

S. 230 / Nr. 42 Eigentumsgarantie (d)

BGE 79 I 230

42. Auszug aus dem Urteil vom 2. Dezember 1953 i. S. Sager gegen Gemeinde Rothrist und Regierungsrat des Kantons Aargau.

Regeste:

Eigentumsgarantie.

Die Verweigerung einer Baubewilligung aus allgemeinen polizeilichen Gründen verstösst nicht gegen die Eigentumsgarantie (Erw. 4).

Seite: 231

Durch Bauten, deren Abwasser nicht einwandfrei beseitigt werden können, wird ein polizeiwidriger Zustand geschaffen (Erw. 5-7).

Garantie de la propriété.

Le refus d'une autorisation de bâtir fondé sur des motifs de police générale ne voile pas la garantie de la propriété (consid. 4).

La construction de bâtiments dont les eaux usées ne peuvent être évacuées d'une manière satisfaisante crée une situation contraire aux règles d'une bonne police (consid. 5-7).

Garanzia della proprietà.

Il rifiuto d'una licenza di costruire fondato su motivi di polizia generale non viola la garanzia della proprietà (consid. 4).

La costruzione di edifici, le cui acque di rifiuto non possono essere alle norme di polizia (consid. 5-7).

Aus dem Tatbestand:

A. - Reinbert Sager ist Eigentümer der 151 Aren haltenden Parzelle 40 in der Holzweid, Gemeinde Rothrist. Am 6. März 1953 schloss er mit der Baufirma Gyger-Brack A. G., Zofingen, einen Vorvertrag über den Verkauf dieses Grundstücks unter der Bedingung, dass der Gemeinderat die Bewilligung zur Überbauung desselben mit Chalets erteile. Die Firma beabsichtigte, darauf etwa 20 Chalets zu erstellen, und reichte am 1. April 1953 ein Gesuch um Baubewilligung für zwei Chalets ein. Am 24. April 1953 lehnte der Gemeinderat Rothrist dieses Gesuch ab mit der Begründung, die Holzweid liege ausserhalb des durch den Zonenplan ausgeschiedenen Baugebietes; deshalb seien dort nach Art. 1 der Zonenordnung Kanalisations- und Elektrizitätsanschlüsse nur für landwirtschaftliche Bauten zu bewilligen. Nach Bescheid der kantonalen Baudirektion müsste das generelle Kanalisationsprojekt auf das Gebiet der Holzweid ausgedehnt werden, falls dort eine Baubewilligung erteilt würde; ein Anschluss an die Drainageleitung von Oberwil in die Aare werde von ihr von vornherein verweigert. Die Erteilung der Baubewilligung hätte also zur Folge, dass die Gemeinde mit grossen Kosten eine neue Kanalisationsleitung in das bestehende Netz erstellen müsste das sei nur nicht zuzumuten.

Seite: 232

Eine Beschwerde des Grundeigentümers Sager gegen diesen Beschluss würde vom Regierungsrat des Kantons Aargau am 3. Juli 1953 abgewiesen.

B. - Mit staatsrechtlicher Beschwerde beantragt R. Sager, die Entscheide des Gemeinderates Rothrist vom 24. April und des Regierungsrates vom 3. Juli 1953 aufzuheben.

C. - Der Regierungsrat des Kantons Aargau beantragt Abweisung der Beschwerde.

Aus den Erwägungen:

1.- und 2. - (Prozessuales).

3.- Die Beschwerde wird zum Teil so begründet, wie wenn das Bundesgericht die Möglichkeiten und Absichten der Gemeinde Rothrist für den Ausbau ihres Kanalisationsnetzes frei zu überprüfen hätte. Der Beschwerdeführer macht Vorschläge für die Lösung des Abwasserproblems - nicht nur für seine Parzelle 40. sondern auch für das sog. Bieri-Grundstück, das als künftige Industriezone in Aussicht genommen und bezüglich dessen jenes Problem zurzeit studiert wird. Damit kann sich das Bundesgericht nicht befassen. Es hat lediglich zu prüfen, ob der Beschwerdeführer durch die angefochtenen Entscheide in verfassungsmässigen Rechten verletzt wird. Er behauptet Verletzung von Art. 22 KV (Eigentumsgarantie) und von Art. 4 BV (Rechtsgleichheit). Zunächst soll der erste Vorwurf geprüft werden.

a) Verletzung der Eigentumsgarantie rügt der Beschwerdeführer insbesondere gegenüber dem Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Rothrist. Er begründet diese Rüge ausschliesslich damit, die genannte Bestimmung sei identisch mit § 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Ennetbaden, der in BGE 76 I 329 als gegen die Eigentumsgarantie verstossend erklärt worden sei. Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung von

Rothrist lautet:

«Das Baugebiet der Gemeinde wird durch den Zonenplan, der einen Bestandteil der Zonenordnung bildet, ausgedehnt.

