

BGer 1C 433/2016 vom 6. April 2017

Bundesgericht, 2017-04-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_433_2016

FR: TF 1C 433/2016 du 6 avril 2017

IT: TF 1C 433/2016 del 6 aprile 2017

Regeste

Baubewilligung; Umgebungsgestaltung Mehrfamilienhaus | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Obergerichts vom 15. Juli 2016 im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer von an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaften zur Beschwerde legitimiert (Art. 86 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Zusammen mit dem Endentscheid können die vorangegangenen Zwischenentscheide angefochten werden, soweit sie sich auf den Inhalt des Endentscheids auswirken (Art. 93 Abs. 3 BGG). Dies ist vorliegend der Fall, soweit mit dem Zwischenentscheid des Obergerichts vom 21. November 2014 über die Zulässigkeit der Gebäudehöhe des strittigen Mehrfamilienhauses entschieden wurde. Die Beschwerdeführer können somit diesen Zwischenentscheid im Rahmen der Beschwerde gegen den Endentscheid mitanfechten.

E. 1.3

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Abgesehen von der hier nicht relevanten Ausnahme gemäss Art. 95 lit. d BGG kann vor Bundesgericht die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

E. 2

Das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, sobald es eine auf mindestens 3 Gebäudeseiten im Winkel von 45° von Schnittlinie Fassade/Gebäudehöhe nach innen gezogene Gerade überschreitet.

E. 2.1

Das Reglement des Quartiergestaltungsplans "Ringstrasse 2010" (nachstehend: Reglement) enthält folgende Bestimmungen: Art. 4 Übergeordnetes Recht Soweit im Quartiergestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Schattdorf. Art. 9 Geschosshöhe Zulässig ist ein Untergeschoss, 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss resp. Attikageschoss. Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem heutigen ausgemittelten gewachsenen Terrain. Für das Vollgeschoss darf höchstens 3 m eingesetzt werden. Für das Untergeschoss, Dachgeschoss resp. Attikageschoss gelten die Regelungen gemäss BZO Art. 35. Art. 35 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schattdorf (in der Fassung vom 15. Juni 1998) lautet: 1 Das Unterschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenfläche aus dem ausgemittelten gewachsenen Terrain oder dem tiefer gelegten Terrain herausragt.

E. 2.2

Der Regierungsrat führte in seiner Entscheidung vom 21. Januar 2014 in E. 6.2 dem Sinne nach aus, der in Art. 9 des Reglements genannte Begriff des "heutigen gewachsenen Terrains" unterscheidet sich vom Begriff des "gewachsenen Terrains" gemäss Art. 35 BZO. Der Plan Nr. 04 (Längs- und Querschnitte) des QGP unterscheidet zwischen dem "gewachsenen" und dem "neuen" Terrain und bemisst die zulässige Gebäudehöhe ab dem "neuen Terrain", das dem heutigen ausgemittelten gewachsenen Terrain entspreche. Dieses liege für den Baubereich 6 leicht höher als das gewachsene Terrain. Der Plan Nr. 04 des QGP lege nach dem Beispiel im Anhang 2 des Reglements zum QGP das heutige ausgemittelte Terrain bzw. das neue Terrain auf die Kote 475,41 m.ü.M. fest, während das gewachsene Terrain bei 474,62 m.ü.M. liege.

E. 2.3

Die Beschwerdeführer wendeten in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 18. Februar 2014 namentlich ein, aus dem Wortlaut von Art. 9 Abs. 2 des Reglements und dem unteren Beispiel seines Anhangs 2 ergebe sich, dass sich die Gebäudehöhe nach dem ausgemittelten gewachsenen Terrain richte, das vom neuen Terrain zu unterscheiden sei.

E. 2.4

Das Obergericht erwog in seiner (Zwischen-) Entscheidung vom 21. November 2014 in E. 3b, gemäss Art. 9 Abs. 2 des Reglements sei für die Berechnung der Gebäudehöhe das heutige ausgemittelte gewachsene Terrain massgebend. Aus dem Anhang 2 des Reglements ergebe sich bei der gemeinsamen Betrachtung der beiden Abbildungen zum "Baubereich 5", dass das ausgemittelte gewachsene Terrain dem neuen Terrain entspreche, da auf dem Längsschnitt das neue Terrain mit der Unterkante des Erdgeschossbodens zusammenfalle. Gemäss dem der Baubewilligung zu Grunde liegenden Plan Nr. 103 [Fassaden / Schnitte] komme das heutige ausgemittelte gewachsene respektive neue Terrain daher auf der Höhenkote von 475,50 m.ü.M. zu stehen, weshalb die Gebäudehöhe von dieser Kote zu messen sei.

