Urteilskopf

88 I 145

25. Auszug aus dem Urteil vom 10. Juli 1962 i.S. Buser und Konsorten gegen Einwohnergemeinde Sissach und Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
Regeste (de):
Zonenplan. Rechtsungleiche Behandlung.

Darf ein Zonenplan eine grössere als für das übrige Gebiet einer Zone geltende Bodenausnützung vorsehen für ein Grundstück, dessen Eigentümer auf die Verwirklichung eines nach den bisherigen Zonenvorschriften zulässigen Bauprojektes verzichtet hat im Hinblick auf die daraufhin in Angriff genommene Revision des Zonenplans und im Vertrauen auf die in der Folge nicht eingehaltene behördliche Zusicherung über die nach dem revidierten Zonenplan zulässige Ausnützung.

Regeste (fr):
Plan de zones. Inégalité de traitement.

Un plan de zones peut-il prévoir pour un fonds une utilisation du sol plus grande que pour les autres parcelles de la zone, lorsque le propriétaire de ce terrain a renoncé à réaliser un projet de construction conforme aux prescriptions jusqu'alors en vigueur pour tenir compte de la revision du plan de zones entreprise sur ces entrefaites et en se fiant à des assurances de l'autorité au sujet de l'utilisation du sol d'après le plan revisé, assurances auxquelles l'autorité ne s'est ensuite pas conformée?

Regesto (it):
Piano regolatore (con formazione di zone). Disparità di trattamento.

Può un piano regolatore predisporre in una zona una particolare più intensa utilizzazione di un fondo, il cui proprietario ha rinunciato a realizzare un progetto di costruzione conforme alle allora vigenti prescrizioni per tener conto di una revisione del piano regolatore (con formazione di zone), nel frattempo intrapresa, e fidandosi delle assicurazioni date, ma non mantenute, dall'autorità sull'utilizzazione del terreno secondo il nuovo piano di azzonamento?

Sachverhalt ab Seite 146

BGE 88 I 145 S. 146

Aus dem Tatbestand:
Im Dorfe Sissach befindet sich ein etwa 170 m langes und 130 m breites Gebiet, das von der Hauptstrasse und zwei weiteren Strassen durchschnitten wird und aus etwa 32 Parzellen besteht, auf denen ältere Bauten stehen. Am 8. September 1961 stellte die Einwohnergemeindeversammlung von Sissach für dieses Gebiet einen Teilzonenplan, ein dazugehöriges Teilzonenreglement sowie einen "Richtplan für Ausnahmen" auf, nach welchen die Nutzungsziffer (Verhältnis der Nutzfläche des Baukörpers zur Parzellenfläche) für drei der Firma Wimag AG gehörende Parzellen 98% und für das übrige Zonengebiet 80% beträgt. Gegen diese Erlasse erhoben 21 Grundeigentümer Einsprachen, mit denen sie u.a. die der Wimag AG zugestandene höhere Ausnützung als rechtsungleiche Behandlung anfochten. Mit Beschluss vom 17. April 1962 wies der Regierungsat des Kantons

Basel-Landschaft die Einsprachen, soweit er darauf eintrat, ab und erteilte den erwähnten Erlassen die nach § 58 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes erforderliche Genehmigung. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss führen Fritz Buser und 6 weitere Grundeigentümer staatsrechtliche Beschwerde.

