

24

Ortsplanungsrevision. Baurecht.

- Zur fristgerechten Anfechtbarkeit und zu den strengen Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung von bereits rechtskräftigen Zonenplänen (E. 2a, b).
- Zur Ermittlungsmethode für Bemessungslinie, falls das Baugelände und vorhandene Strassenniveau topografisch sehr unterschiedlich verlaufen (E. 3a, b).
- Berechnungsart der Gebäudehöhe bei Terrassenhaus in Hanglage (E. 3c).

Revisione della pianificazione locale. Diritto edilizio.

- Sulla tempestiva impugnabilità e sui restrittivi presupposti per un controllo accessorio di piani delle zone già cresciuti in giudicato (cons. 2a, b).
- Sul metodo di determinazione per il calcolo delle misure qualora il terreno edilizio e il livello stradale presente divergano topograficamente in modo molto marcato (cons. 3a, b).
- Metodo di calcolo dell'altezza del fabbricato per una casa terrazzata lungo un pendio (cons. 3c).

Erwägungen:

2. a) Wie das Bundesgericht zur Anfechtbarkeit von Zonenplänen bereits festhielt, muss diese grundsätzlich unmittelbar im Anschluss an den Erlass des betreffenden Nutzungsplanes bzw. an seine Genehmigung und amtliche Publikation durch die zuständige Behörde erfolgen. Im konkreten Fall ist in der zeitlichen Abfolge erstellt, dass das Leitbild für eine Gesamtrevision der Ortsplanung schon 1991 in die Wege geleitet wurde, jene Vorgaben im Zuge der Urnenabstimmung in der Gemeinde vom 4. März 2001 (Teil II) vom Souverän angenommen und danach von der Regierung am 16. April 2002 genehmigt wurden. Nach der amtlichen Publikation im KAB vom 2. Mai 2002 Nr. 17 S. 1530 f. bestand für alle Grundeigentümer und Berechtigten die Möglichkeit, innert 20 Tagen Planungsbeschwerde gegen die revidierte Orts- und Nutzungsplanung beim kantonalen Verwaltungsgericht zu erheben. Unbestrittermassen erhob keiner der Rekurrenten dagegen Rekurs, womit sie ihre Anfechtungsbefugnis gegen die fragliche Änderung des Zonenplans grundsätzlich verpasst bzw. verwirkt haben. Rekursthema kann vorliegend damit aber einzig noch das konkrete Bauvorhaben samt Bewilligungsverfahren sein.

b) Zur akzessorischen Überprüfung von bereits rechtskräftigen Zonenplänen im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, stellte das Bundesgericht die strenge Praxis auf, dass eine solch nachträgliche Überprüfung nur dann erlaubt sei, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten, sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen oder sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben (vgl. BGE 22.12.2000 [1P. 495/2000] E. 1b, und 4.9.2001 [1P. 678/2000 und 1P. 682/2000] E. 6b; BGE 123 II 337 E. 3a, 121 II 317 E. 12, 120 Ia 227 E. 2c, 119 Ib 480 E. 5c, 116 Ia 207 E. 3b, 111 Ia 129 E. 3d, 107 Ia 331 E. 1b, 106 Ia 383 E. 3c). Entgegen der Darstellung der Rekurrenten ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt sein sollten. Abgesehen davon, dass das Leitbild für die Gesamtrevision der Ortsplanung bereits vor 12 Jahren erstellt und bekannt gegeben wurde, seither mehrere Gebäude beidseits der Oberen Strasse nach den Baumassen der Zone für städtisches Wohnen gebaut oder renoviert wurden, und damit der Unterschied in der Nutzung und Überbaubarkeit im Vergleich zur oberhalb direkt daran angrenzenden Ortsrandzone II seit längerem für alle benachbarten Grundeigentümer erkennbar und abschätzbar war, fällt dazu weiter die seit Sommer 2001 mit den Behörden geführte Korrespondenz ins Gewicht. Wie aus den entsprechenden Eingaben der Rekurrenten K. (Schreiben vom 4.7.2001, 1.9.2001 sowie 29.1.2002) eindeutig hervorgeht, waren sie über die Bedeutung und Wirkung der von ihren Nachbarn (Eigentümer des zum Abbruch vorgesehenen EFH auf Parz. 1289) mit Antrag vom 8.9.2000 initiierten Aufzonierung bestens im Bilde. Umso erstaunlicher mutet es nachträglich an, dass sie sich – trotz der ihnen vollends bekannten Problematik – nur drei Monate später (ab 2. Mai 2002) nicht mit Planungsbeschwerde dagegen zur Wehr setzten. Hinzu kommt, dass sich die im Planerlass eingezeichneten Verhältnisse seither weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht geändert haben, was ebenfalls für die Planbeständigkeit und gegen eine spätere Korrektur des unangefochten gebliebenen Zonenplans im Zuge eines konkreten Bauprojekts spricht. Als völlig unbeachtlich erweist sich auch der weiter vorgebrachte Einwand einzelner Rekurrenten, wonach sie jeweils nur kurze Zeit (ferienhalber) pro Jahr in der Gemeinde verweilten bzw. aus beruflichen Gründen häufig ortsabwesend oder zu jener Zeit anderweitig äus-

