



DER FALL

Der illegale Garten

BAURECHT. Ein Gold- und Immobilienhändler erstellt in Dörflingen SH einen grossen Garten – unerlaubterweise. Das beschäftigt Anwohner und Gerichte seit zwölf Jahren.

TEXT: BERNHARD RAOS | ILLUSTRATION: ANDREAS GEFE

Wenn Catherine und Roland Sigg von ihren Reben zur angrenzenden, bis zu zwei Meter hohen Steinmauer schauen, hinter der ein grosser Garten liegt, können sie nur den Kopf schütteln: «Jetzt steht die illegale Gartenanlage seit zwölf Jahren da.» Sie liegt ausserhalb der Bauzone im schaffhausischen Dörflingen in der Zone für Rebbaue. Das 1000-Seelen-Dorf ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz verzeichnet; für die Dörflinger Rebflächen gilt das Erhaltungsziel.

2010 baute hier ein Gold- und Immobilienhändler eine Villa samt Garten. Der Makel: Die Baubewilligung für die Gartenanlage wurde illegal erteilt, so steht es in zwei Urteilen des Bundesgerichts. Der Eigentümer will sich wegen des noch immer laufenden Verfahrens nicht äussern. Erst wenn «die ganze Geschichte durch ist», werde er reden.

Bausünde durchgewinkt. Das Ganze hatte ein Vorspiel. Die Familie Sigg nennt es rückblickend ein «taktisches Manöver» des neuen Nachbarn. Der Villenbesitzer machte ihnen ein Kaufangebot für ihre Rebparzelle. Sie lehnten ab. «Wir sind Bauern und verkaufen nicht unsere Existenzgrundlage», sagen die Siggs.

Dann war eine Zeitlang die Rede von Realersatz, sie hätten gleichwertiges Kulturland auf Dorfgebiet erhalten sollen, das im Besitz der Familie des Nachbarn ist. Doch dazu kam es nicht, denn mittlerweile waren Villa und Garten gebaut. Dazu war eine bis zu zwei Meter hohe Aufschüttung nötig, um das Terrain auszugleichen. Die Gemeinde hatte das Baugesuch im vereinfachten Verfahren genehmigt, ohne Catherine und Roland Sigg als Anstösser eine Bauanzeige zu schicken.

Die Bauernfamilie fühlte sich an der Nase herumgeführt und erhob Einsprache. Sie erhielt die lapidare Antwort, die Gartenanlage sei rechtmässig erstellt. Doch so einfach liessen sich Siggs nicht abspeisen. Sie brachten die Gemeinde in Verlegenheit: Für einen Garten in der Rebbauezone braucht es eine Ausnahmegenehmigung des Kantons. Aber die fehlte. Siggs intervenierten beim Kanton, doch der Regierungsrat winkte die Bausünde über ein Jahr später als lässlich durch. Mit einer speziellen Begründung: Die Baubewilligung sei bei Abwägung aller massgeblichen Interessen «nicht derart fehlerhaft, dass sie als nichtig zu bezeichnen» sei. Darauf nahm sich die Familie erstmals einen Anwalt. «Was da abließ, widersprach unserem Rechtsverständnis.» Ihr Anwalt erhob Verwaltungsbeschwerde vor dem kantonalen Obergericht. ▶

«Wir sind Bauern und verkaufen unsere Existenzgrundlage nicht.»

Catherine und Roland Sigg

Die Schaffhauser Richter setzten dem Ganzen dann die Krone auf. Sie verwechselten Catherine und Roland Sigg mit einem anderen Nachbarn mit gleichem Namen, der gegenüber dem Villenbesitzer auf das Nachbarrecht verzichtet hatte. Die Beschwerde wurde schliesslich abgewiesen, auch aus formellen Gründen: Es hätte Rekurs statt Aufsichtsbeschwerde erhoben werden müssen. Solche Spitzfindigkeiten brachten die Einsprechenden erst recht in Rage, und sie zogen das Urteil weiter ans Bundesgericht.

Kampf durch alle Instanzen. Erst die Höchstinstanz drehte den Spiess um, kassierte das Urteil des Obergerichts aufgrund von überspitztem Formalismus und spielte den Ball an den Regierungsrat zurück. Doch damit war für die Siggs noch nichts gewonnen. Die Schaffhauser Regierung erteilte erneut die Ausnahmebewilligung für die Gartenanlage, als ob nichts gewesen sei. Die Bauernfamilie liess sich nicht kleinkriegen und reichte Beschwerde beim Obergericht ein. Dieses piff den Regierungsrat und die Gemeinde tatsächlich zurück, hob die Baubewilligung auf und verlangte den Rückbau der Gartenanlage «innert nützlicher Frist». Zu diesem Zeitpunkt waren fünf Jahre vergangen.

