

TG_GERICHTE TVR-2021-17 vom 1. Januar 2021

TG Obergericht, 2021-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2021-17

FR: TG_GERICHTE TVR-2021-17 du 1 janvier 2021

IT: TG_GERICHTE TVR-2021-17 del 1 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1

Wenn die zuständige Gemeindebehörde wegen des Ausstandes einer Vielzahl von Mitgliedern nicht mehr beschlussfähig ist, tritt bei Baubewilligungsverfahren das Departement an die Stelle der Gemeinde (E. 1.2).

E. 1.2.1

Die Erteilung der Baubewilligung ist Sache der Gemeindebehörde (Art. 4 Abs. 4 PBG). Das Baugesuch der Verfahrensbeteiligten wurde jedoch von der Vorinstanz beurteilt und bewilligt. Die Vorinstanz begründete dies damit, seitens der verfahrensbeteiligten Gemeinde seien vier Gemeinderatsmitglieder wegen persönlicher Implikationen mit dem Bauprojekt zu Recht in den Ausstand getreten. Gemäss Art. 4.3 der Gemeindeordnung der verfahrensbeteiligten Gemeinde vom 31. Mai 2019 sei zur gültigen Beschlussfassung des sechsköpfigen Gemeinderates die Anwesenheit von mindestens vier Mitgliedern erforderlich. Da vier Gemeinderatsmitglieder in den Ausstand getreten seien, sei der Gemeinderat in der vorliegenden Baubewilligungs- und Einsprachesache nicht beschlussfähig gewesen. Es rechtfertige sich deshalb, dass die Vorinstanz als Aufsichtsbehörde in Bausachen anstelle der handlungsunfähigen kommunalen Baubehörde das Baugesuch beurteile und somit auch die Einsprachen behandle.

E. 1.2.2

Der Fall, welche Behörde die Baubewilligung zu erteilen hat, wenn die zuständige Gemeindebehörde wegen des Ausstandes einer Vielzahl von Mitgliedern nicht mehr beschlussfähig ist, wird im Gesetz so nicht geregelt. Hingegen regelt Art. 113 Abs. 1 PBG den Fall, wie vorzugehen ist, wenn eine Gemeinde in einem umstrittenen Bewilligungsverfahren Partei ist und sie für die Bewilligung zuständig wäre. In diesem Fall tritt "das Departement" (die Vorinstanz) an die Stelle der Gemeinde. Vorliegend ist die Vorinstanz zu Recht analog vorgegangen, denn wenn die Mehrheit der entscheidenden Behörde wegen persönlicher Implikationen mit dem Bauprojekt in den Ausstand tritt, so kommt dies einer Parteistellung der Gemeinde zwar nicht gerade gleich, zumindest aber faktisch sehr nahe. Die Beschwerdeführer haben denn auch nicht gegen dieses Vorgehen opponiert.

E. 1.3

3. [...]

E. 2

Die Errichtung einer Heizzentrale für Fernwärmeheizung und Fernwärmenetz in einer Wohnzone ist nicht zonenkonform, wenn die Anlage nicht der Versorgung der Gebäude in der betreffenden Wohnzone dient (E. 4).

