

TG_GERICHTE TVR-2016-18 vom 1. Januar 2016

TG Obergericht, 2016-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2016-18

FR: TG_GERICHTE TVR-2016-18 du 1 janvier 2016

IT: TG_GERICHTE TVR-2016-18 del 1 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1

Hat eine Gemeinde ihr Baureglement noch nicht den Vorschriften der PBV angepasst, bleiben für die Beurteilung der Streitsache die Begriffe und Messweisen nach Art. 4 bis 12 aPBV anwendbar (E. 2).

E. 2

Die Auslegung kommunaler Bauvorschriften betreffend Gestaltungsvorgaben für Bauten und Anlagen am Hang fällt in das Ermessen der kommunalen Behörde (E. 3, 5).

E. 3

Vom gewachsenen Terrain als Messpunkt für die Gebäudehöhe ist nur dann abzuweichen, wenn versucht wird, zur Umgehung von Vorschriften durch besondere Terraingestaltung Mehr- oder Minderhöhen zu schinden (E. 4).

E. 3.1

Umstritten ist zunächst, ob die für das Bauprojekt vorgesehenen Terrainveränderungen zulässig sind. Die Vorinstanz hat dies bejaht mit der Begründung, dass Art. 36 Abs. 1 BauR der Gemeinde mit der Formulierung „in der Regel“ einen Ermessensspielraum belasse. Demgegenüber sind insbesondere die Verfahrensbeteiligten der Auffassung, die Formulierung von Art. 36 Abs. 1 BauR, gemäss welcher regelmässig keine oder nur geringfügige Terrainveränderungen zulässig seien, weise darauf hin, dass diese Bestimmung restriktiv auszulegen sei.

E. 3.2.1

Laut Art. 79 Abs. 1 PBG sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden. Vorbehalten bleiben jedoch nach Art. 79 Abs. 1 PBG ausdrücklich besondere Bestimmungen in der Kommunalplanung der Gemeinden. Die verfahrensbeteiligte Gemeinde kennt mit Art. 36 Abs. 1 BauR eine gesonderte Bestimmung, die wie folgt lautet: „Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder höchstens geringfügig verändert werden. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen. Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. der charakteristischen Geländeform anzupassen (vgl. graphische Erläuterungen im Anhang).“

E. 3.2.2

Für die Beurteilung der Frage, was als gute Gestaltung der Umgebung zu gelten hat, kommt der Gemeinde eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu (TVR 1988 Nr. 28, E. 2b). Dieser Beurteilungsspielraum erlaubt es allerdings nicht, einseitige Interessen des

einen Nachbarn zu berücksichtigen, ohne sie gegen diejenigen der anstossenden Nachbarn abzuwägen. Ob eine Terrainveränderung der Umgebung noch angepasst ist, bestimmt sich nach dem Gesamteindruck (TVR 1992 Nr. 25, E. 5).

E. 3.3

Wie dem Plan 8-103 Ansichten sowie dem Plan 8-102 Unter-/ Obergeschoss, Schnitt entnommen werden kann, können die Terrainabgrabungen zur Erschliessung der Doppelgarage und des Hauseingangs des geplanten Einfamilienhauses nicht mehr als bloss geringfügig betrachtet werden, sondern sind aufgrund ihres Ausmasses als erheblich zu bezeichnen. Im Garagen- und Eingangsbereich betragen diese ungefähr 2,5 m. Die Höhe der Abgrabung relativiert sich jedoch aufgrund der speziellen topographischen Verhältnisse auf der Liegenschaft Nr. XX mit einer Hangneigung von durchschnittlich 28,92%. Unter diesen Umständen ist zum Zwecke der guten Gestaltung der Umgebung und der Einbettung des Bauvorhabens ins Gelände, aber auch für eine genügende Erschliessung von der Strasse her, eine entsprechende Abgrabung unumgänglich. Was die Verfahrensbeteiligten dagegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen. Tatsächlich dürften im Regelfall aufgrund der Bestimmung von Art. 36 Abs. 1 BauR nur geringfügige Terrainverschiebungen möglich sein. Schon die wörtliche Auslegung weist jedoch darauf hin, dass Terrainveränderungen nur in der Regel nicht oder in sehr geringem Ausmass zulässig sind. An Hanglagen aber lässt es sich praktisch nie vermeiden, dass gewisse Abgrabungen zur Erschliessung und zur Erstellung einer Baute notwendig werden. Wenn am Hang gebaut wird, sind entweder Abgrabungen oder Aufschüttungen zwangsläufig notwendig. Aus der Illustration im BauR (8-Terraingestaltung auf Seite 42) wird ersichtlich, dass vor allem durch Terrassierung gewonnene Mehrheiten nicht erwünscht sind. Hingegen sind Terrainveränderungen eher zulässig, wenn diese ins Erdreich hinein vorgenommen werden (vgl. hierzu den Anhang zum BauR), was hier, wie aus den Plänen 8-102 Unter-/ Obergeschoss und 8-103 Ansichten hervorgeht, der Fall ist. Der Text von Art. 36 BauR verweist ausdrücklich auf die Erläuterungen, weshalb eine Auslegung nach dem Wortlaut, wie dies die Verfahrensbeteiligten verlangen, nicht angezeigt ist.

