

BGer 1P.766/1999 vom 10. April 2000

Bundesgericht, 2000-04-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.766_1999

FR: TF 1P.766/1999 du 10 avril 2000

IT: TF 1P.766/1999 del 10 aprile 2000

Regeste

Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

a) Angefochten ist ein gestützt auf die Art. 83 ff. BauG und den Zonenplan Baugebiet 1:2000 (teilweise inkl. Generellem Gestaltungsplan) vom 28. April 1995 erlassener Quartierplan. Nach Art. 88 OG sind die Eigentümer benachbarter Liegenschaften befugt, sich mit staatsrechtlicher Beschwerde gegen solche Planfestsetzungen zur Wehr zu setzen, soweit sie geltend machen, diese verletzen sie in ihren verfassungsmässigen Rechten, weil dadurch Normen, die auch ihrem Schutz dienen, nicht mehr oder in geänderter Form gelten würden oder weil sie die Nutzung ihrer Liegenschaft beschränken. In beiden Fällen reicht die Anfechtungsbefugnis nur so weit, als die Auswirkungen des umstrittenen Plans auf das eigene Grundstück in Frage stehen (BGE 125 II 440 E. 1c; 120 Ia 227 E. 2d; 119 Ia 362 E. 1b; 116 Ia 193 E. 1b). b) Als Nachbarn sind die Beschwerdeführer somit befugt, sich gegen die das unmittelbar an ihr Grundstück angrenzende Baufenster C betreffenden Vorschriften über die Gebäude- und Firsthöhen sowie die zulässige Ausnützung zur Wehr zu setzen, da diese nach der Rechtsprechung auch nachbarschützenden Charakter haben. Die Baufenster B und D hingegen haben keinen unmittelbaren Anstoss an die Parzelle der Beschwerdeführer, sie liegen vielmehr an der Südwest- bzw. Ost-Ecke der grossen Parzelle Nr. 226 in einer Entfernung von rund 100 m bzw. 75 m. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht dargetan, inwiefern die Realisierung der nach dem umstrittenen Quartierplan zulässigen Überbauung der Baufenster B und D besondere nachteilige Auswirkungen auf die Parzelle der Beschwerdeführer hat; sie sind daher nicht befugt, ihn in Bezug auf diese Baufenster anzufechten. c) Nicht befugt sind die Beschwerdeführer zur Geltendmachung öffentlicher Interessen. Auf ihre Rüge der mangelnden ästhetischen Einordnung der nach dem Quartierplan zulässigen Bauten und Anlagen in das bestehende Quartierbild ist daher nicht einzutreten, da diese Vorschriften öffentlichen Interessen dienen (BGE 118 Ia 232 E. 1a und 1b mit Hinweisen). Ebenfalls ausschliesslich öffentliche Interessen ohne nachbarschützende Nebenzwecke verfolgt die Genehmigungspflicht von Art. 26 RPG. Zur Rüge, die im angefochtenen Quartiergestaltungsplan enthaltenen Festlegungen hätten in einem Generellen Gestaltungsplan getroffen werden müssen, weil sie sonst der von Art. 26 RPG vorgeschriebenen Genehmigungspflicht durch eine kantonale Behörde entzogen seien, sind die Beschwerdeführer daher nicht befugt. Darauf könnte auch dann nicht eingetreten werden, wenn diese Rüge rechtzeitig, was hier nicht der Fall ist (vgl. unten E. 2), und in einer den Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Weise als Verletzung der derogatorischen Kraft des Bundesrechts im Sinne von Art. 2 ÜbBest. aBV (Art. 49 Abs. 1 BV) vorgebracht würde. d) Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben

zu keinen Bemerkungen Anlass, sodass auf die Beschwerde, unter Vorbehalt der nachfolgenden E. 2 und gehörig begründeter Rügen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 125 I 71 E. 1c ; 122 I 70 E. 1c ; 121 I 334 E. 1c), einzutreten ist. Soweit im Folgenden auf einzelne Ausführungen der Beschwerdeschrift nicht eingegangen wird, genügen sie diesen Anforderungen nicht.

