Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

3	**1998: Verwaltungsgericht**	5
3.1	Urteil vom 8. Januar 1998 i.S. M. und B. H.-B.	5
3.2	Urteil vom 29. Januar 1998 i.S. L. F.-B.	5
3.3	Urteil vom 19. März 1998 i.S. A. H. AG und Konsorten	5
3.4	Urteil vom 19. März 1998 i.S. G. S.	6
3.5	Urteil vom 16. April 1998 i.S. P. P.-H.	6
3.6	Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. D.-L. A.	6
3.7	Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. H. H. und G. U.	7
3.8	Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. W. und M. L.	7
3.9	Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. M. K.-R.	8
3.10	Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. R. M.	8
3.11	Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. H. D.	9
3.12	Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. G. K.	9
3.13	Urteil vom 16. Juli 1998 i.S. E. K. S.-S.	10
3.14	Urteil vom 20. August 1998 i.S. G. B. und L. und H. O. W.-O.	10
3.15	Urteil vom 24. September 1998 i.S. B. AG	11
3.16	Urteil vom 24. September 1998 i.S. C. B. H. M. AG	11
3.17	Urteil vom 24. September 1998 i.S. M. R. AG	11
3.18	Urteil vom 19. November 1998 i.S. H. W. und P. W.	12
3.19	Urteil vom 3. Dezember 1998 i.S. H. L.	12

3 1998: Verwaltungsgericht

3.1 Urteil vom 8. Januar 1998 i.S. M. und B. H.-B.

Die generellen Anliegen der Verdichtung der überbauten Gebiete und der Freihaltung nicht überbauter Grünflächen in der neuen Ortsplanung der Stadtgemeinde Zug entspricht dem Planungsziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Die Richtpläne der Kantone legen unter anderem fest, welche Gebiete sich für die Landwirtschaft eignen. Sie geben Aufschluss über den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung und zeigen, wie die raumwirksamen Tätigkeiten auf einander abgestimmt werden, sowie in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorzugehen ist, um die Aufgaben zu erfüllen. Zuständigkeit und Verfahren der Richtplanung regeln die Kantone.

Das zugerische Recht enthält keine Bestimmungen, welche über den bundesrechtlichen Mindestinhalt der Richtpläne hinausgehen.

Die Verbindlichkeit der in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüften und nötigenfalls überarbeiteten Richtpläne ist insofern relativ, als das Raumplanungsgesetz nicht nach dem Prinzip der Planhierarchie vorgehen will, sondern auf der Planabstimmung aufbaut (Art. 8 RPG). Im Rahmen dieser Planabstimmung muss auch eine gewisse Rückwirkung von unten nach oben möglich sein. Bindungskraft erlangt der Richtplan im Bereich des planerischen Ermessens unter Vorbehalt des Rechts, unter Vorbehalt der Interessenabwägung im Gesamtrahmen und unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse.

Nach zugerischer Praxis erfolgt die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinden meist gleichzeitig. Eine vorgängige Anpassung des Richtplans erscheint vor allem bei grösseren, ins Gewicht fallenden Änderungen mit Rücksicht auf den Zweck der Planabstimmung angezeigt. Andere Anpassungen oder Abweichungen werden aber von der Lehre und Rechtsprechung nicht ausgeschlossen.

Der zugerische Richtplan ist kein demokratisch beschlossenes Instrument, welches den Gemeinden einen bestimmten Anordnungsspielraum zuweist.

Das persönliche Interesse der Eigentümer hat hinter das gewichtige öffentliche Interesse an der Freihaltung des Landes zurückzutreten, welches zugleich dem Anliegen der Siedlungstrennung und der Vermeidung einer zu grossen Bauzone dient. Diesem öffentlichen Interesse könnte eine weniger weit gehende Massnahme als die vorgenommene Zonenzuweisung nicht genügen. Die Massnahme erweist sich daher auch als verhältnismässig und verletzt die Eigentumsgarantie nicht.

3.2 Urteil vom 29. Januar 1998 i.S. L. F.-B.

Verkehrsbeschränkungen im Sinne von Art. 3 SVG, welche für Kantonsstrassen durch die Justiz- und Polizeidirektion angeordnet werden, sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar. Das Beschwerderecht kommt den Bewohnern einer von einer Verkehrsanordnung betroffenen Strasse zu, ferner Anwohnern anderer Strassen, die wegen Verkehrsverlagerung Nachteile erleiden können. Schliesslich sind zur Beschwerde auch alle Verkehrsteilnehmer berechtigt, welche die von der Beschränkung berührte Strasse mehr oder weniger regelmässig benützen. Verkehrsanordnungen können unter anderem erlassen werden, soweit der Schutz der Bewohner oder gleichermassen Betroffener vor Lärm und Luftverschmutzung, die Sicherheit, die Erleichterung oder Regelung des Verkehrs, der Schutz der Strasse oder andere in den örtlichen Verhältnissen liegende Gründe dies erfordern (vgl. Art. 3 Abs. 4 SVG). Ein Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass vorliegend die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe 3, welche nutzungsplanmässig festgelegt worden ist, eingehalten sind.

