

GR_GERICHTE R 2005 67 vom 30. August 2005

GR Gerichte, 2005-08-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2005 67](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2005_67)

FR: GR_GERICHTE R 2005 67 du 30 août 2005

IT: GR_GERICHTE R 2005 67 del 30 agosto 2005

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 4

Die Gemeinde ... beantragte in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Rekurse, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung führt sie im Wesentlichen die gleichen Argumente an, wie schon im angefochtenen Entscheid.

E. 5

a) Gemäss Art. 89 Abs. 1 BG ist die Gebäudehöhe ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder abgetragenen Bodens längs der Gebäudeaussenseite bis zum höchsten Punkt des Daches zu messen. Durch Veränderungen des Terrains dürfen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden. Nach Abs. 2 wird die Gebäudehöhe bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten an jedem erkennbaren Baukörperteil einzeln ermittelt, wobei die Gesamthöhe eines zusammenhängenden, in der Höhe gestaffelten Gebäudes von der Talseite her gemessen die zonengemässe Gebäudehöhe höchstens um 3,0 m überschreiten darf (Hangbonus). Die Baubehörde kann bei besonderen Terrainverhältnissen Abweichungen von der Gebäudehöhe bis max. 10 % gestatten (Abs. 3). In der Äusseren Dorfzone beträgt die zulässige Gebäudehöhe 15.5 m. b) Die Rekurrentinnen sind der Auffassung, dass die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde. Zwar wird die Feststellung der Vorinstanz von den

Rekurrentinnen nicht bestritten, wonach die Gebäudehöhe von 15.5 m bei jedem einzelnen Baukörperteil nicht überschritten wird.; sie sind jedoch der Ansicht, im vorliegenden Falle hätte von der Gesamthöhe der Überbauung ausgegangen werden müssen, und diese halte mit einer Höhe von 17.5 m das zulässige Mass bei weitem nicht ein. Zu Unrecht berufe sich die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf Art. 89 Abs. 2 BG, gemäss dem die Gebäudehöhe bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten die Gesamthöhe von der Talseite her gemessen die zonengemässe Gebäudehöhe um 3 m überschreiten dürfe. Es liege gar kein gestaffelter Bau vor, wie er im Anhang zum Baugesetz auf S. 92 definiert werde. Im bewilligten Projekt werde lediglich der Wohnteil über den drei Garagegeschossen zurückversetzt, u.a. weil die Parzelle nur eine Fläche von 686 m² aufweise und somit die BGF beschränkt sei. Als Ausgangspunkt für die Höhenbemessung sei das unterste Niveau des heute bestehenden Garagenbodens heranzuziehen. c) Wie sich aus den Baueingabeplänen, der Profilierung am Baustandort sowie dem am Augenschein präsentierten Modell ergibt, hat die Vorinstanz das geplante Gebäude durchaus zu Recht als gestaffelte Baute qualifiziert. Der in der Höhe dem Garagentrakt folgende Wohntrakt ist gegenüber jenem um ca. 3 m gegen den Hang

zurückversetzt, sodass ein treppenartiger Eindruck entsteht. Das Gebäude bietet den Anblick eines im Hang gestaffelten Komplexes. Damit hat aber die Gemeinde Art. 89 Abs. 2 BG anwenden und den Hangbonus gewähren dürfen. Daran ändert auch die Skizze im Anhang zum Baugesetz nichts, die bloss beispielhaften Charakter hat. Die Rekurrentinnen behaupten zu Recht nicht, dass die unter Inanspruchnahme des Hangbonus zulässige Gebäudehöhe des Hauses insgesamt überschritten werde. Indessen ist die Gebäudehöhe bei seitlich gegliederten und/oder in der Höhe gestaffelten Bauten an jedem erkennbaren Baukörperteil zudem noch einzeln zu ermitteln. Die einzelnen Teile haben für sich allein betrachtet die Gebäudehöhe ohne den Hangbonus einzuhalten. Entgegen der Ansicht der Rekurrentinnen erfüllt das Projekt diese Voraussetzung. Wie sich am Augenschein gezeigt hat, befindet sich die südöstliche Ecke des zurückversetzten Wohnteils nicht oberhalb des bestehenden Schopfes/Garage, sondern im Hangterrain. An diesem Punkt ist daher die Gebäudehöhe für den zurückversetzten und für sich erkennbaren Baukörperteil zu ermitteln. Dort findet offensichtlich auch keine Abgrabung statt; die Baute geht dort vielmehr in das gewachsene Terrain über, so wie es sich heute präsentiert. Die Messweise steht damit in Einklang mit der von den Rekurrentinnen angeführten Rechtsprechung des Bundesgerichtes (vgl. 1P.363/2003) wie auch mit der langjährigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes zum Begriff des gewachsenen Terrains (vgl. PVG 1992 Nr. 10, zuletzt bestätigt in VGU R 05 31). Damit hält aber der fragliche Bauteil die zulässige Gebäudehöhe von 15.5 m offensichtlich ein.

