

GL_GERICHTE VG.2017.00017 vom 1. Juni 2017

GL Gerichte, 2017-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2017.00017

FR: GL_GERICHTE VG.2017.00017 du 1 juin 2017

IT: GL_GERICHTE VG.2017.00017 del 1 giugno 2017

Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

Erwägungen

E. 1

A. _____ Beschwerdeführer

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Soweit die Beschwerdeführer die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde beantragen, sind sie darauf hinzuweisen, dass der Beschwerde in baurechtlichen Belangen von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 79 Abs. 1 RBG i.V.m. Art. 93 Abs. 1 VRG). Daraus folgt, dass auf den Antrag mangels eines rechtlich geschützten Interesses der Beschwerdeführer nicht einzutreten ist. Im Übrigen ist auf die Beschwerde einzutreten, da die diesbezüglichen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind.

E. 1.3

Gemäss Art. 107 Abs. 1 und 2 VRG können mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts sowie die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens geltend gemacht werden. Mangels Vorliegens eines Ausnahmetatbestands bleibt dem Verwaltungsgericht hingegen die Überprüfung der Angemessenheit des vorinstanzlichen Entscheids verwehrt. 2. Soweit die Beschwerdeführer in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins vor Ort beantragen, ergibt sich aus den Akten, dass bereits eine Delegation der Vorinstanz am 20. Juni 2016 einen solchen durchgeführt hat. Das Protokoll dieses Augenscheins und die sechs getätigten Fotografien liegen dem Verwaltungsgericht vor. Im Recht liegen zudem die Pläne des Bauvorhabens. Aus diesen Dokumenten sowie der Gesamtheit der übrigen Akten ergibt sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann (vgl. Kaspar Plüss, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 N. 81).

E. 2

Gemeinde Glarus Nord

E. 2.1

Gegen die Verfügung der Gemeinde Glarus Nord vom 27. Januar 2016 erhoben A. _____ und B. _____ am 18. Februar 2016 Beschwerde beim Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) und beantragten deren Aufhebung. Die Gemeinde Glarus Nord sei anzuweisen, die Baubewilligung nicht zu erteilen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der D. _____ AG.

E. 2.2

Das DBU führte am 20. Juni 2016 einen Augenschein vor Ort durch. Nachdem zwischen den Parteien keine Einigung hatte erzielt werden können, hiess das DBU die Beschwerde von A. _____ und B. _____ am 26. Januar 2017 teilweise gut und ergänzte die Verfügung der Gemeinde Glarus Nord vom 27. Januar 2016 mit der Auflage, dass der als Wasch- und Abstellraum bezeichnete Raum in der 4 ½-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses 2 ohne das projektierte Fenster sowie ohne die geplante Balkontür zu erstellen sei (Disp.-Ziff. 1). Im Übrigen wies es die Beschwerde ab.

E. 3

Am 22. Februar 2017 gelangten A. _____ und B. _____ mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Entscheids des DBU vom 26. Januar 2017 sowie der Verfügung der Gemeinde Glarus Nord vom 27. Januar 2016. Die Baubewilligung sei nicht zu erteilen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der D. _____ AG. In prozessualer Hinsicht beantragten sie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde sowie die Durchführung eines Augenscheins vor Ort. Die D. _____ AG beantragte am 9. März 2017 die Abweisung der Beschwerde; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A. _____ und B. _____. Nämliches beantragte das DBU am 21. März 2017; unter Kostenfolge. Die Gemeinde Glarus Nord liess sich am 22. März 2017 vernehmen und beantragte ebenfalls die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A. _____ und B. _____. II. 1.

E. 3.1.1

Die Beschwerdeführer rügen, die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser würden sich wegen ihrer Dimensionierung nur mangelhaft in das Einfamilienhausquartier einfügen. Dies habe die Beschwerdegegnerin 2 nicht geprüft. Sie habe lediglich darauf verwiesen, dass der Überbauungsplan [...] eine entsprechende Dimensionierung zulasse. Dieser Umkehrschluss reiche für sich alleine aber nicht aus, um die genügende Einordnung des Bauprojekts als positiv beurteilen zu können. Demgegenüber habe der Beschwerdegegner 3 das Einordnungserfordernis zwar geprüft, sei aber von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Er habe auf ein zu grosses Prüfungsgebiet abgestellt, wodurch die Beurteilung verfälscht worden sei. Das relevante Gebiet müsse auf die unmittelbare Umgebung der streitbetroffenen Parzelle beschränkt werden, worin keine Gebäude mit einer vergleichbaren Dimensionierung zu finden seien. Selbst wenn aber von einer genügenden Einordnung des Bauvorhabens in die massgebende Umgebung ausgegangen würde, sei das strittige Bauprojekt nicht bewilligungsfähig. Die beiden projektierten Mehrfamilienhäuser würden nämlich wegen ihrer Grösse und Beschaffenheit nicht in das Einfamilienhausquartier passen. Sie würden ungemein stören und die umliegenden Einfamilienhäuser massiv entwerten. Damit werde die vom Gesetzgeber geforderte gute

Gesamtwirkung nicht erreicht.

E. 3.1.2

Die Beschwerdegegnerin 1 bringt demgegenüber vor, die Überprüfung der Einordnung des Bauprojekts liege im pflichtgemässen Ermessen der Baubewilligungsbehörde, welches vom Verwaltungsgericht nicht nochmals überprüft werden könne. Ferner seien die Argumente der Beschwerdeführer nicht stichhaltig. Bereits mit Blick auf das Geoportal erkenne man, dass nahegelegene Parzellen mit Mehrfamilienhäuser überbaut worden oder solche Überbauungen geplant seien. Hinzu komme, dass über die Frage der Eingliederungsfähigkeit von Mehrfamilienhäusern im streitbetroffenen Gebiet bereits mittels Überbauungsplan [...] entschieden worden sei. Da das Bauvorhaben nicht über das darin Festgelegte hinausgehe, sei die Baubewilligung rechtmässig erteilt worden.

E. 3.1.3

Die Beschwerdegegnerin 2 ist der Ansicht, im Überbauungsplan sei die Lage der Bauten, die Bauart, die Bauweise, die Erschliessung sowie die Parzellierung bereits festgelegt worden. Aus diesem ergebe sich folglich bereits, dass der Bau von Mehrfamilienhäusern auf der streitbetroffenen Parzelle möglich sei. Dies unter der Voraussetzung, dass die im Überbauungsplan [...] festgehaltenen Gebäudemasse eingehalten würden, was vorliegend der Fall sei.

E. 3.1.4

Der Beschwerdegegner 3 führt aus, dass für die Beurteilung der guten Gesamtwirkung nicht nur die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks zu berücksichtigen, sondern ein weiterer Blickwinkel geboten sei. So könne man vom Grundstück der Beschwerdeführer in östlicher Richtung zunächst das streitbetroffene Baugrundstück erkennen. Unmittelbar dahinter, auf der anderen Seite der X-Strasse befänden sich bereits jetzt Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern, welche ebenfalls in die Beurteilung der guten Gesamtwirkung miteinzubeziehen seien.

E. 3.2

Bauten und Anlagen sind so in ihre bauliche und landwirtschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 47 Abs. 1 RBG, vgl. auch Art. 24 Abs. 1 BO). Dies wird gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV insbesondere dann erreicht, wenn Stellung, Form, Abmessungen, Proportionen, Materialisierung, Farbgebung, Funktionen und Konstruktion gut aufeinander abgestimmt sind (lit. a) und die Bauten, Freiräume und Anlagen eine gute Beziehung zur Umgebung aufweisen beziehungsweise herstellen durch Formgebung, Farbgestaltung und Materialwahl sowie Sichtbezügen, Raumabfolgen und Wegführungen (lit. b). Bei der Prüfung der guten Gesamtwirkung ist nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abzustellen. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und der optischen Fernwirkung vorzunehmen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, Bau- und Umweltrecht, 5. A., Zürich 2011, S. 655. f.).

