

BGer 1C_457/2016 vom 7. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_457_2016

FR: TF 1C_457/2016 du 7 mars 2017

IT: TF 1C_457/2016 del 7 marzo 2017

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt (vgl. Urteil 1C_85/2014 vom 9. April 2015 E. 1). Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist einzutreten.

E. 2

Das Verwaltungsgericht legte dar, das Baubewilligungsverfahren sei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes des Kantons Nidwalden über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) bereits hängig gewesen, weshalb gemäss dessen Art. 174 das bisherige Recht anwendbar sei. Das Baugesuch beurteile sich somit nach dem Gesetz des Kantons Nidwalden vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (im Folgenden: aBauG) und der Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (im Folgenden: aBauV).

Die Beschwerdeführer rügen eine willkürliche Anwendung dieser altrechtlichen Baugesetzgebung sowie des am 9. Dezember 1986 vom Gemeinderat Buochs genehmigten Gestaltungsplans "Unterfeld", in dessen Perimeter die Bauparzellen liegen (Art. 9 BV).

E. 3

Erker, Laubengänge, verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten aller Art, sofern ihre Ausladung nicht mehr als 1,5 m beträgt;

E. 3.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, für den in Frage stehenden Haustyp D sei gemäss Gestaltungsplan eine überbaute Fläche von 85 m² zulässig. Mit der Streichung der Bestimmung über die Überbauungsziffer im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buochs seien die betreffenden Vorgaben des Gestaltungsplans keineswegs obsolet geworden. Wenn der Gemeinderat dieser Auffassung gewesen wäre, so hätte er den Gestaltungsplan anpassen können, was er jedoch nicht getan habe. Bei der Gebäudelänge sei zudem nach § 18 aBauV der Dachvorsprung mitzuberücksichtigen, soweit er 1.5 m überschreite. Selbst wenn dies nicht zutrefte, so verletze die von der Vorinstanz festgestellte Überschreitung der überbauten Fläche um 7.82 m² den Gestaltungsplan. Darin liege Willkür.

E. 3.2

Das Verwaltungsgericht hielt dazu im Wesentlichen fest, die Berechnung der Überbauungsziffer in den technischen Daten des Gestaltungsplans diene lediglich als Nachweis, dass die Vorgaben des damaligen Bau- und Zonenreglements eingehalten seien. Nachdem das Erfordernis der Einhaltung einer bestimmten Überbauungsziffer zwischenzeitlich aus dem Bau- und Zonenreglement gestrichen worden sei, seien die

betreffenden Berechnungen im Gestaltungsplan nicht mehr relevant. Relevant seien die Angaben betreffend die überbaute Fläche bzw. die Darstellung auf dem Situationsplan jedoch insoweit, als die Grösse der Bauten und Anlagen sowie ihre Lage und das Erscheinungsbild in den Grundzügen verbindlich seien. Insofern sei eine Vergrösserung der Grundfläche von 7.82 m² gegenüber 85 m² gerade noch tolerierbar. Wenn die Beschwerdeführer behaupteten, es bestehe eine weitergehende Abweichung, so liessen sie ausser Acht, dass gemäss § 18 aBauV unter anderem offene ein- und vorspringende Balkone mit einer Ausladung bis zu 2,5 m bei der Berechnung der überbauten Grundfläche nicht anzurechnen seien.

E. 3.3

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 49 E. 3.4 S. 53 ; 137 I 1 E. 2.4 S. 5; je mit Hinweisen).

E. 3.4

Gemäss Ziff. 1 des Gestaltungsreglements gelten als integrierende Bestandteile des Gestaltungsplans der Planungsbericht, die technischen Daten, das Modell 1:500 und eine Reihe von Plänen (Pläne Nr. 65 21 bis 65 32 und Plan Nr. 918-1). Ziffer 3 des Gestaltungsreglements sieht zudem in Bezug auf die Gestaltung der Bauten Folgendes vor:

"Grundsätzlich ist die Lage, die Gliederung, die Grösse und das äussere Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen gemäss dem Gestaltungsplan in den wesentlichen Punkten verbindlich. Interne Umdispositionen sind zulässig, um auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner eingehen zu können. Ein besonderes gestalterisches Element bilden die vorgesetzten, separat abgestützten und überdachten Balkone. Ihre konstruktive (tragende Holzkonstruktion) und formale (Proportionen etc.) Ausbildung ist für das einheitliche Erscheinungsbild von grosser Bedeutung und verbindlich."