Seite: 233

Ausserhalb dem Baugebiet werden Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsanschlüsse nur für landwirtschaftliche Bauten bewilligt.»

Er stimmt seinem wesentlichen Inhalt nach überein mit den ursprünglichen Absätzen i und 3 von § 1 der Zonenordnung von Ennetbaden (s. BGE 76 I 330). Daneben enthielt diese in Abs. 2 noch die folgende - seither aufgehobene - Bestimmung: «Ausserhalb des Baugebietes dürfen vorläufig keine Neubauten errichtet werden.» Nur dieses Bauverbot bildete Gegenstand des genannten Urteils und wurde darin als gegen die Eigentumsgarantie verstossend erklärt; die beiden anderen Absätze waren nicht angefochten. Die Zonenordnung von Rothrist enthält kein solches Bauverbot für das ausserhalb der Bauzonen gelegene Gebiet. Die Verweigerung der Baubewilligung wurde denn auch vom Gemeinderat nicht damit begründet, dass das Bauen daselbst an sich nicht zulässig sei, sondern nur damit, dass die Erstellung der geplanten Chaletsiedlung eine Ausdehnung der Kanalisation auf die Holzweid erfordern würde, was Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung zuwiderlaufe und der Gemeinde der hohen Kosten wegen nicht zuzumuten sei. Der Regierungsrat vollends stellte in seinem Entscheid ausdrücklich klar, dass es in jener Bestimmung wie im konkreten Falle nicht um ein Bauverbot, sondern nur um die Abgrenzung des Bereiches der Kanalisation und der Versorgungsbetriebe der Gemeinde gehe. Aus BGE 76 I 329 ergibt sich deshalb keineswegs eine Verfassungswidrigkeit von Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung von Rothrist.

Dass diese Bestimmung aus einem anderen Grunde gegen die Eigentumsgarantie oder gegen die Rechtsgleichheit verstosse, macht der Beschwerdeführer nicht geltend. Er bestreitet zwar, dass die Gemeinde berechtigt sei, die Anschlüsse ausserhalb der Bauzone zu verweigern; doch behauptet er - abgesehen von der Berufung auf BGE 76 I 329 - nicht, dass jene der Weigerung zugrunde liegende Bestimmung verfassungswidrig sei.

Seite: 234

b) Auf die Eigentumsgarantie beruft sich der Beschwerdeführer ferner im Zusammenhang mit seiner Behauptung, die Bauzonen würden von der Gemeinde Rothrist für ein Baulandmonopol ausgewertet, da sie 40% der Bauzone bei der Station besitze und beabsichtige, das von ihr erworbene Bieri-Grundstück als Industriezone zu erklären. Der Zonenplan zeigt indessen, dass als Baugebiet die bestehenden Siedlungskerne und das an sie anstossende, günstig gelegene und mit verhältnismässig geringen Kosten erschliessbare Land ausgedehnt wurden, was sich als natürliche Lösung darstellt. Auch das Bieri-Grundstück befindet sich an günstiger Verkehrslage und nahe bei der bestehenden Industriezone und lässt sich mit der abgelegenen Holzweid nicht vergleichen. Wenn die Gemeinde an einzelnen Bauzonen stak mit eigenem Land beteiligt ist, so kann doch von einem Baulandmonopol keine Rede sein. Insbesondere ist nicht einzusehen, wieso dadurch gegenüber dem Beschwerdeführer die Eigentumsgarantie verletzt sein soll.

4.- Der Beschwerdeführer macht geltend, selbst wenn die Gemeinde nach Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung berechtigt wäre, die Anschlüsse ausserhalb der Bauzone zu verweigern, so werde die Bestimmung ihm gegen über ausschliesslich zu dem Zwecke angerufen, um ihm eine Überbauung der Parzelle 40 zu verunmöglichen auf diesem Umwege werde ein Bauverbot für die Parzelle erzielt, und darin liege Willkür.

Der Beschwerdeführer behauptet nicht etwa, dass jene Bestimmung allgemein dazu benützt werde, das Bauen ausserhalb des im Zonenplan ausgedehnten Baugebietes zu verhindern er beruft sich vielmehr selbst darauf, dass seit Bestellen der Zonenordnung die Baubewilligung für 14 ausserhalb gelegene Wohnhäuser erteilt worden sei, und verlangt gleiche Behandlung für seine Parzelle. Im Entscheid des Regierungsrates wird festgestellt, dass die erwähnten Fälle ausnahmslos Bauten betrafen, für welche das Abwasserproblem einwandfrei gelöst war, vor allem

Seite: 235

durch Anschluss an die Drainageleitung Oberwil-Pfaffnern, deren Einbezug in das Kanalisationsnetz der Gemeinde vorgesehen ist. Die Verweigerung der Baubewilligung im vorliegenden Falle wird damit begründet, dass die Frage der Abwasserbeseitigung für die geplante Chaletsiedlung in der Holzweid nicht gelöst sei und nicht gelöst werden könne, was bei der Prüfung des Baugesuches berücksichtigt werden müsse. In der Tat haben die aargauischen Baupolizeibehörden nach feststehender Praxis im Rahmen ihrer Kompetenz ein Bauvorhaben auch daraufhin zu prüfen, ob es aus allgemeinen polizeilichen Gründen zu verweigern sei, und kann sich der Gemeinderat hiebei neben der Bauordnung auch auf seine allgemeinen polizeilichen Kompetenzen stützen (nicht veröffentlichtes Urteil vom 17. Juni 1953 i. S. Bremgartner, Erw. 4). Der Beschwerdeführer bestreitet weder diese

Befugnis noch die Tatsache, dass in den von ihm erwähnten Fällen das Abwasserproblem einwandfrei gelöst war. Doch macht er geltend, die Annahme des Gemeinderates und des Regierungsrates, dass für die geplanten Bauten auf der Holzweid keine Lösung dieses Problems gewährleistet sei, sei willkürlich.

Wenn auch ein Baugesuch bisher erst für zwei Chalets gestellt wurde, so stand doch von Anfang an fest, dass die Gesuchstellerin den Bau einer ganzen Siedlung plant; wurde doch der Kauf im Vorvertrag an die Bedingung geknüpft, dass «die Überbauung der Parzelle 40 mit Chalets» bewilligt werde, und wurde mit dem Gesuch ein Überbauungsplan eingereicht, der darauf 19 Chalets vorsieht. Die Frage der einwandfreien Beseitigung des Abwassers war also nicht nur für die zwei ersten Chalets, sondern für die ganze geplante Siedlung zu prüfen; davon geht denn auch der Beschwerdeführer selbst aus. Zudem haben die Behörden mit Recht berücksichtigt, dass die Bewilligung einer solchen Siedlung voraussichtlich weitere Baugesuche in der Nachbarschaft zur Folge haben würde, die dann nicht anders behandelt werden könnten, dass

Seite: 236

also hier ein neues, im Zonenplan nicht vorgesehenes Baugebiet entstehen könnte. Auch das wird vom Beschwerdeführer nicht angefochten, insbesondere nicht als willkürlich gerügt er befürwortet vielmehr die bauliche Erschliessung des ganzen Gebietes westlich von Oberwil.

5.- Schon im Baugesuch der Firma Gyger-Brack A. G. war die Ableitung des Abwassers in erster Linie in die Drainageleitung Oberwil-Aare vorgesehen; die Unterhaltungsgenossenschaft der Entwässerung Geisshubel-Oberwil hatte sich damit einverstanden erklärt. Der Gemeinderat schloss diese Lösung von vornherein aus auf Grund eines Berichtes der kantonalen Baudirektion, wonach sie den Anschluss an die Drainageleitung nicht bewilligen könne. Der Beschwerdeführer hat nie bestritten, dass da für die Bewilligung der Baudirektion erforderlich ist; er macht vielmehr geltend, diese habe seit der Gründung der Entwässerungsgenossenschaft den Anschluss von neun Wohnhäusern an deren Drainageleitungen bewilligt, wovon zwei an die genannte Leitung 7. Ob ein formeller Entscheid der Baudirektion über die Einführung des Abwassers der geplanten Siedlung in der Holzweid oder der zwei ersten Chalets in die Drainageleitung Oberwil-Aare getroffen wurde, ist aus den Akten nicht ersichtlich im Entscheid des Gemeinderates über das Baugesuch heisst es, sie habe diesen Anschluss «zum voraus verweigert». In seiner kantonalen Beschwerde gegen die Abweisung des Baugesuches focht der Beschwerdeführer insbesondere auch den Standpunkt an, der Anschluss an die Drainageleitung könne nicht bewilligt werden; er berief sich auf ein Gutachten von Ing. Jordi, das diese Lösung empfahl. Der Regierungsrat hat sich in seinem Entscheid mit der Frage befasst und jenen Standpunkt übernommen. Der Beschwerdeführer ficht das als willkürlich an. Auf diese Rüge ist einzutreten, wie wenn der Regierungsrat über eine Beschwerde gegen einen formellen Entscheid über den Anschluss an die Drainageleitung entschieden hätte.

Das Gutachten Jordi berechnet den Wasseranfall aus

Seite: 237

dem bisherigen Einzugsgebiet der Leitung bei starkem Regen mit 120 l/sec 23-25 % ihres Schluckvermögens, die Mehrbelastung durch die Einführung des Abwassers von 20 Chalets mit 34 l/sec 7-12 % des Schluckvermögens und erklärt gestützt hierauf, der Anschluss könne durchaus verantwortet werden. Zu einem ganz anderen Resultat kommt ein vom Regierungsrat eingeholter Bericht des kantonalen Gewässerschutzamtes: Es errechnet die Abflussmenge aus dem bisherigen Einzugsgebiet nach zwei verschiedenen Methoden mit 510 bzw. 540 l/sec, die Mehrbelastung durch den Anschluss der Parzelle 40 mit 110 l/sec und stellt fest, dass die Leitung mit einem Schluckvermögen von 500-550 l/sec schon heute nur knapp genüge. Hieraus zieht der Regierungsrat den Schluss, dass bereits der Anschluss dieser Parzelle mit der geplanten Siedlung zu gelegentlichen Rückstauungen führen und erst recht nach der zu erwartenden Ausdehnung des Baugebietes auf benachbarte Grundstücke die Leitung nicht mehr genügen würde. Da bei der Bewilligung von Anschlüssen auf die zu erwartenden Höchstbelastungen Rücksicht genommen werden muss, ist es richtig, jedenfalls nicht willkürlich, wenn der Regierungsrat auf die vorsichtigere Berechnung des Gewässerschutzamtes abstellt. Angesichts der überaus grossen Divergenz der beiden Berechnungen kann man sich fragen, ob der Regierungsrat noch ein weiteres Gutachten hätte einholen sollen; der Beschwerdeführer erblickt jedoch keine Willkür darin, dass dies nicht geschehen ist, sondern nur darin, dass der Regierungsrat nicht dem Gutachten Jordi gefolgt ist und auch den Wassermessungen des Beschwerdeführers vom 25. Juni 1953 keine Beachtung geschenkt hat. Diese waren indessen nicht massgebend, da keineswegs dargetan ist, dass sie der Höchstbelastung der Leitung entsprachen, die viel eher bei der Schneeschmelze oder bei heftigen Gewittern als bei einem Dauerregen eintritt.

Zudem hat der Regierungsrat die Unzulässigkeit der Einführung des Abwassers der geplanten Siedlung in

Seite: 238

die Drainageleitung noch auf einen anderen Grund gestützt. Er weist darauf hin, dass diese Leitung mit grossen Beiträgen von Bund und Kanton zum Zwecke der Entwässerung des dortigen Kulturlandes geschaffen wurde und dass nach fester Praxis der Anschluss eines ganzen Wohnquartiers an eine solche Leitung nicht bewilligt werde. Das wird bestätigt durch ein Kreisschreiben der aargauischen Baudirektion vom 8. März 1946, worin sie allgemein auf die Unzweckmässigkeit und Schädlichkeit der Einleitung von Abwasser in Entwässerungsleitungen hinweist, unterstreicht, dass Drainageleitungen für die Abwasserbeseitigung denkbar schlecht geeignet sind, und daran erinnert, dass die Ableitung von Abwasser aus ausgesprochenen Baugebieten nicht Aufgabe der Drainageunternehmen, sondern Sache der Gemeinden ist. Schon dort ist vorgesehen, dass solche Anschlüsse nur ausnahmsweise bewilligt und dann an einschränkende Bedingungen über Klärung oder Unschädlichmachung der Abwasser geknüpft werden. Es entspricht dieser Weisung und ist keineswegs willkürlich, wenn die ausnahmsweise Bewilligung derartiger Anschlüsse auf einzelne Häuser beschränkt, für ganze Quartiere oder Siedlungen aber grundsätzlich verweigert wird, auch wenn dafür Hauskläranlagen vorgesehen sind. Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass seit Bestehen der Entwässerungsgenossenschaft neun Anschlüsse von Wohnhäusern an deren Leitungen bewilligt wurden, bestreitet aber nicht, dass es sich dabei um einzelne Häuser handelte. An die Leitung Oberwil-Aare wurden - übrigens vor Annahme der Zonenordnung - nur zwei Häuser angeschlossen. Wenn die Praxis bei der Leitung Oberwil-Pfaffnern etwas larger war und noch ist, wie der Beschwerdeführer behauptet, so erklärt sich das daraus, dass diese Leitung auf eine lange Strecke durch das Baugebiet führt und ihr Einbezug an das Kanalisationsnetz vorgesehen ist. Der Anschluss einer ganzen Siedlung an die Drainageleitung Oberwil-Aare könnte nur bewilligt werden, wenn auch diese an das