E. 3.3.1

Die streitbetroffene Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gemäss Art. 65 BO sind darin Bauten mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,5, einer Gebäudehöhe von 7,5 m, einer Firsthöhe von 11,5 m und einer Gebäudelänge von 30 m erlaubt, soweit nicht im Rahmen eines Überbauungsplan Abweichungen davon bewilligt wurden. Vorliegend bildet das

streitbetroffene Baugrundstück Teil des Überbauungsplans [...] (nachfolgend: Überbauungsplan), welcher am 28. August 2000 in Kraft gesetzt wurde und als Bestandteile die besonderen Vorschriften, den Gestaltungsplan, den Erschliessungsplan, die Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde [...] sowie die kantonalen Gesetze und Verordnungen umfasst. Gemäss dem revidierten und am 22. Januar 2008 vom Gemeinderat [...] in Kraft gesetzten Gestaltungsplan [...] (nachfolgend: Gestaltungsplan) erstreckt sich das Überbauungsplangebiet über die Baugebiete A bis E beziehungsweise in östlicher Richtung bis zum Y-Weg, südlich einen Parzellenstreifen über die X-Strasse hinaus, westlich bis zur Grundstücksgrenze zwischen der Liegenschaft der Beschwerdeführer und der streitbetroffenen Parzelle sowie nördlich beinahe bis zur Z-Strasse. Das streitbetroffene Baugrundstück ist dem Baugebiet A zugeordnet, in welchem Gebäude mit einer Firsthöhe von 11 m und einer Gebäudehöhe von 7,5 m erlaubt sind. Diese maximal zulässigen Masse entsprechen denjenigen der Baugebiete C bis E.

E. 3.3.2

Das strittige Bauprojekt umfasst den Bau zweier Mehrfamilienhäuser, wobei im ersten Mehrfamilienhaus (MFH 1) zwei 4 ½ Zimmerwohnungen und im zweiten Mehrfamilienhaus (MFH 2) eine 3 ½ sowie zwei 4 ½ Zimmerwohnungen geplant sind. Daneben sind für die beiden Gebäude Nebenräume, elf Autoabstellplätze im Untergeschoss und zwei Autoabstellplätze im Freien projektiert. Aus den Bauplänen ergibt sich weiter, dass das MFH 1 eine Gebäudehöhe von 6,53 m sowie eine Firsthöhe von 7,18 m und das MFH 2 eine Gebäudehöhe von 6,63 m sowie eine Firsthöhe von 7,23 m erreichen soll. Weiter ist dem Situationsplan eine maximale Länge der beiden geplanten Gebäude von 18,7 m zu entnehmen.

E. 3.3.3

Insgesamt ergibt sich aufgrund der im Recht liegenden Akten, dass das strittige Bauprojekt hinsichtlich Gebäude-, Firsthöhe und Gebäudelänge weder gegen die kantonal- oder die kommunalrechtlichen Vorschriften noch gegen den Gestaltungsplan verstösst. Sodann verbietet weder die Bauordnung noch der Überbauungsplan samt seiner Bestandteile den Bau von Mehrfamilienhäusern im zur Diskussion stehenden Gebiet. Die streitbetroffene Parzelle liegt in der Wohnzone W2, in welcher gemäss Art. 50 BO ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden sollen, wobei Dienstleistungs- sowie Gewerbebetriebe mit nicht störenden Emissionen nur in Verbindung mit Wohnbauten oder Wohnungen zugelassen sind. Folglich entspricht das strittige Bauvorhaben ohne Weiteres dem Zonenzweck gemäss Art. 50 BO.

E. 3.4

Die Beschwerdegegner 2 und 3 gelangten weiter zu Recht zum Schluss, dass sich das relevante Gebiet für die Prüfung der guten Gesamtwirkung nicht nur auf die streitbetroffene sowie deren direkt angrenzende Liegenschaften erstreckt. Vielmehr ist, nicht zuletzt wegen des Zwecks des Überbauungsplans, eine einheitliche und der Wohnzone W2 entsprechende Bauweise im Plangebiet zu gewährleisten, die weitere Umgebung sowie die optische Fernwirkung ebenfalls massgebend (vgl. dazu vorstehende E. II/4.2). Darüber hinaus würde es nicht sachgerecht erscheinen, wenn man beispielsweise die bereits erstellten oder noch in Planung befindlichen Gebäude östlich der X-Strasse nicht in die Beurteilung miteinbeziehen würde. So unterscheidet sich deren räumliche Nähe zum geplanten Bauvorhaben nur unmassgeblich von derjenigen zur Liegenschaft der Beschwerdeführer.