E. 3.4

Am Augenschein hat sich gezeigt, dass auch auf einem Grossteil der benachbarten Parzellen nämlich entlang der P-Strasse - so auch auf derjenigen der Verfahrensbeteiligten - umfangreiche Abgrabungen für die Garagenzufahrt vorgenommen wurden. In diesen Fällen hat sich die Architektur ebenfalls wenig der gegebenen Landschaft untergeordnet. Das zu beurteilende Projekt passt sich diesbezüglich eher der Umgebung an. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Auslegung kommunaler Bauvorschriften, und um eine solche handelt es sich bei Art. 36 Abs. 1 BauR aufgrund der Delegationsnorm von Art. 79 PBG eindeutig, grundsätzlich in das Ermessen der kommunalen Behörde fällt. Diese hat ihren Ermessensspielraum hier sicher nicht überschritten, wenn sie die Abgrabungen zur Freilegung einer Zufahrt zur Doppelgarage und des Hauseingangs im Hinblick auf die besonderen, steilen Verhältnisse als zulässig qualifiziert hat. Die Interessen der Verfahrensbeteiligten werden dadurch nicht merklich tangiert, denn es handelt sich um Abgrabungen, welche die Interessen der Nachbarn regelmässig weniger tangieren als Aufschüttungen (TVR 2002 Nr. 22, E. 3b in fine). 4.

E. 4

Zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Gesamtheit der massgebenden Vorschriften heranzuziehen (E. 5).

E. 4.1

Umstritten ist weiter die Frage, welcher Messpunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe massgebend sein soll. Während die Beschwerdeführerin und die Gemeinde der Auffassung sind, es müsse vom gewachsenen Terrain ausgegangen werden, stellen sich die Vorinstanz und die Verfahrensbeteiligten auf den Standpunkt, wegen der erheblichen Abgrabungen müsse die Garageneinfahrt als Referenzpunkt genommen werden.

E. 4.2

Laut Art. 4 BauR beträgt die maximale Gebäudehöhe in der Wohnzone W2-B 6,5 m. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe verweist Art. 4 BauR auf Art. 8 Abs. 1 und 4 aPBV. Die Frage, ab welchem Referenzpunkt die Gebäudehöhe zu messen ist, ist zweifelsfrei eine Frage der Messweisen, weshalb vorliegend aus den unter E. 2 genannten Gründen die Art. 4 bis 12 aPBV zur Anwendung gelangen. Dabei enthält Art. 8 aPBV die Vorschriften, wie die Gebäudehöhe zu messen ist. Art. 8 Abs. 1 aPBV bestimmt, wenn die Gebäudehöhe in Metern festgelegt wird, die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend ist. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile. Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen (Art. 8 Abs. 4 aPBV).