Nun beantragte der Villenbesitzer vor Bundesgericht, das Verfahren zu sistieren – er wollte seinen Garten in die Bauzone umzonen lassen. Gemeinde und Kanton signalisierten schon mal Zustimmung. Doch das Bundesgericht machte nicht mit: Das Bundesamt für Raumentwicklung hatte die Einzonung als aussichtslos taxiert. Die Gemeinde wurde angewiesen, die Wiederherstellung zu verfügen. Damit liess man sich in Dörflingen Zeit – erst im Sommer 2018 wurde der Gartenbesitzer aufgefordert, einen Teil der Anlage zurückzubauen.

Die Familie Sigg fühlte sich gefoppt: «Wir kämpfen doch nicht jahrelang mehrfach durch alle Instanzen, damit die Anlage dann doch weitgehend bestehen bleiben soll.» Sie rekurrierte erneut beim Regierungsrat. Der hiess die Beschwerde gut und verpflichtete den Villenbesitzer zum vollständigen Rückbau.

Aber auch damit sollte die Angelegenheit noch nicht erledigt sein. Die Anweisung der Regierung brachte den Eigentümer und die Gemeinde in die Gänge. Beide zogen den Fall weiter ans Obergericht, das jedoch Ende 2021 auf einem vollständigen Rückbau beharrte. Die von der Gemeinde Dörflingen erteilte Baubewilligung sei sowohl materiell als auch formell rechtswidrig.

Erneut erteilte der Regierungsrat die Ausnahmebewilligung, als ob nichts gewesen sei.

Mittlerweile ist der verbotene Garten von Dörflingen zum dritten Mal vor Bundesgericht, das auf die Beschwerde des Villenbesitzers eingetreten ist. Der geht nun wieder aufs Ganze: Dass die erteilte Baubewilligung materiell falsch war, gesteht er zu. Doch ein Rückbau sei unverhältnismässig. Hätte er gewusst, dass er den Garten nicht bauen könne, hätte er das Grundstück nicht gekauft. Der Entscheid führe dazu, dass er praktisch seinen Wohnsitz verliere und einen neuen suchen müsse.

Suche nach Hintertürchen. Für Catherine und Roland Sigg ist das juristische Hickhack, je länger es dauert, umso unverständlicher: «Es ist für uns eine beschwerlich lange Zeit. Die Behörden der Gemeinde und des Kantons haben der Gegenpartei geholfen, bis es nicht mehr anders ging. Trotz Raumplanungsgesetz.»

Was in Dörflingen passiert, ist für Raimund Rodewald, Geschäftsleiter der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Alltag: «Uns sind viele vergleichbare Fälle bekannt», sagt er. Der neuste ist ein illegal erneuertes Ferienhaus auf der St. Petersinsel im Bielersee. Der Eigentümer hat Rekurse gegen die vom Verwaltungsgericht angeordnete Schleifung des Ferienhauses

erhoben. Auch in diesem Fall droht eine juristische Endlosschleife.

Weshalb dieses offensichtliche Vollzugsproblem in der Raumplanung? Für Rodewald liegt es vor allem an der grossen Zahl der Bauten sowie an den «stetig zunehmenden und unklaren Tatbeständen des Raumplanungsgesetzes, was zulässig ist und was nicht». Hinzu komme, dass die Baupolizei ungenügend kontrolliere. Das hat dazu beigetragen, dass 37 Prozent aller Siedlungsflächen in der Schweiz ausserhalb der Bauzonen liegen. Selbst wenn das Bundesgericht klare Grenzen zieht – wie letztes Jahr, als es in einem Grundsatzurteil festlegte, alle illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone seien zurückzubauen –, wird weiter nach Hintertürchen gesucht.

Mit tatkräftiger politischer Unterstützung. So befürwortete der Nationalrat Mitte März eine Motion der Raumplanungskommission, wonach für über 30-jährige illegale Bauten eine Ausnahme gemacht werden soll. Das ist eine falsche Botschaft, findet Landschaftsschützer Rodewald: «Um eine unnötige Verbauung von Kulturland zu vermeiden, müssen Bauten auf das notwendige Mass beschränkt werden, zonenkonform oder standortgebunden.» ■

37 Prozent aller Siedlungsflächen der Schweiz liegen ausserhalb der Bauzone.



SCHUDEL'S
FOOD STORIES

mit René Schudel

Neue Folgen • Mittwochs • 18:00



inkl. Geschenkkarte

Füllen Sie jetzt Ihr Holz-Pellet-Lager!

Holz-Pellets zu haben, ist in der aktuellen Situation nicht selbstverständlich; blicken Sie der nächsten Heizsaison entspannt entgegen!

Bestellen Sie Ihre AGROLA Holz-Pellets online bis 30. Juni 2022 – und wir schenken Ihnen eine AGROLA Geschenkkarte im Wert von Fr. 50.–!

 **AGROLA**

BLEIBEN SIE ENTSPANNT!



agrola.ch/pellets-aktion