Während die Beschwerdeführer der Auffassung sind, gestützt auf diese Vorschrift seien nur interne Umdispositionen zulässig, nicht jedoch anderweitige Abweichungen, hält das Verwaltungsgericht die Formulierung zu Recht für einen Ausdruck einer gewissen Flexibilität. Sollten die Vorgaben bezüglich Lage, Gliederung, Grösse und äusserem Erscheinungsbild keinerlei Abweichung erlauben, hätte sich der erste Satz der zitierten Bestimmung erübrigt. Zudem kann aus dem zweiten Satz betreffend interne Umdispositionen nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass äusserlich kein Spielraum besteht. Dasselbe folgt aus der Regelung der Bauweise der Balkone. Diese wird ausdrücklich als für das einheitliche Erscheinungsbild von grosser Bedeutung und als verbindlich bezeichnet, was sich offensichtlich erübrigte, wenn sämtlicher Gestaltungsplaninhalt ohnehin umfassend verbindlich wäre.

Besteht aufgrund von Ziff. 3 des Gestaltungsreglements ein gewisser Spielraum bezüglich der Lage, Gliederung, Grösse und dem äusserem Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen, so sind andererseits deutliche Abweichungen nicht abgedeckt, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Gestaltungsplan selbst bereits eine von der Regelbauweise

abweichende Ausnahmeordnung darstellt (Urteil 1C_41/2010 vom 11. Juni 2010 E. 2.5.4 mit Hinweisen).

Unter diesem Gesichtswinkel erscheint es nicht als willkürlich, wenn die Vorinstanz eine Abweichung von der gemäss Gestaltungsplan als überbaut bezeichneten Fläche von 85 m² im Umfang von 7.82 m² gerade noch als tolerierbar erachtete.

Zu prüfen ist in dieser Hinsicht jedoch weiter, ob insofern auch der Dachvorsprung mitzubersichtigen ist, soweit er mehr als 1,5 m lang ist. Die der überbauten Grundfläche anrechenbaren Bauteile ergeben sich aus §§ 17 f. aBauV:

"§ 17 Überbaute Grundfläche

1. Messweise

1 Die überbaute Grundfläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

2 Als oberirdisch gelten alle aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain hinausragenden Gebäudeteile.

§ 18 2. nicht anrechenbare Bauteile

Bei der Berechnung der überbauten Grundfläche sind nicht anzurechnen:

1. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern die Ausladung nicht mehr als 2,5 m beträgt;

2. Dachvorsprünge und Vordächer bis zu 1,5 m Ausladung;

E. 3.5

Die Beschwerde ist somit gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Damit erübrigt es sich grundsätzlich, die weiteren Rügen der Beschwerdeführer zu behandeln. Im Hinblick auf eine mögliche Anpassung des Baugesuchs erscheint es jedoch angezeigt, auch darauf einzugehen.

E. 4

unbewohnte, übergrünte Gebäudeteile wie Tiefgaragen und dergleichen, die dreiseitig mit nicht mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen."

Die Beschwerdeführer machen zu Recht geltend, dass der Dachvorsprung deutlich mehr als 1,5 m beträgt, gemäss den Angaben im Plan "Schnitt" der Baugesuchsunterlagen nämlich 2,35 m. Die darunter liegende Fläche kann daher nicht mehr pauschal von der überbauten Grundfläche nach § 17 aBauV ausgenommen werden. Wie gross diese dadurch wird, hängt davon ab, wie man § 18 Ziff. 2 aBauV interpretiert. Wenn man ihn dahingehend versteht, dass nur jene Fläche unter der Ausladung zur überbauten Grundfläche zu rechnen ist, welche die 1,5 m überschreitet, erhöht sich diese um 7,7 m² ($[2,35 \text{ m} - 1,5 \text{ m}] \times 9,1 \text{ m}$). Wenn man demgegenüber davon ausgeht, dass im Falle einer Überschreitung der Limite von 1,5 m die ganze Ausladung zur massgebenden Grundfläche zählt, erhöht sich diese noch wesentlich mehr. Welche Berechnungsweise die zutreffende ist, braucht an dieser Stelle nicht entschieden zu werden. Die von der Vorinstanz berechnete Abweichung von den Vorgaben des Gestaltungsplans - welche § 18 Ziff. 2 aBauV ausser Acht lässt - wird selbst bei der erstgenannten Berechnungsweise nahezu verdoppelt. Eine derart deutliche Abweichung vom Gestaltungsplan ist auch unter Willkür Gesichtspunkten nicht mehr