E. 4.3

Das DBU verweist in seiner Entscheidung zunächst auf die kantonale Praxis, wonach bei Bauvorhaben, bei denen beispielsweise die Garageneinfahrten unter dem gewachsenen Terrain zu stehen kommen, die Gebäudehöhe vom gewachsenen Terrain aus gemessen wird, wenn das Terrain, gestützt auf die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung im Baureglement oder im Gestaltungsplan, in zulässiger Weise gestaltet wurde (Art. 1). In speziellen und schwierigen Hanglagen macht eine solche Praxis auch Sinn, weil so der besonderen Situation Rechnung getragen werden kann. Dadurch wird die Realisierung einer in den Hang hineinversetzten Garage im Untergeschoss ermöglicht, ohne dass dies bei der Bemessung der Gebäudehöhe einen Einfluss hätte. Zutreffend ist grundsätzlich auch die Bemerkung der Vorinstanz, dass durch Terrainveränderungen die Vorschriften über die maximale Gebäudehöhe nicht umgangen werden dürfen. Eine Umgehung von Bauvorschriften liegt insbesondere dann vor, wenn dadurch zweckwidrig Interessen verwirklicht werden, die die Bauregeln nicht schützen wollen (vgl. BGE 121 II 97 E. 4). In TVR 2003 Nr. 22 hatte sich das Verwaltungsgericht ebenfalls mit der Frage des Messpunktes im Zusammenhang mit Art. 8 aPBV zu befassen. Es führte dort am Ende von E. 3b aus, dass ein gestaltetes Terrain vor allem dann zu Problemen führe, wenn mit einem Maulwurfshügel (Minder-)Höhen zu schinden versucht werde, um gegenüber dem gewachsenen Terrain Vorteile zu erreichen.

E. 4.4

Gemäss dem Plan 8-103 Ansichten und dem Plan 8-102 Unter-/Obergeschossschnitt wurde mit der Abgrabung auf einer Breite von 6,5 m vor allem

das Garagentor, auf einer Breite von zusätzlich 2,4 m aber auch der Hauseingang freigelegt. Im östlichen Teil des Projekts sind im Untergeschoss zwei disponible Räume geplant, die jedoch durch Anschüttungen und damit Angleichung an das gewachsene Terrain lediglich noch ca. 1 m über das künftig gestaltete Terrain herausragen sollen. Die Vorinstanz hatte - wäre einzig die Garageneinfahrt zur Diskussion gestanden - noch auf die Messweise, wie sie § 8 Abs. 1 aPBV beschreibt, abstellen wollen. Aus der Tatsache, dass zusätzlich noch der Hauseingang abgegraben werde, leitet sie nun ab, eine solche Messweise rechtfertige sich jetzt nicht mehr, weshalb zur Ermittlung der Gebäudehöhe vom Einfahrtsniveau bei der Garage auszugehen sei, denn durch die Abgrabung werde eine unzulässige Mehrhöhe erreicht, da das Gebäude nun dreistöckig in Erscheinung trete.

E. 4.5

Der Auffassung der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Gemäss den von der Vorinstanz herausgegebenen Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz wird in Ziff. 2.7.1 gerade darauf hingewiesen, dass selbst in solchen Fällen, wo die Abgrabungen relativ gross sind, grundsätzlich vom gewachsenen Terrain auszugehen ist (vgl. Abbildung Nr. 24, "Abgrabung in Hanglage"). Dieser Abbildung kann sogar entnommen werden, dass für die Gebäudehöhe selbst dann diese Messweise gelten soll, wenn die Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche talseitig tiefer liegt als hangseitig. Weshalb es sich in dem Fall, in dem für die Einfahrt in eine Garage auf der Talseite abgegraben wird, anders verhalten soll, ist nicht einleuchtend. Zu berücksichtigen sind aber auch hier wieder die besonderen, speziellen Verhältnisse. Betrachtet man die Südansicht auf dem Plan "8-103 Ansichten", so kann ihm entnommen werden, dass sich direkt über der Garage nur noch ein Stockwerk befindet. Das oberste Stockwerk ist nach Osten versetzt. Die Aussage, das Haus trete dreistöckig in Erscheinung, weshalb auf jeden Fall vom Niveau der Garageneinfahrt für die Bemessung der Gebäudehöhe ausgegangen werden müsse, ist daher nicht zutreffend. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann es auch keine Rolle spielen, ob mit dem Eingang allein das Untergeschoss erschlossen wird oder auch das Erdgeschoss via Keller/Halle. Auf der Ostseite, nämlich ab der Stützmauer östlich des Eingangs (i), erscheint das Haus sodann zweifelsfrei wiederum zweigeschossig, denn vom untersten Geschoss sind lediglich die einen Meter hohen Oberlichter zu sehen. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, dass das oberste Geschoss des Projekts auf der Südseite nach hinten versetzt wurde und - ähnlich wie in § 8 Abs. 4 aPBV beschrieben - dadurch gestaffelt erscheint. Auch diese Tatsache hat die Vorinstanz bei ihren Überlegungen nicht genügend berücksichtigt (vgl. hierzu auch unten E. 6).

