

SO_GERICHTE VWBES.2017.362 vom 19. Januar 2017

SO Obergericht, 2017-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.362

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.362 du 19 janvier 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.362 del 19 gennaio 2017

Erwägungen

E. 1

Die A.____ reichte der Bau-, Werk- und Planungskommission der Einwohnergemeinde B.____ ein Baugesuch für den Abbruch von zwei Bauten und den Neubau von zwei Gebäuden (Haus A und Haus B) auf Grundstück GB B.____ ein. Nach erfolgter Publikation erteilte die Bau-, Werk- und Planungskommission mit Verfügung vom 19. Januar 2017) die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab. Auf Beschwerde von C.____ hin hob das Bau- und Justizdepartement mit Entscheid vom 12. September 2017 die Baubewilligung wegen Verletzung materieller Bauvorschriften, konkret wegen jeweiliger Überschreitung der in der betreffenden Zone zulässigen Gebäudehöhe, auf.

E. 2

Am 21. September 2017 erhob die A.____ dagegen Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Der Hauptantrag lautete, die Departementalverfügung sei aufzuheben, und die Baubewilligung sei zu bestätigen. In seiner Vernehmlassung vom 15. November 2017 beantragte das Bau- und Justizdepartement Beschwerdeabweisung unter Kostenfolge. C.____ beteiligte sich am Verfahren und beantragte in seiner Vernehmlassung ebenfalls Beschwerdeabweisung unter Kostenfolge. Die Bau-, Werk- und Planungskommission der Einwohnergemeinde B.____ verzichtete auf eine weitere Stellungnahme. Mit Eingabe vom 21. Januar 2018 reichte die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme zu den eingereichten Vernehmlassungen ein.

E. 2.1

Unbestritten ist, dass sich Haus A in der Kernzone K2 und Haus B in der Wohnzone W2a befindet. In der reinen Wohnzone W2a sind gemäss § 4 Abs. 3 des Zonenreglementes der Gemeinde B.____ (ZR) zwei Vollgeschosse und eine Maximalhöhe von 7.5 m zulässig. Demgegenüber gilt gemäss § 10 Abs. 2 ZR, dass in der Kernzone K2 reine Wohngebäude max. zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 7.5 m aufweisen dürfen, während bei gemischt genutzten Gebäuden mit mind. einem Geschoss Nichtwohnnutzung auch drei Vollgeschosse zulässig sind und die maximale Gebäudehöhe hier 10.5 m beträgt.

E. 2.2

Das Zonenreglement der Gemeinde B.____ (ZR) trat mit Genehmigung des Regierungsrates am 28. Februar 2000 in Kraft (RRB Nr. 450), wobei die späteren Teilrevisionen nicht die §§ 4 und 10 ZR betrafen, sodass die dort definierten maximalen Gebäudehöhen seit dem Jahr 2000 Geltung beanspruchen.

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf § 70 Abs. 1 und 2 der Kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61). Gemäss Abs. 2 dieser Übergangsbestimmung, die am 1. März 2013 in Kraft trat, werden Gemeindereglemente aufgehoben, soweit sie der KBV widersprechen, wobei unter anderem die Höhenbegrenzungen der (früheren) §§ 18 und 19 sowie die

Anhänge I - IIIbis zur Revision der Zonenpläne in Kraft bleiben. Da seit Inkrafttreten der Übergangsbestimmung der Zonenplan in B.____ noch nicht revidiert worden ist, gelten derzeit noch die altrechtlichen Regelungen der KBV zur Höhenbestimmung.

E. 2.3

Die altrechtliche Gebäudehöhe definiert sich als Höhendifferenz zwischen dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain (massgebendes Terrain) und dem Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche (Art. 18 Abs. 2 aKBV sowie aAnhang I, Abbildung 5). Da die Dachneigung überall 45° oder weniger beträgt, sind diesbezüglich zur Bestimmung der Gebäudehöhe keine Besonderheiten zu beachten.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (§ 16bisKBV KBV). Das massgebende Terrain ist im vorliegenden Fall unbestritten.

Gemäss § 18 Abs. 4 aKBV gilt, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe Giebfelder und kleinere Terrainvertiefungen (wie einzelne Hauseingänge, Garageneinfahrten, Licht- und Lüftungsschächte) nicht mitgerechnet werden.

E. 2.4

Nach dem in diesem Punkt klaren Anhang I (Abb. 9) zur alten KBV, den entsprechenden Richtlinien des Bau- und Justizdepartementes und den zugehörigen Veröffentlichungen wird die Gebäudelänge bei rückspringenden Fassaden, solange diese weniger als 45° betragen, bis zum Ende des rückspringenden Fassadenteils gemessen. Mit anderen Worten: Ist der Rücksprung kleiner als die Fassadenlänge des zurückversetzten Gebäudeteils, so muss dieser Teil zur Gebäudelänge der vorderen Baute hinzugerechnet werden und umgekehrt. Diese Länge gilt als Fassadenlänge, von welcher der Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zu messen ist.

Das BJD hat dies unlängst in seiner Dokumentation zu den Baukonferenzen von November 2017 explizit festgehalten (in Baukonferenzen November 2017 vom März 2018, S. 27 oben, Abbildung oben links, veröffentlicht unter https://www.so.ch/online-schalter/downloadcenter/#?category=10&keyword=mitteilungsblatt_Baukonferenzen_2017.pdf).

E. 2.5

Beim hier zur Diskussion stehenden Gebäude liegt genau die dort beschriebene bzw. gezeichnete Situation vor. Entgegen der im vorliegenden Beschwerdeverfahren vertretenen Auffassung der Vorinstanz, die zur KBV und deren Anhang in offensichtlichem Widerspruch steht, endet die Fassade nicht am Punkt, an welchem der Rücksprung beginnt (gelber Pfeil im Plan auf Seite 3 der angefochtenen Verfügung), sondern erst am abgewinkelten Eckpunkt zur Ost- bzw. Westfassade, sodass die Gebäudehöhe beim Haus A jeweils um 3.175 m (resp. beim Haus B jeweils 1.4 m, siehe Plan Dachgeschoss, Plan Nr. 079-006) weiter westlich (Westseite ist höher als Ostseite) zu messen ist, wie dies sowohl die Grundeigentümerin bzw. deren Architekt und die erstinstanzlichen Baubehörde gemacht haben. Das Gebäude hat insgesamt nicht acht Fassaden, wie klar aus den Grundrissen hervorgeht, sondern vier, wobei diejenige auf der Südseite beidseitig leicht abgewinkelt ist.

Misst man im für die Höhen massgebenden Plan 079-009 an den so festgelegten Fassadeaussenseiten (Flucht), beträgt die Gebäudehöhe beim Haus A 9.4 m und jene beim Haus B 7.5 m. Die Maximalhöhen beider Häuser werden daher eingehalten.

Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt demnach als begründet und ist gutzuheissen.

E. 3

Die Vorinstanz hat sich zu den übrigen bei ihr gerügten Rechtsverletzungen in ihren weiteren Erwägungen ausführlich geäußert.

E. 3.1

So in Erwägung 4.2 zu den Dachaufbauten. Ihren diesbezüglichen Überlegungen kann vollumfänglich zugestimmt und darauf verwiesen werden. Die Dachaufbauten erfüllen die Vorgaben des kantonalen Rechts vollumfänglich.

E. 3.2

In Erwägung 4.1 hat die Vorinstanz einen Fehler bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und folglich bei der Ausnutzungsziffer eruiert, aber ■ weil ohnehin eine Aufhebung der Baubewilligung erfolgen müsse ■ offengelassen, ob bei korrekter Berechnung die maximale Ausnutzungsziffer eingehalten würde. Eine Rückweisung zum förmlichen Entscheid über diese Frage wäre jedoch unverhältnismässig, zumal es zu einem Leerlauf käme, da bei der strittigen Frage, ob beim Haus A für die Berechnung von Bruttogeschossfläche bei Untergeschossen im Rahmen von Art. 17 aKBV ■ und folglich auch der Ausnutzungsziffer ■ effektiv ab der massgebenden Oberkante der rohen Betondecke (ohne darüber liegendem Fussbodenaufbau) ausgegangen worden oder ob die Fläche fälschlicherweise ab der Unterkante berechnet worden ist, die Vorinstanz offensichtlich von einer falschen Annahme ausgegangen ist.

Betrachtet man den Plan Nr. 079-008 (Schnitt A-A, Haus A), so ergibt sich ab dem Nullniveau des Erdgeschosses (Oberkante des fertigen Fussbodens) bis zur Oberfläche des Untergeschosses eine Höhendifferenz von total -2.88 m. Das Nullniveau und dieselbe Höhendifferenz ist im Plan Nr. 079-010 (Haus A+B Fassade Nord) gekennzeichnet. Zieht man dort die Linie des Nullniveaus weiter, wird ersichtlich, dass die gestrichelte Linie, welche das BJD als Unterkante des Untergeschosses betrachtete, 13 cm unterhalb des Nullniveaus verläuft. Wieder zurück zu Plan 079-008 belegt dies, dass die gestrichelte Linie (im Plan Nr. 079-010) innerhalb des 36 cm dicken Zwischenbodens zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss liegt. Dieser Zwischenboden teilt sich auf in die effektive rohe Betondecke zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss (23 cm dick) und den Fussbodenaufbau des Erdgeschosses (Isolation, Unterlagsboden und Bodenbelag, total 13 cm dick).

Die gestrichelte Linie im Plan Nr. 079-010 stellt somit tatsächlich die Oberkante der rohen Betondecke des Untergeschosses dar, weshalb die Beschwerdeführerin und die bewilligende Gemeinde von zutreffenden Annahmen ausgegangen sind und die Messungen ab den richtigen Stellen vorgenommen haben. Die Vorinstanz hat nur aufgrund der unzutreffenden Interpretation der Pläne auf eine Falschberechnung der Bruttogeschossfläche und eine mögliche Verletzung der Ausnutzungsziffer geschlossen; weitere Gründe sind weder angeführt noch ersichtlich. Der private Beschwerdegegner bezieht sich bei seiner Argumentation auf die erst künftig nach der Ortsplanungsrevision in Kraft tretende Fassung von § 17 KBV. Die Berechnung der Ausnutzungsziffer durch die Bauherrin und die örtliche Baubehörde ist somit nicht zu beanstanden und deren zulässiger Maximalwert wird nicht überschritten, sodass die konkrete Ausnutzungsziffer einer Baubewilligung nicht entgegensteht.

E. 3.3

Die Vorinstanz hat sich in Erwägung

E. 5

Die Beschwerde erweist sich als begründet und ist gutzuheissen. Die Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 12. September 2017 ist aufzuheben und die Baubewilligung der Bau-, Werk- und Planungskommission B.____ vom 19. Januar 2017 ist zu bestätigen.

E. 6

Gemäss § 77 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) werden die Prozesskosten (Gerichts- und Parteikosten) in sinngemässer Anwendung der Artikel 106-109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung auferlegt. Den am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Der private Beschwerdegegner und Einsprecher C.____ hat sich ausdrücklich am verwaltungsgerichtlichen Verfahren beteiligt. Er unterliegt vollumfänglich, da die Beschwerde gutgeheissen und die Baubewilligung erteilt wird.

Entsprechend dem Ausgang hat der Beschwerdegegner C.____ deshalb die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind.

Die obsiegende Beschwerdeführerin A.____ macht eine Parteientschädigung geltend, welche für das Verfahren vor Verwaltungsgericht ermessensweise auf CHF 1'800.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzulegen und vom Beschwerdegegner C.____ zu bezahlen ist.

Demnach wird erkannt:

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