

Anwaltsprüfungen 2018/2

Öffentliches Recht

Am 12. März 2015 ging bei der Bauverwaltung der Gemeinde X (Kanton Aargau) ein Baugesuch der Lastwagen AG für den Neubau eines Nutzfahrzeugcenters (Verkauf und Reparaturen) auf der in der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker gelegenen Parzelle Nr. 1577 ein. Das Baugesuch wurde zwecks Beurteilung der kantonalen Prüfbelange an die Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) weitergeleitet.

In einem Schreiben an den Gemeinderat X vom 21. Mai 2015 äusserte sich die Abteilung Raumentwicklung des BVU dahingehend, dass die aktuelle Zonenordnung die für die Arbeitsplatzzone Kreuzäcker angestrebte bauliche Entwicklung (hohe bauliche Dichte mit städtebaulich hochwertiger Gestaltung und Ausrichtung auf die Erschliessung mit der projektierten Limmattalbahn, welche ab 2022 die Gemeinden Zürich-Altstetten, Schlieren, Urdorf, Dietikon, Spreitenbach und Killwangen verbindet) nicht hinreichend gewährleiste, worauf diverse vorliegende Baugesuche und Anfragen von Interessenten hindeuteten.

Auf Antrag des BVU erliess der Regierungsrat am 22. August 2015 über diverse Parzellen, darunter die Parzelle Nr. 1577, eine Planungszone für eine Maximaldauer von fünf Jahren. Die Notwendigkeit dieser Massnahme wurde im Wesentlichen damit begründet, dass für das Gebiet "Kreuzäcker", dem eine grosse Bedeutung für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Bereich der Limmattalbahn zukomme, eine Erschliessungsplanung fehle, die Richtplangvorgaben in diesem Gebiet nur teilweise umgesetzt und die verschiedenen Planungen nicht aufeinander abgestimmt seien. Das Bauvorhaben der Lastwagen AG sei (zusammen mit demjenigen der Traktor AG auf der benachbarten Parzelle Nr. 1573) praktisch vollständig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet und trage nur wenig bis nichts zu einer besseren Auslastung der geplanten Limmattalbahn bei.

Gegen die Planungszone setzte sich die Lastwagen AG mit einem Rechtsmittel zur Wehr. Dieses wurde indes abgewiesen und die Planungszone als rechtmässig bestätigt (letztmals mit Urteil vom 26. Juni 2016). Die Lastwagen AG verzichtete in der Folge sowohl auf den Weiterzug dieses Urteils als auch auf ihr Bauvorhaben.

Der Verwaltungsratspräsident der Lastwagen AG kommt zu Ihnen und ersucht um Ihren Beistand. Man sei stets davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben (Nutzfahrzeugcenter) in der Arbeitsplatzzone Kreuzäcker zonenkonform und genügend erschlossen, mithin bewilligungsfähig sei, was seitens der Gemeindebehörden auch stets so signalisiert worden sei. Die Lastwagen AG habe deshalb mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1577 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen, ein vollständiges Bauprojekt erarbeitet und dieses bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht. Mit dem unverhofften Erlass der seiner Meinung nach eigens gegen ihr Bauvorhaben gerichteten Planungszone seien sämtliche von ihr für das Bauvorhaben bzw. dessen Realisierung getätigten Aufwendungen und Investitionen nutzlos geworden, was direkt auf die Kehrtwende der kantonalen Behörden in ihren planerischen Absichten zurückzuführen sei. Im Jahr 2011 sei auch auf Kantonsebene noch die Meinung vertreten worden, die damals von der Gemeinde beschlossene und vom Grossen Rat genehmigte Zonierung entspreche dem kantonalen Richtplan und berücksichtige in angemessener

sener Weise die regionalen und kantonalen Interessen. Nur vier Jahre später habe der Kanton aufsichtsrechtlich in ein laufendes Baubewilligungsverfahren eingegriffen und gezielt die Realisierung eines ihm nicht genehmen Bauvorhabens verhindert, obwohl sich die Ausgangslage in der Zwischenzeit nicht verändert habe. Der damalige Entscheid über die Rechtmässigkeit der Planungszone sei doch offensichtlich unrichtig gewesen und müsse korrigiert werden. Immerhin hätten die Planungsaufwendungen für das Bauvorhaben Fr. 600'000.00 betragen und seien nur nutzlos geworden. Zwar habe man inzwischen ein anderes Grundstück für die Überbauung gefunden, aber wegen der Lage seien die bisherigen Planungsbemühungen nicht mehr verwertbar. Ob man hier allenfalls irgendwo Schadenersatz geltend machen könne?

