

LU_GERICHTE V 12 72_1 vom 16. Mai 2013

LU Gerichte, 2013-05-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_12_72_1

FR: LU_GERICHTE V 12 72_1 du 16 mai 2013

IT: LU_GERICHTE V 12 72_1 del 16 maggio 2013

Regeste

Art. 26 BV; § 138 Abs. 1 und § 178 PBG. Falls auf einem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen wurden, gilt als natürlich gewachsenes Terrain in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen als solches festgelegt worden ist. Das gestaltete Terrain hat dort als massgebliches gewachsenes Terrain zu gelten, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen, mehrere Grundstücke betreffenden Veränderung des Terrains gekommen ist. Ein früherer, ursprünglicher Terrainverlauf bleibt unbeachtlich, wenn Teile des auf diese Weise veränderten Terrains später im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein weiteres Mal verändert wurden, sich der Terrainverlauf unmittelbar nach der ersten, grossflächigen Veränderung aber hinreichend genau rekonstruieren lässt. Ein im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kleinflächig gestaltetes Terrain gilt nicht als massgebliches gewachsenes Terrain (E. 3). | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 1

a) Der angefochtene Entscheid des Gemeinderats Z vom 2. März 2012 stützt sich auf das Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735). Gemäss § 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40) in Verbindung mit § 206 PBG unterliegt er unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (LGVE 1997 II Nr. 13 E. 2). b) Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist befugt, wer an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse und sich am vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt hat (§ 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a PBG). Ein schutzwürdiges Interesse hat, wer in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache steht und daher mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als jedermann besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdige Interessen gelten sowohl die rechtlich geschützten als auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar rein tatsächlichen Interessen (BGE 123 II 378 E. 2, 121 II 177 E. 2a). Die Beschwerdeführer sind als Gesuchsteller und Bauherren vom negativen Entscheid des Gemeinderates unmittelbar betroffen und zur Beschwerde legitimiert. Da die Beschwerdeschrift frist- und formgerecht eingereicht wurde und auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. § 107 Abs. 2 VRG). c) Als einzige Rechtsmittelinstanz verfügt das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren über uneingeschränkte Kognition, womit es auch das Ermessen überprüfen darf (§ 161a VRG). Im Übrigen gelten die §§ 144-147 VRG (vgl. § 156 Abs. 2 VRG). Trotz unbeschränkter Überprüfungsbefugnis hält sich das Verwaltungsgericht zurück, wenn die Beurteilung von einer Würdigung der lokalen Gegebenheiten abhängt, welche die Gemeindebehörden besser

kennen. Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung bezüglich technischer Fragen sowie ganz generell, wenn es administrative Entscheidungsspielräume zu wahren gilt. Denn das Verwaltungsgericht ist aufgrund der ihm zugeordneten Funktion nicht befugt, sein Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen (vgl. zum Ganzen: LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a; BGE 127 II 242 E. 3b/aa; BVR 2003 S. 116 f. und 340; ZBl 1998 S. 170 ff.). d) Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz und der Rechtsanwendung von Amtes wegen beherrscht (§§ 37 und 53 VRG). Diese Grundsätze gelten allerdings nicht uneingeschränkt; sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), wie namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen. Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz nur die vorgebrachten Beanstandungen untersucht und nicht prüft, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist (vgl. zum Ganzen: LGVE 1998 II Nr. 57 mit Hinweisen). e) Der rechtserhebliche Sachverhalt für die hier materiell zu entscheidende Frage ergibt sich hinlänglich aus den Akten. Auf weitere Beweismassnahmen – insbesondere auf den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein – kann deshalb verzichtet werden (vgl. BGE 124 I 211 E. 4; BG-Urteil 1C_430/2007 vom 21.4.2008, E. 1.3).