Seite: 239

Kanalisationsnetz angeschlossen und den neuen Anforderungen angepasst würde. Dass die Gemeinde hiezu verpflichtet sei, behauptet der Beschwerdeführer selber nicht.

6.- Als weitere Lösungsmöglichkeit hatte der Beschwerdeführer schon in der kantonalen Beschwerde die Erstellung eines Sickerschachtes vorgeschlagen. Der Regierungsrat lehnte sie ab, weil sie erfahrungsgemäss auf die Dauer zu unhaltbaren sanitätspolizeilichen Zuständen führe und den Ausbau der Kanalisation nicht zu ersetzen vermöge, sondern nur hinauszögere. Der Beschwerdeführer ficht diese Feststellung nicht als willkürlich an, scheint aber mit der Behauptung, Sickerschächte würden gegenwärtig von der Polizeidirektion noch im ganzen Kanton bewilligt, eine rechtsungleiche Behandlung geltend machen zu wollen. Von den zwei Fällen, die er nennt, betrifft aber der eine nach der Antwort des Regierungsrates keinen Sickerschacht, sondern eine Einleitung von geklärtem Abwasser in die Wigger. Auch müssen die verschiedenen Verhältnisse in den einzelnen Fällen berücksichtigt werden denn nur die verschiedene Behandlung trotz gleichen Verhältnissen verstösst gegen Art. 4 BV. Der Regierungsrat macht geltend, auf der Parzelle 40 könnte ein Sickerschacht gar nicht funktionieren, weil sie abseits der Talebene liege und undurchlässigen Untergrund habe (Mergelmolasse). Zudem besteht ein wesentlicher Unterschied darin, ob es sich um ein einzelnes Haus oder um eine ganze Siedlung handelt; es begründet keine rechtsungleiche Behandlung, wenn die als ungenügend befundene Lösung der Sickerschächte, deren Verminderung angestrebt wird, mangels anderer Möglichkeiten zwar noch für einzelne Häuser, nicht aber für ganze Siedlungen zugelassen wird.

Dass das Abwasser der geplanten Siedlung auf eine andere Art einwandfrei beseitigt werden könne, behauptet der Beschwerdeführer nicht. Insbesondere hat er gemäss der unwidersprochen gebliebenen Feststellung des Regierungsrates im angefochtenen Entscheid anlässlich des

Seite: 240

Augenscheins selbst zugegeben, dass ein Anschluss der Parzelle 40 an die Drainageleitung Oberwil-Pfaffnern nicht in Frage kommt, weil er viel zu kostspielig wäre.

7.- Mangels Lösung des Abwasserproblems würde die Erstellung einer Siedlung auf der Holzweid einen polizeiwidrigen Zustand schaffen, weshalb dein gestelltes Baugesuch von den zuständigen Behörden nicht entsprochen werden konnte. Die kantonale Baudirektion hat denn auch schon im Verfahren vor dem Gemeinderat erklärt, für den Fall der Erteilung der Baubewilligung müsse sie verlangen, dass das generelle Kanalisationsprojekt der Gemeinde auf die Holzweid ausgedehnt werde. Die Gemeinde stand also vor der Wahl, entweder das Baugesuch abzuweisen oder ihr Kanalisationsnetz zu erweitern. Dass sie zu letzterem verpflichtet sei, macht der Beschwerdeführer mit Recht nicht geltend es würde vielmehr zu Art. 1 Abs. 1 der Zonenordnung in Widerspruch stehen. Die Verweigerung der Baubewilligung ist mithin gerechtfertigt; insbesondere verstösst sie weder gegen die Rechtsgleichheit noch gegen die Eigentumsgarantie.

Bei dieser Sachlage braucht nicht untersucht zu werden, ob die Weigerung auch unter dem Gesichtspunkt der Wasser- und der Elektrizitäts-Versorgung die im Entscheid des Gemeinderates gar nicht, in demjenigen des Regierungsrates nur beiläufig erwähnt sind - hätte begründet werden können. Demnach erkennt das Bundesgericht
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann