

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/31 vom 14. November 2024

Sg Verwaltungsgericht, 2024-11-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_31

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/31 du 14 novembre 2024

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/31 del 14 novembre 2024

Regeste

Baurecht. Streitig war, ob die Vorinstanz im angefochtenen Rekursentscheid zu Recht die Beschlüsse der Gemeinde vom 9. Mai 2023 (Einspracheentscheid und Baubewilligung MFH sowie Verfügung einer Sichtzone für die Tiefgaragenrampe) mit der Begründung aufhob, das geplante MFH verletze den – gegen die Hauptwohnseite einzuhalten-den - grossen Grenzabstand. Das Verwaltungsgericht hielt unter anderem zu dem im angefochtenen Entscheid angeführten Umstand, wonach die Längsseiten (Nord und Süd) der geplanten Baute grössere Fensterlängen und -flächen aufweisen würden als die Schmalseiten, fest, dass sich hieraus kein Argument für die Nordseite als Hauptwohnseite ergebe, zumal sich die Festlegung der Hauptwohnseite an der Nutzung orientiere und von daher auch eine der Kurzseiten als solche in Betracht falle. Zum Kriterium der durch die Fassadenfenster belichteten Raumfläche hielt es fest, dass aufgrund der Nutzungsorientiertheit der Hauptwohnseitenfestlegung die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen kein ausschlaggebendes Kriterium für die Festlegung der Hauptwohnseite darstelle, zumal vorliegend die zureichende natürliche Belichtung sämtlicher Aufenthaltsräume von keiner Seite in Frage gestellt werde. Bei den Aufenthaltsräumen mit besonderer Bedeutung für die Wohnnutzung solle die Besonnung durch den grossen Grenzabstand verbessert werden. Ein grosser Grenzabstand vor der Nordfassade könne im Vergleich zum kleinen Grenzabstand weder die (konkret im Herbst, Winter und Frühling fehlende) Besonnung noch die Belichtung und die Aussicht der hinter der Nordfassade gelegenen Räume verbessern. Sodann wirke einerseits die an der Nordfassade verlaufende offene Tiefgaragenrampe für diese Grundstückseite eher attraktivitätsmindernd; andererseits sei mit festzuhalten, dass die an die Westseite angrenzenden Wohnbauten mit Tiefgaragenzugang gewisse Lärmimmissionen mit sich bringen dürften. Für die Westfassade als Hauptwohnseite spreche indes zum einen die hinter dieser Fassade vorgesehene Nutzung Essen/Kochen/Wohnen und die ganzjährige Besonnung des westlichen Bereichs am Nachmittag/Abend sowie zum anderen die – wenn auch nur bescheidene – Seesicht (gegen Nordwest) und der Aussenbereich/Grünbereich mit davorliegendem Gewässerraum; letzterer schütze den Aussenbereich aufgrund seiner gewässerschutzbedingten Unverbaubarkeit. Unter diesen Umständen habe das geplante MFH gegen Westen den grossen Grenzabstand, gegen Süden und Norden den kleinen Grenzabstand und gegen Osten den Strassenabstand einzuhalten. Der angefochtene Entscheid, mit welchem die Nordseite als Hauptwohnseite bestätigt worden sei, lasse sich nicht aufrechterhalten. (Verwaltungsgericht, B 2024/31)

Erwägungen

E. 6

Beilagen 8-11; act. G 19 Ziffer 22), stellen die Beschwerdegegner implizit lediglich mit dem Hinweis in Abrede, dass sämtliche Wohnungen eine attraktive Seesicht hätten (act. G 14 Rz. 9). Zutreffend dürfte hier sein, dass jedenfalls für das Erd- und das erste Geschoss die Aussicht ab dem Grundstück Nr. 0000_ durch die umliegenden Bäume/Hecken und Gebäude in sämtliche Richtungen erheblich eingeschränkt wird (vgl. Geoportal Z. __ Orthofoto 2022 und google street view). Dieser Eindruck ist auch am Augenschein entstanden. Aus den Schattendiagrammen ergibt sich im Weiteren eine Besonnung der Ostfassade und der Südfassade grundsätzlich das ganze Jahr über von Morgen bis Mittag (act. G 6 Beilagen 18-20). Die Westfassade wird von Nachmittag bis Sonnenuntergang ganzjährig mit flachem Einfallswinkel besonnt, während die Besonnung der Nordfassade von Herbstbeginn bis Frühlingsbeginn entfällt (act. G 6 Beilagen 18-20). Ihren anderslautenden Standpunkt, wonach die Belichtung der gesamten Räumlichkeiten durch die Nordfassade erfolge (act. G 14 Rz. 14 und Rz. 17 zweitletzter Satz), begründeten die Beschwerdegegner nicht. Ohne Begründung blieb auch das damit verbundene Vorbringen der Beschwerdegegner, dass die kleineren Fensterfronten an der Westfassade aufgrund der Überdachung gegen innen versetzt und damit für die Belichtung ungeeignet seien (act. G 14 Rz. 17 am Schluss und Rz. 21 am Schluss) bzw. keine hinreichende Belichtung gewährleistet sei (act. G 26 Rz. 9): Die Überdachung stellt insofern kein Hindernis für die Besonnung der Westfassade dar, als B 2024/31 12/17

die Sonne von Nachmittag bis Sonnenuntergang wie dargelegt mit flachem Winkel einfällt (vgl. act. G 6 Beilagen 18-20). Zum weiteren Vorbringen der Beschwerdegegner, dass die nach Norden gerichtete Fensterfront von der "in den Raum strahlenden Nachmittags- und Abendsonne" profitiere (act. G 14 Rz. 18), ist anzumerken, dass die Schattendiagramme eine Besonnung der Nordfassade (Nachmittags- und Abendsonne) wie dargelegt nur für wenige Wochen im Sommer bestätigen, nicht jedoch für die übrige Zeit (Herbst, Winter, Frühling). Aus den Grundrissen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; act. G 9/9/38 Bei- lage, G 6 Beilagen 15-17) ergibt sich, dass die Räume des leicht nach Süden versetzten östlichen Hausteils der drei Geschosse für individuelle Nutzungen (etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro usw.) zur Verfügung stehen sollen. Sämtliche Räume weisen grosszügige Fensterflächen auf, wobei die in den Plänen vermerkte Büronutzung offenkun- dig lediglich beispielhaft angeführt ist und die Nutzungsart den späteren Bewohnern/Eigen- tümern überlassen bleibt. Nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist dabei die Feststellung der Vorinstanz, dass sich der mit "Zimmer 3/Büro" beschriftete Raum "von den anderen Räumlichkeiten abhebt" (act. G 2 S. 12 Mitte), zumal alle im Räume im östlichen Hausteil grosszügig verglast sind. Weiter darf nicht ausser Acht bleiben, dass östlich neben diesem "Zimmer 3/Büro" nicht etwa das Zimmer 1 oder 2, also kein der Wohnnutzung dienender Raum, sondern das Badezimmer vorgesehen ist. Der westliche Hausteil, der mit einer raumhohen, beweglichen Fensterfront abgeschlossen ist und an welchen die rund 45 m² grosse Terrasse vor der Westfassade anschliesst, soll mit einem rund 65 m² grossen Wohn- bereich einer gemeinschaftlichen Nutzung (Wohnen/Essen/Kochen) dienen. Der Aussen- bereich (Terrasse) und der Wohnraum im Innern lassen sich mithin – wenn auch witterungs- abhängig in unterschiedlicher Form – als integriertes Ganzes nutzen. 3.5.2. Zu dem im angefochtenen Entscheid angeführten Umstand, wonach die Längsseiten (Nord und Süd) der geplanten Baute grössere Fensterlängen und -flächen aufweisen als die Schmalseiten (act. G 2 S. 12 E. 3.7 am Schluss), ist festzuhalten, dass sich hieraus kein Argument für die Nordseite als Hauptwohnseite ergibt, zumal sich die Festlegung der Hauptwohnseite vorderhand an der

Nutzung orientiert und von daher auch eine der Kurzseiten als solche in Betracht fällt (vorstehende E. 3.2. zweiter Absatz). Zum von den Beschwerdegegnern angeführten Kriterium der durch die Fassadenfenster belichteten Raumfläche (act. G 14 Rz. 21 m.H. auf die Praxis des Kantons Aargau) ist festzuhalten, dass die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen kein ausschlaggebendes Kriterium für die Festlegung der Hauptwohnseite darstellt, zumal vorliegend die zureichende natürliche Belichtung sämtlicher Aufenthaltsräume von keiner Seite in Frage gestellt wird. Was B 2024/31 13/17 im Übrigen die von den Beschwerdegegnern implizit gerügte Beeinträchtigung ihrer Interessen als Nachbarn (act. G 14 Rz. 12) betrifft, ist festzuhalten, dass die Ausnützung der Regelbauweise allein noch keine solche Beeinträchtigung zu bewirken vermag (vgl. BGer 1C_205/2023 vom 3. Januar 2024 E. 4.4). Bei den Aufenthaltsräumen mit besonderer Bedeutung für die Wohnnutzung soll die Besonnung durch den grossen Grenzabstand verbessert werden. Zu Recht weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass ein grosser Grenzabstand vor der Nordfassade im Vergleich zum kleinen Grenzabstand weder die (im Herbst, Winter und Frühling fehlende; vgl. vorstehende E. 3.5.2 zweiter Absatz) Besonnung noch die Belichtung und die Aussicht der hinter der Nordfassade gelegenen Räume verbessern könnte (act. G 5 S. 6 f.). Mit der Beschwerdebeteiligten (act. G 13 S. 2) ist sodann einerseits anzumerken, dass die an der Nordfassade verlaufende offene Tiefgaragenrampe für diese Grundstückseite eher attraktivitätsmindernd wirkt. Andererseits ist mit den Beschwerdegegnern (act. G 14 Rz. 18 vierter Absatz) festzuhalten, dass auch die an die Westseite angrenzenden Wohnbauten mit Tiefgaragenzugang gewisse Lärmimmissionen mit sich bringen dürften, wobei diese anlässlich des Augenscheins angesichts der insgesamt grosszügig angelegten Umgebung untergeordnet wirkten. Für die Westfassade als Hauptwohnseite spricht indes angesichts der in E. 3.5.1 geschilderten Gegebenheiten und mit Blick auf die dargelegte Rechtsprechung (vorstehende E. 3.2 zweiter Absatz) zum einen die hinter dieser Fassade vorgesehene Nutzung Essen/Kochen/Wohnen und die ganzjährige Besonnung des westlichen Bereichs am Nachmittag/Abend sowie zum anderen die – wenn auch nur bescheidene – Seesicht (gegen Nordwest) und der Aussenbereich/Grünbereich mit davorliegendem Gewässerraum; letzterer schützt den Aussenbereich aufgrund seiner gewässerschutzbedingten Unverbaubarkeit. Anlässlich des Augenscheins vom 24. Oktober 2024 bestätigten sich die aus den Akten ersichtlichen tatsächlichen Gegebenheiten. Unter diesen Umständen hat das geplante MFH gegen Westen den grossen Grenzabstand, gegen Süden und Norden den kleinen Grenzabstand und gegen Osten den Strassenabstand einzuhalten. Der angefochtene Entscheid, mit welchem die Nordseite als Hauptwohnseite bestätigt wurde, lässt sich nicht aufrechterhalten. Dies würde selbst dann gelten, wenn vom Vorliegen eines Zweifelsfalls im Sinn von Art. 10 Abs. 1 Satz 3 BauR auszugehen wäre, da diesfalls der Baubewilligungsentscheid der Beschwerdebeteiligten (act. G 9/1 Bei-lage 2: Westseite als Hauptwohnseite) zum Tragen käme. Mit dem Baubewilligungsentscheid hat die Beschwerdebeteiligte den ihr zustehenden und von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen zu respektierenden Spielraum insofern in zulässiger Weise genutzt, als ihr Entscheid sachlich vertretbar ist und sie sich nicht von unsachlichen, dem Zweck der Haupt-

2024/31 14/17

wohnseiten-Regelung fremden Erwägungen leiten liess oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzte (vgl. BGer 1C_204/2023 vom 1. Juli 2024 E. 3.2). 3.6. 3.6.1. Die Feststellung der Kantonalen Denkmalpflege (DMP) im

Rekursverfahren, wonach aufgrund der geltend gemachten Einwände (schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbildes mit mittelständischen Wohnbauten bzw. schlichten Einfamilienhäusern) im Umgebungs- schutz keine Prüfung zu erfolgen habe (act. G 9/15), blieb unbestritten bzw. unerwähnt. Der angefochtene Entscheid, der sich im Wesentlichen auf die Prüfung der Frage der Hauptwohnseitenfestlegung beschränkte, enthält hierzu bzw. zu den entsprechenden Einwänden in der Rekursergänzung (act. G 9/4 S. 6) keine Ausführungen, weshalb darauf mit Blick auf den Instanzenzug im vorliegenden Verfahren nicht weiter eingegangen werden kann. 3.6.2. Betreffend die geplante Sichtzone halten die Beschwerdegegner fest, es bestehe das Problem, dass sogar ein eigentumsrechtlicher Eingriff notwendig sei (Erlass einer Sichtzone zu ihren Lasten), um das Projekt bewilligen zu können. Das Projekt könne somit nicht sinnvoll erschlossen werden. Den potentiellen Käufern sollten zusätzliche Parkflächen für drei oder vier Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Auf die übrigen Interessen sei bei der Planung keine Rücksicht genommen worden (act. G 14 S. 7). Durch die Verkleinerung der Garage bzw. des Baukörpers könne auf den Erlass einer Sichtzone verzichtet werden (act. G 26 Rz. 10). Die bereits im vorinstanzlichen Verfahren beanstandete Sichtzone wurde im Rekursentscheid nicht inhaltlich geprüft. Als Folge der Aufhebung der Baubewilligung hob die Vorinstanz auch den Beschluss vom 9. Mai 2023 betreffend Sichtzone auf (act. G 2 E. 5). Im Rahmen des Augenscheins vom 24. Oktober 2024 äusserte sich die Vorinstanz dahingehend, dass sie zur Frage der Sichtzonenfestlegung keine Stellungnahme abgeben könne. Die Frage der Sichtzone ist vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Einhaltung des Instanzenzuges – gleich wie diejenige der Ortsbildbeeinträchtigung – im vorliegenden Verfahren nicht materiell zu prüfen, weshalb die Angelegenheit diesbezüglich an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. 4. B 2024/31 15/17

4.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 8. Februar 2024 gutzuheissen und die Sache im Sinn der Erwägungen sowie zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von den Beschwerdegegnern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. In analoger Weise gehen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'000 zu Lasten der Beschwerdegegner, unter Anrechnung des von ihnen für dieses Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'800. 4.2. Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdegegner auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; A. LINDER, in: RIZVI/SCHINDLER/CAVELTI [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 20 zu Art. 98bis VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber ist die obsiegende Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren und das vorangehende Rekursverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung der Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegner mit insgesamt CHF 5'000 (in Berücksichtigung auch des getätigten Aufwands CHF 2'000 für das Rekursverfahren und CHF 3'000 für das Beschwerdeverfahren, unter solidarischer Haftbarkeit) zuzüglich 4 % Barauslagen für beide Verfah-

ren (CHF 200) angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, 28bis und 29 HonO). Da die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist (siehe www.uid.admin.ch, Stand 25. Oktober 2024), ist mangels gegenteiliger Begründung (Art. 29 HonO) davon auszugehen, dass eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit für die von ihrem Rechtsvertreter in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer besteht, weshalb diese nicht zu entschädigen ist. B 2024/31 16/17

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 8. Februar 2024 gutgeheissen und die Sache im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000. Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet. Die Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'000, unter Anrechnung des von den Beschwerdegegnern für dieses Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'800. 3. Die Beschwerdegegner entschädigen die Beschwerdeführerin ausseramtlich für das Rekursverfahren mit CHF 2'080 und für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'120 (je inklusive Barauslagen, ohne Mehrwertsteuer). B 2024/31 17/17

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