

BGer 1C_212/2011 vom 3. November 2011

Bundesgericht, 2011-11-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_212_2011

FR: TF 1C_212/2011 du 3 novembre 2011

IT: TF 1C_212/2011 del 3 novembre 2011

Erwägungen

E. 1

Mit den angefochtenen Entscheiden vom 7. Oktober 2009 und vom 9. Mai 2011 hat das Verwaltungsgericht die umstrittene Baubewilligung der Gemeinde Lindau vom 22. Mai 2008 geschützt. Es liegen mithin kantonale letztinstanzliche Endentscheide in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts vor, gegen die die Beschwerde zulässig ist, da kein Ausschlussgrund vorliegt (Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung von Bundesrecht, was zulässig ist (Art. 95 lit. a BGG). Als Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens und unmittelbare Nachbarn der Bauparzelle sind sie beschwerdebefugt (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, womit auf die Beschwerde einzutreten ist.

Die Anträge auf Durchführung eines Augenscheins und Beizug des Modells der Überbauung, dessen fotografische Abbildung sich im Dossier befindet, sind abzulehnen, da sich der rechtserhebliche Sachverhalt mit ausreichender Klarheit aus den Akten ergibt.

E. 2.1

Nach Art. 12 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lindau vom 10. April 1995 (BZO) ist in der Wohnzone W2 eine Ausnützung von 1.3 m³ pro m² zulässig. Arealüberbauungen sind in dieser Zone ab einer Fläche von 3'000 m² zulässig (Art. 20 BZO). Erfüllt ein Vorhaben die Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG, kann die Baumassenziffer in der Zone W2 um 0.2 m³ pro m² erhöht werden (Art. 21 Abs. 1 BZO). Nach § 71 Abs. 1 PBG müssen bei Arealüberbauungen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. "Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung" (Abs. 2).

E. 2.2

Die Gemeinde Lindau bewilligte der Beschwerdegegnerin am 22. Mai 2008, das Wohnhaus auf ihrer 4'888 m² grossen, in der Wohnzone W2 gelegenen Parzelle Kat.-Nr. 767 abzurechen und das Grundstück neu mit drei Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage zu überbauen. Das Bauvorhaben weist eine Baumasse von 7'328 m³ auf und überschreitet damit die in der Wohnzone W2 zulässige Ausnützung (1.3 m³ x 4'888 = 6'354 m³). Es ist auf den Arealüberbauungsbonus von 0.2 m³ pro m² angewiesen und schöpft die um diese erhöhte maximale Ausnützung (1.5 m³ x 4'888 = 7'332 m³) praktisch aus. Hauptstreitpunkt in der Sache ist, ob die vom Verwaltungsgericht geschützte Einräumung des

Arealüberbauungsbonus vor dem Willkürverbot standhält.

E. 2.3

Das Verwaltungsgericht hat erwogen (angefochtener Entscheid vom 7. Oktober 2009, E. 3.3, S. 9 f.), die Überbauung trage den topographischen Gegebenheiten - der Hanglage und dem Hangverlauf - hinreichend Rechnung und erwecke nicht den Eindruck einer "ins Quartier gestellten Mauer". Es sei in einordnungsrelevanter Hinsicht vertretbar, dass unter den einzelnen Gebäuden keine höhenmässige Staffelung vorgenommen werde. Ästhetisch vertretbar sei das Projekt hinsichtlich der Abgrabungen und Terrassierungen zur Schaffung von Spielplätzen und Gärten. Die örtliche Baubehörde sei mit der Bejahung der besonderen Qualität am unteren Bereich der zulässigen Anforderungshöhe geblieben und es möge zutreffen, dass die Bauten, einzeln betrachtet, lediglich befriedigend gestaltet seien. Insgesamt vermöge die Vorinstanz nicht aufzuzeigen, dass die ästhetische Würdigung der kommunalen Baubehörde den Rahmen des Vertretbaren sprengt.

Das Verwaltungsgericht hat somit die für die Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG relevanten Einzelaspekte als genügend ("befriedigend gestaltet", "in gestalterischer Hinsicht vertretbar", "ästhetisch vertretbar") beurteilt; in keinem Punkt hat es dem Bauvorhaben besondere Qualitäten zuerkannt. Gleichwohl kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, die Arealüberbauung erfülle die Voraussetzungen der besonders guten Gestaltung im Sinn von § 71 PBG, weil die Überbauung infolge einheitlicher Gestaltung der Bauten und des Umschwungs ein Gestaltungsniveau erreiche, das im Vergleich zur Überbauung des Areals mit verschiedenartigen, für sich allein ebenfalls befriedigend gestalteten Einzelbauten als besonders gut qualifiziert werden könne. Abgesehen davon, dass ein alternatives Projekt, das einen Vergleich erst erlauben würde, nicht existiert, ist es begriffs- und rechtslogisch unhaltbar, eine Arealüberbauung deshalb als den Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung entsprechend zu werten, weil es eine Überbauung mit Einzelbauten nicht wäre. § 71 PBG verlangt vielmehr, dass die Arealüberbauung als solche in Bezug auf das Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung das Prädikat einer besonders guten Gestaltung verdient, und nicht, dass eine (unbekannte) Alternative zu einer Arealüberbauung dieses Prädikat nicht verdienen würde. Diese Auslegung und Anwendung der §§ 71 und 238 PBG höhlt zudem den Gehalt dieser Bestimmungen weitgehend aus und ist offensichtlich unvertretbar. Das Verwaltungsgericht ist in Willkür verfallen, indem es die Baubewilligung geschützt hat. Die Rüge ist begründet.

E. 3

Damit ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, ohne dass die weiteren Rügen geprüft zu werden brauchen. Die angefochtenen Entscheide des Verwaltungsgerichts sind aufzuheben und die Sache ist an die Vorinstanz zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat ausserdem den obsiegenden Beschwerdeführern für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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