualität des Cloud-Dienstleisters und der Ausgestaltung des Vertrags. Es ist empfehlenswert, für die richtigen Entscheidung einen erfahrenen IT-Berater beizuziehen. Nicht zu vergessen ist eine schnelle Internetleitung, die für einen reibungslosen Betrieb unabdingbar ist. Dann ist da noch die emotionale Bindung an die lokal gespeicherten Daten und Programme, die überwunden werden muss. Gegen aufkommende Gefühle der Unsicherheit hilft die gut abgestützte Expertenmeinung, dass eine professionell betriebene Cloud die höchsten Sicherheitsstandards erfüllt.

WEITERE INFOS

Die Immobilienverwaltungssoftware «ImmoTop2» wurde von W&W Immo Informatik AG in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz entwickelt. Weitere Informationen über die Software finden Sie unter:

[www.hev-schweiz.ch/
vermieten/verwalten/software](http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/verwalten/software)

INFOVERANSTALTUNG

Am **Dienstag, 27. Juni 2017, von 17.30 bis 19.30 Uhr**, findet im HEV Institut, Seefeldstrasse 60, Zürich eine Infoveranstaltung über die Immobilienverwaltungssoftware «ImmoTop2» statt.

Die Teilnehmer erfahren alles rund um die neue Software «ImmoTop2». Die Veranstaltung richtet sich an Eigentümer oder Vermieter, die ihre Immobilien eigenständig mit einer modernen und professionellen Software bewirtschaften möchten. Die Teilnahme an der Infoveranstaltung ist für HEV-Mitglieder kostenlos. Nicht-Mitglieder bezahlen 30 Franken. Eine Anmeldung ist erforderlich.

Weitere Infos und Anmeldung unter: [www.hev-schweiz.ch/kurse/
hev-kurse/software-schulung](http://www.hev-schweiz.ch/kurse/hev-kurse/software-schulung)

Um der steigenden Nachfrage nach Cloud-Lösungen in der Immobilienbewirtschaftung gerecht zu werden, hat die W&W Immo Informatik AG zusammen mit dem HEV Schweiz das HEV-Einsteigermodell für «ImmoTop2» für den Cloud-Betrieb ausgearbeitet. Das Einsteigermodell ist optimal auf einen schnellen und einfachen Start für die professionelle und ortsunabhängige Immobilienbewirtschaftung ausgelegt. Mehr dazu an der Infoveranstaltung vom 27. Juni.