Sie nehmen sich der Sache an und stellen nach Einsicht in die Akten folgendes fest:

- Die Arbeitsplatzzone Kreuzäcker der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde X wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2010 beschlossen und am 1. Juli 2011 vom Grossen Rat genehmigt. Die Arbeitsplatzzone Kreuzäcker ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung für Bauten und Anlagen für alle Arten von Arbeitsplätzen in Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen mit Ausnahme von reinen Ladengeschäften, Einkaufszentren und Fachmärkten reserviert. In der Zone sind reine Grosslagerbauten und -plätze ohne eine angemessene Anzahl von Arbeitsplätzen sowie publikums- und verkehrsentensive Nutzungen wie Läden und Nutzungen mit vergleichbarem Publikum- und Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.
- Die Lastwagen AG hat am 26. August 2014 mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1577 einen Baurechtsvertrag abgeschlossen und im Herbst 2014 mit der eigentlichen Planung der Überbauung begonnen.
- Im Herbst 2012 schickte das BVU den Entwurf des Richtplanpakets "Umsetzung Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung" in die Vernehmlassung. Das Vernehmlassungs- und Mitwirkungsverfahren, an dem sich jedermann beteiligen konnte, dauerte vom 9. Oktober 2012 bis zum 15. Januar 2013. Im Entwurf zum Richtplanpaket "Umsetzung Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung" wurde die Gemeinde X, Industriegebiet Süd, als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung für produzierende und verarbeitende Nutzungen und arbeitsplatzintensive Nutzungen vorgeschlagen. Die ESP in den Agglomerationen sind ein wesentlicher Bestandteil der "Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung". Die Nutzungen in diesen Gebieten sollen standortgerecht und auf die bestehenden und noch zu schaffenden Verkehrskapazitäten abgestimmt entwickelt werden. Dabei ist die Planung der Bahnanlagen zu berücksichtigen. Grundsätzlich eignen sich alle ESP für produzierende und verarbeitende Nutzungen. Arbeitsplatzintensive Nutzungen sind vorwiegend in ESP mit guter Eisenbahnerschliessung anzusiedeln. Unter produzierenden und verarbeitenden Nutzungen sind beispielsweise die Maschinenindustrie und das Baugewerbe zu verstehen. Als Arbeitsplatzintensive Nutzungen gelten z.B. Dienstleistungsbetriebe, Büros und Verwaltungseinheiten ohne Nutzungen mit hohem Güterverkehr und hohem Flächenbedarf. Dieser Vorschlag wurde mit dem Grossratsbeschluss über den kantonalen Richtplan vom 20. September 2014 zum Richtplaninhalt.

- Am 23. März 2014 unterbreitete der Regierungsrat dem Grossen Rat die Botschaft für den Grosskredit "Bauprojektierung der Limmattalbahn". Darin heisst es einleitend, das bestehende Strassennetz im Limmattal sei ausgelastet und zu den Hauptverkehrszeiten überlastet. Die Limmattalbahn leiste einen Beitrag zur gewünschten Entwicklung in Form einer Entlastung des Strassennetzes, attraktiver ÖV-Verbindungen sowie eines städtebaulichen Impulses für die rasch anwachsenden Agglomerationsgemeinden. Gemäss der Verkehrsstudie MIV (Motorisierter Individualverkehr) Limmattal der beiden Kantone Aargau und Zürich sowie des Bundes sei die Limmattalbahn eine zwingende Voraussetzung, damit der Verkehr in diesem belasteten Raum nicht vollends zusammenbreche. Die Limmattalbahn sei eine zukunftsgerichtete Lösung für die Verkehrsprobleme im Limmattal mit positiven Wirkungen auch in den Bereichen Gesellschaft und Wirtschaft. Sie führe zu mehr Standortattraktivität im Limmattal, löse Investitionen aus und gebe städtebauliche Impulse. Indirekt unterstütze sie auch die ökologische Entwicklung im Limmattal (Agglomerationspark Limmattal). Diverse Bauvorhaben in der Gemeinde X generierten hohe Investitionen und richteten sich schon heute nach der zukünftigen Limmattalbahn aus.
- Das Bauprojekt der Lastwagen AG wäre (ohne Planungszone) gestützt auf die geltende Nutzungsordnung bewilligungsfähig gewesen.

Frage 1 (max. 6 Punkte)

In welcher Form und wo müsste eine allfällige "Schadenersatzforderung" geltend gemacht werden.

Frage 2 (max. 8 Punkte)

Wie könnte sich die Lastwagen AG gegen einen allenfalls abschlägige(n) Reaktion/Entscheid wehren (Rechtsmittel, Rechtsmittelinstanz[en], Rechtsmittelfrist[en], zulässige Rechtsmittelgründe, Legitimation, Besonderheiten)?

Frage 3 (max. 34 Punkte)

Wie beurteilen Sie die Sache in materieller Hinsicht?

Hilfsmittel:

BV, BGG, ZPO, RPG, BauG, KV, VRPG, Delegationsverordnung, Haftungsgesetz, Haftungsverordnung