E. 6

Die Rekurrentinnen rügen eine Verletzung der vorgeschriebenen Grenzabstände durch die Aussentreppe entlang der Nordostfassade, die Besucherparkplätze, den Fussweg samt Rampe zur Parzelle 1239, der Ein- /Ausfahrtsrampen zur Via ... und zur Via ... sowie einer Mauer beim dritten Untergeschoss. Gegenüber der Via ... besteht eine rechtskräftige Baulinie, die vom Bauvorhaben gemäss den Eingabeplänen nirgends überschritten wird, was sich auch am Augenschein bestätigt hat. Gemäss Art. 91 Abs. 2 BG gilt als Grenzabstand die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes zu gleich lautenden Grenzabstandsvorschriften anderer Gemeinden wie die hier anwendbare beziehen sich die Grenzabstände mangels anders lautender Bestimmungen nur auf Gebäude im eigentlichen Sinne des Wortes (vgl. PVG 1993 Nr. 21, 1983 Nr. 19), also auf umbaute Räume mit Fassaden. Da es sich bei den erwähnten Bauteilen nicht um Gebäude in diesem Sinne handelt, sind darauf die Grenzabstandsvorschriften nicht anwendbar.

E. 7

a) Die Rekurrentinnen sind weiter der Auffassung, die zulässige BGF werde durch das Bauvorhaben massiv überschritten, weil von den unbestritten 19 Pflichtparkplätzen nur 12 im Gebäude untergebracht werden dürften und insgesamt 39 Abstellplätze vorgesehen seien, die als gewerblich genutzt zu gelten hätten und deshalb in die Berechnung der BGF miteinzubeziehen seien.

b) Diese Argumentation ist in mehrfacher Hinsicht unzutreffend. Wie die Gemeinde zu Recht vorbringt, ist es zwar richtig, dass innerhalb des Perimeters im Sinne von Art. 38 BG, welchem die Liegenschaft Parzelle 1462 angehört, mindestens 60% der Pflichtabstellplätze in einer von der Baubehörde bestimmten Gemeinschaftsparkierungsanlage unterzubringen

sind mit dem Ziel, auf diese Weise zu erreichen, dass die Parkierung möglichst konzentriert auf einzelne dafür geeignete Gemeinschaftsparkierungsanlagen erfolgt. Wie Art. 38 Abs. 2 BG zu entnehmen ist, können die so genannten Gemeinschaftsparkierungsanlagen innerhalb dieses Perimeters aber nicht nur durch die Gemeinde selbst erstellt und betrieben werden, sondern die Lösung dieser Aufgabe kann auch aussenstehenden Dritten überlassen bzw. übertragen werden, welche sich bereit erklären, im Bereich ihrer Liegenschaften zusätzlichen Parkraum zu schaffen und diesen Pflichtigen gemäss Art. 36 BG zu überlassen. Um eine solche Anlage handelt es sich vorliegend, was durch den Baubescheid auch klar zum Ausdruck gebracht wird mit der in Ziff. 5 enthaltenen Auflage, dass die überzähligen Parkplätze (18) "nur als Pflichtparkplätze im Sinne von Art. 38 Abs. 2 BG genutzt werden dürfen". Es versteht sich von selbst, dass der Ersteller und Betreiber einer solchen Gemeinschaftsparkierungsanlage die von ihm selbst bereitzustellenden Pflichtparkplätze vollumfänglich in der eigenen Anlage unterbringen darf, wäre es doch geradezu widersinnig, von ihm zu verlangen, sich in eine andere Gemeinschaftsanlage einzukaufen. Da die Bauherrschaft die erwähnte Auflage nicht angefochten hat, steht rechtskräftig fest, dass die überzähligen 18 Parkplätze Pflichtigen im Sinne von Art. 36 BG zu überlassen sind. Ist dem aber so, kann die Überlassung dieser Abstellflächen an pflichtige Dritte nur zu den in Art. 41 BG aufgezählten Bedingungen erfolgen. Nach dieser Bestimmung hat der Einkauf in eine Gemeinschaftsanlage zu den Gestehungskosten zuzüglich deren Verzinsung zu erfolgen. Danach sind die anteilmässigen Betriebs- und Unterhaltskosten zu tragen. Damit kann und darf mit der Überlassung der Abstellflächen an Dritte in einer Gemeinschaftsanlage kein Gewinn erwirtschaftet werden. Gemäss Art. 87 Abs. 6 BG sind Einstellräume für Motorfahrzeuge bei der Berechnung der BGF nicht zu berücksichtigen, wenn sie nicht gewerblichen

Zwecken dienen. Gewerblich ist grundsätzlich jede wirtschaftliche Tätigkeit, die auf eigene Rechnung, eigene Verantwortung und auf Dauer mit der Absicht zur Gewinnerzielung betrieben wird. Vorliegend fehlt es bei der Überlassung von Parkplätzen an Dritte aufgrund von Art. 41 BG schon an der Gewinnerzielungsmöglichkeit. Die Vorinstanz hat daher zu Recht nicht nur die eigenen Pflichtparkplätze der Bauherrschaft, sondern auch jene, welche für Dritte zur Verfügung gehalten werden müssen, nicht zur anrechenbaren BGF gezählt. c) Ebenfalls unbegründet ist der von den Rekurrentinnen erhobene Einwand, die geplanten Therapieräume müssten bei der AZ-Berechnung mitberücksichtigt werden, da sie sich gar nicht im Erdgeschoss, sondern im 3. Obergeschoss befänden. Gemäss Art. 87 Abs. 8 BG werden im Erdgeschoss untergebrachte Läden und andere gewerbliche Nutzungen bei der AZ-Berechnung privilegiert behandelt. Wie die Gemeinde dazu ausführt, ist das geplante Gebäude zwischen zwei in der Höhe versetzten Haupterschliessungsstrassen situiert, nämlich zwischen der Via ... und der Via ... Von ersterer aus betrachtet liessen sich die Therapieräume ebenerdig erreichen, was offensichtlich das Kriterium für die in Art. 87 Abs. 8 BauG enthaltene Bonusregelung sei. Damit wolle man von den angrenzenden Verkehrswegen direkt betretbare Läden und andere gewerbliche Nutzungen fördern, was im allgemeinen öffentlichen Interesse der Kurortsgemeinde liegt. Es bestehe nicht der geringste Anlass und auch kein Anhaltspunkt im Baugesetz, dass diese Vorzugsbehandlung dort nicht zum Zuge kommen solle, wo das Gelände abfällt und von unten betrachtet das betreffende Geschoss kein Erdgeschoss bildet. Entscheidend sei wie gesagt nur die ebenerdige Zugänglichkeit. Und diese sei vorliegend offensichtlich gegeben. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar und überzeugend. Es ist nicht ersichtlich, dass die Gemeinde damit das ihr zustehende Rechtsanwendungsermessen missbraucht oder

überschritten hätte.

E. 8

a) Die Rekurrentinnen beanstanden weiter, dass die Parkierungsanlage über drei Ausfahrten verfüge, die zudem noch verkehrgefährdend seien. Zunächst enthält das Baugesetz keine Vorschrift, welche es erlauben würde, nur eine

Ausfahrt zuzulassen. Was die Verkehrssicherheit betrifft, wird diese durch die Verteilung der Fahrten auf drei verschiedene Stellen sogar erhöht, ergibt sich daraus doch pro Ausfahrt ein geringeres Fahrzeugaufkommen. Der Augenschein hat überdies gezeigt, dass keine der drei Ausfahrten besondere Gefahrensituationen schaffen, die über das hinausgingen, was üblicherweise in einer stadtähnlichen Agglomeration anzutreffen ist. Die Einholung einer Expertise erübrigt sich damit. Entgegen der Ansicht der Rekurrentinnen sind auch die erforderlichen "Vorplätze", die ein Anhalten auf dem eigenen Grundstück ermöglichen sollen, vorhanden. Dass es sich dabei teilweise um Rampen handelt, die im Übrigen gemäss der Baueingabe die erlaubte Steigung nicht überschreiten, ist für ihren Zweck unerheblich.

b) Die Rekurrentinnen rügen schliesslich pauschal und unsubstantiiert einen vielfachen Anstieg der Immissionen durch die Parkierungsanlage. Dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte als Folge eines durch 37 Parkplätze generierten Mehrverkehrs überschritten würden, behaupten die Rekurrentinnen indessen nicht. Dem Einwand ist deshalb nicht weiter nachzugehen.

E. 9

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten der Rekurrentinnen, welche die anwaltlich vertretene Gemeinde überdies angemessen aussergerichtlich zu entschädigen haben. Demnach erkennt das Gericht: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 10'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 247.-- zusammen Fr. 10'247.--

gehen zu je einem Viertel zulasten der ... AG, der StWEG ..., der ... sowie der ... AG und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die ... AG, die StWEG ..., die ... sowie die ... AG entschädigen die Gemeinde ... aussergerichtlich mit je Fr. 1'000.--. Die dagegen an das Bundesgericht erhobene staatsrechtliche Beschwerde wurde am 15. März 2006 abgewiesen (1P.671/2005/gij).

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