BGE 88 I 145 S. 147

Sie berufen sich auf Art. 4 BV und beschweren sich wegen rechtsungleicher Behandlung. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:
In der Sache selbst stellt sich, gleichgültig ob der Richtplan als genereller Erlass oder als Summe von Einzelverfügungen betrachtet wird (vgl. BGE 88 I 83 Erw. 1), die Frage, ob ein ernsthafter sachlicher Grund dafür bestand, für die drei Parzellen der Wimag AG eine höhere Ausnützung als für die übrigen Grundstücke im Perimeter des Richtplans zu gestatten. Die Wimag AG hat im November 1959, bevor die Revision der Ortsplanung beschlossen und die Ausarbeitung des Teilzonenplans "Hauptstrasse-Ost" in Angriff genommen worden waren, um die Bewilligung nachgesucht, auf ihren Grundstücken einen Wohnblock mit einer Ausnützung von etwa 130% zu erstellen. Wie im angefochtenen Entscheid ausgeführt ist und in der Beschwerde nicht bestritten wird, hätte dieses Bauprojekt auf Grund der damals geltenden Zonenvorschriften bewilligt werden müssen, wenn die Wimag AG darauf bestanden hätte. Indem sie dies nicht tat, sondern sich bereit erklärte, bis zur Fertigstellung des auf ihr Gesuch hin in Angriff genommenen Teilzonenplans zuzuwarten und ihr Projekt diesem anzupassen, hat sie somit auf die Ausübung eines Rechtes verzichtet. Dieser Verzicht erfolgte, wie sich aus den Akten ergibt und ebenfalls unbestritten ist, weil ihr von Behörden der Gemeinde, nämlich vom Gemeinderat, vom Bauausschuss und von der Planungskommission, zugesichert wurde, dass sie auf Grund des Teilzonenplans mit einer Ausnützung von 110% werde bauen können. Diese Zusicherung konnte indes von den Gemeindebehörden nicht eingehalten werden, weil die kantonale Planungskommission die im Richtplan allgemein vorgesehene Nutzungsziffer von 110% als zu hoch ablehnte und die Gemeinde veranlasste, sie auf 80% herabzusetzen.

BGE 88 I 145 S. 148

Die Beschwerdeführer behaupten, die der Wimag AG gegebene Zusicherung sei unbeachtlich, weil sie gar nicht hätte erteilt werden dürfen und zudem die Gemeindebehörden, die sie gleichwohl erteilt hätten, hiefür nicht zuständig gewesen seien. Sie lassen es indessen bei dieser Behauptung bewenden und nennen weder eine gesetzliche Bestimmung noch einen allgemeinen Rechtsgrundsatz, aus dem sich die Unzulässigkeit der Zusicherung oder die Unzuständigkeit der Gemeindebehörden ergeben würde, sodass es der Beschwerde insoweit an der nach Art. 90 lit. b OG erforderlichen Begründung fehlt. Davon abgesehen kommt es nicht darauf an, ob die Zusicherung verbindlich war und die Wimag AG im Falle der Nichteinhaltung Schadenersatz- oder andere Ansprüche gegen die Gemeinde oder gegen die Behörden, die sie abgegeben, hätte erheben können. Entscheidend ist vielmehr, dass die Wimag AG im Vertrauen auf diese behördliche Zusicherung nicht auf der Bewilligung und Ausführung des im November 1959 den Behörden unterbreiteten und nach den damals geltenden Vorschriften zulässigen Bauprojektes mit einer Ausnützung von 130% bestanden, sondern zwei Jahre zugewartet und dabei neben Inkonvenienzen wie Zeitverlust, Abänderung ihres Bauprojektes usw. auch die mit der fortschreitenden Teuerung verbundene Erhöhung der Baukosten auf sich genommen hat. Unter diesen Umständen würde es dem Grundsatz von Treu und Glauben, an den sich auch die Verwaltung zu halten hat

(BGE 76 I 190mit Zitaten; vgl. auch BGE 83 II 349), widersprechen, wenn die Wimag AG in ihrem Vertrauen auf die behördliche Zusicherung getäuscht würde. Die Beschwerdeführer behaupten nicht, dass die Behörden auch ihnen seinerzeit gleiche oder ähnliche Zusicherungen inbezug auf die Ausnützungsziffer gegeben hätten wie der Wimag, sodass auch sie wie diese Anspruch auf Vertrauensschutz hätten. Die nur bei der Wimag AG vorliegenden besondern Umstände lassen die Festsetzung einer höheren Nutzungszahl für ihre Grundstücke, die zweifellos ein bedauerlicher

Schönheitsfehler des Richtplans ist, als sachlich gerechtfertigt erscheinen, sodass weder Willkür noch ein Verstoss gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung vorliegt. Dass den Behörden übrigens daran gelegen war, die durch die besonderen Verhältnisse gerechtfertigte Begünstigung der Wimag AG in möglichst engen Grenzen zu halten, zeigt der Umstand, dass es ihnen durch Verhandlungen mit der Wimag AG gelungen ist, die dieser seinerzeit zugesicherte Ausnützungsziffer von 110% im Richtplan auf 98% herabzusetzen.