E. 3

Eine Tiefgarage mit 23 Parkplätzen ist in einer reinen Wohnzone nicht grundsätzlich als zonenfremd zu qualifizieren. Allerdings muss zwischen der Tiefgarage und bestehenden oder im Rahmen des gleichen Baugesuchs zu erstellenden Wohnbauten im Quartier ein klarer funktionaler Zusammenhang bestehen (E. 5). Die M GmbH reichte bei der Gemeinde ein Baugesuch für eine "Heizzentrale für Fernwärmeheizung und Fernwärmenetz" auf der Liegenschaft Nr. XX ein. Diese 1'504 m² umfassende Liegenschaft ist gemäss dem gültigen Zonenplan der Gemeinde der Wohnzone W3 zugewiesen. Sie liegt südlich angrenzend an die Hauptstrasse. Die Liegenschaft steht je zur Hälfte im Eigentum von Eheleute I, welche beide Gesellschafter der M GmbH sind. Nur den Baugesuchplänen, nicht aber dem Baugesuchsformular selbst, ist zu entnehmen, dass auf dem südlichen Teil der Liegenschaft Nr. XX im Untergeschoss auch eine Tiefgarage für 23 Personenwagen realisiert werden soll. Die Gemeinde überwies das Baugesuch zur Beurteilung dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE), da vier von sechs Gemeinderatsmitgliedern zufolge Befangenheit in den Ausstand traten und die Behörde deshalb nicht mehr beschlussfähig war. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuches erhoben die Eheleute Z als Eigentümer der südlich an das Baugrundstück anstossenden Liegenschaft Nr. YY Einsprache. Das ARE überwies das Baugesuch und die Einsprache dem DBU zur Beurteilung. Das DBU bewilligte das Baugesuch mit Auflagen, wobei der M GmbH insbesondere untersagt wurde, die Parkplätze der Tiefgarage an Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe zu vermieten. Gegen diesen Entscheid gelangten die Eheleute Z an das Verwaltungsgericht, das die Beschwerde gutheisst. Aus den Erwägungen:

E. 4.1.1

Die Vorinstanz führte zur Zonenkonformität der Fernheizzentrale aus, der überwiegende Teil der an der geplanten Heizanlage angeschlossenen Liegenschaften befindet sich in der Wohn- bzw. in der Dorfzone. Auch handle es sich bei den Bezüglern der Heizenergie grossmehrheitlich um Wohnliegenschaften. Damit stehe aber die Anlage in einem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnnutzung. Auch hinsichtlich der betrieblichen Abläufe und des Verkehrsaufkommens könne von einem in der Wohnzone noch verträglichen Gewerbe ausgegangen werden. Das Projekt - mit Holzschindeln verkleideten Fassaden und mit Ziegeln eingedecktem Satteldach - vertrage sich auch optisch mit dem Charakter der Wohnzone.

E. 4.1.2

Dem halten die Beschwerdeführer entgegen, kürzlich sei öffentlich kommuniziert worden, dass die Hauptabnehmerin der Heizwärme der Fernwärmezentrale die Klinik Mammern mit ihren Patientengebäuden und Personalhäusern sei, zusätzlich das Schulhaus und einige Gemeindeliegenschaften. Aufgrund der Dimensionierung der Heizungsanlage könne diese nur rentabel betrieben werden, wenn die Feuerungsleistung maximal genutzt werde, womit einhergehe, dass damit prioritär nicht die direkt anstossenden Wohnliegenschaften, sondern eben die erwähnten Dienstleistungsgebäude beliefert würden. Der von der Vorinstanz behauptete funktionale Zusammenhang mit der Wohnnutzung sei also nicht gegeben. Auf der Baugesuchspartelle solle einzig eine Heizzentrale zum gewerblichen Vertrieb von Fernwärme aus Holzschindel gebaut werden. Auf der Baupartelle sei keine einzige Wohnung oder gar mehrere Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern geplant, wie

dies Art. 4 BauR der verfahrensbeteiligten Gemeinde vorsehe. Hauptzweck des Bauvorhabens sei nicht die parzelleneigene Schaffung von Wohnraum, sondern der Aufbau eines parzellenfremd genutzten Gewerbebetriebs. Zu beurteilen sei die Zonenkonformität der Heizzentrale selbst, weil kein dem Hauptzweck Wohnen dienender Zusammenhang bestehe. Geplant sei ein reiner Gewerbebetrieb. Es liege auch kein sogenannter stiller Gewerbebetrieb nach Art. 5 PBV vor.