serst beschäftigt gewesen seien. Wie das Gericht zur selbständigen Informationspflicht von Grundeigentümern stets festhielt, liegt es in deren eigenem Macht- und Verantwortungsbereich (z.B. für Auswärtige: Mittels Bestellung eines Rechtsvertreters oder einer anderen Vertrauensperson am Ort der gelegenen Sache), sich über vorhersehbare Änderungen am eigenen oder am unmittelbar benachbarten Grundstück frühzeitig und umfassend orientieren zu lassen, falls sich für sie die Möglichkeit dazu bietet. Dies trifft auf die Rekurrenten uneingeschränkt zu. Mit der amtlichen Publikation vom 2. Mai 2002 kamen die zuständigen Behörden ihrer diesbezüglichen Mitteilungs- und Informationspflichten gegenüber ihnen einwandfrei und vollständig nach (BGE 127 II 230 E. 1b; Pra 81 179 E. 2a). Dass sie es danach trotzdem versäumt haben, sich rechtzeitig gegen die seit geraumer Zeit drohende Aufzonierung zu wehren, reicht für sich noch nicht aus, um die Sonderkriterien einer akzessorischen Prüfung des erst seit Frühling 2002 rechtskräftigen Zonenplans zu erfüllen. In diesem Punkt tritt das Gericht auf den Rekurs damit nicht ein.

3. a) Aus materieller Sicht bleiben damit die Einwände betreffend rechtswidrige Baumasse (Gebäudehöhe/Geschosszahl einschliesslich Ermittlungsmethode der Bemessungslinie), Unterschreitung der baupolizeilichen Grenz-, Strassen- und Gewässerabstände, Übernutzung (AZ-Transfer) und nicht zulässige Terrainveränderungen zu prüfen.

b) Nach Art. 100 BG ist die Bemessungslinie die Waagrechte durch den tiefsten sichtbaren Punkt der Fassade im gewachsenen Boden. Wo Niveaulinien festgelegt wurden, gelten sie als Bemessungslinie (Abs. 1). Für Gebäude an Strassenzügen gilt das Strassenniveau als Bemessungslinie (Abs. 2). Dies gilt auch für Neubauten entlang der Oberen Strasse (lit. e). Im konkreten Fall ist unbestritten, dass sich das neu geplante MFH an der Oberen Strasse befindet und es verkehrsmässig hauptsächlich über diesen öffentlichen Strassenzug erschlossen wird. Speziell ist aber, dass weder die Süd- noch die Ostfassade dieser Neubaute parallel zur besagten Strasse zu stehen kommt. Vielmehr stösst die südöstliche Hausecke an einem einzigen Geländepunkt in die bestehende Baulinie entlang der Oberen Strasse, welche ihrerseits gegen Nordosten abfällt bzw. gegen Südwesten ansteigt. In Anbetracht dieser besonderen Ausgangslage versteht es sich von selbst, dass für die Bemessungslinie nicht unbeschadet vom bestehenden Strassenniveau ausgegangen werden durfte, sondern auf einen möglichst vernünftigen und verlässlichen Messpunkt abge-

stellt werden musste. Während die Vorinstanz dafür jenen Niveaupunkt (Bemessungslinie = 1567.62 m ü.M.) auswählte, der senkrecht (90° Grad-Winkel) zum nächstgelegenen Gebäudeteil (= südöstliche Hausecke) lag, stellten sich die Rekurrenten auf den Standpunkt, dass der tiefste Geländepunkt (irgendwo zwischen 1566.32 und 1567.62 m ü.M.) als Messwert für die Ermittlung der Gebäudehöhe und der zulässigen Stockwerke heranzuziehen gewesen wäre. Dies gelte umso mehr, als der Freirabatt von 1,5 m (Art. 101 Abs. 1 BG) ja noch zusätzlich eine erhöhte Bauweise erlaube. Dieser letzteren Ansicht kann sich das Gericht nicht anschliessen. Im Gegensatz zur Messmethode der Rekurrenten ist die Gemeinde und Bauherrin mit einleuchtenden Gründen davon ausgegangen, dass einzig der von ihr bestimmte Fixpunkt im Schnittbereich zur Baulinie entlang der Oberen Strasse einen sinnvollen und aussagekräftigen Eckwert darstellt, auf den wegen der Nähe zum Strassenkörper abgestellt werden kann. Jeder tiefere Messpunkt innerhalb des gegen Nordosten abfallenden Baugeländes vermag nicht zu überzeugen, da dafür keine vergleichbar guten Bezugspunkte sprechen und der Wortlaut von Art. 100 BG den Baubehörden durchaus ein gewisses Ermessen bei der Interpretation dieser Bauvorschrift einräumt. Daraus ergibt sich zusammengefasst, dass es an der rechnerisch festgelegten Bemessungslinie (= Niveaupunkt 1567.62 m ü.M.) nichts zu bemängeln gibt.