3.3 Urteil vom 19. März 1998 i.S. A. H. AG und Konsorten

Die Besitzstandsgarantie kann nicht für eine zerstörte Baute in Anspruch genommen werden. Das Gleiche würde auch für ein Abbruchobjekt gelten. Die Rechtfertigung der Besitzstandsgarantie fällt dahin, wenn

die geschützte bauliche Investition ihren Wert verloren hat. Der Besitzesschutz bei Elementarschäden stellte eine Ausnahme von der Anwendbarkeit des geltenden Rechts dar, die relativ weit geht. Die mit der höheren Gewalt verbundene Härte rechtfertigt die Besitzstandsgarantie auch im Falle der Zerstörung. Eine solche besondere Situation liegt hier aber nicht vor. Den Eigentümern sind nicht durch höhere Gewalt bauliche Werte zerstört worden. Vielmehr haben sie, wie sich aus der Vorgeschichte ergibt, der bestehenden baulichen Substanz selber keinen Wert mehr beigemessen.

Die Vorinstanz hat zu Recht die Bewilligung für bauliche Änderungen am damals bestehenden Gebäude widerrufen.

3.4 Urteil vom 19. März 1998 i.S. G. S.

Die Anforderungen an Abstellplätze und Ausfahrten richten sich nach dem Strassenreglement der Einwohnergemeinde (vgl. aber auch § 18 des Gesetzes über Strassen und Wege und § 4 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege). Die Bewilligung des Gemeinderates bleibt versagt, wenn die Ein- und Ausfahrt den Fussgänger und Fahrradverkehr gefährdet oder erheblich stört.

3.5 Urteil vom 16. April 1998 i.S. P. P.-H.

Die Voraussetzungen des direkten Weiterzugs des vorinstanzlichen Entscheids ans Verwaltungsgericht sind gegeben sowohl unter dem Aspekt einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG, als auch wegen des Sachzusammenhangs bei ordentlichen Bewilligungen gemäss Art. 22 RPG. In den Fällen von § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG urteilt das Gericht mit voller Kognition (§ 63 Abs. 3 VRG).

Der Entscheid über ein Bauermittlungsgesuch gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Soweit der Sachverhalt jedoch bereits beurteilt ist und sofern bis zur Erteilung der Baubewilligung die rechtlichen Grundlagen keine Änderungen erfahren haben, ist der Entscheid über das Bauermittlungsgesuch bindend (§ 37 Abs. 2 VV BauG). Der WWF ist in Verfahren, in denen es um die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Art. 22 RPG geht, nicht zur Beschwerdeführung legitimiert. Er ist in Verfahren, denen Art. 24 RPG zugrunde liegt, im Sinne von Art. 2 und 12 NHG legitimiert.

Das Bundesgericht hat in BGE 121 II 313 einem Landwirtschaftsbetrieb mit 4,5 ha Land und 9,5 Grossvieheinheiten landwirtschaftlichen Wohnraum bewilligt.

Der Beschwerdeführer besitzt 12,08 ha Kulturland und 1,03 ha Wald. Der Betrieb ist damit mehr als doppelt so gross wie der im erwähnten BGE beurteilte. Die Grosszahl kleinerer Landwirtschaftsbetriebe dient den verfassungsmässigen Zielen der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft (Art. 31bis Abs. 3 Bst. b BV) und den raumplanerischen Zielen der Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis (Art. 1 Abs. 2 RPG) sowie der Erhaltung des Kulturlandes und der naturnahen Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 Abs. 2 RPG). Bei einem Betrieb mit Viehzucht ist eine dauernde Überwachung des Viehbestandes erforderlich. Die Frage stellt sich, ob dem Beschwerdeführer zuzumuten ist, sein Betriebszentrum in der Wohnzone zu behalten und von dort aus zu bewirtschaften, oder ob Wohn- und Ökonomiegebäude in der Landwirtschaftszone neu errichtet werden dürfen. Das Betriebszentrum in der Wohnzone ist zonenwidrig geworden, wesentliche Änderungen der Stallbauten am bestehenden Standort sind nicht bewilligungsfähig. Die Aussiedlung ist zu bewilligen, da der Landwirtschaftsbetrieb sich nicht mehr von der Wohnzone aus führen lässt.

3.6 Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. D.-L. A.