tolerierbar. Die Rüge der Beschwerdeführer erweist sich damit als begründet.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer kritisieren die Berechnung der Bruttogeschossfläche durch das Verwaltungsgericht. Der Gestaltungsplan sehe für den in Frage stehenden Haustyp D eine maximale Bruttogeschossfläche von 218 m² vor und definiere diese ausdrücklich als maximal zulässige Wohnfläche pro Haus. Das Bauprojekt weise jedoch eine Wohnfläche pro Haus von 244 m² aus. Daran habe auch die Revision der kantonalen Baugesetzgebung in den 90er-Jahren nichts geändert. Das Verwaltungsgericht missachte § 98 aBauV, wenn es festhalte, dass die Bestimmungen im Gestaltungsplan insofern unverbindlich seien, als die Art der Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen im kantonalen Recht abweichend definiert worden sei.

E. 4.2

§ 98 aBauV hat folgenden Wortlaut:

"Bleibt der Gestaltungsplan in Kraft, gelten die Bestimmungen der neuen Baugesetzgebung, soweit der Gestaltungsplan keine Vorschriften enthält. Für die Berechnung der Ausnützung nach den Bestimmungen der neuen Baugesetzgebung hat der Gemeinderat einen Korrekturfaktor festzulegen (Berechnung: anrechenbare Grundstückfläche mal Ausnutzungsziffer mal Korrekturfaktor)."

Der Gemeinderat Buochs beriet das Geschäft "Anpassung des altrechtlichen Gestaltungsplanes 'Unterfeld'" am 14. April 1997. Dabei setzte er sich mit dem Umstand auseinander, dass verschiedene Wohnflächen nach der neuen Baugesetzgebung nicht mehr zur Ausnützung gerechnet werden und daraus eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche resultiere. Gestützt darauf beschloss er ausgehend von der oben zitierten Bestimmung von § 98 aBauV einen Korrekturfaktor von 1.0. Dies führt im Ergebnis zu einer Erhöhung der realisierbaren, effektiven Geschossfläche. Wenn das Verwaltungsgericht vor diesem Hintergrund davon ausging, für die Berechnung der Bruttogeschossfläche gälten die Bestimmungen der (seinerzeit) neuen Baugesetzgebung, mithin Art. 36 aBauG und §§ 10 ff. aBauV, so steht dies mit § 98 aBauV und dem erwähnten Gemeinderatsbeschluss nicht in einem Widerspruch und ist nicht willkürlich. Die Kritik ist unbegründet.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer rügen in einem weiteren Punkt die willkürliche Anwendung der in E. 3.4 hiervor zitierten Ziffer 3 des Gestaltungsreglements. Sie kritisieren, der projektierte Balkon verlaufe über die ganze Gebäudebreite. Im Gestaltungsplan seien jedoch eine kupierte Gebäudeecke und ein entsprechend versetzter Balkon vorgesehen. Dies sei gemäss Ziffer 3 des Gestaltungsreglements zwingend zu beachten, auch wegen der Sicht- und Besonnungsverhältnisse auf der Nachbarliegenschaft.

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht legte dar, die projektierten Balkone seien, wie im Gestaltungsplan vorgesehen, abgestützt, vorgesetzt und überdacht. Die Nordfassade weiche in ihrem Erscheinungsbild entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht völlig vom Plan "Gesamtansicht Nord" (Nr. 65 31) ab. Hinsichtlich der Sicht und Besonnung sei zu berücksichtigen, dass der strittige Bau im Verhältnis zur Nachbarparzelle Nr. 1050 nach Süden zurückversetzt sei bzw. die Baute auf der Nachbarparzelle in Abweichung vom Gestaltungsplan weiter nördlich stehe. Im Übrigen betrage die Verschiebung bzw. die

Vergrösserung des Baukubus weniger als 1 m, womit Lage und Gliederung in den Grundzügen erhalten blieben. Schliesslich falle auf, dass weder die Beschwerdeführer noch die anderen Eigentümer entlang der Buochserstrasse die Nordwestecke zurückversetzt hätten, wie sie dies nun vom Beschwerdegegner forderten.

