Urteilskopf

102 Ia 368

53. Auszug aus dem Urteil vom 3. November 1976 i.S. Wasserfallen Transport AG gegen Einwohnergemeinde Liestal und Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
Regeste (de):
Art. 22ter BV; Zonenplanung.

Öffentliches Interesse als Voraussetzung für die Zuteilung einer Liegenschaft zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen; zukünftiges Raumbedürfnis des Gemeinwesens.

Regeste (fr):
Art. 22ter Cst.; plan de zones.

Intérêt public justifiant l'attribution d'un bien-fonds à une zone d'édifices et ouvrages publics; besoins futurs de la collectivité.

Regesto (it):
Art. 22ter Cost.; piano delle zone.

Interesse pubblico quale presupposto per l'attribuzione di un fondo ad una zona destinata a opere e impianti pubblici; bisogni futuri della collettività.

Sachverhalt ab Seite 368

BGE 102 Ia 368 S. 368

Die Wasserfallen Transport AG (im folgenden: Wasserfallen AG) ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1558 am Gestadeckplatz

BGE 102 Ia 368 S. 369

in Liestal. Die Liegenschaft misst 1526 m2 und ist überbaut. Die Gebäulichkeiten sind an die Autobus AG, eine Tochtergesellschaft der Wasserfallen AG, vermietet. Die Autobus AG befasst sich mit dem Transport von Gütern und Personen. Die Einwohnergemeindeversammlung von Liestal stimmte am 7. und 15. September 1971 einer neuen Ortsplanung zu. Nach dieser wurde die Parzelle Nr. 1558 der Wohn-/Geschäftszone 3 (WG 3) zugeteilt. In der Folge beantragte der Gemeinderat dem Einwohnerrat von Liestal verschiedene Änderungen der im September 1971 angenommenen Zonenordnung. Eine davon betraf die Parzelle Nr. 1558. Der Gemeinderat führte dazu aus, die seit 1971 eingetretenen neuen Verhältnisse liessen es als ratsam erscheinen, auf die Zuweisung dieser Parzelle zur WG 3-Zone zurückzukommen. Es zeige sich heute, dass die Liegenschaft schon im Jahre 1971 der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeW-Zone) hätte zugeteilt werden sollen. Mit

Beschluss vom 24. Oktober 1973 strich der Einwohnerrat von Liestal die Parzelle Nr. 1558 aus der WG 3-Zone und teilte sie der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zu. Diese Umzonung und weitere Änderungen machten ein neues Planauflage- und Einspracheverfahren notwendig. Mit Einsprache vom 18. Dezember 1973 beantragte die Wasserfallen AG, die Parzelle Nr. 1558 sei aus der Zone für öffentliche Werke und Anlagen zu streichen und wie ursprünglich vorgesehen der WG 3-Zone zuzuteilen. Mit Beschluss vom 20. Mai 1975 erteilte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft der Ortsplanung der Gemeinde Liestal teilweise die Genehmigung und wies die Einsprache der Wasserfallen AG ab. Das Bundesgericht hat die staatsrechtliche Beschwerde der Wasserfallen AG gutgeheissen.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann sich das öffentliche Interesse für eine Eigentumsbeschränkung und insbesondere für ein Bauverbot, wie es die Zuteilung einer Liegenschaft zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen zur Folge hat, auch aus einem zukünftigen Bedürfnis des Gemeinwesens ergeben. Es muss sich jedoch, wie das Bundesgericht