Wenn der Kanton darauf verzichtet, einen privaten Bach im Zusammenhang mit der Korrektion eines öffentlichen Gewässers zu sanieren, können die Nachbarn des privaten Gewässers keine aus dem kantonalen Projekt und dem Kreditbeschluss des Kantonsrats keine individuellen Rechte ableiten. Weder haben sie einen Anspruch auf Einbezug des privaten Baches in das Projekt des Kantons für die Korrektion seines Gewässers, noch sind sie durch den Verzicht des Regierungsrates auf den Teilaspekt des Projektes in rechtserheblicher Weise betroffen.

3.7 Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. H. H. und G. U.

Obschon der Regierungsrat auf eine Verwaltungsbeschwerde in Bausachen nicht eingetreten ist, hat er Vorbringen des Beschwerdeführers aufsichtsrechtlich beurteilt und den gerügten Entscheid des Gemeinderates aufgehoben. Dem Regierungsrat steht gemäss § 33 Abs. 1 des Gemeindegesetzes die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden zu. In dringenden und offenkundigen Fällen kann der Regierungsrat gemäss § 39 des Gemeindegesetzes Beschlüsse der Gemeindeorgane aufheben. Gemäss § 5bis Abs. 2 BauG führt der Regierungsrat die Oberaufsicht über die Einhaltung der kantonalen Pläne und der gemeindlichen Bauvorschriften, welche er zu genehmigen hat.

Zu prüfen ist, ob der Gemeinderat klares Recht verletzt hat. Der Gemeinderat hat die Dachform eines geplanten Gebäudes als Flachdach mit Attikageschoss gewertet und auf § 14 Abs. 3 Bst. b VV BauG verwiesen, worauf nur der Anteil über 50 % der Fläche des Dachgeschosses an die Ausnützung angerechnet worden ist. Bauten, die auf einem Flachdach liegen würden, müssten nur den Teil anrechnen lassen, der 50 % des darunterliegenden Geschosses überschreite.

Gemäss § 14 Abs. 3 Bst. b VV BauG werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer Flächen von Räumen nicht angerechnet, wenn sie auf einem Flachdach oder unter einem Mansardendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 % der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 % übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche.

Ein Mansardendach besteht aus einer Kombination zwischen einem Steildach und einem Schrägdach. Das Steildach ist in einem relativ steilen Winkel von 60○ bis 72○ geknickt, während das darüberliegende Schrägdach zwischen 30○ und 36○ geknickt ist. Vorliegend kann man nicht von einem Mansardendach sprechen.

Ein Flachdach ist weder in der Bauordnung noch im kantonalen Recht definiert. Eine Schemaskizze zur Bauordnung der Gemeinde zeigt, dass bei einem Flachdach die über diesem liegenden Räume zurückversetzt sind. Vorliegend ist kein solches Flachdach zu erkennen, aus keiner Perspektive. Die Aussenmauern werden bei allen Häusern auf drei Seiten ohne Absatz bis zum Schrägdach hochgezogen. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung bezüglich der Ausnützung gemäss kantonalem Recht sind nicht erfüllt. Der Gemeinderat hat klares Recht verletzt, die Dachgeschosse sind bei der Berechnung der Ausnützung voll anzurechnen.

Das Amt für Raumplanung hat der Gemeinde eine unrichtige Auskunft über die Frage der Anrechenbarkeit des Dachgeschosses erteilt. Das Amt für Raumplanung ist zwar kantonale Fachstelle gemäss Art. 31 RPG. Es führt Untersuchungen über die räumliche Entwicklung des Kantons und erarbeitet Vorstellungen darüber. Es hat die Aufgabe, den Richtplan zu erarbeiten und Nutzungspläne vor der Genehmigung zu prüfen, usw. Dem Amt für Raumplanung steht gegenüber den Gemeinden keine Beratungskompetenz bezüglich der Baurechtsbegriffe der Vollziehungsverordnung zu. Noch weniger hat das Amt irgend eine diesbezügliche Entscheidkompetenz. Es war zur Erteilung der fraglichen Auskunft nicht zuständig. Wenn die Gemeinde auf die Auskunft einer Dienststelle der Baudirektion vertraut hat, muss sie gewärtigen, dass die zuständigen Behörden ihren Entscheid korrigieren, sofern klares Recht vorliegt.

Auch der private Beschwerdeführer als erfahrener und kompetenter Baufachmann (Architekt) hätte merken müssen, dass man in dieser umstrittenen Frage nur auf eine Auskunft der Baudirektion oder des Regierungsrates hätte vertrauen dürfen. Wenn er ohne rechtskräftige Baubewilligung Kaufverträge abschliesst, so liegt dies in seinem Entscheidungsspielraum. Auf das Vorliegend nachteiliger Dispositionen kann man sich nicht berufen, wenn in einem Rechtsmittelverfahren die zuständigen Behörden zur Auffassung gelangen, dass das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann.

