

GR_GERICHTE R 2013 218 vom 3. September 2014

GR Gerichte, 2014-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_218

FR: GR_GERICHTE R 2013 218 du 3 septembre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 218 del 3 settembre 2014

Regeste

Baugesuch | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Verfügung vom 13. Mai 2013 stellte die Stadt X._____ fest, dass die im Z._____ 4 auf Parzelle Nr. 3-165, STWE Nr. 165-12 beabsichtigte Nutzungsänderung zu einem Erotik- und Escort-Dienstleistungsbetrieb der Baubewilligungspflicht unterstellt und deshalb ein Baugesuch einzureichen sei. Die Baubewilligung vom 8. März 2013 sei nur für bauliche Ände-

- 4 - rungen im Gebäudeinnern erteilt worden und eine Nutzungsänderung sei weder beantragt noch bewilligt worden. Gleichzeitig wurde der unbewilligte Betrieb eines Erotik- und Escort-Dienstleistungsbetriebs unter Androhung einer Busse untersagt. Diese Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 6

Mit Schreiben vom 5. Juni respektive mit formgerechtem Gesuch vom 18. Juni 2013 ersuchten B._____ und die A._____ GmbH die Stadt X._____ um die Bewilligung der Nutzungsänderung in der Liegenschaft Z._____ 4 auf Parzelle Nr. 3-165, STWE Nr. 165-12. Drei Gewerberäume sollten gemäss Gesuch in Zukunft während maximal 6 Std. pro Tag für erotische Dienstleistungen und in den übrigen 18 Std. zu Wohnzwecken und die übrigen Räume weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Nutzung sei in der Anpassungszone C mit Empfindlichkeitsstufe III, wo mässig störende Gewerbe zulässig seien, zonenkonform.

E. 7

Gegen das Baugesuch erhoben F._____, G._____, D._____ und C._____ sowie einige Miteigentümer und Mieter der Liegenschaft Y._____ 4/6 Einsprache und beantragten die Abweisung des Baugesuchs. B._____ und die A._____ GmbH beantragten mit Stellungnahme vom 27. August 2013 die Abweisung der Einsprachen und hielten an ihrem Gesuch fest.

E. 8

Oktober 2013, trat die Stadt X._____ auf die Einsprachen von F._____ sowie von G._____ mangels Legitimation nicht ein. Gleichzeitig wies die Stadt X._____ das Baugesuch ab und hiess die zwei weiteren Einsprachen sinngemäss gut, soweit sie darauf eintrat. Die Stadt X._____ führte zur Begründung u.a. aus, die betreffende Parzelle liege in der Anpassungszone C, die Teil der Kernzone bilde und für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt

- 5 - sei. In dieser Zone gelte die Empfindlichkeitsstufe III, womit mässig störende Betriebe zugelassen seien. Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr verursachten, seien unzulässig. Bei der Beurteilung, ob es sich um eine in raum- und ortsplanerischer Hinsicht mässig oder stark störende Nutzung handle, seien u.a. auch ideelle Immissionen zu berücksichtigen, wobei für die Qualifizierung der ideellen Immissionen als stark störend ein erhebliches Konfliktpotential zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen vorliegen müsse. Unter Berücksichtigung des kleinstädtischen Charakters des Quartiers mit guter Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzungen und den zu erwartenden materiellen Lärmimmissionen sowie den zu erwartenden ideellen Immissionen der geplanten sexgewerblichen Nutzung der Liegenschaft sei die Zweckänderung nicht zonenkonform, weshalb das Baugesuch abzuweisen sei.

E. 9

Dagegen erhoben die A._____ GmbH und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 16. Oktober 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids vom 17. September 2013 und die Bewilligung ihrer mit Baugesuch vom 18. Juni 2013 angebehrten Nutzungsänderung. Die Beschwerdeführer rügten unter anderem, der angefochtene Entscheid sei ungenügend begründet worden, wodurch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei. Die materiellen Immissionen des Kleinstbordells seien höchstens mässig störend und deshalb in der Anpassungszone C zonenkonform. Weiter führten die Beschwerdeführer aus, die Qualifizierung ideeller Immissionen als stark störend würde gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts ein erhebliches Konfliktpotenzial mit den sich entgegenstehenden Nutzungen voraussetzen. Ein solches erhebliches Konfliktpotential liege hier nicht vor, weshalb nicht von stark störenden ideellen Immissionen gesprochen werden könne. Des Weiteren brin-

- 6 - gen die Beschwerdeführer vor, das widersprüchliche Verhalten der Stadt X._____ im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für den zuerst beantragten Umbau und die später ersuchte Umnutzung der Räumlichkeiten zeige, dass bei objektiver Betrachtung die geplante Nutzung zonenkonform sei. Zudem sei durch das kritisierte Verhalten der Stadt X._____ das berechtigte Vertrauen der Beschwerdeführer in die Zulässigkeit der geplanten Nutzungsänderung verletzt worden. Das Interesse der Beschwerdeführer an der Erteilung der Bewilligung der geplanten Umnutzung sei höher einzustufen als die völlig abwegigen und nicht substantiierten Wertebussen der benachbarten Liegenschaften.

E. 10

Mit Vernehmlassung vom 7. November 2013 beantragte die Stadt X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Begründend führte die Beschwerdegegnerin 1 unter anderem aus, die Frage der Bewilligungspflicht der Zweckänderung stelle sich hier nicht mehr, nachdem diese bereits rechtskräftig erledigt worden sei. Der Vorwurf des widersprüchlichen Verhaltens sei unbegründet und werde zurückgewiesen. Desweiteren sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt worden, habe sie doch in Bst. B Ziff. 12 und 13 des angefochtenen Entscheids ausführlich dargelegt, weswegen die Umnutzung als nicht zonenkonform betrachtet und die Baubewilligung verweigert worden sei. Entscheidend für die Abweisung des Umnutzungsgesuches seien neben den nächtlichen Lärmimmissionen die ideellen Immissionen gewesen, welche durch den Bordellbetrieb entstünden. Unter Berücksichtigung des

kleinstädtischen, ja schon fast dörflichen Charakters der Umgebung müssten die aus dem Betrieb erotischer Dienstleistungen resultierenden ideellen Immissionen als stark störend eingestuft werden, womit ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den bestehenden (in der Liegenschaft Y. _____ 4/6 überwiegenden Wohn-

- 7 - Nutzungen und der geplanten Umnutzung vorliege. Dazu werde im Übrigen auf Bst. B Ziff. 12 und 13 des angefochtenen Entscheids verwiesen.

E. 11

Mit Vernehmlassung vom 7. November 2013 beantragten einige Miteigentümer und Mieter der Liegenschaft Y. _____ 4/6 (nachfolgend Beschwerdegegner 3) sinngemäss die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Sie beantragten, das Baugesuch sei abzulehnen und die Umbauten in der Liegenschaft seien in den Urzustand zurückzubauen. Begründend führten sie aus, inwiefern sie als direkte Nachbarn von den materiellen und immateriellen Immissionen durch den Bordellbetrieb beeinträchtigt würden und weshalb diese als stark störend zu beurteilen seien.

E. 12

Am 27. November 2013 reichten D. _____ und C. _____ (nachfolgend Beschwerdegegner 2) ihre Stellungnahme ein und beantragten die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Sie brachten vor, die Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach weder die Eigentümer der anderen Doppelhausseite noch der in die Räumlichkeiten einsehende Metzger Einsprache bei der Vorinstanz erhoben hätten, seien falsch und es verhalte sich gerade umgekehrt. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer sei somit von einem entsprechenden Nutzungskonflikt auszugehen. Weiter wurde ausgeführt, im angefochtenen Entscheid habe sich die Vorinstanz mit der Nutzung der Umgebung auseinandergesetzt. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung in der Umgebung sei die Vorinstanz zum Schluss gekommen, dass die vorgesehene sexgewerbliche Nutzung zu einem erheblichen Konfliktpotential in der Umgebung führe, was als stark störend und damit unzulässig zu qualifizieren sei. Diese Ausführungen seien nachvollziehbar und sicherlich nicht willkürlich, würden diese doch auf einer umfassenden Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen basieren. Ergänzend sei festzuhalten, dass sich die Stockwerkei-

- 8 - gentümerschaft auch auf zivilrechtlicher Ebene gegen die Umnutzung zur Wehr setzen werde.

E. 13

Mit Eingabe vom 7. Januar 2014 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest, wobei die Begründung keine wesentlichen Neuerungen enthielt.

E. 14

Am 17. Januar 2014 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest, wobei ihre Begründung ebenfalls nichts Neues enthielt.

E. 15

Auch die Beschwerdegegner 2 hielten in ihrer Duplik vom 7. Februar 2014 an ihren Anträgen fest, ohne dabei neue Aspekte vorzubringen.

E. 16

Die Beschwerdegegner 3 reichten keine Duplik ein. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und dem angefochtenen Entscheid sowie auf die im Recht liegenden Beweismittel wird, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung:

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