

BGer 1C 497/2009 vom 8. Juni 2010

Bundesgericht, 2010-06-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_497_2009

FR: TF 1C 497/2009 du 8 juin 2010

IT: TF 1C 497/2009 del 8 giugno 2010

Regeste

Betriebsbewilligung für Gewerbehäuser | Ökologisches Gleichgewicht

Erwägungen

E. 1

Die beiden Beschwerden richten sich gegen dasselbe Urteil des Verwaltungsgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und teilweise dieselben Rechtsfragen. Sie werden deshalb vereinigt und in einem bundesgerichtlichen Urteil behandelt.

E. 2.1

Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 82 lit. a i.V.m. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Darin wurde im Rahmen eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens die Betriebsbewilligung für die Nutzungen der C._____ GmbH und der D._____ AG verweigert. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG steht auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung (BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251, 400 E. 2.1 S. 404). Ausnahmegründe im Sinne von Art. 83 ff. BGG liegen nicht vor. Die Beschwerdeführerinnen haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG). Sie sind als Gesuchstellerin (X._____ AG) oder Grundeigentümerin (Stiftung Y._____) durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) und verfügen über ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG).

E. 2.2

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich die Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde kann aber nur eingetreten werden, wenn sie wenigstens die Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt. Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten zu beurteilen ist. Dies prüft das Bundesgericht insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Für derartige Rügen gelten die gleichen Begründungsanforderungen, wie sie gestützt auf Art. 90 Abs. 1 lit. b OG für die staatsrechtliche Beschwerde gegolten haben (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte

Rügen. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 135 III 127 E. 1.6 S. 130; 134 II 244 E. 2.1 und 2.2 S. 245; je mit Hinweisen).

E. 2.3

Die Feststellung und Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse überprüft das Bundesgericht im Rahmen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Massgabe der Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG . Voraussetzung dazu ist allerdings, dass die Beschwerdeführer rechtsgenügend begründete Sachverhaltsrügen im Sinne von Art. 42 Abs. 2 BGG erheben. Solche Sachverhaltsrügen liegen nicht vor. Die Beschwerdeführerinnen kritisieren den von der Vorinstanz erhobenen Sachverhalt zwar in verschiedener Hinsicht. Inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen oder offensichtlich unrichtig sein sollen und überdies für den Ausgang des Verfahrens entscheidend waren, legen die Beschwerdeführerinnen nicht hinreichend substantiiert dar. Insoweit kann auf ihre Beschwerden nicht eingetreten werden.

E. 3

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Baubeschwerde der SP Muri-Gümligen sei verspätet erhoben worden. Die umstrittene Betriebsbewilligung datiere vom 28. Juni 2007. Mit der Beschwerdeeinreichung am 6. August 2007 sei die 30-tägige Rechtsmittelfrist nicht eingehalten. Die Vorinstanzen hätten deshalb auf die Rechtsmittel gar nicht eintreten dürfen.

E. 3.1

Das Verwaltungsgericht hat sich mit diesem Einwand in E. 4 des angefochtenen Entscheids ausführlich auseinandergesetzt und ist zum Schluss gelangt, dass die SP Muri-Gümligen die Baubeschwerde betreffend die C._____ GmbH und die D._____ AG, rechtzeitig erhoben habe. Hinsichtlich der B._____ AG sei die Beschwerde hingegen verspätet gewesen, weshalb insoweit darauf nicht eingetreten werden könne. Ausgangspunkt der Ausführungen des Verwaltungsgerichts ist, dass die Gemeinde weder mit der Gesamtbaubewilligung vom 9. Februar 2006 noch mit der Zusatzbewilligung vom 30. März 2007 über die konkreten Nutzungen des Gewerbegebäudes entschieden habe.