3.8 Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. W. und M. L.

Eine dem Sport dienende, nicht zonenkonforme, in der Bauzone gelegenen Anlage im Freien erweist sich in den Wohnzonen in der Regel als störend, gerade wenn der Sport auch in den Abendstunden und am

Wochenende ausgeübt wird. Sie geniesst jedoch die Bestandesgarantie. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Das kantonale Recht kann diese Besitzstandsgarantie erweitern und auch Umbauten und Erweiterungen nach altem Recht behandeln, darf jedoch nicht gegen gewichtige öffentliche Interessen der Raumplanung verstossen. Besitzstandsgarantien kennzeichnen sich dadurch, dass sie vermitteln wollen. Sie streben darnach, zwischen den entgegengesetzten Interessen an der rechtsgleichen Verwirklichung des neuen Rechtes einerseits und den Interessen an der Bewahrung altrechtlicher baulicher Tatbestände andererseits einen Ausgleich zu schaffen.

Ein unter Terrain geplanter Neubau im Bereich der Sportanlage sprengt die Bestandesgarantie. Die Vorinstanz hat dem Sportclub praktisch das "Recht der alten Baustelle“ eingeräumt. Einen solchen Anspruch verleiht die Bestandesgarantie gerade nicht.

3.9 Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. M. K.-R.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen verlangt gerade bei Ausnahmen, dass die nachbarlichen Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies gebietet schon der Grundsatz der Rechtsgleichheit.

Das Fehlen von Grundmassen für eine Ortsbildschutzzone bedeutet nicht grössere Baufreiheit. Auch für die Altstadtzone in Zug hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass soweit die Vorschriften neben den öffentlichen Interessen auch die Berücksichtigung privater Interessen zulassen, nicht nur jene des Bauherrn, sondern auch die nachbarlichen Interessen zu würdigen sind und dass dem Erhaltungsgebot auch nachbarschützende Funktion zukommt.

Der Stadtrat bezeichnet einen mit Schleppdach ausgestatteten Anbau als störend und befürwortet einen passenden Anbau mit einem Quergibel. Ein solcher Ersatzbau als Anbau passe besser in das Ortsbild als der bestehende, unschöne Anbau, doch sei auch ein vollständiger Verzicht auf den Anbau denkbar, falls nicht eine Lücke bestehen bleibe. - Bei dieser Würdigung nimmt der Stadtrat zurecht einen erheblichen Beurteilungsspielraum in Anspruch.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist benachteiligt durch die im Neubauteil beanspruchte massive Überschreitung der zonenkonformen Ausnützungsziffer, welche zu den ausnahmefeindlichen Vorschriften zählt (§ 22 Abs. 2 VV BauG). Die Würdigung des gesamten Projektes aus der Sicht der beschwerdeführenden Nachbarin ergibt, dass diese durch die Abweichung von den Grundmassen für die Einzelbauweise erheblich benachteiligt ist.

3.10 Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. R. M.

Der Regierungsrat hat in einer wasserrechtlichen Konzession festgehalten, dass aufgrund der Lage des mit der Konzession bedachten Grundstückes in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung bei einer allfälligen Veräusserung des Grundstückes die Konzession erlischt und eine Übertragung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Gemäss § 87 GewG kann die Konzession mit Zustimmung der Konzessionsbehörde übertragen werden. Die Zustimmung soll nicht verweigert werden, wenn der neue Bewerber allen Erfordernissen des Gesetzes und der Konzession genügt und keine Gründe des öffentlichen Wohls entgegenstehen. Gemäss § 88 GewG fällt die Konzession bei ausdrücklichem Verzicht, Ablauf ihrer Dauer, Nichtbeanspruchung des Nutzungsrechtes innerhalb von fünf Jahren, Nichtbezahlung der Konzessionsgebühr oder andauernder Vernachlässigung des Unterhalts und Betriebs dahin. Zudem kann die Konzession aus Gründen des öffentlichen Wohls je auf Ende eines folgenden Kalenderjahres entschädigungslos aufgehoben werden, sofern bei der Verleihung ein entsprechender Vorbehalt angebracht wurde.

Der Regierungsrat hat zur Begründung seiner angefochtenen Auflage keine Hinweise geliefert. Mangels Anhörung des Beschwerdeführers ist auch eine Erörterung vor Erlass des Entscheides unterblieben. Der

Regierungsrat will nun den Passus als Hinweis auf § 87 GewG verstanden wissen. Die gewählte Formulierung legt den Gedanken an eine Resolutivbedingung nahe.

Die Zonenzuweisung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen und beschränkt deren Veräusserung nicht. Die Einwohnergemeinde hat im Rahmen ihrer ortsplanerischen Massnahmen die nötigen Mittel zur Verfügung, das gemeindliche Planungsrecht zu handhaben. Dazu bedarf es keiner Veränderung der Konzession. Die gemeindliche Zonenzuweisung präjudiziert die Behandlung eines späteren Übertragungsgesuchs für eine Konzession nicht. Daher besteht kein Anlass, in Abweichung von § 87 GewG die Entscheidung über eine Konzessionsübertragung irgendwie vorweg zu nehmen. Eine Übertragung wäre aufgrund eines konkreten Gesuches gemäss § 87 GewG zu prüfen.

Der Erlass einer belastenden Auflage ohne Anhörung stellt eine Verfahrensverletzung dar, was zur Zusprechung einer Parteientschädigung gemäss § 28 Abs. 2 Ziff. 2 VRG führt.

3.11 Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. H. D.

Es ist unbestritten, dass Wohnanteilsvorschriften als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 22ter BV nur vereinbar sind, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Vorliegend ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetz und die Bauordnung der Stadtgemeinde Zug, welche für die Kernzone 5 einen Wohnanteil von mindestens 50 % vorsieht.

Wenn Bebauungspläne nach alter Bauordnung bestehen und keine Aussagen über einen Wohnanteil machen, gilt für sie der Nutzungsanteil für Wohnen gemäss neuer Bauordnung.

Die geltenden Wohnanteilsvorschriften sind verbindlich und bringen das von den Stimmberechtigten beschlossenen Planungsziel einer Durchmischung der Kernzonen zum Ausdruck. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, sind vorwiegend politische Überlegungen zur Zweckmässigkeit der Höhe des Wohnanteils und wirtschaftliche Überlegungen zur Frage, welcher Raum den Marktkräften eingeräumt werden soll.

Wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 RPG). Eine solche Änderung ist hier nicht eingetreten.

Sachgerechte raumplanerische Massnahmen verletzen Art. 31 BV (Handels- und Gewerbefreiheit) dann nicht, wenn sie im Zielbereich von Art. 22ter BV liegen und die Handels- und Gewerbefreiheit nicht völlig ihres Gehaltes entleeren. Eingriffe in die Handels- und Gewerbefreiheit dürfen namentlich keine unzulässigen wirtschaftspolitischen Ziele verfolgen.

Die Wohnanteilsvorschriften lassen genügend Raum für eine gesunde Entwicklung des Dienstleistungsgewerbes. Vorübergehende Vermietungsschwierigkeiten für Wohnungen oder für Büroräume können für die Planung, welche längerfristige Perspektiven verfolgt, nicht entscheidend sein. Ausserlärmimmissionen von Gastgewerbebetrieben fallen in den Regelungsbereich der Lärmschutzverordnung.

3.12 Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. G. K.

Eine Enteignung setzt eine gesetzliche Grundlage voraus, und es muss ein das entgegenstehende private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse an der Enteignung ausgewiesen sein. Dabei gilt insbesondere auch das Gebot der Verhältnismässigkeit des Eingriffes. Privatrechte dürfen nur soweit in Anspruch genommen werden, als dies zur Erreichung des angestrebten Zweckes unbedingt erforderlich ist. Der Ausbau des Hüribaches folgt einem generellen Projekt, welches eine gleichmässige Bachbreite vorsieht. An diesem Ausbaustandard besteht ein öffentliches Interesse. Der Beschwerdeführer kann im

Enteignungsverfahren nicht geltend machen, eine Vertiefung des Bachbettes bzw. die Beseitigung von Steinen erfülle den öffentlichen Zweck ebenso. Die gesamten Umstände gebieten nicht, aus enteignungsrechtlicher Sicht die Möglichkeit einer Verengung des Verbauungsprojektes prüfen zu lassen. Soweit nicht im Auflageverfahren des Projektes die aufgeworfenen Fragen entschieden wurden, ist auch enteignungsrechtlich festzustellen, dass der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden ist.

Vorliegend liegt es nahe, Art. 25 VRG (Herabsetzung oder völliger Erlass der Kosten in besonderen Fällen) im kantonalen Enteignungsverfahren im Sinne der Kostenregelung des Bundesgesetzes über die Enteignung anzuwenden und das Unterliegen des Beschwerdeführers nicht mit Verfahrenskosten zu belegen.