wiederholt ausgeführt hat, um ein Bedürfnis handeln, das vom Gemeinwesen möglichst genau anzugeben und dessen Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist (BGE 94 I 136; BGE 88 I 295 f.; nicht veröffentlichtes Urteil Zocchetti vom 7. März 1973, E. 2). a) Die Gemeinde Liestal hat im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren, in welchem sie auf eine selbständige Vernehmlassung verzichtet hat, nicht dargelegt, welche Gründe eine Zuweisung der Parzelle Nr. 1558 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verlangen. Auch im Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat von Liestal zur nachträglichen Änderung der Zonenordnung finden sich hierüber keine näheren Ausführungen. Lediglich der Vernehmlassung des Regierungsrates ist zu entnehmen, dass die Liegenschaft möglicherweise für den Bau einer Autoeinstellhalle benötigt werde. Diese Angabe ist jedoch zu allgemein und ausschliesslich hypothetischer Natur. Überdies würde die Fläche der Parzelle Nr. 1558 die Verwirklichung eines solchen Vorhabens kaum gestatten. b) Der Regierungsrat räumt in seiner Vernehmlassung ein, dass die genaue Verwendung der Parzelle Nr. 1558 im heutigen Zeitpunkt noch ungewiss ist. Er rechtfertigt ihre Zuweisung zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen jedoch damit, dass bereits heute die Notwendigkeit einer Erweiterung des jetzigen OeW-Areals mit Sicherheit feststehe. Es trifft zu, dass auch Eigentumsbeschränkungen und Bauverbote im öffentlichen Interesse liegen können, welche die spätere Erweiterung einer bestehenden oder auch erst geplanten öffentlichen Anlage ermöglichen sollen (vgl. BGE 94 I 136). Auch in diesem Fall gilt jedoch, dass das künftige Bedürfnis vom Gemeinwesen möglichst genau anzugeben und dass dessen Eintritt, hier also die Notwendigkeit einer Erweiterung der bestehenden Anlagen, mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen, an deren nordwestlicher Ecke die Parzelle Nr. 1558 liegt, befinden sich öffentliche Anlagen, die teils dem Kanton, teils der Gemeinde Liestal gehören. Wie der Regierungsrat ausgeführt hat, beschäftigt sich eine aus Vertretern des Kantons und der Gemeinde gebildete Kommission mit einer neuen Gesamtplanung für dieses Gebiet. Eine Neuaufteilung des Areals auf den Kanton und die Gemeinde Liestal bedingt jedoch, dass vorgängig

die militärischen Bauten (Kaserne) aus der Zone verlegt werden. Schon diese Umstände allein lassen das öffentliche Interesse an einer Zuteilung der Parzelle Nr. 1558 zur OeW-Zone als zu vage und unbestimmt erscheinen. Wenn sodann die OeW-Zone, wie der Regierungsrat geltend macht, in ihrer jetzigen Grösse nicht genügt, so ist schwer verständlich, warum im Zentrum des Areals, zwischen der Kaserne und dem Stadtkern, eine grosse Fläche in der WG 3-Zone belassen wurde, die Parzelle Nr. 1558 jedoch eingezont wurde. Diese befindet sich an der äussersten Ecke der bestehenden OeW-Zone und liegt im Gegensatz zur erwähnten Fläche tiefer als das übrige Areal. Hinzukommt, dass sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin für eine Neuverteilung der OeW-Zone schlecht eignen würde. Die peripher gelegene Parzelle wäre vom übrigen Areal nicht nur durch den erwähnten Niveauunterschied, sondern auch durch die bestehenden Schulhäuser abgetrennt. Dass diese erweitert oder einer andern Verwendung zugeführt werden sollten, wird von niemandem geltend gemacht. Diese Umstände lassen das Bedürfnis nach einer Zuteilung der Parzelle Nr. 1558 zur OeW-Zone als unbestimmt und dessen Verwirklichung als ungewiss erscheinen. Die notwendige Bestimmtheit würde ihm selbst dann fehlen, wenn man an dieses Erfordernis weniger hohe Anforderungen stellen und wenn man insbesondere annehmen wollte, die Freihaltung eines Grundstückes liege schon dann im öffentlichen Interesse, wenn dies lediglich zur Sicherstellung einer künftigen Planung notwendig sei. Über eine solche Erweiterung der Rechtsprechung ist hier jedoch nicht zu entscheiden. c) Dem Interesse an einer Freihaltung der Parzelle Nr. 1558 steht das private Interesse der Beschwerdeführerin gegenüber, über ihre Liegenschaft frei verfügen zu können, sei es durch eine Erweiterung und Erneuerung der baulichen Einrichtungen, die zumindest teilweise erneuerungsbedürftig sind, sei es durch eine vollständige Neuüberbauung der Liegenschaft. Dieses Interesse überwiegt das dargelegte vage und unbestimmte öffentliche Interesse. Die Zuteilung der Liegenschaft zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist deshalb mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar.