

Weiterführende Informationen zur Medienmitteilung vom 3. März 2015

Bundesgericht bestätigt Quartierplan Steig

Das Bundesgericht hat die Beschwerde der Stadt gegen die Aufhebung eines Quartierplanes geschützt. Vor rund einem Jahr haben die Stadt sowie die Grundeigentümer den Obergerichtsentscheid ans Bundesgericht weitergezogen. Mit seinem Entscheid hatte das Obergericht festgehalten, die mögliche Bebauung in den zwei im Quartierplan ausgeschiedenen Baufeldern erreiche die für Quartierpläne geforderte besonders sorgfältige Gestaltung nicht. Nach Ansicht des Stadtrates hat das Obergericht mit dieser eigenen ästhetischen Würdigung zu Unrecht in das planerische Ermessen der Stadt Schaffhausen eingegriffen und damit die von Verfassung und Baugesetz gewährleistete Autonomie der Stadt bei der Gestaltung und Anwendung ihrer Bauordnung verletzt. Mit dem vor Kurzem eingetroffenen Urteil vom 6. Januar 2015 hebt das Bundesgericht den Entscheid des Obergerichts auf.

Zur Erreichung von städtebaulich guten Gesamtlösungen darf die Geschosshöhe in der Wohnzone W2 - worin sich das Quartierplangebiet bewegt - im Rahmen von Quartierplänen um höchstens zwei erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden (Art. 38 Abs. 1 BauO). Ebenso wird die Ausnutzungsziffer zur Förderung der qualifizierten Verdichtung erhöht, sofern keine schutzwürdigen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Konkret wird im Rahmen von Quartierplänen die Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W2 von 0.35 auf 0.40 erhöht, sofern gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt sowie eine zweckmässige Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird (sog. Quartierplanbonus, Art. 38 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 lit. b BauO). In diesem Fall wird die Baudichte grundstücksübergreifend für das ganze Quartierplangebiet bestimmt (Art. 64b BauO). Die Anwendung dieser Bestimmungen und damit der Entscheid über einen Quartierplan setzt also die Würdigung der kommunalen Planungsbehörde voraus.

Im konkreten Fall befindet sich sowohl im Quartierplangebiet als auch in einem ans Quartierplangebiet angrenzenden Grundstück ein nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) geschütztes Gebäude. Ebenso befindet sich das Quartierplangebiet als Ganzes in einem nach dem ISOS geschützten Gebiet und es beinhaltet eine Gartenanlage, welche möglichst integral erhalten werden soll. Von Seiten der Grundeigentümer wurden in Abweichung von der grundstücksbezogenen Festlegung der Baudichte zwei Baufelder ausgeschieden und an den Rand des Quartierplangebietes gesetzt. Zudem ermöglicht der Quartierplan eine Erhöhung der Geschosshöhe. Sowohl nach Ansicht des Stadtrates wie auch der involvierten Fachbereiche und des Regierungsrates können durch die Bebauung der ausgeschiedenen Baufelder die Umgebungsbereiche der schutzwürdigen Gebäude in genügendem

Masse frei gehalten werden. Diesem Bebauungskonzept attestierte sowohl der Stadtrat als auch der Regierungsrat die notwendige "bessere städtebauliche und architektonische Lösung", weshalb sie den Quartierplan verabschiedeten bzw. guthiessen. Das Obergericht hingegen ist der Ansicht, es fehle die besonders sorgfältige Gestaltung der in den beiden Baufeldern möglichen Baukörpern, welche im Sichtbereich von wertvollen Bauten sowie in der Nähe von markanten Landschaftsstellen oder Naturschutzobjekten sowie in den empfindlichen Gebieten gemäss Bauordnung verlangt werden.

Das Bundesgericht hat seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach der kommunalen Planungsbehörde bei der Festsetzung von Quartierplänen und insbesondere bei der Beurteilung, ob mit dem Plan eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird, eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit - und damit Autonomie - zukommt. Während dem der Regierungsrat als Rekursbehörde den kommunalen Entscheidung dann zu respektieren hat, wenn er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände beruht überprüft das Obergericht, ob die Rekursinstanz die Würdigung durch die kommunale Behörde zu Recht für vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Obergerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltungs- und Einordnungsfragen vorzunehmen. Im Übrigen hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Bauordnung der Stadt Schaffhausen die Schutzanliegen des ISOS in ausreichendem Masse berücksichtigt, weshalb die Bauordnung im Anwendungsfall nur ausnahmsweise nochmals auf ihre Übereinstimmung mit dem ISOS hin zu überprüfen ist.

Im konkreten Fall erweist sich die Schlussfolgerung des Stadtrates, mit dem im Quartierplan vorgesehenen Abweichungen werde eine gute städtebauliche Gesamtlösung ermöglicht, respektive eine gegenüber der Regelbauweise bessere städtebauliche Gesamtlösung erzielt, als sachlich begründbar, zumal hierdurch dem gewichtigen öffentlichen Interesse an einer inneren Verdichtung Rechnung getragen werden kann. Das Obergericht hat deshalb in unzulässiger Weise ihre eigene Lösung an Stelle jener der kommunalen Behörde gesetzt und damit in den Beurteilungsspielraum der Stadt Schaffhausen eingegriffen und deren Autonomie verletzt. Das Bundesgericht hat damit zum zweiten Mal innerhalb von kurzer Zeit eine Beschwerde der Stadt Schaffhausen zur Anwendung der städtischen Bauordnung gutgeheissen. Bereits mit Urteil vom 6. Februar 2014 hat es die Gemeindeautonomie bei der Anwendung einer Bestimmung der Bauordnung im Zusammenhang mit einem Bauprojekt an der Fischerhäuserstrasse geschützt.