Des Weiteren nimmt ein objektiver Betrachter die beiden Baugebiete A und C wohl als homogenes Quartier wahr. Bereits Foto Nr. 2 des Augenscheinprotokolls erhellt, dass die östlich der X-Strasse befindlichen oder geplanten Gebäude auf dem Baugebiet C aufgrund der Homogenität des Gebiets in die Beurteilung der guten Gesamtwirkung miteinzubeziehen sind. Im Übrigen liegt die Festlegung des relevanten Prüfungsgebiets im pflichtgemässen Ermessen der Beschwerdegegnerin 2, in welches die Rechtsmittelinstanz nicht ohne Not eingreift. Da vorliegend keine Hinweise für einen Ermessensmissbrauch bestehen, ist die Festlegung des Prüfungsgebiets nicht zu beanstanden.

E. 3.5

Sodann weisen die Beschwerdeführer zwar richtigerweise daraufhin, dass die beiden Gebäude voluminöser als die südlich und westlich angrenzenden Einfamilienhäuser ausfallen. Aus diesem Umstand alleine kann jedoch nicht auf eine mangelhafte Einordnung des Bauprojekts aufgrund seiner "Wuchtigkeit" geschlossen werden, zumal auch die weiteren umliegenden Häuser und bereits im Aufbau befindlichen Vorhaben mitzubersichtigen sind. Dabei gilt es insbesondere die östlich entlang der X-Strasse gelegenen oder geplanten Immobilien zu beachten, welche ähnliche Volumina aufweisen, worauf die Vorinstanz zu Recht hinweist. Durch die Erstellung dieser Gebäude wirkt Baugebiet A zusammen mit Baugebiet C wie dargelegt als homogenes Quartier, was insbesondere von der X-Strasse her gesehen erkennbar ist. Des Weiteren weisen die östlich der X-Strasse gelegenen Gebäude ähnliche Bauweisen wie die vorliegend strittigen Mehrfamilienhäuser auf. Zudem hat das massgebende Gebiet aufgrund der Gebäudeabstände eine insgesamt gute Körnung, wobei sich die strittigen Bauten nicht als Fremdkörper einfügen. Sodann harmonisieren die beiden Mehrfamilienhäuser aufgrund ihrer Architektur gut mit der massgeblichen baulichen Umgebung. Die identische Bauweise der beiden Gebäude, namentlich ein kubischer Bau mit leicht geneigten Dächern wurde so gewählt, dass sie sich nicht störend auf die nähere Umgebung auswirkt. Auch die etwas grösser als üblich ausfallenden Balkone wirken in der massgeblichen Umgebung nicht störend, zumal östlich der X-Strasse eine ähnliche Bauweise gewählt wurde. Sodann wurde die harmonische Wirkung der Bauvorhaben offensichtlich auch bei der Farb- und Materialwahl beachtet und gesichert, indem die Beschwerdegegnerin 2 in ihrem Baubewilligungsentscheid eine entsprechende Auflage verfügte (vgl. Disp. Ziff. 1.8). Schliesslich kommt der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung der baurechtlichen Vorschriften ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (VGer-Urteil VG.2015.00120 vom 14. Januar 2016 E. 3.1). Da die erfolgte Prüfung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 47 Abs. 1 RBG und Art. 24 Abs. 1 BO nicht willkürlich erscheint und die Beschwerdegegnerin 2 den Entscheid im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens gefällt hat, ist kein Eingriff durch das Verwaltungsgericht angezeigt und der Schluss auf eine genügende Einordnung des Bauprojekts im Ergebnis nicht zu beanstanden.

E. 3.6

Schliesslich erweist sich die Rüge der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin 2 habe die Einordnung des Bauprojekts nicht oder nur ungenügend geprüft, als unbegründet. Sowohl die Baubewilligungsverfügung als auch der vorinstanzliche Entscheid setzen sich rechtsgenügend mit der Thematik der guten Gesamtwirkung auseinander. Sie begründen ausreichend, weshalb sich das strittige Bauprojekt gut in die massgebende Umgebung einordnet. Der Baubewilligungsentscheid der Beschwerdegegnerin 2 bezieht sich zwar

vorwiegend auf die Anforderungen gemäss Überbauungsplan. Darin kann jedoch nicht ohne Weiteres eine Verletzung der Prüfungspflicht erblickt werden, nicht zuletzt weil die Beschwerdegegnerin 2 sämtliche Stellungnahmen der kantonalen und kommunalen Fachstellen miteinbezog. Sie zeigte den Beschwerdeführern sodann die für sie relevanten Punkte auf, welche zu ihrem Baubewilligungsentscheid führten. Im Übrigen ergibt sich eine genügende Einordnungsprüfung auch aus dem Umstand, dass sie hinsichtlich der Materialwahl und der Detailgestaltung des Bauvorhabens eine entsprechende Auflage im Dispositiv verfügte. Demgemäss ist ihr keine Verletzung der Prüfungs- oder Begründungspflicht vorzuwerfen.