E. 2

a) Das Verwaltungsgericht ist im angefochtenen Entscheid auf die Einwände der Beschwerdeführer gegen das Quartierplanverfahren als solches wegen Verspätung nicht eingetreten. Im Folgenden hat es sich in einer alternativen Begründung trotzdem damit auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, sie seien auch materiell unbegründet. Um mit ihren Rügen gegen das Quartierplanverfahren als solches durchzudringen, müssen die Beschwerdeführer daher beide Begründungen erfolgreich als verfassungswidrig anfechten. Hält der Nichteintretens-Entscheid des Verwaltungsgerichts der von den Beschwerdeführern erhobenen Willkürklage stand, hat es damit sein Bewenden, ohne dass weiter zu prüfen wäre, ob auch die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur materiellen Zulässigkeit des Quartierplanverfahrens haltbar sind. b) Willkürlich ist ein Entscheid, der mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, dass die Begründung unhaltbar ist, der Entscheid muss sich vielmehr im Ergebnis als willkürlich erweisen (BGE 124 I 247 E. 5 S. 250; 124 V 137 E. 2b S. 139 je mit Hinweisen). c) Nach Art. 101 Abs. 3 BauG sind "Rekurse gegen die Durchführung der Quartierplanung (...) bei der Einleitung des Verfahrens zu erheben und können im nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren nicht mehr erhoben werden". Gestützt auf diese Bestimmung ist das Verwaltungsgericht auf den Rekurs der Beschwerdeführer gegen die Plangenehmigung nicht eingetreten, soweit er sich gegen die Zulässigkeit des Quartierplanverfahrens wandte. Die Beschwerdeführer rügen dies zwar als willkürlich. Sie führen indessen selber aus, es ergebe sich "bereits aus den einschlägigen Vorschriften des kantonalen Rechts (Art. 24, 38 und 40 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973, KRG) sowie des Baugesetzes (Art. 84 und 86 BauG) klar, dass sich die in Art. 59 BauG statuierte Wettbewerbs- und Gestaltungsplanpflicht nur über einen Gestaltungsplan auf Stufe der Grundordnung, mithin über einen Generellen Gestaltungsplan und nicht über einen Quartiergestaltungsplan erfüllen lässt" (staatsrechtliche Beschwerde Ziff. C.2 S. 9 oben). Nach diesem Parteistandpunkt der Beschwerdeführer war somit die Durchführung eines Quartiergestaltungsplanverfahrens für die Parzelle Nr. 226 der Beschwerdegegner von vornherein unzulässig. Das hätten sie nach der insoweit klaren Bestimmung vom Art. 101 Abs. 3 BauG mit einem Rekurs gegen den am 9. Januar 1998 publizierten Einleitungsabschluss vorbringen müssen. Es ist jedenfalls nicht nachvollziehbar, inwiefern das Verwaltungsgericht mit dieser Auslegung von Art. 101 Abs. 3 BauG in Willkür verfallen sein sollte. Sein Nichteintretensentscheid in diesem Punkt ist keineswegs verfassungswidrig.

E. 3

a) Als Verletzung ihrer Eigentumsgarantie rügen die Beschwerdeführer, der Gestaltungsplan sei zu unbestimmt, weil er die Lage der Baukuben nicht festlege und den Beschwerdegegnern die Möglichkeit lasse, im Baubewilligungsverfahren 1'100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) nach ihrem Gutdünken auf die Baufenster A - D zu verteilen,

was zu einem erhebliche Massengefälle unter ihnen führen könne. Aus BGE 121 I 122 ergebe sich, dass Gestaltungspläne um so bestimmter sein müssten, je stärker sie von der zonenmässigen Nutzung abwichen. Das müsse auch gelten, wenn, wie im vorliegenden Fall, die Gebäudedimensionen direkt im Gestaltungsplan festgelegt würden. Ein Quartiergestaltungsplan habe nach Art. 85 Abs. 1 BauG die Einordnung neuer Quartiere in die Siedlung und die Landschaft zu gewährleisten. Nach Art. 86 Abs. 1 BauG seien zudem von der Grundordnung abweichende Vorschriften nur zulässig, wenn der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung biete. Eine solche Gewähr könne von vornherein nur ein Gestaltungsplan bieten, der die künftige Situierung und Gestaltung der einzelnen Bauten vorschreibe.

b) Eigentumsbeschränkungen halten vor Art. 22ter aBV (Art. 26 BV) stand, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, ein öffentliches Interesse verfolgen, welches einen Eingriff ins Privateigentum zu rechtfertigen vermag, und verhältnismässig sind (BGE 125 II 129 E. 8 ; 121 I 117 E. 3b; 119 Ia 348 E. 2a mit Hinweisen).

c) Nach Art. 85 Abs. 1 BauG bildet der Quartiergestaltungsplan "die Grundlage für die Entstehung zonenge-mässer, gesunder und wohnlicher Quartiere. Er gewährleistet die Einordnung neuer Quartiere in die gewachsene Siedlung und die Landschaft und schafft für die bestehenden Quartiere die Voraussetzung für ihre Erneuerung und Verbesserung". Nach Art. 86 Abs. 1 BauG "kann die Baubehörde gestatten, dass die Gebäude- und Grenzabstände und die Gebäudelängen nach architektonischen Kriterien frei bestimmt werden", sofern "der Quartiergestaltungsplan Gewähr für eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung mit guter Gestaltung, differenzierter Bauweise und ausgewogener Umgebungsgestaltung" bietet. Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass mit dem Quartiergestaltungsplan eine architektonisch und siedlungsbaulich vorzügliche Überbauung im Sinne von Art. 86 Abs. 1 BauG realisiert werden muss. Das ergibt sich schon aus der Legende zum Zonenplan 1:2000 vom 28. April 1995, wonach die die Gestaltungsplanpflicht "die Trennung der historischen Ortsteile sowie die Integration der neuen Bausubstanz zur Bildung eines verbindenden Kernbereichs" bezweckt. Dementsprechend sind denn nach Art. 59 BauG auch verschiedene zentrale Bauvorschriften - die Gebäude- und die Firsthöhe sowie die Gebäudelänge und -breite - nicht in der baulichen Grundordnung, sondern im Quartiergestaltungsplan selber zu regeln. Das ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass dieser die von Art. 86 Abs. 1 BauG verlangten besonderen architektonischen und siedlungsplanerischen Qualitäten aufweist.

