

BGer 1C_669/2020 vom 1. Juni 2021

Bundesgericht, 2021-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_669_2020

FR: TF 1C_669/2020 du 1 juin 2021

IT: TF 1C_669/2020 del 1 giugno 2021

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde berechtigt, da sie am vorinstanzlichen Verfahren teilnahm, sie durch das angefochtene Urteil besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Abänderung hat, zumal die beantragte Verlängerung der zur Vollendung der bewilligten Bauten gesetzten Fristen der Beschwerdeführerin mehr Zeit zur Fristwahrung oder der Beibehaltung des jetzigen Zustands gibt, was ihr einen praktischen Vorteil verschafft (Art. 89 Abs. 1 BGG ; BGE 141 II 14 E. 4.4 S. 29; 141 II 50 E. 2.1; 139 II 499 E. 2.2 S. 504). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.3

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge, die Anwendung des kantonalen Rechts widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

E. 1.4

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt worden sein sollen (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Wird die Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV gerügt, ist anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 137 V 57 E. 1.3 S. 60; je mit Hinweisen).

E. 1.5

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 97 BGG kann diese Sachverhaltsfeststellung nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig - d.h. willkürlich - ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann. In Bezug auf

Rügen der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt das strenge Rügeprinzip gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

E. 1.6

Neue Tatsachen und Beweismittel können vor Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Tatsachen oder Beweismittel, die sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid eingetreten oder entstanden sind (sog. echte Noven), können nicht durch den vorinstanzlichen Entscheid veranlasst worden sein und sind somit im bundesgerichtlichen Verfahren unzulässig (BGE 133 IV 342 E. 2.1 S. 344; 139 III 120 E. 3.1.2 S. 123; vgl. auch BGE 143 V 19 E. 1.2 mit Hinweisen).

Das von der Beschwerdeführerin eingereichte Schreiben ihres Architekten vom 10. November 2020 wurde nach der Fällung des angefochtenen Urteils vom 27. Oktober 2020 verfasst und ist daher als echtes Novum unbeachtlich.

E. 2.1

Nach § 201 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG; SRL 735) erlischt die Baubewilligung, wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird (lit. a), wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden (lit. b). Gemäss § 202 PBG sind für die Ausführung der Bauten und Anlagen die genehmigten Pläne verbindlich (Abs. 1); für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht (Abs. 2).

E. 2.2

Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, die in § 201 Abs. 1 lit. b PBG vorgesehene Fristsetzung zur Vollendung begonnener Bauarbeiten soll die Öffentlichkeit vor dem Anblick einer Bauruine bewahren und vor übermässig lange andauernden potentiellen Gefahrenherden, wie Baustellen, schützen. Die Voraussetzungen für eine Fristansetzung gemäss § 201 Abs. 1 lit. b PBG seien erfüllt, da die Beschwerdeführerin innerhalb der verlängerten Gültigkeitsdauer der Baubewilligung vom 27. November 2012 mit Bauarbeiten begonnen und diese unterbrochen habe. Am Handlungsbedarf gemäss § 201 Abs. 1 lit. b PBG ändere nichts, dass die Beschwerdeführerin den Abbruch der Bauarbeiten mit geänderten Projektauffassungen neuer Aktionäre begründe und sie zwei Gesuche für Projektänderungen gestellt habe, weil der Gemeinderat keine dieser Änderungen bewilligt habe. Die Beschwerdeführerin bestreite nicht, dass gemäss § 202 Abs. 2 PBG für die Planänderung 2 die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens notwendig sei. Der Gemeinderat habe ein solches auch eingeleitet und mit Schreiben vom 6. Januar 2020 weitere Unterlagen einverlangt, wobei diese Frist vereinbarungsgemäss bis zum 6. März 2020 verlängert worden sei. Die Beschwerdeführerin belege nicht, dass sie diese Unterlagen zwischenzeitlich eingereicht hätte, weshalb unklar sei, ob sie an dieser Projektänderung noch festhalte.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin wendet ein, sie warte entgegen den vorinstanzlichen Feststellungen immer noch auf die Bewilligung für die Projektänderung 2.

E. 2.4

Auf diese Sachverhaltsrügen ist mangels einer rechtsgenügenden Begründung nicht einzutreten. Im Übrigen ist sie offensichtlich unbegründet, da die Beschwerdeführerin nicht widerlegt, dass die Projektänderung 2 mangels Einreichung der verlangten Unterlagen bis zum 6. März 2020 vereinbarungsgemäss hinfällig wurde. Sie macht auch nicht geltend, sie habe diese Unterlagen später noch nachgereicht und könne daher dennoch einen entsprechenden Entscheid erwarten. Demnach durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, es sei unklar, ob die Beschwerdeführerin an der Projektänderung 2 festhalte.

E. 3.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin sinngemäss geltend, sie dürfe gestützt auf die Eigentumsgarantie bestimmen, wie sie das Bauvorhaben auf ihrem Grundstück realisieren wolle. Da bis heute keine Baubewilligung für die beantragte Projektänderung 2 vorliege, die insbesondere auf die Gestaltung des Baugrundrisses und die Anpassung der An- und Neubauten Auswirkungen habe, sei die Weiterführung der Bauarbeiten bis zur Erstellung des Schnurgerüsts gemäss der ursprünglichen Baubewilligung unmöglich bzw. unzumutbar.