E. 4.1.3

Die Verfahrensbeteiligten hielten dem entgegen, eine Wohnzone nach Thurgauer Recht bzw. nach dem BauR lasse nicht nur Bauten und Anlagen, die dem reinen Wohnen dienen, sondern auch Bauten und Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen, zu. Einzige Voraussetzung sei die Vereinbarkeit dieser gewerblichen Bauten und Anlagen mit dem Wohnzweck der Zone. In reinen Wohnzonen seien stille Gewerbe wie Architekturbüros, Arztpraxen, Coiffeursalons, Anwaltskanzleien, Quartierrestaurants, Kioske, Quartier-Läden oder dergleichen zulässig. Betrachte man die geplante Fernheizzentrale für sich alleine, stelle sie eine Anlage dar, die mit dem Wohnzweck der Zone übereinstimme. Es sei unerheblich, ob die Fernheizzentrale ausschliesslich Wohnzonengrundstücke oder auch weitere Grundstücke bediene. Wäre nämlich Grundvoraussetzung, dass ein wohnzonenkonformer gewerblicher Betrieb ausschliesslich diejenige Wohnzone, in der er sich befinde, bediene, so müsste jedem dort tätigen Coiffeur untersagt werden, Haare von Menschen zu schneiden, die nicht im Quartier wohnten. Die in der Wohnzone errichtete Mobilfunkantenne schliesslich müsste Verbindungen mit Geräten von Nichtquartierbewohnern technisch unterbinden. Dies könne nicht der Fall sein. Die Frage, ob sich das betreffende Gewerbe mit dem Wohnzweck der Zone vereinbaren lasse, sei abstrakt zu beantworten. Die strittige Fernheizzentrale versorge verschiedene Wohnbauten in der näheren Umgebung, darunter die Wohnhäuser der Klinik K auf der anderen Seite der Hauptstrasse. Auch diese befänden sich in reinen Wohnzonen. Des Weiteren bediene die Heizzentrale öffentliche Gebäude auf Grundstücken in der öffentlichen Zone. Tatsächlich versorge die Fernheizzentrale schliesslich auch die eigentliche Klinik K. Diese befinde sich in der Spitalzone. In anderen Thurgauer Gemeinden befänden sich Kliniken in der öffentlichen Zone oder in reinen Wohnzonen. Es sei zudem geplant, auf der Bauparzelle mittelfristig Wohnbauten zu erstellen.

E. 4.2.1

Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist laut Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Das Bauwerk muss "zonenkonform" sein. Die Zonenkonformität ergibt sich für jede Zone aus dem Zonenplan und den dazugehörigen (Regel-)Bauvorschriften. Allgemein gilt, dass die Zonenkonformität einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck verlangt. Sie ist nicht schon damit erwiesen, dass das Bauwerk dem Zonenzweck - besonders was Immissionen angeht - nicht entgegensteht (Bereuter in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N. 4 zu "vor Art. 12-15" mit weiteren Hinweisen). Seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Umweltschutz samt Ausführungsverordnungen ist das zulässige Immissionsmass nämlich weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt. Kantone und Gemeinden sind aber nach wie vor im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts zuständig. Aufgabe der Raumplanung ist es unter anderem, die

Siedlungsentwicklung mit einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG) und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzungen, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG).

E. 4.2.2

Gemäss Â§ 5 Abs. 1 PBV umfassen Wohnzonen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind (Â§ 5 Abs. 2 PBV). Laut Â§ 4 Abs. 1 BauR haben Wohnzonen ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Betriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Die dreigeschossige Wohnzone (W3) ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt (Â§ 4 Abs. 2 BauR).

E. 4.2.3

Die Wohnzone ist für den dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen im Sinne des Wohnens bestimmt. Nebst dem qualitativen Schutz vor Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftverunreinigungen bezweckt die Wohnzone auch den quantitativen Schutz von Nutzflächen zugunsten des Wohnens (Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 22 N. 79). Der Nutzungszweck von Wohnzonen ist primär dem Wohnen gewidmet. Neben der reinen Wohnnutzung sind in aller Regel auch nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die sich nahtlos in die Wohnumgebung einfügen. Regelmässig wird auch eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse der Wohnzone gefordert, indem etwa die fragliche Baute primär den Bewohnern des jeweiligen Wohnquartiers zu dienen hat (Hettich/Mathis, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N. 1.60 f.).