d) Der Quartiergestaltungsplan räumt der Bauherrschaft einen grossen Spielraum in Bezug auf die Verteilung und Platzierung der Bauten ein: So sind einmal die Baufenster teilweise sehr gross (A - 3'250 m²; B - 845 m²; C - 2'890 m²; D - 1'982 m²). Die Bauherrschaft hat zudem die Möglichkeit, 1'100 m² BGF nach Gutdünken auf die einzelnen Fenster zu verteilen (bei den im Gestaltungsplan den einzelnen Fenstern zugewiesenen Bruttogeschossflächen von 1'400 m², 700 m², 1'700 m² und 1'800 m² handelt es sich um Maximalwerte, die die zulässige Ausnutzung der Gesamtparzelle von 4'500 m² BGF um 1'100 m² übersteigen). Nach der Bestimmung 08.2 des Quartiergestaltungsplans kann die Bauherrschaft überdies die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Plangebietes frei wählen und die Gebäude auf die Grenze zum Freihaltebereich stellen. Die Beschwerdeführer bringen zu Recht vor, dass es schlechterdings nicht möglich ist, die geforderte architektonische und siedlungsplanerische Qualität der künftigen Überbauung zu beurteilen, wenn die Lage der einzelnen Baukuben nicht wenigstens in groben Zügen

festgelegt ist. Dies ist umso weniger der Fall, als auch deren äussere Abmessungen sehr weitgehend ins Belieben der Bauherrschaft gestellt sind, weil diese die Möglichkeit hat, immerhin 1'100 m² BGF frei zwischen den Fenstern zu verteilen. In Bezug auf das Baufenster C bedeutet dies beispielsweise, dass die Ausnutzungsziffer zwischen 0,21 (600 m² : 2890 m²) und 0,59 (1700 m² : 2890 m²) schwanken kann, was selbstredend auch die äusseren Abmessungen der Bauten ganz erheblich beeinflusst. e) Es steht somit nicht fest, dass der Quartiergestaltungsplan Fri Gewähr dafür bietet, dass die von Art. 85 Abs. 1 und Art. 86 Abs. 1 BauG geforderte Qualität der Überbauung erreicht wird, weil ihm mit der Bestimmung der Situierung der Baukuben ein wesentliches Element fehlt und seine (zu) grosse Unbestimmtheit in Bezug auf die Verteilung der Ausnutzung zu einem starken, einer harmonischen Überbauung des Quartierplangebietes abträglichen Massengefälle führen kann. Keiner weiteren Ausführungen bedarf, dass diese planrischen Entscheidungen im Quartiergestaltungsplan selber getroffen werden müssen und nicht auf die künftigen Baubewilligungsverfahren, in denen ausschliesslich die Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Bauten ohne Rücksicht auf die übergeordneten siedlungsplanerischen Aspekte der Überbauung der Gesamtparzelle zu beurteilen ist, verschoben werden können. Der angefochtene Quartiergestaltungsplan entspricht daher den Anforderungen des Baugesetzes offensichtlich nicht, und in dieser Form ist er auch nicht geeignet, die Durchsetzung der Vorgaben des Zonenplans Baugebiet 1:2000 (teilweise inkl. Generellem Gestaltungsplan) vom 28. April 1995 sicherzustellen. Die Genehmigung des Quartierplanes Fri durch den Gemeindevorstand bzw. die Bestätigung dieses Entscheides durch das Verwaltungsgericht ist daher willkürlich und verletzt die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer, jedenfalls soweit die Überbauung des Baufensters C zur Diskussion steht. Die Rüge ist begründet.

E. 4

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Unter diesen Umständen brauchen die weiteren Rügen nicht geprüft zu werden. Das rechtfertigt sich, da sie Fragen aufwerfen, die sich bei der Überarbeitung des Quartiergestaltungsplans "Fri" gemäss E. 3 neu in anderer Form stellen werden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die privaten Beschwerdegegner die Kosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG) und den obsiegenden Beschwerdeführern ausserdem gesamthaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.