E. 3.2

Nach den Plänen zum Ausführungsprojekt des Gewerbegebäudes waren im Erdgeschoss drei Fachmärkte vorgesehen, ohne dass indessen damit die konkreten Nutzungen bewilligt wurden. Die Bezeichnung "Fachmarkt" im Erdgeschoss deutet auf eine Verkaufsnutzung hin. Im 1. und 2. Obergeschoss ist hingegen von "Gewerbe Kundenzone" sowie "Dienstleistung" die Rede. Im Baugesuch zum Ausführungsprojekt vom 24. Februar 2005 wird der Zweck des Vorhabens mit "Gewerbegebäude mit einem Anteil Büronutzung" umschrieben. Auf eine ausschliessliche Verkaufsnutzung in allen drei Geschossen lassen diese Bezeichnungen, wie das Verwaltungsgericht willkürfrei darlegt, nicht schliessen. Die konkrete Nutzung in den einzelnen Stockwerken sollte gestützt auf die Gesamtbaubewilligung mit Zusatzbewilligung in der späteren Betriebsbewilligung festgelegt werden. Daraus ergibt sich, dass jedenfalls hinsichtlich der C._____ GmbH und der D._____ AG der Entscheid über die zulässige konkrete Nutzungsart vorbehalten war. In Bezug auf die B._____ AG hat die Gemeinde die in der

Gesamtbaubewilligung vom 9. Februar 2006 vorbehaltene Bewilligung bzw. Genehmigung der konkreten Nutzung bereits am 13. Februar 2007 erteilt, was die Beschwerdeführerinnen nicht bestreiten. Die Nutzung des Gewerbegebäudes durch die C._____ GmbH und die D._____ AG wurde indessen erst mit der Betriebsbewilligung vom 28. Juni 2007 gestattet. Im Verfahren dieser Betriebsbewilligung fand weder eine öffentliche Ausschreibung des Gesuchs statt noch wurde die Bewilligung interessierten Dritten eröffnet oder öffentlich bekannt gemacht. In ihrer E-Mail an die Gemeindegemeinschafterin vom 24. Juli 2007 bezog sich die damalige Präsidentin der SP Muri-Gümligen auf zirkulierende Gerüchte über die Zulassung von Fachmärkten und ersuchte um Bestätigung dieses Sachverhalts und weitere Informationen. Vor diesem Hintergrund bezeichnete das Verwaltungsgericht die Beschwerde der SP Muri-Gümligen vom 6. August 2007 hinsichtlich der Nutzung durch die C._____ GmbH und die D._____ AG als rechtzeitig.

E. 3.3

Diese Beurteilung durch die Vorinstanz ist mit Blick auf die Kritik der Beschwerdeführerinnen nicht zu beanstanden. Ihre Auffassung, die umstrittene Nutzung sei bereits in den früheren Entscheiden festgelegt worden, trifft nicht zu. Aus dem vorne unter lit. B und C wiedergegebenen Inhalt der Bewilligungen ergibt sich, dass die zulässigen Nutzungen (Fachmarkt, Kundenzone, Dienstleistung) bereits in der Gesamtbaubewilligung und der Zusatzbewilligung verbindlich umschrieben wurden und die konkreten Nutzungen der Gemeinde in einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung zu unterbreiten waren. Ein solches Vorgehen ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen auch mit Art. 22 und 25a RPG vereinbar, da bereits im Rahmen der Gesamtbaubewilligung die Nutzung des Gewerbehauses in ihren Grundzügen festgelegt war. Das nun von den Beschwerdeführerinnen beanstandete Vorgehen der Gemeinde hatte den Vorteil, dass sich die Bauherrschaft bei der Erteilung der Gesamtbaubewilligung noch nicht auf eine konkrete Nutzung einzelner Gebäudeteile (z.B. Möbelfachmarkt, Lebensmittelgrosshandel etc.) festlegen musste. Indessen setzte die Gesamtbaubewilligung nach ihrem Wortlaut voraus, dass die später festzulegende konkrete Nutzung in Anwendung von Art. 51 des kommunalen Baureglements bewilligt werden könne.

E. 3.4

Somit ergibt sich, dass die konkrete Nutzung durch die C._____ GmbH und die D._____ AG erstmals mit der Betriebsbewilligung vom 28. Juni 2007 verbindlich festgelegt wurde. Die SP Muri-Gümligen erhielt zunächst gerüchteweise Kenntnis von diesem Entscheid und gelangte nach einer ersten Erkundigung bei der Gemeinde rechtzeitig mit Beschwerde an die BVE. Allfällige frühere Kenntnisse, dass die Einrichtung mehrerer Fachmärkte geplant war, beruhten nicht auf verbindlichen Entscheiden, weshalb sie auch nicht als Anknüpfungspunkt für eine Baubeschwerde in Frage kommen. Die Rüge der Beschwerdeführerinnen, auf die Baubeschwerde hätte gar nicht eingetreten werden dürfen, geht somit fehl.

