

BGer 1C_126/2024 vom 25. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_126_2024

FR: TF 1C_126/2024 du 25 février 2025

IT: TF 1C_126/2024 del 25 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a i.V.m. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Seine Wohnung liegt gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen etwa 75 m vom Lokal der Beschwerdegegnerin entfernt. Er macht plausibel geltend, dass er von den nach der Nutzungsänderung zu erwartenden Lärmimmissionen betroffen sei. Sein Beschwerderecht ist zu bejahen (Art. 89 Abs. 1 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.3.3; Urteil 1C_498/2019 vom 21. Oktober 2020 E. 1).

E. 2.1

Der Beschwerdeführer hatte im vorinstanzlichen Verfahren unter anderem geltend gemacht, die Baubewilligung vom 27. Juni 2017, mit welcher der Beschwerdegegnerin die Umnutzung des früheren Lagers zu einem Showroom mit Lager und Büro bewilligt worden war, sei auf fünf Jahre befristet gewesen. Die damals bewilligte Parkierung und Anlieferung sei zudem materiell baurechtswidrig. Weiter sei die Parkierung seither ohne Bewilligung verändert worden, indem Schrägparkplätze eingerichtet worden seien. Im Verfahren vor Bundesgericht wiederholt der Beschwerdeführer diese Vorbringen und macht in diesem Zusammenhang eine Verletzung von Art. 22 RPG (SR 700) geltend.

Das Verwaltungsgericht erwog dazu, die rechtskräftige Baubewilligung vom 27. Juni 2017 sei unbefristet erteilt worden. Ob die damals bewilligten Senkrechtparkplätze und die Anlieferung materiell baurechtswidrig seien, könne dahingestellt bleiben, da die Rechtswidrigkeit durch das hier strittige Bauvorhaben weder vermehrt noch wesentlich verstärkt werde. Die Umnutzung habe keine Parkplatzerstellungspflicht zur Folge und der überbaute Raum werde nicht vergrössert. Weiter sei zutreffend, dass die gelb markierten Schrägparkplätze im Bereich der Anlieferung inner- und ausserhalb der klassierten Strassenfläche bisher nicht bewilligt worden seien. Eine diesbezügliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bleibe indes ohne Einfluss auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens, selbst wenn diese Parkplätze in den Bauplänen vom 31. März 2021 eingezeichnet worden seien. Das strittige Bauvorhaben sehe nämlich auf den fraglichen asphaltierten Flächen lediglich vor, diejenigen ausgeschiedenen Abstellflächen für WC-Trailer zu nutzen, die am 27. Juni 2017 als Senkrechtparkplätze Nrn. 6-9 bzw. als Veloabstellplatz (aktuell als Gäste- bzw. Kundenparkplatz Nr. 11 markiert) rechtskräftig bewilligt worden seien. Diese Flächen sollten gemäss dem Betriebskonzept vom 31. März 2021 bei Veranstaltungen mit über 30 Personen neu als Abstellplatz für die WC-Trailer und ansonsten für das Catering genutzt werden.

Die Beschwerdegegnerin schliesst sich diesen vorinstanzlichen Ausführungen an. Sie hält ergänzend fest, mit der Erwähnung von fünf Jahren im Baugesuch von 2017 sei lediglich darauf hingewiesen worden, dass der Mietvertrag zum damaligen Zeitpunkt auf fünf Jahre befristet gewesen sei.

E. 2.2

Das Verwaltungsgericht hatte auf Antrag des Beschwerdeführers die Akten des früheren Baubewilligungsverfahrens beigezogen. Die darin enthaltene Kurzbeschreibung des Bauvorhabens gemäss Gesuch vom 10. Mai 2017 lautet wie folgt:

"bisherige Nutzung: Lager

künftige Nutzung: Showroom für Lampen und Leuchten, Lager, Büro

auf 560 m2 Hallennutzung befristet für 5 Jahre"

Die erwähnten 560 m2 entsprechen ungefähr der gesamten Grundrissfläche, die Flächenangabe bezieht sich somit nicht lediglich auf einen Teil davon bzw. auf einen Teil der neuen Nutzung. Die beiden Pläne, die dem Gesuch vom 10. Mai 2017 beigelegt worden waren, sind zudem mit "BAUEINGABE ZWISCHENNUTZUNG B. _____/ C. _____" überschrieben. Angesichts dieser Angaben ("Zwischennutzung" und "befristet für 5 Jahre") durften betroffene Dritte nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass die neue Nutzung nur für eine befristete Dauer von fünf Jahren vorgesehen war (vgl. dazu Urteil 1C_301/2016 vom 4. Januar 2017 E. 3). Daran ändert nichts, dass die Baubewilligung, wie sich die Vorinstanz ausdrückte, "unbefristet erteilt" worden war. Denn beantragt die Bauherrschaft eine lediglich befristete Nutzungsänderung, so beschränkt sich auch die in der Folge erteilte Baubewilligung auf eine solche befristete Nutzungsänderung.

Indem das Verwaltungsgericht davon ausging, die kommunale Baubewilligungsbehörde habe mit ihrer Verfügung vom 27. Juni 2017 eine unbefristete Nutzung bewilligt, legte es diese Verfügung in unhaltbarer Weise aus und versties damit gegen Bundesrecht (Art. 9 BV ; vgl. Urteile 1C_128/2022 vom 19. Januar 2023 E. 4.2; 1C_613/2015 vom 10. August 2016 E. 2.2; je mit Hinweisen). Es hätte stattdessen die im vorliegenden Verfahren beantragte Umnutzung unter der Prämisse, dass die Baubewilligung vom 27. Juni 2017 nur für eine fünfjährige Zwischennutzung erteilt worden war, beurteilen müssen. Dass das hier zur Diskussion stehende, neue Baugesuch unter diesen Voraussetzungen ebenfalls bewilligt werden kann, geht aus dem angefochtenen Entscheid nicht hervor.

E. 3

Die Beschwerde ist aus diesem Grund gutzuheissen und der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. Januar 2024 aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit erübrigt sich eine Beurteilung der weiteren Rügen des Beschwerdeführers.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer zudem eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.