E. 4.2.4

Zonenvorschriften sind generell und abstrakt formuliert. Welche Arten von Nutzungen nach ihrer Immissionsstärke in einer bestimmten Zone zugelassen bzw. verboten sind, wird in typisierten, der allgemeinen Erfahrung entsprechenden Umschreibungen ausgesagt. Die Beurteilung der Zonenkonformität erfolgt daher in einem ersten Schritt abstrakt, losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist, ob mit der betreffenden Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist zu prüfen, ob der Betrieb auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_49/2021 vom 25. Juni 2021 E. 5.2.1 mit Hinweisen auf weitere Urteile).

E. 4.3.1

Mit der geplanten Heizzentrale soll Heizenergie produziert werden, indem Holzsplitzel verbrannt und die dadurch entstehende Wärme mittels Fernwärmenetz zu den angeschlossenen Gebäuden transportiert wird, damit diese beheizt werden können. Diese Heizzentrale weicht in ihrer Dimension von einer üblichen, in einer Wohnzone zu erwartenden Heizanlage, auch wenn diese mehr als nur ein Gebäude mit Heizenergie beliefern würde, erheblich ab. Die Dimensionen des Splitzelbunkers mit 11.00 m x 4.50

m, der zwar unterirdisch platziert, aber oberirdisch beheizt werden soll, sowie die Feuerungsleistung von 1706 Kilowatt (kW) sprechen klar für eine mittelgrosse Heizanlage, wie sie in einer reinen Wohnzone nicht erwartet wird. Gemäss den Angaben des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau (â) entspricht eine Heizleistung von 10 bis 20 kW der Feuerungsleistung (FWL) für ein Einfamilienhaus. Die projektierte Heizung ist daher für ca. 100 Einfamilienhäuser (oder das entsprechende äquivalent an Häusern mit mehreren Wohnungen respektive an öffentlich oder gewerblich genutzten Gebäuden oder an Klinikbauten) dimensioniert.

E. 4.3.2

Welche Gebäude an der zu erstellenden Fernwärmeheizung im Einzelnen angeschlossen werden, ist den Akten nicht zu entnehmen, da entsprechende Anschlussverträge nicht eingereicht wurden. Gemäss Angaben der Verfahrensbeteiligten 1 und 2 und der verfahrensbeteiligten Gemeinde besteht aber die Absicht, Gebäude der Klinik X AG (Klinik- und Personalhäuser), der Politischen Gemeinde (Werkhof) und der Schulgemeinde (Schulhaus) mit Fernwärme aus der auf der Liegenschaft Nr. XX zu erstellenden Heizzentrale zu beheizen. Dies wird durch den Baugesuchsplan bestätigt, soll doch die Stammleitung von der strittigen Heizzentrale aus Richtung Norden die Hauptstrasse überqueren und dann in östlicher Richtung bis zu den weitläufigen Gebäulichkeiten der Klinik X AG geführt werden. Die eigentlichen Klinikgebäude der Klinik X AG (Liegenschaft Nr. ZZ) liegen in der Spitalzone, in welcher die für den Betrieb der Klinik X AG notwendigen Bauten und Anlagen zulässig sind. Das eigentliche Wohnen ist dort von untergeordneter Bedeutung. Die auf der anderen Seite der Hauptstrasse östlich der Heizzentrale gelegenen Gebäude, zu welchen ebenfalls Anschlussleistungen geführt werden sollen und welche ebenfalls im Eigentum der Klinik X AG stehen, sind der Wohnzone W3 zugewiesen. Der Werkhof der Politischen Gemeinde (â), welcher ebenfalls mit der projektierten Heizzentrale beheizt werden soll, befindet sich demgegenüber in der Dorfzone und dient offensichtlich keinen Wohnzwecken. Ähnliches gilt für die Schulanlage, welche sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet. Werkhof und Klinikgebäude liegen mehrere hundert Meter von der strittigen Heizzentrale entfernt.