E. 4

Nach Auffassung der Vorinstanzen wäre eine Verkaufsnutzung durch die C._____ GmbH und die D._____ AG in der ZPP "Tannental II" grundsätzlich mit Art. 51 GBR vereinbar. In Art. 51 Abs. 1 GBR werde jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben verlangt. Bei der B._____ AG, der

C. _____ GmbH und der D. _____ AG handle es sich um Dienstleistungsbetriebe im Sinne von Art. 51 Abs. 1 GBR. Die Nutzung des Gewerbegebäudes durch die B. _____ AG sei rechtskräftig bewilligt worden und könne grundsätzlich nicht mehr zur Diskussion gestellt werden. Eine Bewilligung für die beiden anderen Betriebe komme nur in Betracht, wenn die Parzelle darüber hinaus in einem ausgewogenen Verhältnis auch durch Produktionsbetriebe genutzt werden könne. Die Ausgewogenheit messe sich nicht an der maximal möglichen Ausnützung der Parzelle Nr. 2565, d.h. an einer Bruttogeschossfläche von 12'400 m² (Art. 51 Abs. 3 GBR), sondern an dem nach den tatsächlichen Verhältnissen möglichen Nutzungsmass.

E. 4.1

Aus den Akten ergibt sich, dass das Gewerbegebäude 8'371 m² Bruttogeschossfläche umfasst. Davon sind insgesamt 7'678 m² an die drei Dienstleistungsbetriebe B. _____ AG (5'884 m²), C. _____ GmbH (1'008 m²) und D. _____ AG (786 m²) vermietet. Der Anteil der rechtskräftig bewilligten Nutzung der B. _____ AG beträgt rund 70 % der gesamten Bruttogeschossfläche. Für die in Art. 51 Abs. 1 GBR vorgesehenen Produktionsbetriebe stünden lediglich noch wenige hundert m² zur Verfügung, welche heute teilweise als leer stehende Lagerfläche dienen. Aufgrund der aktuellen planerischen und baulichen Situation sind die (Um-)Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Produktionsbetrieben auf der Parzelle Nr. 2565 sehr beschränkt. Soweit die Beschwerdeführerinnen diese Sachverhaltsfeststellungen bestreiten, auf welchen der angefochtene Entscheid beruht, kann ihnen im Lichte der Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG nicht gefolgt werden. Weder die Rüge der Gehörsverweigerung noch die im bundesgerichtlichen Verfahren eingereichte Projektstudie vom 30. Oktober 2009 vermögen die Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichts in Frage zu stellen.

E. 4.2

Das Verwaltungsgericht gelangte bei dieser Sachlage mit haltbarer Begründung zum Schluss, dass kein Raum für zusätzliche Verkaufsnutzungen besteht, wenn ein nur annähernd ausgewogenes Nutzungsverhältnis geschaffen werden soll. Was die Beschwerdeführerinnen gegen diese Beurteilung vorbringen, vermag nicht durchzudringen. Insbesondere geht die Berufung auf den Schutz in das Vertrauen auf behördliches Verhalten (Art. 9 BV) fehl. Die geltend gemachten Kontakte und Besprechungen mit der kommunalen Bauverwaltung waren keineswegs geeignet, die in der Gesamtbaubewilligung verlangte Beachtung von Art. 51 Abs. 1 GBR ausser Kraft zu setzen. Auch erscheint es nicht als willkürlich, dass die Vorinstanz trotz der rechtskräftigen Bewilligung eines grossen Fachmarkts im 1. und 2. Obergeschoss am Erfordernis der ausgewogenen Nutzung für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe festhält. Dieser Beurteilung liegt das Anliegen zugrunde, Art. 51 Abs. 1 GBR im Rahmen des rechtlich noch Möglichen zur Anwendung zu bringen, was auch unter den Gesichtspunkten der Eigentumsgarantie und der Gemeindeautonomie nicht zu beanstanden ist. Aus der vorinstanzlichen Beurteilung ergibt sich im Übrigen, dass die rechtskräftig bewilligte Nutzung durch die B. _____ AG selbst bereits dem Erfordernis der ausgewogenen Nutzung widerspricht. Da diese Nutzung nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, ist darauf nicht weiter einzugehen.

E. 5

Es ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens sind die Gerichtskosten den

Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben zudem der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

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