E. 2

Das Baugrundstück liegt wie erwähnt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gemäss Art. 13 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Ruswil vom 30. März 2010 (nachstehend: BZR), in welcher höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sind. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Der Streit dreht sich einzig um die Frage, ob das Untergeschoss als Vollgeschoss zu betrachten ist. Der Gemeinderat hält in seinem Entscheid fest, bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse sei gemäss § 138 PBG das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausrage. Gemäss Praxis entspreche das gewachsene Terrain grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf. Falls auf einem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen worden seien, gelte als natürlich gewachsenes Terrain in erster Linie diejenige Höhe über Meer, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen festgelegt worden sei. Vorliegend seien keine Pläne oder Unterlagen vorhanden, mit denen das gewachsene Terrain gemäss Rechtsprechung hätte nachgewiesen werden können. Daher sei ein Gutachten veranlasst worden, in welchem das gewachsene Terrain rekonstruiert worden sei (Gutachten vom 8.7.2011). Gestützt auf dieses Gutachten habe sich ergeben, dass das Untergeschoss ein Vollgeschoss sei und daher mit dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss zusammen die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten werde. Bereits aus diesem Grund wurde die Baubewilligung verweigert, ohne dass das Baugesuch einer weiteren Prüfung unterzogen wurde. Die Beschwerdeführer halten dazu fest, es sei richtig, dass das gewachsene Terrain in erster Linie dem natürlichen Geländeverlauf entspreche und dieser auch bei Terrainveränderungen durch bauliche Massnahmen grundsätzlich unverändert bleibe. Deshalb könne bei Terrainveränderungen weiterhin auf den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf abgestellt werden, wenn er in den damaligen Plänen ersichtlich sei. Wenn aber – wie hier – Angaben in den Plänen fehlen würden, müsse nicht über viele Jahrzehnte hinweg nach dem ursprünglichen Geländeverlauf geforscht werden. Abklärungen, die weiter zurückliegen als 1970

(Inkrafttreten des alten Baugesetzes des Kantons Luzern vom 15.9.1970), erschienen aufwendig und impraktikabel. Es sei daher im Sinn der Rechtssicherheit und der Zuverlässigkeit der Rechtsanwendung angezeigt, zumindest auf denjenigen Geländeverlauf als natürlich gewachsenen abzustellen, wie er im Zeitpunkt des Baugesuchs bestehe, wenn das Terrain, wie vorliegend, seit 20 Jahren weder aufgeschüttet noch abgegraben worden sei. Mit anderen Worten möchten die Beschwerdeführer das heute vorhandene Terrain als das natürlich gewachsene Terrain in Sinne von § 138 Abs. 1 PBG behandelt sehen.

E. 3

a) Das Verwaltungsgericht hatte sich in den letzten Jahren verschiedentlich mit der Frage des gewachsenen Terrains zu befassen (vgl. LGVE 2009 II Nr. 12, 2001 II Nr. 19, 1993 II Nr. 3; Urteil V 01 302 vom 16.1.2003). Gemäss dieser Praxis (Urteile V 12 14 vom 25.9.2012, E. 3a, V 11 184/185 vom 31.7.2012, E. 6a) entspricht das gewachsene Terrain grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf. Falls auf dem Grundstück schon verschiedentlich Aufschüttungen vorgenommen wurden, gilt als natürlich gewachsenes Terrain in erster Linie diejenige Höhe, die bei früheren Bauarbeiten in genehmigten Bauplänen (als solches) festgelegt worden ist. Wird indessen ein Gelände erstmals überbaut, gilt nach der Praxis des Regierungsrates derjenige Geländeverlauf als natürlich gewachsen, der seit mindestens 10 Jahren ohne Aufschüttungen oder Abgrabungen bestanden hat (LGVE 1989 III Nr. 20). Das Verwaltungsgericht hat sich ebenfalls für eine zeitliche Schranke ausgesprochen, ohne sich jedoch in Bezug auf deren Dauer endgültig festzulegen. Immerhin hat es Abklärungen des Terrainverlaufs über einen Zeitraum von 20 Jahren hinweg als genügend erachtet (LGVE 1993 II Nr. 3). Es muss mithin nicht über Jahrzehnte hinweg nachgeforscht werden, ob irgendwann einmal eine Terrainveränderung vorgenommen worden ist. Immerhin sind auch weiter als 20 Jahre zurückliegende Aufschüttungen beachtlich, wenn dafür klare Grundlagen vorhanden sind (Urteil V 03 271 vom 25.5.2004, E. 4b). Zu ergänzen ist, dass der sich aus solchen Unterlagen ergebende Terrainverlauf nicht detailliert zu übernehmen ist. Wie auch § 122 Abs. 4 PBG vorsieht, sind grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln. Mit dem Abstellen auf das ursprünglich gewachsene Terrain soll verhindert werden, dass ein Grundeigentümer sein Grundstück aufschüttet, um die Höhenlage von künftigen Bauten zu Lasten von Nachbargrundstücken verbessern zu können. Zudem könnten damit unerwünschte Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen (LGVE 2009 II Nr. 12 E. 4c). Der von den Beschwerdeführern kritisierten unterschiedlichen Behandlung von bereits überbauten gegenüber unbebauten Grundstücken liegt somit eine rechtlich erhebliche Unterscheidung zugrunde (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 495). Eine in der Praxis herausgebildete oder gesetzlich festgelegte zeitliche Frist, nach deren Ablauf gestaltetes Terrain ohne Weiteres zu gewachsenem würde, besteht im Kanton Luzern nicht, im Gegensatz zu anderen Kantonen wie Zürich (vgl. BG-Urteil 1C_170/2009 vom 28.8.2009, E. 3, mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, in welchem die rechtliche Ausgangslage mit der luzernischen vergleichbar ist, hat festgehalten, das nachträglich gestaltete Terrain sei nur dort massgeblich, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung gekommen sei. Kleinräumige Geländeanpassungen auf einzelnen Grundstücken blieben dagegen grundsätzlich unbeachtlich. Ausnahmen seien denkbar, wenn die Veränderungen aus Gründen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers stehen, nicht wiederhergestellt werden könnten oder eine Wiederherstellung zu stossenden Ergebnissen führen würde. Dies könne bei grossflächigen

