

- ernstliche Erkrankung des Bauherrn oder seines Architekten in der Regel ebenso wie triftige wirtschaftliche Gründe genügen sollten (*Paul B. Leutenegger*, Das formelle Baurecht der Schweiz, Bern 1978, S. 323; BVR 1976 S. 329);
 - die Rekurrentin geltend macht, dass im August 1995, kurz vor Inangriffnahme der Bauarbeiten, die Bauherrschaft an den Folgen eines Flugzeugabsturzes verstarb, und dass deswegen ein Baubeginn im Herbst 1995 ausgeschlossen gewesen sei und im Februar 1996 die Baubewilligung ausgelaufen wäre;
 - der Gemeinderat darauf hinweist, dass vor Inangriffnahme der Bauarbeiten noch verschiedene Bereinigungen hätten vorgenommen werden müssen (Einholung einer Dienstbarkeit, Bereinigung von Plänen, Erstellung Detailprojekt für den Schüttaufbau und Energienachweise), womit das Projekt nie vor seiner Realisierung gestanden sei;
 - dieser Einwand aber nicht zutrifft, da für die Bereinigung der genannten Punkte noch ausreichend Zeit gewesen wäre und ein Baubeginn im Herbst keinesfalls als unrealistisch bezeichnet werden kann, zumal der Bauherr gerade nicht verpflichtet ist, das Bauvorhaben sofort nach Erteilung der Baubewilligung seiner Realisierung zuzuführen oder gar innerhalb der Jahresfrist auszuführen, sondern er für den Baubeginn ein ganzes Jahr Zeit hat und es dem Bauherrn selbst überlassen ist zu entscheiden, wann er mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen will;
- hat die Baudirektion den Rekurs gutgeheissen.

Entscheid Baudirektion 21.5.1997

1303

Quartierplanverfahren. Koordination mit dem Zonenplanverfahren.

Quartierpläne dienen der Erschliessung von Bauland (Art. 43 Abs. 1 EG zum RPG; bGS 721.1) und sind deswegen grundsätzlich auf Bauzonen zu beschränken (*Haller/Karlen*, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich 1992, S. 89). Das bedeutet jedoch nicht, dass bereits im Zeitpunkt der Einleitung des Quartierplanverfahrens eine rechts-

kräftige Bauzonenausscheidung bestehen muss. Es ist durchaus zulässig, ein Quartierplanverfahren für ein Gebiet ausserhalb der Bauzonen aufzunehmen, sofern für dieses gleichzeitig ein Umzonungsverfahren eingeleitet wird. Das Fehlen einer rechtskräftigen Bauzonenausscheidung hindert nur die Genehmigung und die Inkraftsetzung des Quartierplans (Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG), nicht aber die Einleitung des Quartierplanverfahrens. Auch eine Auszonungsinitiative stellt, da sie keine rechtlichen Vorwirkungen hat, grundsätzlich kein Hindernis für das Quartierplanverfahren dar. Es stellt sich jedoch die Frage, ob das Quartierplanverfahren unter solchen Umständen nicht zweckmässigerweise sistiert wird, bis Klarheit über den Ausgang des politischen Verfahrens herrscht. Der Entscheid hierüber liegt beim Gemeinderat, wobei er verpflichtet ist, die unmittelbar Betroffenen anzuhören (Art. 46 Abs. 1 EG zum RPG).

Wird ein Quartierplanverfahren zusammen mit einem Umzonungsverfahren eröffnet, so ist allerdings auf die richtige Koordination der beiden Verfahren zu achten. Da der Zonenplan die Grundlage für den Quartierplan darstellt, ist er vor oder zumindest gleichzeitig mit dem Quartierplan öffentlich aufzulegen. Diese Koordinationspflicht ergibt sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör, denn die Betroffenen sind nur dann in der Lage, ihre Interessen im Quartierplanverfahren ausreichend zu wahren, wenn sie auch volle Kenntnis davon haben, welche Zonenplanung dem Quartierplan zugrunde liegen soll. Im vorliegenden Fall hatten die Betroffenen im Zeitpunkt der Quartierplanaufgabe keine Kenntnis der massgebenden Planungsgrundlagen. Der Entwurf für den Teilzonenplan, der die Grundlage für die beiden Quartierpläne bilden soll, wurde erst zwei Jahre nach den Quartierplänen öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen hatten zudem keine Gelegenheit, die Quartierpläne auf ihre Übereinstimmung mit dem neuen kommunalen Baureglement zu prüfen. Auch wenn der Gemeinderat der Auffassung ist, dass die Quartierpläne mit diesen neuen Planungsgrundlagen übereinstimmen, wäre er unter den gegebenen Umständen aus Gründen des rechtlichen Gehörs verpflichtet gewesen, das Auflageverfahren für die Quartierpläne zu wiederholen. Das frühere Auflageverfahren bietet angesichts der neuen Planungsgrundlagen keine Gewähr dafür, dass die Betroffenen ihre Interessen haben ausreichend wahren können. Es ist daher für ungültig zu erklären.

RRB 23.9.1997