E. 2.5

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe die für die Gebäudehöhe massgebliche Höhenkote offensichtlich falsch bestimmt. Entgegen ihrer Meinung setze der Anhang 2 des

Reglements das heutige ausgemittelte gewachsene Terrain nicht mit dem neuen Terrain gleich, da dieser Anhang klar zwischen dem "neuen" und dem "gewachsenen" Terrain unterscheidet. Bei der Beispielskizze des Bauplatzes 5 liegt das heutige ausgemittelte gewachsene Terrain auf einer Höhe von 474,66 m.ü.M., und die maximale Gebäudehöhe entsprechend auf einer Höhe von 484,16 m.ü.M.. Auf der unteren Skizze würden die Linien des neuen und des gewachsenen Terrains wohl zufälligerweise exakt an der Unterkante des Erdgeschosses zusammenfallen. Daraus könne jedoch nicht abgeleitet werden, das "neue" Terrain und das "gewachsene" Terrain seien identisch und würden auch auf der Bauparzelle bzw. im Baubereich 6 des QGP zusammenfallen. Das ausgemittelte gewachsene Terrain entspreche gemäss dem Plan Nr. 04 (recte: dem Anhang 2) zum QGP dem Durchschnitt (der Höhe des gewachsenen Terrains) an den vier Eckpunkten des massgeblichen Baubereichs. Der Plan Nr. 4 zum QGP beinhalte zur Berechnung des "ausgemittelten gewachsenen Terrains" für den vorliegend massgebenden Baubereich 6 folgende Berechnung: $474,72 + 474,40 + 474,66 + 474,88 : 4 = 474,67$ m.ü.M. Von dieser Kote aus sei demnach die zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m zu messen, weshalb das Dach höchstens eine Höhe von 484,17 m.ü.M. erreichen dürfe. Gemäss den Bauunterlagen, insbesondere dem Bauplan Nr. 103, Fassaden / Schnitte, vom 30. April 2013, würde die Oberkante des projektierten Attikageschosses jedoch eine Höhe von 484,61 m.ü.M. erreichen. Gemessen ab dem ausgemittelten gewachsenen Terrain auf 474,67 m.ü.M. ergebe dies eine Gesamthöhe von 9,94 m, welche die zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m um 44 cm überschreite.

E. 2.6

Der in Art. 9 Abs. 2 des Reglements verwendete Begriff des "heutigen" gewachsenen Terrains bezieht sich auf den heutigen, d.h. den im Zeitpunkt des Erlasses des Reglements bestehenden Zustand und nicht auf einen neuen, d.h. noch zu schaffenden Zustand des Terrains, weshalb der Wortsinn dieser Bestimmung dafür spricht, das heutige gewachsene Terrain vom neuen Terrain zu unterscheiden, das gegenüber dem gewachsenen Terrain nachträglich abgeändert werden soll. Diese Auslegung wird durch den Anhang 2 zum Reglement bestätigt, der in der oberen Skizze und der entsprechenden Berechnung vorsieht, dass das heutige ausgemittelte gewachsene Terrain durch die Addition der Höhen des heutigen gewachsenen Terrains an den vier Eckpunkten des Baubereichs und die Division der so erreichten Summe durch vier bestimmt wird, was für den Baubereich 5 zu einer Höhe von 474,66 m.ü.M. führt. Ausgehend von dieser Höhe wird in der unteren Skizze des Anhangs 2 des QGP die maximale Gebäudehöhe von 9,5 m (3 + 3 + 3,5 m) auf einer Höhe von 484,16 m.ü.M. eingetragen. Aus diesen Angaben im Anhang 2 des Reglements ergibt sich eindeutig, dass das heutige ausgemittelte gewachsene Terrain im Sinne von Art. 9 Abs. 2 des Reglements zum QGO ausgehend vom (vorbestehenden) gewachsenen und nicht vom neuen Terrain zu bestimmen ist. Daran vermag entgegen der Meinung der Vorinstanz nichts zu ändern, dass sich die für das neue und das gewachsene Terrain eingetragenen Linien in der unteren Skizze des Anhangs 2 zum Reglement teilweise überschneiden, zumal gemäss dem eindeutigen Wortlaut von Art. 9 Abs. 2 des Reglements nicht die maximale, sondern die ausgemittelte, d.h. die durchschnittliche Höhe des heutigen gewachsenen Terrains für die Gebäudehöhe massgebend ist. Demnach sind diesbezüglich die Höhenunterschiede des gewachsenen Terrains innerhalb des Baubereichs nicht massgeblich. Die Vorinstanz verfiel damit in Willkür, wenn sie aus der unteren Skizze des Anhangs 2 des Reglements ableitete, das heutige ausgemittelte gewachsene Terrain im Sinne von Art. 9 Abs. 2 des Reglements stimme mit dem neuen Terrain überein. Daran vermag entgegen der Meinung des