Geländeaufschüttungen der Fall sein, die beispielsweise im Rahmen und bedingt durch den Bau einer Strasse vorgenommen worden seien (Urteil Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen B 2011/106 vom 20.3.2012, E. 5.2). Diese Rechtsprechung kann auch im Kanton Luzern Geltung beanspruchen. Das bedeutet, dass bei grossflächigen Bodenveränderungen, wie etwa bei einer ausgebeuteten Kiesgrube mit anschliessender Rekultivierung, das nachträglich gestaltete Terrain als gewachsenes Terrain im Sinn von § 138 Abs. 1 PBG zu gelten hat; dies unter der Voraussetzung, dass keine rechtsmissbräuchlichen Terrainveränderungen vorgenommen wurden. b) Im Licht dieser Rechtsprechung kann der Auffassung der Beschwerdeführer, wonach für die Bestimmung des gewachsenen Terrains im Sinn von § 138 Abs. 1 PBG von der heute bestehenden Terrainlinie auszugehen sei, nicht gefolgt werden. Geplant ist der Abbruch eines im Jahr 1966 erstellten Gebäudes. Dass anlässlich des Baus wie auch nachträglich Terrainveränderungen vorgenommen wurden, insbesondere Aufschüttungen auf der Südseite des Gebäudes, steht nach Lage der Akten fest und wird auch von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellt (vgl. vorinstanzl. Bel. 10.1). Es geht nicht um die erstmalige Überbauung eines Grundstücks. Für die Bestimmung des gewachsenen Terrains kann daher nicht allein auf die heute bestehende Terrainlinie abgestellt werden. Zwar rechtfertigt es sich, für die Nachforschungen zum Terrainverlauf eine zeitliche Grenze zu setzen. Eine zeitliche Beschränkung dient insbesondere der Praktikabilität, da nach einer solch langen Periode der ursprüngliche Verlauf des Terrains oft kaum mehr im Detail eruiert werden kann. Sind aber hinreichend klare Angaben vorhanden oder beigebracht worden, so sind diese zu beachten, auch wenn sie einen Terrainverlauf betreffen, der weiter als 20 Jahre zurückliegt (vgl. Urteil V 03 271). Entscheidend ist allein, ob diese Grundlagen eine gesicherte Auskunft über diejenige Höhe über Meer geben, die bei früheren Bauarbeiten festgelegt worden und damit als gewachsenes Terrain im oben dargelegten Sinn zu qualifizieren ist. Dabei kann auch auf fachgerechte Erhebungen eines beigezogenen Sachverständigen abgestellt werden; dies gilt insbesondere dann, wenn – wie vorliegend – nicht anhand von früheren genehmigten Bauplänen die Höhe des gewachsenen Terrains zweifelsfrei nachgewiesen werden kann (Urteil V 11 184/185 vom 31.7.2012, E. 6). Als erstes Zwischenergebnis steht somit fest, dass für die Bestimmung des gewachsenen Terrains grundsätzlich nicht das heute bestehende Terrain massgebend ist. Zu prüfen ist daher, ob die von der Gemeinde in Auftrag gegebene Expertise der damaligen D AG (heute: E AG) vom 8. Juli 2011 zum ursprünglich gewachsenen Terrain für die Beurteilung des Bauvorhabens genügend klare Angaben enthält. c) Bei der Rekonstruktion des ursprünglich gewachsenen Terrains gingen die Gutachter von der Annahme aus, dass das Terrain unmittelbar ausserhalb des Grundstücks entlang der Süd-/West- und Nordgrenze des Grundstücks x seit dem Jahr 1966 baulich nicht verändert wurde. Dieser Annahme kann ohne Weiteres gefolgt werden, handelt es sich doch bei diesem angrenzenden Boden um Landwirtschaftsland. Es sind auch keine Hinweise ersichtlich, dass darauf Terrinaufschüttungen vorgenommen worden wären. Diese Bereiche wurden dann neu vermessen. Das Profil A legten die Gutachter parallel zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks x. Aus diesen Messungen wurde das gewachsene Terrain bei den Profilen B (Westfassade des bestehenden Gebäudes), C (Ostfassade des bestehenden Gebäudes) und D (Grenze zum Grundstück y) abgeleitet. Die Gutachter hielten anschliessend dieses rekonstruierte gewachsene Terrain auf einem Plan fest (grüne unterbrochene Linien), zusammen mit dem gegenwärtigen Terrainverlauf (rote Linie). Aus diesem Plan geht hervor, dass das ursprünglich gewachsene Terrain im südlichen Bereich des bestehenden Gebäudes bei der Ostfassade bis zu 2,50 m und bei der