E. 3.2

Da die Beschwerdeführerin gemäss der vorstehenden Erwägung keine Bewilligung der Projektänderung 2 erwarten kann, versties die Vorinstanz nicht gegen die Eigentumsgarantie bzw. die daraus abgeleitete Baufreiheit, wenn sie gestützt auf § 201 Abs. 1 lit. b PBG zur Vollendung der Arbeiten gemäss der Bewilligung vom 27. November 2012 eine Frist ansetzte, zumal deren Nichteinhaltung als Obliegenheit einzig zum Erlöschen dieser Baubewilligung führt und damit neue Baugesuche bezüglich abweichender Bauausführungen nicht ausschliesst.

E. 4.1

Weiter führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, am möglichst unverzüglichen Abschliessen der begonnenen Bauarbeiten bestehe ein öffentliches Interesse, da seit ihrem Unterbruch innerhalb des Dorfkerns in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten Dorfkirche St. Hieronymus direkt an der stark frequentierten Seestrasse eine Bauruine stehe, die eine latente Gefahr für Menschen und Sachen darstelle. Der Gemeinderat habe zur Kontrolle der Fortsetzung der Bauarbeiten ermessensweise zwei unterschiedliche Fristen setzen und diese mit dem zum jeweiligen Zeitpunkt geforderten Stand der Arbeiten gemäss den in den Gemeinden des Kantons Luzern gebräuchlichen Meldekarten "Erstellung Schnurgerüst" bzw. "Vollendung Bauten und Anlagen" verknüpfen dürfen. Für das so genannte Schnurgerüst werde nach den Aushubarbeiten auf der Baustelle in der Regel ein Holzgestell errichtet, damit Schnüre nach dem Einmessen an jeweiligen Schnurböcken montiert und von den Baupolizeibehörden kontrolliert werden können. Die vom Gemeinderat gesetzte Frist von etwas mehr als drei Monaten zur Umsetzung der Arbeiten gemäss der Meldekarte "Erstellung Schnurgerüst" sei überholt, weshalb sie neu festgesetzt werden müsse. Im vorliegenden Fall sei dazu eine eher kurze Frist anzusetzen, weshalb dafür der 31. Dezember 2020 angemessen sei. Zwar sei gerichtsnotorisch, dass Arbeiten auf Baustellen nach Beginn der Massnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie unter erschwerten Bedingungen fortgeführt würden. Jedoch sei nicht ersichtlich, dass diese zu Verzögerungen führen könnten, welche die Fristen des angefochtenen Entscheids als

unverhältnismässig erschienen liessen.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Vorinstanz habe bei der Festlegung der Frist auf den 31. Dezember 2020 den Sachverhalt offensichtlich unvollständig, einseitig und unrichtig festgestellt und damit das Willkürverbot verletzt. Zwar treffe zu, dass die Covid-19-Pandemie Arbeiten auf Baustellen nicht verhindert habe und aktuell auch nicht verhindere. Allerdings führe die Situation notorisch zu Verzögerungen, da Abstandsregeln und Schutzkonzepte zu aufwändigeren Abläufen führten und damit die Bauphase verlängerten. Die auf den 31. Dezember 2020 festgelegte Frist für die Tiefbauarbeiten habe aufgrund der winterlichen Witterungsverhältnisse und der während der Weihnachts- und Neujahrszeit stark reduzierten Verfügbarkeit von Arbeitskräften nicht eingehalten werden können. Gemäss den Angaben ihres Architekten sei die Fertigstellung der Tiefbauarbeiten frühestens Ende Januar 2021 möglich. Da die Bewilligung der Planänderung betreffend Untergeschoss frühestens Ende März 2021 zu erwarten sei, könne das Schnurgerüst frühestens Ende April 2021 erstellt werden. Die genannten Umstände seien fristverlängernd zu berücksichtigen, weshalb es verhältnismässig sei, die Frist zur Einreichung der Meldekarte "Erstellung Schnurgerüst" antragsgemäss auf mindestens sechs Monate nach Rechtskraft des bundesgerichtlichen Entscheids festzulegen. Durch die Gewährung dieser Frist würden keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt, zumal aufgrund des langen Zuwartens des Gemeinderats keine zeitliche Dringlichkeit bestehe.