E. 4.1.1

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Ausnützungsziffer, da die als Wasch- und Abstellräume bezeichneten Zimmer entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner anzurechnen seien. Es sei unzutreffend, dass ein Raum die wohngygienischen Anforderungen erfüllen müsse, um angerechnet zu werden. Dadurch werde Sinn und Zweck der Ausnützungsziffer massiv verletzt und führe im Ergebnis dazu, dass ein Raum nur ausnahmsweise angerechnet werde. Ferner seien die Waschräume mit einer Heizung ausgestattet und seien auf der gleichen Etage wie die dazugehörige Wohneinheit gelegen, weshalb keine Ausnahme im Sinne von Art. 66 Abs. 5 BO vorliege. Des Weiteren seien die Räumlichkeiten grösser geplant, als für die Nutzung eines Waschräume notwendig sei. Sie seien in einzelnen Fällen gar grösser als die Badezimmer der jeweiligen Wohnungen konzipiert. Es sei damit offensichtlich, dass sie beispielsweise als Abstellraum im Sinne eines Reduits genutzt werden könnten. Folglich stehe fest, dass die Räume dem für die Ausnützungsziffer massgebenden Wohnzweck dienen würden, wobei es irrelevant sei, dass sie nicht für den Aufenthalt gedacht seien. Es genüge, dass Raum geschaffen werde, welcher in den Wohnräumen nicht mehr freigehalten werden müsse. Folglich seien die Waschräume bei der Ausnützungsziffer anzurechnen, wofür auch der Umstand spreche, dass Lifte, Treppenhäuser, Abstellräume sowie Einbauschränke ebenfalls anzurechnen seien. Dagegen seien solche Räume nicht anrechenbar, welche sich im Untergeschoss befänden. Dies sei vorliegend nicht der Fall, weshalb selbst gestützt auf die Bauordnung nicht von einer Ausnahme der Anrechnungspflicht ausgegangen werden könne. Damit sei das strittige Bauprojekt nicht bewilligungsfähig.

E. 4.1.2

Die Beschwerdegegner vertreten die Ansicht, die Waschräume seien nicht anzurechnen. Die Beschwerdeführer hätten verkannt, dass mittels Ausnützungsziffer die Ausnützung und nicht das Volumen der Baute beschränkt werde. Zudem halte Art. 66 Abs. 5 lit. b BO eindeutig fest, dass Waschräume nicht anzurechnen seien. Dabei sei unerheblich, auf welchem Geschoss sich der jeweilige Raum befinde. Ebenfalls sei unbeachtlich, ob die Räume beheizt würden und wie gross sie geplant seien. Diesbezüglich mache die Bauordnung keine Vorgaben. Ferner befänden sich die Installationen für das Waschen und das Trocknen in den strittigen Räumen, weshalb von keiner anderen Nutzung als dem Waschen und Trocknen auszugehen sei. Gleichzeitig würden sie als Abstellkammern dienen, weshalb sie insgesamt weder für Wohnzwecke noch als gewerbliche Arbeitsräume verwendbar seien. Folglich seien die Räume nicht anrechenbar und das Bauprojekt halte die maximal zulässige Ausnützungsziffer ein.

E. 4.2.1

Die Ausnützungsziffer ist sowohl in Art. 63 BauV als auch in Art. 66 BO geregelt, weshalb vorab zu prüfen ist, welche Bestimmung massgebend ist. Gemäss Art. 88 Abs. 1 BauV sind kommunale Regelungen, die den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen der Bauverordnung widersprechen, mit deren Inkrafttreten aufgehoben. Unmittelbar anwendbar sind dabei die Bestimmungen gemäss Art. 88 Abs. 2 BauV, wobei Art. 63 BauV nicht darunter fällt. Folglich ging der Beschwerdegegner 3 zu Recht davon aus, dass bei der Beurteilung der Ausnützungsziffer die kommunale Bauordnung anwendbar ist und folglich die Voraussetzungen von Art. 66 BO zu prüfen sind.