Westfassade bis zu 1,35 m tiefer lag als heute. Diese Rekonstruktion ist nicht zu beanstanden. Gemäss Profil A, welches mit dem heutigen Gelände übereinstimmt, verläuft das Terrain nach der Erschliessungsstrasse zunächst über ein kurzes Stück horizontal weiter, bis es darauf ein Gefälle erhält (nachfolgend als Punkt 1 bezeichnet). Hier fällt es in einer nahezu geraden Linie mit einem Winkel von ca. 40° weiter Richtung Südsüdwesten bis zur südlichen Grundstücksgrenze ab (nachfolgend als Punkt 2 bezeichnet). Auch der von den Beschwerdeführern beigezogene private Gutachter hält fest, das Profil A stimme mit dem heutigen Gelände überein und sei somit korrekt angegeben. Basierend auf diesem somit unbestrittenermassen korrekten Profil A haben die Gutachter das gewachsene Terrain bei den Profilen B bis D rekonstruiert, wobei sie nach ihren Angaben die natürlichen Geländeformen berücksichtigt haben. Diese rekonstruierten Terrainlinien bei den Profilen B bis D fallen zwischen den Punkten 1 und 2 ebenfalls relativ gleichmässig und in einem ähnlichen Winkel nach Südsüdwesten ab. Dieses von den Gutachtern gewählte Vorgehen für die Ermittlung des ursprünglich gewachsenen Terrains und das damit zusammenhängende Resultat sind ohne Weiteres nachvollziehbar. d) Die Beschwerdeführer berufen sich nun aber im Gerichtsverfahren auf eine andere Methode der Rekonstruktion und reichen dazu ein privates Gutachten vom 27. Mai 2012 ein. Statt den im Gutachten der D AG rekonstruierten mehr oder weniger geraden Linien bei den Profilen B bis D zwischen den Punkten 1 und 2 wollen sie zwischen diesen Punkten eine Ausgleichskurve legen, je tangential an die anschliessenden gewachsenen Geländeneigungen. Dies würde dazu führen, dass das rekonstruierte gewachsene Terrain bei den Profilen B bis D zwischen den Punkten 1 und 2 in einer konvexen Kurve verläuft, mithin höher liegt als die im Gutachten der D AG rekonstruierte Linie. Für das Verwaltungsgericht besteht vorliegend indes kein Anlass, auf diese vom privaten Gutachter vorgeschlagenen rekonstruierten Terrainlinien abzustellen. Insbesondere ist nicht einzusehen, weshalb das ursprünglich gewachsene Terrain bei den Profilen B bis D ganz anders hätte verlaufen sollen als beim Profil A, welches ja dem tatsächlichen Geländeverlauf entspricht. Auch die Beschwerdeführer bringen keinen plausiblen Grund dafür vor, warum das Terrain zwischen dem Profil A und dem Profil B eine Abweichung in der Höhe von rund 50 cm erfahren soll. Eine derart unvermittelte Veränderung in einem sonst eher kontinuierlich verlaufenden Gelände (vgl. die Luftaufnahme des Grundstücks x mit Umgebung auf dem Geoportail; www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/) müsste denn auch als ungewöhnlich bezeichnet werden. e) Die Beschwerdeführer machen ferner geltend, für die Ermittlung des natürlichen Geländeverlaufs auf dem Baugrundstück müsste auf die Verhältnisse vor der Kiesausbeutung in den Jahren 1940 bis 1957 abgestellt werden. Das Gutachten der D AG und der Entscheid des Gemeinderats stützten sich auf einen Terrainverlauf, als der Kies bereits abgebaut, die Abbaustelle aber noch nicht wieder aufgefüllt worden sei (Beschwerde, Ziff. 19 f.). Das letztgenannte Vorbringen ist nicht nachvollziehbar. Das Gutachten der D AG beruht gerade darauf, dass die Höhe der Zufahrtsstrasse im Norden des Baugrundstücks und jene des Terrains südlich des Baugrundstücks sich seit dem Jahr 1966 nicht verändert haben – im Gegensatz zum Bereich des bestehenden Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung auf dem Baugrundstück. Zum erstgenannten Vorbringen der Beschwerdeführer – insofern im Widerspruch zu deren übrigen Vorbringen, als diese selber einen Rückgriff auf frühere Verhältnisse, die 50 Jahre und mehr zurückliegen, als illusorisch erachten - rechtfertigen sich die folgenden Bemerkungen. Aus der im Internet zugänglichen Landeskarte der Schweiz (1:25'000, Blattnummer z, X) mit Datenstand 1954 ist für diesen Zeitpunkt eine Geländesenkung ersichtlich, die klar auf einen Kiesabbau

hinweist, und zwar auch im Bereich des Baugrundstücks. Letzteres geht aus dem Vergleich mit der Landeskarte mit Datenstand 1970 hervor (vgl. www.swisstopo.ch für beide Karten), wie auch aus den nachgewiesenen Geländeauffüllungen mit Abfällen in den Jahren 1957 bis 1962, die auch das Baugrundstück betrafen (vgl. bg. Bel. 5). Aufgrund der Parzellarvermessungen aus dem Jahr 1947 kann zwar davon ausgegangen werden, dass die Zufahrtsstrasse vor dem Kiesabbau etwas höher als heute lag (vgl. vorinstanzl. Bel. 12; Stellungnahme Vorinstanz, S. 6) – vorausgesetzt, dass sich die Höhe seit Beginn des Kiesabbaus bis zu diesem Zeitpunkt nicht verändert hatte. Aus diesem Umstand kann jedoch nichts direkt für den Terrainverlauf hangabwärts südwestlich der Zufahrtsstrasse abgeleitet werden. Wie dieser Hang vor dem Kiesabbau und vor der anschliessenden Wiederauffüllung gestaltet war, lässt sich heute nicht mehr mit hinreichender Genauigkeit rekonstruieren. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der bloss beschränkte Nutzen der Siegfriedkarte (Topographischer Atlas der Schweiz 1:25'000, Blattnummer w, Z, Datenstand 1941), die sich betreffend Höhenbezugssystem und Kartierungsgenauigkeit unbestrittenermassen von der späteren Landeskarte unterscheidet. Demgegenüber kann auf den plausibel und hinreichend genau rekonstruierten Terrainverlauf nach Wiederauffüllung der Kiesgrube in den Jahren 1957 bis 1962 und vor der Überbauung mit dem bestehenden Gebäude im Jahr 1966 abgestellt werden. Dies stimmt auch mit dem Grundsatz überein, dass das nachträglich gestaltete Terrain dort als massgebliches gewachsenes Terrain im Sinn von § 138 Abs. 1 PBG zu gelten hat, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen, mehrere Grundstücke betreffenden Veränderung des Terrains gekommen ist. Ein früherer, ursprünglicher Terrainverlauf bleibt dann unbeachtlich, wenn – wie vorliegend – Teile des auf diese Weise grossflächig veränderten Terrains später im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ein weiteres Mal verändert wurden, sich der Terrainverlauf unmittelbar nach der ersten, grossflächigen Veränderung aber hinreichend genau rekonstruieren lässt. f) Die Beschwerdeführer rügen schliesslich, es widerspreche der Bestandesgarantie, den Terrainverlauf bei dem im Jahr 1966 bewilligten, heute noch bestehenden Gebäude nicht als massgeblichen gewachsenen Boden zu behandeln. Dieses Vorbringen überzeugt nicht. Selbst wenn es bezüglich der beiden Erweiterungen des Gebäudes in den Jahren 1982 und 1997 möglich war, sich auf die Bestandesgarantie zu berufen, gilt dies nicht für das vorliegende Bauvorhaben, handelt es sich doch um einen Abriss und einen Neubau, was durch die Bestimmung von § 178 PBG nicht gedeckt ist. Auch aus der Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) können die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang nichts für sich ableiten, selbst nicht unter dem Titel des Schutzes faktischer Interessen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 2047 ff.). Solches käme nur dann in Frage, wenn im seinerzeitigen Baubewilligungsverfahren behördlicherseits der Verlauf des gewachsenen Terrains festgelegt worden wäre. Letzteres ist jedoch nicht der Fall. Die bewilligten Baupläne aus dem Jahr 1966 geben offenbar nicht das gewachsene, sondern das neu gestaltete Terrain wieder, was insbesondere aus dem Querschnitt a-a und der dort abgebildeten Geländekante südlich des Gebäudes ersichtlich ist (vgl. Pläne 1:100 vom 7.7.1966; vorinstanzl. Bel. 10.1). Der Verlauf des gewachsenen Terrains konnte damals offen bleiben, da das damals bewilligte, bestehende Gebäude keinesfalls mehr als zwei Vollgeschosse aufweist, unabhängig von der Situierung des Untergeschosses im Terrain. g) Es ergibt sich somit, dass für die Festlegung des gewachsenen Terrains im Sinn von § 138 Abs. 1 PBG von den Angaben im Gutachten vom 8. Juli 2011 auszugehen ist. Die von der Vorinstanz basierend darauf vorgenommene Prüfung des Bauvorhabens hat

ergeben, dass das Untergeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Die Beschwerdeführer bestreiten diese Schlussfolgerung nicht, weshalb es bei der Feststellung sein Bewenden hat, dass das projektierte Gebäude die zulässige Anzahl Vollgeschosse überschreitet und nicht bewilligt werden kann.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. [Kostenfolgen].

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