E. 4.3

Da der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde und die von der Vorinstanz auf den 31. Dezember 2020 gesetzte Frist während des Beschwerdeverfahrens abließ, ist eine neue Frist anzusetzen. Damit erweist sich die Beschwerde, soweit sie sich gegen die von der Vorinstanz festgelegte Frist richtet, als gegenstandslos. Es erübrigt sich deshalb abzuklären, ob die Beschwerdeführerin diese Frist hätte einhalten können. Dagegen ist zu prüfen, ob die neu anzusetzende Frist wiederum kurz gehalten werden muss (Urteil 1P.123/2005 vom 14. Juni 2005 E. 3.1). Dies ist zu bejahen. Zwar verpflichten die vom Bundesrat zur Eindämmung der Corona-19-Epidemie vorgesehenen Massnahmen die Arbeitgeber, zum Schutz von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die Einhaltung der Empfehlungen des Bundesamts für Gesundheit (BAG) betreffend Hygiene und Abstand zu gewährleisten und sicherzustellen, dass in Innenräumen, einschliesslich Fahrzeugen, in denen sich mehr als eine Person aufhält, jede Person eine Gesichtsmaske tragen muss (vgl. Art. 10 Abs. 1 und 1bis der Verordnung über Massnahmen in der besonderen Lage zur Bekämpfung der Covid-19-Epidemie [Covid-19-Verordnung besondere Lage] vom 19. Juni 2020; SR 818.101.26). Jedoch ist gemäss der allgemeinen Lebenserfahrung nicht davon auszugehen, dass diese Massnahmen die Fortführung der vor der Erstellung des Schnurgerüsts erforderlichen Arbeiten zum Aushub der Baugrube und ihrer Sicherung erheblich erschweren. Eine ins Gewicht fallende Erschwerung ist auch aufgrund der klimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass Bauunternehmen in den Sommermonaten üblicherweise Betriebsferien durchführen. Unter den gegebenen Umständen erscheint es zumutbar und verhältnismässig, den Abschluss der für die Einreichung der Meldekarte "Erstellung Schnurgerüst" erforderlichen Bauarbeiten auf den 30. September 2021 festzulegen, zumal die Beschwerdeführerin mit den Aushubarbeiten bereits begonnen hat und gemäss der zutreffenden Angabe der Vorinstanz ein gewichtiges öffentliches Interesse daran besteht, die Öffentlichkeit möglichst bald vor

dem Anblick der teilweise abgebrochenen, eingerüsteten und baufälligen Bauten auf dem Baugrundstück und den mit einer lange andauernden Baustelle verbundenen potenziellen Gefahren zu bewahren.

E. 5.1

Die Vorinstanz führte aus, der Gemeinderat habe die Frist für den Abschluss der Bauarbeiten auf den 31. Dezember 2021, d.h. auf eineinhalb Jahre nach der Frist für den Abschluss für die Einreichung der Meldekarte "Erstellung Schnurgerüst" erforderlichen Bauarbeiten festgesetzt. Dementsprechend sei die Frist für den Abschluss der für die Einreichung der Meldekarte "Vollendung Bauten und Anlagen" erforderlichen Bauarbeiten auf den 30. Juni 2022 festzusetzen. Damit werde der mit dem kantonalen Rechtsmittelverfahren verbundenen Verzögerung von ca. sechs Monaten ausreichend Rechnung getragen.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, zum Abschluss der zur Einreichung der Meldekarte "Vollendung Baute und Anlagen" nötigen Bauarbeiten sei eine Frist einzuräumen, die eineinhalb Jahre nach dem Zeitpunkt für den Abschluss der für die Einreichung der Meldekarte "Erstellung Schnurgerüst" erforderlichen Bauarbeiten ende, zumal die nachfolgenden Arbeiten davon abhängig seien und die erschwerenden Umstände aufgrund der Corona-Krise zu berücksichtigen seien.

E. 5.3

Diesem Antrag kann unter Berücksichtigung der durch das bundesgerichtliche Verfahren bewirkten Verzögerung und dem Umstand, dass das bewilligte Bauprojekt eine Tiefgarage mit Autolift und die Renovation und die teilweise Ergänzung von denkmalgeschützten Bauten umfasst, entsprochen werden, zumal beide kantonalen Instanzen eine entsprechende Frist gewährten.

Dagegen ist dem Eventualantrag, die Frist zur Umsetzung der Baubewilligung aus dem Jahr 2012 erst mit der Bewilligung der Projektänderung 2 beginnen zu lassen, nicht stattzugeben, weil die Beschwerdeführerin mangels der Einreichung der dazu verlangten Unterlagen eine solche Bewilligung nicht erwarten kann (vgl. E. 2 hievor).

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht gegenstandslos geworden ist. Da die von der Vorinstanz gesetzte Frist zum Abschluss der für die Einreichung der Meldekarte "Erstellung Schnurgerüst" erforderlichen Bauarbeiten während des bundesgerichtlichen Verfahrens abgelaufen ist, ist diese neu anzusetzen (vgl. E. 4 hievor). Zudem ist die Frist für den Abschluss der für die Einreichung der Meldekarte "Vollendung Bauten und Anlagen" erforderlichen Bauarbeiten entsprechend zu verlängern (vgl. E. 5). Da damit das angefochtene Urteils einzig der Dauer des bundesgerichtlichen Verfahrens angepasst wurde, ist die Beschwerdeführerin trotz teilweiser Gutheissung ihrer Begehren nicht als obsiegend anzusehen, weshalb sie kostenpflichtig wird (Art. 66 BGG) und keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat (Art. 68 BGG ; vgl. Urteile 1C_86/2014 vom 10. Juni 2014 E. 6; 1A.92/2005 vom 22. November 2005 E. 8 und 9).

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