E. 4.2.2

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach Art. 66 Abs. 3 BO die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen im Ausmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentritten und Zwischengeschosse mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Nicht mehr als oberirdisch gelten jene Geschossflächen, deren Fussboden im Mittel aller Fassaden gemessen mindestens 1,6 m unter dem gewachsenen Terrain liegt. Nicht angerechnet werden gemäss Art. 66 Abs. 5 lit. b BO Tank-, Wasch-, Trocken- und Kellerräume, soweit diese ohne äusserliche Veränderung nicht als Wohn- und gewerbliche Arbeitsräume verwendbar sind.

E. 4.2.3

Ein Raum gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche, wenn er nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Für die Beurteilung, ob ein Raum dem Wohnen, Arbeiten oder sonst wie dem dauernden Aufenthalt dient, ist nicht entscheidend, ob eine solche Nutzungsart von Anfang an vorgesehen ist oder nicht. Es genügt, dass eine solche Verwendung ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden kann. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte wie die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung. Auf die Bezeichnung eines Raums in den Plänen, also auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Entscheidend ist vielmehr die objektive Eignung des Raums. Genügt ein Raum sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- und Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne Weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Massgebend ist damit, ob ein Gebäudeteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden beziehungsweise als Arbeitsraum dienen könnte (VGer-Urteil VG.2015.00029 vom 6. August 2015 E. II/5.4).

E. 4.3

Die strittigen fünf Räumlichkeiten sind im Erd- oder im Obergeschoss der beiden Mehrfamilienhäuser verortet und weisen eine Bruttofläche zwischen 6,6 und 12,3 m² auf, wovon etwa 1 m² als Funktionsfläche eingeplant ist. Die Funktionsfläche bildet gemäss den im Recht liegenden Bauplänen den Platz für die Waschmaschine und ein Lavabo, wofür entsprechende Anschlüsse eingeplant sind. Nachdem die Baubewilligung von der Vorinstanz nur unter der Auflage erteilt wurde, dass der als Wasch- und Abstellraum bezeichnete Raum in der 4 ½-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss des MFH 2 ohne das projektierte Fenster und ohne die geplante Balkontür zu erstellen sei, weisen die Räumlichkeiten nunmehr keine Fenster oder Zugänge zum Aussenbereich auf.

E. 4.4.1

Die strittigen Räume sind in den Bauplänen als Wasch- und Abstellräume benannt. Aus dieser Bezeichnung kann jedoch nicht bereits auf die Nichtanrechenbarkeit der Räume geschlossen werden, wovon die Beschwerdegegner zu Unrecht ausgehen. So ist nämlich

nicht die Bezeichnung des Bauherrn oder der Parteiwille sondern die objektive Eignung des Raums für die Anrechnung eines Raums massgebend (vgl. vorstehende E. II/4.2.3). Demgegenüber bilden die strittigen Räume aber auch nicht bereits anrechenbare Bruttogeschossfläche, weil sie sich auf der Ebene der Wohneinheiten befinden. So kann der Bauordnung nicht entnommen werden, dass die unter Art. 66 Abs. 5 lit. b genannten Wasch- und Abstellräume im Untergeschoss verortet sein müssen beziehungsweise nicht auf der gleichen Ebene wie die entsprechende Wohneinheit sein dürfen. Gegen diese Auffassung spricht bereits, dass die Planung eines Wasch- und Abstellraumes im Untergeschoss nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Vielmehr werden die Wasch- und Abstellräume bei Neubauten zumeist in die jeweiligen Wohneinheiten integriert. Es erscheint daher als sachgerecht, auch Wasch- und Abstellräume, welche auf der gleichen Etage wie die entsprechenden Wohneinheiten sind, unter dem Blickwinkel von Art. 66 Abs. 5 lit. c BO zu prüfen.