3.13 Urteil vom 16. Juli 1998 i.S. E. K. S.-S.

Soweit eine Eigentumsbeschränkung in Frage steht, ist zu prüfen, ob sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Erforderlich ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen. Dem Verwaltungsgericht obliegt die Gewährleistung der Anforderungen an das Verfahren im Sinne von Art. 6 EMRK (BGE 122 I 294).

Das kantonale Recht bestimmt in § 19 ff. BauG, welche Zonen gebildet werden können.

Die in Art. 22quater der Bundesverfassung grundgelegte Planungspflicht ist durch die zuständigen Planungsbehörden im Sinne der Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG zu erfüllen. Ein Anspruch auf Einzonung weitgehend überbauten Landes kann sich nach Art. 15 Bst. a RPG bei Baulücken innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches ergeben. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten.

Die Ortsplanung ist als Ganzes zu würdigen, und es sind alle Ortsteile, auch wenn sie deutlich von einander getrennt sind, dem Planungsziel des haushälterischen Umganges mit dem Boden unterzuordnen. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist zu beachten.

Bauzonen werden durch das Gemeinwesen zeitgerecht erschlossen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Die Möglichkeit einer Erschliessung kann bei der Beurteilung der Eignung eines Grundstückes zur Einzonung von Bedeutung sein.

Die teilweise Einzonung des Grundstückes der Beschwerdeführer mit Zuweisung in die Reservebauzone erfüllt zwar deren Begehren nicht vollumfänglich, verletzt aber kein Recht. Insbesondere durfte im Zusammenhang mit der zurückhaltenden Einzonung von neuem Land das Interesse eines bestehenden Gewerbebetriebes berücksichtigt werden.

3.14 Urteil vom 20. August 1998 i.S. G. B. und L. und H. O. W.-O.

Stützt sich ein Entscheid auf einen bisher unerwähnten Rechtsgrund, dessen Heranziehung die Parteien nicht voraussehen konnten, so besteht ausnahmsweise ein Anspruch auf rechtliches Gehör zur rechtlichen Würdigung. Der Regierungsrat hätte die Parteien zu seiner Rechtsauffassung anhören müssen. Der Mangel kann im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geheilt werden, da es um Rechtsfragen geht und mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde jede Rechtsverletzung gerügt werden kann.

Private können über Gebäudeabstände nicht selber befinden. Der Gebäudeabstand gilt auch dann, wenn keine Parzellengrenze zwischen Gebäuden besteht. Auch eine langjährige falsche Praxis der Gemeindebehörden ersetzt die gesetzliche Regelung nicht.

3.15 Urteil vom 24. September 1998 i.S. B. AG

Gemäss § 4 Abs. 1 Satz 1 Gesetz vom 27. Juni 1996 über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsgesetz [SubmG], BGS 721.51) hat der Zuschlag auf das wirtschaftlich günstigste Angebot zu erfolgen. Als Zuschlagskriterien müssen neben dem Preis eine sinnvolle Auswahl folgender Kriterien berücksichtigt werden: Qualität, Termine, Wirtschaftlichkeit, Betriebskosten, Kundendienst, Ökologie, Zweckmässigkeit, technischer Wert, Ästhetik, Kreativität, Infrastruktur, usw. - Das niedrigste Angebot ist damit nicht immer das günstigste. Der Zuschlag nach dem Kriterium des niedrigsten Preises kommt praktisch nur bei Beschaffung standardisierter Güter vor. Die Zuschlagskriterien sind für jeden Auftrag in den Ausschreibungsunterlagen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung festzulegen. Den Vergabebehörden verbleibt bei der Auswahl und Interpretation der Kriterien ein erheblicher Ermessensspielraum. Unter dem Zuschlagskriterium Qualität kann auch qualitätsgesicherte Leistung verstanden werden. Wenn eine Firma bekannt ist und beste Referenzen aufweist, deutet dies auf qualitätsgesicherte Leistung. Versäumt es die Beschwerdeführerin, die Qualität ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter darzulegen, muss sie den Nachteil selbst tragen. Die Förderung junger Unternehmen darf bei der Vergabe öffentlicher Aufträge kein Kriterium bilden. Es geht um leistungsbezogene Eignung der Anbieter und um Wirtschaftlichkeit des Angebotes. Diese Kriterien sind entscheidend.

3.16 Urteil vom 24. September 1998 i.S. C. B. H. M. AG

Wenn einer Beschwerde in Submissionssachen die aufschiebende Wirkung entzogen wurde, darf die vergebende Behörde den Vertrag mit dem Anbieter abschliessen. Sollte die Beschwerde begründet sein, kann das Verwaltungsgericht nur noch die Rechtswidrigkeit des Entscheides feststellen. Die vergebende Behörde bzw. das betreffende Gemeinwesen haftet für den Schaden, der durch den fehlerhaften Entscheid verursacht worden ist. Das Schadenersatzbegehren ist im Verfahren gemäss Verantwortlichkeitsgesetz geltend zu machen.