E. 4.3.3

Die Beschwerdeführer weisen zu Recht darauf hin, dass es sich bei der geplanten Heizzentrale letztlich um einen rein gewerblichen Betrieb handelt. Selbst wenn mit der Heizzentrale noch einige in der Nähe gelegene Mehrfamilienhäuser, welche offenbar im Eigentum der Klinik stehen und dieser als Personalhäuser dienen, beheizt werden sollen, so ist nicht zu verkennen, dass der Grossteil der produzierten Wärme für zonenfremde, zum Teil mehrere hundert Meter entfernte Nutzungen produziert wird. Die am westlichen Dorfe und somit räumlich erheblich entfernt von den zu beheizenden Gebäuden projektierte Heizzentrale, welche keine konkrete Bindung zur Liegenschaft hat, auf der sie steht, und die Wärme für Nutzungen liefern soll, die grösstenteils nicht als eigentliche Wohnnutzungen betrachtet werden können, lässt sich mit dem Zweck einer reinen Wohnzone nicht vereinbaren. Zwar mag das strittige Vorhaben in ökologischer Hinsicht durchaus als positiv zu bewerten sein. Dies dispensiert einerseits aber nicht von der Einhaltung von Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung, wobei es sich bei der Frage der Zonenkonformität um eine grundlegende Bestimmung handelt. Andererseits handelt es sich beim geplanten Fernwärmesystem offensichtlich um eine betriebliche

Nutzung, bei welcher nicht die zudienende Funktion für eine naheliegende Wohnbebauung, sondern ein zumindest mittelgrosses, nach kaufmännischen Gesichtspunkten geführtes Produktions- und Verteilunternehmen für Heizenergie im Zentrum steht. Unbeachtlich zu bleiben hat in diesem Zusammenhang der Hinweis der Verfahrensbeteiligten 2, zu einem späteren Zeitpunkt würde allenfalls auf ihrer Liegenschaft Nr. XX eine Wohnüberbauung erstellt, welche von der Heizzentrale beheizt werde. Massgebend ist einzig das hier zu beurteilende Projekt mit der vorgesehenen Versorgung von teilweise weit entfernt liegenden Gebäuden mit Heizenergie. Ob der Betrieb der Heizzentrale gewinnorientiert ist oder ob der Betrieb einer ökologisch sinnvoll produzierten Heizenergie nur kostendeckend sein soll, ist ebenfalls nicht entscheidend. Unerheblich sind daher die Ausführungen der Vorinstanz, wonach sich die tatsächlich von der Heizzentrale ausgehenden Immissionen (Zulieferverkehr, Befüllung des Holzschnittelbunkers, Luftimmissionen durch die Verbrennung der Holzschnittel) als zonenkonform ("nicht störend") erwiesen. Damit fehlt es aber an einer grundlegenden Voraussetzung zur Bewilligung des Bauprojekts. Die Vorinstanz hätte daher das Baugesuch vom 17. Januar 2020 nicht bewilligen dürfen. Die Beschwerde erweist sich demnach, soweit sie sich gegen die Errichtung der Heizzentrale für Fernwärmeheizung richtet, als begründet und ist daher gutzuheissen.

E. 5.1.1

Die Vorinstanz bewilligte auch die Errichtung einer Tiefgarage mit 23 Parkplätzen. Sie führte hierzu aus, mangels Vorlage eines Betriebskonzepts könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Parkplätze an Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vermietet würden. Eine solche gewerbliche Tätigkeit habe allerdings keinerlei Bezug zur Wohnnutzung und müsse eindeutig als in der Wohnzone zonenwidrig angesehen werden. Zweifelsohne seien aber Einstellplätze, die allein den Quartierbewohnern zur Verfügung ständen, als in der Wohnzone zonenkonform zu qualifizieren. Dass die Tiefgarage lediglich der Unterbringung von Motofahrzeugen der Quartierbewohner diene, lasse sich mittels Auflage sicherstellen.