c) Nach Art. 105 BG wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Anzahl Geschosse ab der massgeblichen Bemessungslinie bestimmt. Gemäss Art. 101 Abs. 5 BG wird die Geschoszahl bei in der Höhe gestaffelten Baukörpern für jeden der versetzten Gebäudetrakte separat gezählt. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf die zonenkonforme Geschoszahl höchstens um zwei Geschosse überschreiten. Laut Zonenschema (Art. 93 BG) sind in der Zone für städtisches Wohnen (Art. 59 BG), in der sich eben auch die Parzellen der Bauherrin befinden, grundsätzlich 5-stöckige Gebäude zulässig. Wie aus den bei den Akten liegenden Schnittplänen der Südfassade (Plan 1) bzw. der Ost-, West- und Nordfassaden (Plan 2) im Massstab 1:100 hervorgeht, handelt es sich beim projektierten MFH um ein 5-stöckiges Gebäude mit insgesamt 21 Wohnungen und 28 gedeckten Parkplätzen, wobei sich die einzelnen Gebäudeteile in vier gestaffelt aneinander gereihte Wohnkörper gliedern lassen. Der vorderste Gebäudeteil (bestehend aus EG + 3. OG) zur Oberen Strasse geht im EG von einer Höhenquote von 1569.12 m ü.M. aus und misst bis zum 3. OG (Oberkant Dach-

haut) 1582.67 m ü.M., was eine Fassadenhöhe von 13.55 m ergibt. Dahinter befindet sich in steiler Hanglage direkt anschliessend der zweite Gebäudeteil (EG + 3. OG), bei dem das 3. OG um 4 m zurückversetzt ist. Beim dritten Gebäudeteil beträgt die Rückversetzung 5.5 m und beim vierten 7.4 m. Wegen des Hanggefälles entspricht das 3. OG im vordersten Gebäudeteil (1579.77 m ü.M.) der Höhe des EG des hintersten (vierten) Gebäudeteils, was bedeutet, dass zwischen ihnen drei Stockwerke liegen, die in gestaffelter Form je für sich vier Geschosse (EG + 3. OG) bilden. Aufgrund dieser Feststellungen ist aber erstellt, dass im Einzelfall weder die zulässige Gebäudehöhe laut Art. 105 BG noch die (in gestaffelter Form nach Art. 101 Abs. 5 BG) höchstzulässige Geschosshöhe von fünf Stockwerken überschritten wurde. Da im vordersten Gebäudeteil lediglich vier Geschosse erstellt werden, überragt der hinterste Gebäudeteil denselben eben nicht um mehr als die gesetzlich vorgeschriebenen zwei Geschosse, da die Differenz zwischen den fünf möglichen Stockwerken unten und den vier geplanten Stockwerken oben am Hang letztlich nur zwei zusätzliche Geschosse ergibt. Gerade dies ist bei einer gestaffelten Bauweise baupolizeilich erlaubt. Daran gibt es auch unter Berücksichtigung der festgelegten Bemessungslinie (1567.62 m ü.M. zzgl. Höhenrabatt 1,5 m [laut Art. 101 Abs. 1 BG] ergibt EG = 1569.12 m ü.M.) nichts auszusetzen, da die Ermittlung der Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain auch unter diesem Blickwinkel nachweislich korrekt erfolgte. Nachdem aus den erwähnten Schnittplänen zudem hervorgeht, dass die verlangten Stockwerkhöhen im Sinne von Art. 101 Abs. 2 BG überall eingehalten werden, erübrigen sich hier weitere Erörterungen zu den als verletzt bezeichneten Mass- und Messvorschriften. Mit ihren diesbezüglichen Einwänden stossen die Rekurrenten damit ins Leere.

R 02 121

Urteil vom 25. März 2003

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene staatsrechtliche Beschwerde ist am 9. Januar 2004 infolge Rückzuges als erledigt abgeschrieben worden (1P. 340/2003).