E. 4.6

Aufgrund der Hangverhältnisse, aber auch aufgrund der Besonderheit des Projekts mit einer Versetzung des obersten Geschosses nach Osten und der Staffelung dieses Geschosses nach hinten sowie aufgrund der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin durch die Abgrabungen gerade nicht versucht, Mehrhöhen zu schinden (das Projekt tritt auf der Nordseite praktisch nur noch eineinhalbgeschossig in Erscheinung, weil entsprechende Abgrabungen in den Hang hinein vorgenommen wurden), gibt es keinen Grund, vom Regelfall von § 8 Abs. 1 aPBV, der den Messpunkt ab gewachsenem Terrain vorsieht, abzuweichen. Die Gebäudehöhe beträgt somit vom gewachsenen Terrain aus gemessen unbestritten 7,54 m (i).

E. 5

Zur Auslegung der kommunalen Bestimmung, welche die Anzahl Geschosse beschränkt, darf die kantonal geregelte Messweise der Gebäudehöhe als Richtlinie herangezogen werden (E. 6). Die Y GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft Nr. XX im Grundbuch O. Das Grundstück liegt gemäss dem Zonenplan der Politischen Gemeinde O in der Wohnzone 2B (W2-B). Die Y GmbH reichte bei der Politischen Gemeinde O ein Baugesuch für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf der Liegenschaft Nr. XX ein. Dagegen erhoben die Eheleute S Einsprache, die die Politische Gemeinde O abwies. Deshalb gelangten die Eheleute S mit Rekurs an das DBU, das das Rechtsmittel guthiess. Gegen diesen Entscheid erhob die Y GmbH beim Verwaltungsgericht Beschwerde, das die Beschwerde gutheisst. Aus den Erwägungen: 2. Seit 1. Januar 2013 sind das revidierte PBG sowie die dazugehörige PBV in Kraft. Gemäss Art. 121 PBG sind die bei Inkrafttreten des revidierten PBGhängigen Baugesuche nach altem Recht zu beurteilen. Die Hängigkeit bestimmt sich derweil nach dem Zeitpunkt der Einreichung. Das vorliegend strittige Baugesuch wurde am 28. März 2014 eingereicht, weshalb unzweifelhaft die gesetzlichen Grundlagen des PBG Anwendung finden. Gemäss Art. 56 Abs. 1 PBV bleiben jedoch die Begriffe und Messweisen gemäss den Art. 4 bis 12 aPBV bis zur Anpassung des kommunalen Rechts, längstens aber bis zum Ablauf der Frist gemäss Art. 122 PBG (fünf Jahre), anwendbar. Da die verfahrensbeteiligte Gemeinde ihr Baureglement noch nicht den Vorschriften der PBV angepasst hat, bleiben für die Beurteilung der Streitsache die Begriffe und Messweisen nach Art. 4 bis 12 aPBV anwendbar. 3.

E. 5.1

Wie soeben festgestellt, beträgt die Gebäudehöhe gemessen ab dem gewachsenen Terrain 7,54 m. Die Regelbauweise laut der Tabelle von Art. 4 BauR lässt jedoch lediglich eine Gebäudehöhe von 6,5 m zu. Allerdings sieht Art. 7 Ziff. 5 BauR die Möglichkeit eines Hangzuschlags für Gebäude an Hanglagen vor. Die Bestimmung lautet wie folgt: «In den Zonen W2-A und W2-B kann die Baubewilligungsbehörde in Hanglagen über 10% mittlere Neigung bei guter Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild eine Vergrößerung der Gebäudehöhe (nach Art. 4) um 8 cm pro Prozent zusätzlicher Hangneigung zulassen. Die mittlere Hangneigung wird in der Falllinie durch den Gebäudeschwerpunkt (Hauptbau) ermittelt. Massgebend ist die senkrechte Projektion des höchsten und tiefsten Gebäudeteils auf die Falllinie. Geschätzte Interessen von Nachbarn dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.»

E. 5.2

Die Vorinstanz verneinte die Zulässigkeit des Hangzuschlags nach Art. 7 Ziff. 5 BauR im Wesentlichen mit der Begründung, dass die geschätzten nachbarlichen Interessen durch die Regelbauweise nach Art. 4 BauR definiert würden. Durch den letzten Satz von Art. 7 Ziff. 5 BauR könne daher der Hangzuschlag effektiv nur gewährt werden, wenn die Bauparzelle beispielsweise an die Landwirtschafts- oder die Industriezone angrenze bzw. wenn die Nachbarn innerhalb der Wohnzone von der zusätzlichen Höhe nicht betroffen seien. Dem hält die Beschwerdeführerin, aber auch die verfahrensbeteiligte Gemeinde, entgegen, dass die Vorinstanz durch diese Auslegung der Bestimmung von Art. 7 Ziff. 5 BauR einen Sinn ergebe, die diese so nicht habe.

E. 5.3.1

Genauso wie Art. 4 BauR ist auch Art. 7 Ziff. 5 BauR eine Bestimmung des kommunalen Baurechts, deren Auslegungshoheit grundsätzlich bei der Gemeinde liegt und in deren Ermessensspielraum die Vorinstanz grundsätzlich nicht eingreifen darf (§ 47 Abs. 2 VRG). Die Vorinstanz verweist auf die „geschätzten nachbarlichen Interessen“ und meint damit, dass dieser Ausdruck insbesondere im Zusammenhang mit Art. 4 BauR zu sehen sei, wonach in der Zone W2-B als Regelbauweise eine Gebäudehöhe von 6,5 m vorgeschrieben werde. Dieser Auffassung kann jedoch so nicht gefolgt werden. Zutreffend ist, dass die Bestimmung von Art. 7 Ziff. 5 BauR, insbesondere der Ausdruck „geschätzte nachbarliche Interessen“, auslegungsbedürftig ist. Die Beschwerdeführerin, aber auch die verfahrensbeteiligte Gemeinde, weisen zu Recht darauf hin, dass die Auslegung der Vorinstanz dem Sinn von Art. 7 Ziff. 5 BauR widersprechen würde. In der Botschaft zur Änderung des Baureglements der Gemeinde Ofen für die Gemeindeversammlung vom 29. Mai 2007 heisst es zu Art. 7, was folgt: „Die ordentliche Messweise für Gebäudehöhen hat in steilen Hanglagen immer wieder zu Problemen mit der Gebäudehöhe geführt. Es zeigte sich, dass bei Einhalten der Gebäudehöhen sinnwidrige Höhenbeschränkungen durchgesetzt werden mussten, welche eine nachteilige Bebauung zur Folge hatten. Mit der neuen Regelung wird den unterschiedlichen Terrainverhältnissen in den Ortsteilen Rechnung getragen.“

E. 5.3.2

Die nach Art. 684 ZGB geschätzten nachbarrechtlichen Interessen haben aufgrund der detaillierten Vorschriften im Baubereich selten mehr selbständige Bedeutung. Insbesondere die Frage betreffend den Entzug von Besonnung und Tageslicht wird in der Regel durch die Vorschriften im öffentlichen Baurecht geregelt. Es ist unzutreffend, dass Art. 4 BauR allein die „geschätzten Interessen von Nachbarn“ definiert. Die kommunalen Bauvorschriften sind als Ganzes zu betrachten. Ebenso wie Art. 4 BauR dazu gehört, trifft dies auch auf Art. 7 Ziff. 5 des BauR zu. Dies muss insbesondere im Hinblick auf den Sinn der Regelung von Art. 7 Ziff. 5 des BauR gelten, der sich nur unter Beizug der Materialien, insbesondere der Botschaft zur Änderung des Baureglements der Gemeinde Ofen für die Gemeindeversammlung vom 29. Mai 2007, vollständig ermitteln lässt. In Anbetracht des Zustandekommens von Art. 7 Ziff. 5 BauR erscheint es nicht zulässig, unter Verweis auf den Wortlaut die Bestimmung eng auszulegen. Der Höhenzuschlag nach Art. 7 Ziff. 5 BauR definiert die regelkonforme Gebäudehöhe ebenso wie Art. 4 BauR. Erst die Kombination dieser beiden Bestimmungen definiert, wo die Grenzen der nachbarlich geschätzten Interessen liegen. Die Gemeinde weist richtigerweise darauf hin, dass der Hangzuschlag ansonsten praktisch gar nie zum Tragen kommen könnte, was offensichtlich gerade nicht der Wille der Gemeinde war, als die Bestimmung geschaffen wurde. Ausser dem Entzug von Licht und Besonnung, dessen Zulässigkeit durch die Gesamtheit der kommunalen Baunormen definiert wird, ist aber nicht zu erkennen, inwiefern durch die in Anwendung von Art. 7 Ziff. 5 BauR ermittelte Gebäudehöhe von 7,54 m andere nachbarlich geschätzte Interessen verletzt sein könnten. Anlässlich des Augenscheins konnte festgestellt werden, dass die Verfahrensbeteiligten durch das Projekt der Beschwerdeführerin in ihrer Aussicht nicht beeinträchtigt werden. Im Übrigen wurde am Augenschein zu Recht darauf hingewiesen, dass ohne die Abgrabungen, die die Verfahrensbeteiligten beanstanden, die Beschwerdeführerin ein für die Verfahrensbeteiligten nachteiligeres Projekt hätte vorlegen können. Dass die

verfahrensbeteiligte Gemeinde in Anwendung von Art. 7 Ziff. 5 BauR den Höhenzuschlag gewährt hat, ist nicht zu beanstanden. Dieser Zuschlag beträgt bei einer Hangneigung von durchschnittlich 28,92% 1,44 m. Damit beläuft sich die damit maximal zulässige Höhe auf 7,94 m. Die projektierte Höhe von 7,54 m ist zulässig.

E. 6

Umstritten ist schliesslich noch, ob das geplante Bauprojekt dreigeschossig in Erscheinung tritt und damit die Vorgaben von Art. 7 Ziff. 4 BauR, wonach in der Zone W2-B ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser zulässig sind, nicht einhält.

E. 6.1

Laut Art. 7 Ziff. 4 BauR ist die Zone W2-B für ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppel-Einfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser bestimmt. Die Erstellung von Terrassenhäusern ist gestattet, wenn der Nachweis einer guten Wohnqualität und Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild erbracht wird. Wie bereits erwähnt, sind Fragen der Messweise grundsätzlich kantonales Recht, währenddem die kommunalen Vorschriften in diesem Zusammenhang lediglich gestalterischer Art sein können (TVR 2009 Nr. 20). Art. 4 BauR regelt zusammen mit Art. 7 Ziff. 5 BauR die Gebäudehöhe, die an Hanglagen zulässig ist. Die Vorschrift von Art. 7 Ziff. 4 BauR, wonach in der Zone W2-B ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelfamilienhäuser sowie Zweifamilienhäuser zulässig sind, kann somit nur eine Gestaltungsvorschrift sein. Handelt es sich dabei um eine solche, so ist es eine Vorschrift des kommunalen Rechts, deren Auslegung wiederum primär Sache der das Baureglement erlassenden, verfahrensbeteiligten Gemeinde ist.

E. 6.2.1

Die Vorinstanz führt an, auch der etwa 7,5 m lange Gebäudeabschnitt, entlang welchem auf eine Abgrabung verzichtet werde (Ostseite des Untergeschosses), übertreffe die zweigeschossige Erscheinung. Die Fenster des untersten Geschosses seien deutlich erkennbar. Hinzu komme, dass in der Mitte der Längsseite des Gebäudes dieses eindeutig dreigeschossig in Erscheinung trete, was auch den Gesamteindruck des Gebäudes präge. Damit trete nur der westliche Teil des Gebäudes (etwa 4,5 m) effektiv zweigeschossig in Erscheinung, während die restliche Länge der Baute (12,5 m) dies nicht tue.

E. 6.2.2

Dem hält die Beschwerdeführerin entgegen, das Projekt sei gemäss den geltenden Vorschriften zweigeschossig konzipiert. Laut § 8 Abs. 2 Ziff. 2 aPBV gelte ein Kellergeschoss nur dann als Vollgeschoss, wenn es auf der Talseite im Mittel mehr als 1,1 m über das gewachsene Terrain herausrage. Dies treffe auf das Untergeschoss nicht zu.

E. 6.3

Die Betrachtungsweise der Vorinstanz wird den Besonderheiten des vorliegenden Projekts nicht gerecht. Aus dem Plan 8-103 Ansichten ist ersichtlich, dass das Bauprojekt von der Nordseite betrachtet eineinhalbgeschossig in Erscheinung tritt, auf der West- und der Ostseite jeweils zweigeschossig. Das Projekt der Beschwerdeführerin sieht einen Flachdachbau vor, der zudem bezüglich der einzelnen Stockwerke jeweils versetzt ist. So ist das oberste Geschoss gegenüber den darunterliegenden auf der Südseite zumindest teilweise zurückversetzt. Daher verweisen die Beschwerdeführerin und auch die

verfahrensbeteiligte Gemeinde zu Recht darauf, dass versucht wurde, das als Flachdachhaus konzipierte Bauprojekt dem Gelände optimal anzupassen. Geplant ist sodann, dass auf der Ostseite des Gebäudes das unterste Geschoss bis zum Niveau der Oberlicht-Fenster angeschliffen wird. Nicht zu Unrecht verweist im Übrigen die Beschwerdeführerin auf die Bestimmung von § 8 Abs. 2 Ziff. 2 aPBV, wonach ein Kellergeschoss dann mit Einfluss auf die Gebäudehöhe zu zählen sei, wenn es auf der Talseite im Mittel mehr als 1,1 m über das gewachsene Terrain herausrage. Zwar weist die Vorinstanz richtigerweise darauf hin, dass es sich dabei nicht um eine Gestaltungsvorschrift, sondern um eine Vorschrift betreffend der Messweise handle. Zur Beantwortung der Frage, was gegebenenfalls noch als Vollgeschoss zu zählen hat, kann die Vorschrift bei der Auslegung von Art. 7 Ziff. 4 BauR aber durchaus herangezogen werden. Das Haus wird von der Strasse bei der südöstlichen Ecke der Parzelle aus betrachtet lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten. Betrachtet man nur den Plan (Ansicht Südseite, Plan 8-103 Ansichten), so tritt in der Mitte tatsächlich ein schmaler Streifen von etwa 4 m dreigeschossig in Erscheinung, währenddem der westliche Teil wiederum eindeutig zweigeschossig konzipiert ist und auch entsprechend in Erscheinung tritt. Zu beachten ist aber - worauf bereits hingewiesen wurde - dass das oberste Geschoss nicht nur gegen den Hang, sondern auch gegen Osten versetzt ist, sodass die Wirkung betreffend die von der Vorinstanz beanstandeten Dreigeschossigkeit für den von ihr erwähnten 4 m breiten Streifen wiederum stark abgeschwächt wird und das Haus von der Strasse aus betrachtet eben nicht dreigeschossig in Erscheinung tritt. Diese Zurückversetzung äussert sich ähnlich wie bei einer Terrassierung, sodass der Anblick von der südwestlichen Ecke auf der Strasse ebenfalls eher zwei- denn dreigeschossig wirkt. Wenn daher die verfahrensbeteiligte Gemeinde zur Auffassung gelangte, dass das geplante Bauprojekt nach den Gestaltungsvorschriften von Art. 7 Ziff. 4 BauR zulässig ist, so ist dies nicht zu beanstanden. In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei der Vorschrift betreffend der Geschossigkeit von Art. 7 Ziff. 4 BauR um eine kommunale Vorschrift handelt, deren Auslegung grundsätzlich Sache der Gemeinde ist und in deren Ermessen die Vorinstanz nicht ohne Not eingreifen darf, im Hinblick aber auch auf die Besonderheiten dieses Projekts, das sich mit Staffelungen in gestalterischer Hinsicht dem Gelände anpasst, ist die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, die Gemeinde habe hier ihr Ermessen mit Bezug auf die Gestaltungsvorschrift betreffend der Geschossigkeit überschritten. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2015.50/E vom 20. Januar 2016 Das Bundesgericht hat eine dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Urteil 1C_158/2016 vom 18. Oktober 2016 abgewiesen. ×

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