Regierungsrats nichts zu ändern, dass im Plan Nr. 04 zum QGP die maximale Gebäudehöhe jeweils ausgehend vom einen hypothetischen neuen (aufgeschütteten und eingeebneten) Terrain eingetragen wurde, weil gemäss den zutreffenden Ausführungen der Beschwerdeführer in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 18. Februar 2014 die Regelung gemäss Art. 9 Abs. 2 des Reglements in Verbindung mit dem Anhang 2 gegenüber davon abweichenden Eintragungen im Plan Nr. 04 zum QGP vorgehen muss. Art. 1 Abs. 2 des Reglements bezeichnet den Plan Nr. 04 - im Gegensatz zum Reglement - ausdrücklich als nicht verbindlich und billigt ihm bloss orientierenden Charakter zu. Nach dem Gesagten hätte die Vorinstanz zur Bestimmung des heutigen ausgemittelten gewachsenen Terrains die Höhen des gewachsenen Terrains an den Eckpunkten des Baubereichs Nr. 6 addieren und durch vier dividieren müssen. Da der Plan Nr. 04 zum QGP gemäss seiner Bezeichnung "Längs- und Querschnitte" bezüglich des Baubereichs 6 lediglich zwei Schnitte (Nordosten/Südwesten und Nordwesten/Südosten) zeigt, in denen die Eckpunkte dieses Baubereichs nicht eingetragen sind, können die Höhen dieser Punkte mit diesem Plan nicht bestimmt werden. Er lässt jedoch erkennen, dass das gewachsene Terrain im Baubereich 6 von Nordosten gegen Südwesten abfällt und es auch im höheren Bereich unter 475 m.ü.M. liegt. Dies wird durch den Bauplan Nr. 103 "Fassaden / Schnitte" bestätigt, der zeigt, dass das gewachsene Terrain auch im nordöstlichen Teil des Baubereichs 475 m.ü.M. nicht erreicht und es gegen Südwesten abfällt, weshalb das ausgemittelte gewachsene Terrain deutlich unter dieser Höhe liegen muss. Insoweit kann der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt aufgrund der Akten vom Bundesgericht ergänzt werden (Art. 105 Abs. 2 BGG). Gemäss dem Bauplan Nr. 103 "Fassaden / Schnitte" sollte die Oberkante (OK) des Dachs des geplanten Gebäudes eine Höhe von 484,61 m.ü.M. erreichen, was gemäss Art. 9 Abs. 2 des Reglements bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m nur zulässig wäre, wenn das ausgemittelte gewachsene Terrain auf mindestens 475,11 m.ü.M. liegen würde. Nach dem Gesagten liegt dieses Terrain jedoch deutlich unter 475 m.ü.M., weshalb das geplante Gebäude die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreitet. Die Baubewilligung ist daher zu verweigern, da die Behebung des Mangels bzw. die Reduktion der Gebäudehöhe verschiedene planerische Anpassungen erfordert und daher nicht durch Auflagen oder Bedingungen in der Bewilligung behoben werden kann. 3. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, das angefochtene Urteil aufzuheben und die strittige Baubewilligung zu verweigern (Art. 107 Abs. 2 BGG ; Urteil 1C_169/2016 vom 18. August 2016 E. 3). Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

E. 3

Bei Bauten mit der höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen sowie der max. ausgenutzten Raumhöhe nach Art. 36 Abs. 1 darf das Dachgeschoss eine max. Höhe von 3,5 m bis OK Sparren aufweisen.

E. 4

Im Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht werden die Gerichtskosten und die Parteientschädigungen von Amtes wegen festgelegt (BGE 139 III 334 E. 4.3 S. 344 mit Hinweisen; vgl. zum OG: BGE 111 Ia 154 E. 4 S. 156 ff.). Nach Art. 66 Abs. 1 BGG sind die Gerichtskosten in der Regel der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Im vorliegenden Verfahren ist ein Baugesuch strittig, das von der Einfachen Gesellschaft X. _____ eingereicht wurde. Diese Gesellschaft kann mangels eigener Rechtspersönlichkeit nicht

Partei sein, weshalb die einzelnen Gesellschafter als Partei und damit als Beschwerdegegner gelten (BGE 132 I 256 E. 1.1 S. 258; Urteil 2C_342/2014 vom 17. April 2015 E. 1; 1B_323/2008 vom 20. Mai 2009 E. 1.3; je mit Hinweisen). A. _____ und B. _____ haben sich zwar im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht vernehmen lassen. Als Baugesuchsteller sind sie aber notwendige Partei. Indem sie am Baugesuch implizit festgehalten haben, gelten sie als unterliegend und werden kostenpflichtig (BGE 128 II 90 E. 2b S. 94). Demnach sind die Gerichtskosten des bundesgerichtlichen Verfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Diese haben zudem den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG i.V.m Art. 66 Abs. 5 BGG).

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