3.17 Urteil vom 24. September 1998 i.S. M. R. AG

Gesamtleistungswettbewerbe werden durchgeführt zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu klar umschriebenen Aufgaben sowie zur Vergabe der Realisierung dieser Lösung (vgl. Art. 42 Abs. 2 Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 11. Dezember 1995 [VoeB], SR 172.056.11). Der Gesamtleistungswettbewerb soll damit die Möglichkeit bieten, im Rahmen eines Wettbewerbs gleichzeitig nach Planungs- und nach Bauausführungsleistungen zu fragen.

Gesamtleistungswettbewerbe, aber auch Planungswettbewerbe, werden in der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 (IVöB, BGS 721.52) und in den Vergaberichtlinien vom 14. September 1995 (VRöB, BGS 721.521) nicht geregelt. Es fehlt auch im kantonalen Submissionsgesetz und in der zugehörigen Vollziehungsverordnung an einschlägigen Bestimmungen. Der kantonale Gesetzgeber ging davon aus, bei Planungs- und Gesamtleistungswettbewerben werde sich wie bisher das Wettbewerbsverfahren nach den Regeln der Fachverbände, namentlich des SIA, richten. Dennoch müssen die Grundsätze des GATT/WTO-Übereinkommens (SR 0.632.231.422) soweit anwendbar auch im Wettbewerbswesen Beachtung finden.

Wird ein Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt, so hat das in der ersten Stufe durchzuführende Präqualifikationsverfahren den Zweck, den Entscheid zu ermöglichen, welche Anbieter und Anbieterinnen eingeladen werden sollen, in der zweiten Stufe einen Wettbewerbsbeitrag zu leisten. Die Eignungskriterien, bzw. die Auswahlkriterien im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens, müssen klar sein. Sie müssen einen fairen und offenen Wettbewerb ermöglichen. Der Begriff der Zuschlagskriterien ist auf der Präqualifikationsstufe eher unpassend und besser durch Auswahl- oder Qualifikationskriterien zur Beschränkung der Zahl der am Wettbewerb Teilnehmenden zu ersetzen.

Im selektiven Verfahren müssen nicht stets alle Anbieterinnen und Anbieter, die den Eignungsnachweis erbracht haben, zur Angebotseinreichung eingeladen werden. Eine Beschränkung der Zahl der Anbieterinnen und Anbieter ist gesetzlich zulässig, wenn sonst die Auftragsvergabe nicht effizient bzw.

rationell abgewickelt werden kann. Wenn die Baudirektion im Rahmen der Präqualifikation zur Beschränkung der Teilnehmerzahl am Gesamtleistungswettbewerb neben den Eignungskriterien weitere Auswahlkriterien als massgebend erklärt und auch angewendet hat, kann dieses nicht als Rechtsverletzung gelten. Viel mehr wird eine solche Möglichkeit gesetzlich geradezu vorausgesetzt (Art. 12 Abs. 1 Bst. b IVöB; Paragraph 7 Abs. 3 VRöB).

Die neben den Eignungskriterien für die Beschränkung der Zahl der Wettbewerbsteilnehmer und -teilnehmerinnen massgebenden Auswahlkriterien müssen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung in den Ausschreibungsunterlagen enthalten gewesen sein. Die Zuschlags- bzw. Auswahlkriterien sollten unter Einschluss ihrer Gewichtung und Subkriterien vorgängig publiziert werden. Die Vergabebehörde hat bezüglich der Verteilung der Gewichte auf die einzelnen Kriterien einen erheblichen Ermessensspielraum. Ermessensmissbrauch läge vor, wenn die Gewichtung geradezu unhaltbar wäre.

Zwischen der Hinzuziehung von Fachpersonen durch die Auftraggeberin und der Zusammensetzung und den Aufgaben eines Preisgerichts muss klar unterschieden werden (Art. 45 und Art. 49 VöB; Art. 50 bis 53 VöB).

Das Preisgericht hat die Aufgabe, nach Durchführung der Präqualifikation die Wettbewerbsarbeiten zu beurteilen und einen Entscheid zu fällen über die Rangierung und Vergabe der Preise. Es spricht eine Empfehlung zuhanden der Auftraggeberin aus.

Die von der Auftraggeberin beigezogenen Fachpersonen können nur beratende Funktion ausüben, vor allem bei der Selektionierung der Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer.