E. 4.4.2

Die Beschwerdeführer bemerken zu Recht, dass mittels eines Abbruchs der Wände zwischen den strittigen Räumen und den Wohnräumen die gesamte zum Wohnzweck nutzbare Fläche vergrössert werden könnte. Allerdings lässt Art. 66 Abs. 5 lit. b BO einen solchen Ausbau gerade nicht zu, weshalb die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer ins Leere zielt. Sodann sind die Räume zwar mit einer Heizung ausgestattet, dies ist bei der heutigen Bauweise jedoch meistens der Fall, zumal Wasch- und Abstellräume vielfach auch als Trocknungsräume genutzt werden und mittels einer Heizung der Feuchtigkeitsentwicklung entgegengewirkt werden soll. Des Weiteren ist in den strittigen Räumen nur künstliches Licht vorhanden, womit sie für den Wohn- oder Arbeitszwecke als ungeeignet erscheinen. Darauf stützte sich im Übrigen der vorinstanzliche Entscheid, indem die Baubewilligung nur unter der Auflage erteilt wurde, dass in den als Wasch- und Abstellräumen bezeichneten Zimmern keine Fenster und keine Balkontüren projektiert würden. Gegen die Anrechnung spricht weiter, dass die meisten der strittigen Räume nicht übermässig gross ausfallen. Demgegenüber bemerken die Beschwerdeführer zu Recht, dass die Räumlichkeit im Obergeschoss des MFH 2 flächenmässig über das hinausgeht, was bei Standardwaschräumen üblich ist. Dies erscheint jedoch nachvollziehbar. Zum einen handelt es sich bei der dazugehörigen Wohnung um die grösste und wohl auch teuerste Wohnung, weshalb diesem Umstand platzmässig auch im Wasch- und Abstellraum angemessen Rechnung getragen wurde. Zum anderen wollte man trotz des Trocknungsraums im Untergeschoss den Bewohnern im Obergeschoss wohl die Möglichkeit bieten, die Wäsche im eigenen Waschräum zu trocknen, um so zahlreiche Gänge ins Untergeschoss zu vermeiden. Schliesslich steht der Beschwerdegegnerin 2 auch bei der Prüfung von Art. 66 Abs. 5 lit. b BO ein nicht unerhebliches Ermessen zu, sofern die bundes-, kantonal- und kommunalrechtlichen Vorgaben erfüllt sind, was wie dargelegt der Fall ist. Da der Beschwerdegegnerin 2 auch bei diesem Entscheid keine Willkür vorzuwerfen ist und sie ihr Ermessen offensichtlich nicht missbrauchte, ist die Nichtanrechenbarkeit der fünf strittigen Räume im Rahmen von Art. 66 Abs. 5 lit. b BO nicht zu beanstanden. Daran ändert auch nichts, dass die strittigen Räume nicht nur als Wasch- und Trocknungsräume, sondern gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 auch als Abstellräume dienen sollen. Der Beschwerdegegnerin 2 kommt bei der Auslegung ihres kommunalen Rechts ein weiter Ermessensspielraum zu. Dabei erscheint es nicht als willkürlich, wenn sie vorliegend auch die Nutzung als Abstellraum unter Art. 66 Abs. 5 BO subsumierte, weil sich der Raum, unabhängig davon, ob er nur als Wasch- und Trocknungsraum oder zusätzlich auch als

Abstellraum genutzt wird, nicht zu Wohn- oder Arbeitszwecken eignet.

E. 4.4.3

Schliesslich lassen sich dem vorinstanzlichen Entscheid keine weiteren Hinweise für eine fehlerhafte Berechnung der Ausnützungsziffer beziehungsweise der Festlegung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche entnehmen, was von den Parteien zu Recht nicht vorgebracht wird. Gestützt auf die im Recht liegenden Baupläne und Berechnungen gelangte der Beschwerdegegner 3 bei einer unbestritten gebliebenen anrechenbaren Landfläche von 1'511 m² und einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von etwa 754,5 m² zu Recht auf eine Ausnützungsziffer unter 0,5, was im Lichte von Art. 65 BO nicht zu beanstanden ist. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist.

III. 1. Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- sind ausgangsgemäss den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. 2. Mangels Obsiegens steht den Beschwerdeführern keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Da die Beschwerdegegnerin 1 nicht anwaltlich vertreten war, hat sie ebenfalls keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 138 Abs. 2 i.V.m. Art. 138 Abs. 1 VRG). Soweit die Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung beantragt, ist sie darauf hinzuweisen, dass die Beantwortung von Rechtsmitteln zum angestammten Aufgabenbereich eines Gemeinwesens gehört, weshalb Behörden in der Regel keine Entschädigung ausgerichtet wird, ausgenommen im Klageverfahren oder wenn besondere Umstände dies rechtfertigen (Art. 138 Abs. 4 VRG). Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin 2 sind vorliegend nicht erfüllt.

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