E. 5.3

Diese Ausführungen lassen keine Willkür erkennen. Zwar trifft zu, dass die Gestaltung der Balkone im Gestaltungsreglement ausdrücklich als verbindlich bezeichnet wird. Aus dem Umstand, dass im Baugesuch keine zurückversetzte (kupierte) Hausecke vorgesehen ist, ist jedoch nicht automatisch zu folgern, auch die Balkone würden nicht mehr der vorgesehenen Gestaltung entsprechen. Wird zusammen mit der Verlängerung der Fassade auch der Balkon verlängert, so ändert dies an dessen Gestaltung grundsätzlich nichts. Auch erweist sich die Beurteilung der Gestaltung der Hausecke durch die Vorinstanz als haltbar: Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht es in dieser Hinsicht als ausreichend erachtete, dass die Gliederung des Baukörpers im Wesentlichen den Vorgaben des Gestaltungsplans entspricht, zumal die Gliederung in Ziffer 3 des Gestaltungsreglements, wie bereits ausgeführt, nur grundsätzlich und in den wesentlichen Punkten als verbindlich bezeichnet wird. Die Rüge der Verletzung von Art. 9 BV ist deshalb auch insofern unbegründet.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer halten es für willkürlich, dass die Vorinstanz die vorgesehenen Erker als zulässig betrachtet habe, obwohl diese den durch den Gestaltungsplan bereits reduzierten Grenzabstand tangierten. Art. 144 aBauG regle den ordentlichen Grenzabstand und sei in dieser Hinsicht nicht anwendbar.

E. 6.2

Das Verwaltungsgericht wies darauf hin, dass nach Art. 144 Abs. 3 aBauG unter anderem Erker nur soweit mitberechnet würden, als ihre Ausladung 1,3 m übersteige. Dies erscheint nicht als willkürlich. Dass im Gestaltungsplan von den Gebäudeabständen gemäss Baureglement abgewichen wurde, bedeutet nicht, dass deshalb Erker entgegen dem Wortlaut von Art. 144 Abs. 3 aBauG mitberechnet werden müssten. Jedenfalls stellt es keine willkürliche Auslegung dieser Bestimmung dar, wenn die Vorinstanz vom Gegenteil ausging.

E. 7.1

Die Beschwerdeführer sind schliesslich der Auffassung, dass vom Hauptgeschoss ihrer Gebäude die ungehinderte Sicht auf den Vierwaldstättersee gewahrt werden müsse. Dies ergebe sich aus dem Planungsbericht. In Umsetzung dieser Vorgabe sei im Plan Nr. 65 30 eine Aussichtslinie eingetragen. Diese gelte es einzuhalten. Die in jenem Plan ebenfalls eingetragene Firsthöhe ab OK Obergeschoss von maximal 5 m sei erst massgebend, wenn die Aussichtslinie eingehalten sei.

E. 7.2

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass als Planungsgrundsatz unter anderem die ungehinderte Sicht auf den Vierwaldstättersee vom Hauptgeschoss berücksichtigt worden sei. Bereits aus dieser Formulierung erhellt, dass es sich dabei nicht um eine generell einzuhaltende Regel handelt. Dasselbe ergibt sich aus dem Plan "Gesamtansicht Nord". Daraus geht hervor, dass der Grundsatz für die Häuser der zweiten Bautiefe nur teilweise

verwirklicht werden konnte. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz festhielt, dass zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe auf die Höhenkoten für das Erdgeschoss und die maximalen Dachgeschosshöhen abzustellen sei. Dass im Plan Nr. 65 30 ein Auge und eine davon ausgehende, waagrechte Linie eingezeichnet sind, ändert daran nichts. Dass damit die ungestörte Sicht auf den See gesichert werden sollte, ergibt sich daraus nicht ohne Weiteres, dies schon deshalb, weil die Linie in diesem Fall schräg abfallend hätte eingezeichnet werden müssen. Stattdessen auf die präzisen Angaben zur Höhenkote und Dachgeschosshöhe abzustellen, wie dies die Vorinstanz tat, verletzt das Willkürverbot nicht.

E. 8

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens ist die Angelegenheit an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegner hat den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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