3.18 Urteil vom 19. November 1998 i.S. H. W. und P. W.

Der Regierungsrat hat ein Gesuch um die nachträgliche Bewilligung zur Stationierung eines Bootes im Uferbereich gestützt auf die Verordnung über die Inbetriebnahme und das Stationieren von Booten vom 19. Dezember 1974 (Bootsverordnung; BGS 753.3) abgelehnt. Das Verwaltungsgericht hat die ausreichende gesetzliche Grundlage der Bootsverordnung schon mehrfach bestätigt. Die Verordnung stützt sich auf das Gesetz über die Gewässer und das Einführungsgesetz über die Binnenschifffahrt.

Wenn die kantonale Schifffahrtskontrolle während Jahren den Standortnachweis des Bootes bei der Zulassungsbewilligung nicht beanstandet hat, obschon das Boot über keinen bewilligten oder konzessionierten Liegeplatz verfügte, können die Beschwerdeführer daraus keinen Rechtsanspruch auf eine Konzessionierung dieses Liegeplatzes ableiten. Es ist ihnen aus der bisherigen Stationierung kein Nachteil erwachsen. Entscheidend ist, dass im Jahre der erstmaligen Zulassung des Schiffes durch die Schifffahrtskontrolle die Konzessionierung des Standplatzes ebenso wenig in Frage kam wie heute. Fraglich ist nur, wie rasch ein nicht bewilligter Stationierungsplatz wegverfügt werden muss. Das Gericht erachtet eine Frist von zwei Jahren seit Rechtskraft des Entscheides als angemessen.

Die Bootsverordnung erlaubt nur noch die Konzessionierung zentraler Anlagen, soweit es nicht um besondere Anliegen der Berufsfischerei oder der Rettungsdienste geht. Wichtig ist die konsequent rechtsgleiche Handhabung in einem Rechtsbereich ohne Rechtsanspruch, aber mit grosser Nachfrage.

3.19 Urteil vom 3. Dezember 1998 i.S. H. L.

Wird eine Scheune zu einem Festlokal umgestaltet, handelt es sich um eine umfassende Zweckänderung, welche unter Art. 24 Abs. 1 RPG fällt. Ein Festlokal erfordert nun aber keinen Standort ausserhalb der Bauzonen. Persönliches Interesse und offensichtliches Interesse des Publikums an der Benützung der Räumlichkeiten dürfen erwogen werden. Gleichwohl liegt keineswegs eine Ausnahmesituation vor. Die Bewilligung einer Umnutzung würde viel mehr gegen elementare Planungsgrundsätze, insbesondere gegen die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und die Zuweisung des Landes in konkret bestimmte Nutzungszonen verstossen (Art. 3 und 14 ff. RPG).

Stichwortverzeichnis

Abstellplatz, 6
Altstadt, 8
Amt fuuml;r Raumplanung, 7
Attikageschoss, 7
Auflagen und Bedingungen, 8
Aufschiebende Wirkung, 11
Aufsichtsrecht, 7
Ausnuuml;tzungsziffer, 7, 8
Ausnahmebewilligung, 6

Bauermittlungsgesuch, 6
Baugebiet / Nichtbaugebiet, Trennung, 12
Bauluuml;cke, 10
Beschwerdelegitimation, 5
Besitzstandgarantie, 5, 8
Bootsstationierung, 12

Dachgeschoss, 7
Dachgestaltung, 7, 8

Eigentumsbeschrauml;nkung, 9, 10
Eigentumsgarantie, 9
Einmuuml;ndung, 6
Einzonung, 10
Enteignung, 9
Erschliessung, 10

Gastgewerbe, 9
Gebauml;udeabstauml;nde, 10
Geschossflauml;che, 7
Gewauml;sser / Fliessgewauml;sser, 6, 9

Handels- und Gewerbefreiheit, 9

Kantonsstrasse, 5
Kernzone, 9
Konzession, 9, 12
Kulturland, 6

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 5
Landwirtschaftsbetrieb, 6
Landwirtschaftszone, 6

Nutzungsdurchmischung, 9
Nutzungszone, 12

Ortsplanung, 10

Parteientschauml;digung, 9
Planabstimmung, 5
Planungsgrundsauml;tze, 10, 12
Planungshorizont, 10
Planungspflicht, 10
Planungsziele, 5, 6, 9

Rechtliches Gehouml;r, 10
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 10
Reservebauzone, 10
Richtplan, 5

Schadenersatz, 11
SIA-Normen, 11
Sportanlage, 7
Submission, 11

Verdichtung, 5
Verfahrenskosten, 10
Verkehrsbeschrauml;nkung (SVG), 5
Vertrauensschutz, 7
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 6

Wettbewerbsverfahren, 11
Widerruf (einer Verfuuml;gung), 6
Wohnanteilsvorschriften, 9
Wohnzone, 6

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 8
Zuschlag, 11
Zweckauml;nderung, 12