E. 5.1.2

Dem hielten die Beschwerdeführer entgegen, bei der Heizzentrale handle es sich um einen personalarmen Gewerbebetrieb, der selbsterklärend keinen wesentlichen Parkplatzbedarf generieren könne. Die Parkplätze dienten somit weder einer parzelleneigenen Wohnbaute noch der Heizzentrale und dem damit im Zusammenhang stehenden Gewerbebetrieb. Aufgrund der Bestimmung von Art. 33 BauR müssten alle Betriebe und Wohnbauten in der Umgebung der Liegenschaft Nr. QQ bereits über die vorgeschriebene Anzahl an Abstellplätzen bzw. Garagen verfügen. Somit könne für Quartierbewohner kein Bedarf an weiteren Abstellplätzen bestehen oder höchstens für Zweit- oder Drittfahrzeuge. Die logische Konsequenz sei, dass diese Einstellplätze aufgrund der Investitionskosten nur oder zumindest grossmehrheitlich an andere Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe als Mitarbeiter- oder Kundenparkplätze vermietet werden könnten, womit einzig parzellenfremder, nicht mit dem Wohncharakter vereinbarer Publikums- und Zubringerverkehr generiert werde. Eine Kontrolle der von der Vorinstanz ausgesprochenen Auflage, dass dieser Fall nicht eintrete, sei zudem nicht möglich. Diese Auflage sei auch gar nicht zulässig.

E. 5.1.3

Die Verfahrensbeteiligten hielten dem entgegen, die Tiefgarage stelle eine Vorleistung für eine spätere Wohnüberbauung dar. Die Auflage der Vorinstanz, wonach "keine Motorfahrzeuge von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben untergebracht werden dürfen", entbehre ohnehin jeglicher Rechtsgrundlage. Eine Tiefgarage könne durchaus für sich alleine in einer reinen Wohnzone bestehen. Relevant sei einzig, ob sie mit dem Wohnzweck der Zone vereinbar sei. Von Seiten der Mieter der Personalwohnhäuser der Klinik K bestehe zudem konkret ein erheblicher Bedarf.

E. 5.2

Wie bereits in E. 4.2 ausgeführt wurde, ist für die Erteilung einer Baubewilligung vorausgesetzt, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Es kann auf das in E. 4.2 Ausgeführte verwiesen werden. Parkplätze, aber auch Parkgaragen, erfüllen regelmässig keinen Selbstzweck, sondern sind als reine Annexanlagen in dienender Funktion eng mit der (Haupt-)Baute verknüpft. Daher gehören sie in jene Zone, in welcher die Hauptnutzung zulässig ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_310/2011 vom 10. November 2011 E. 2 unter Verweis auf Gsponer, Die Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen, Zürich 2000, S. 85).

E. 5.3

Die Verfahrensbeteiligten beabsichtigen die Erstellung einer Tiefgarage mit 23 Parkplätzen, ohne dass diese für die Bedürfnisse der Bauparzelle selber notwendig sind. Nachdem die Fernheizzentrale mit Schnitzelbunker mangels Zonenkonformität nicht bewilligt werden kann, besteht diesbezüglich kein Parkplatzbedarf, wobei sich dieser wohl ohnehin maximal im Umfang von 1 bis 2 Abstellplätzen hätte begründen lassen. Eine Verwendung der Tiefgaragenplätze für ein allenfalls in der Zukunft geplantes Mehrfamilienhaus auf dem Rest der Liegenschaft Nr. QQ könnte höchstens dann berücksichtigt werden, wenn diese künftige Wohnüberbauung bereits Bestandteil des vorliegenden Baugesuchs bilden würde. Es steht also fest, dass die Tiefgarage nach aktuellem Stand ausschliesslich parzellenfremden Nutzern dienen würde. Die Verfahrensbeteiligten 1 und 2 sehen einen entsprechenden Bedarf bei Quartierbewohnern mit mehreren Motorfahrzeugen. Es ist allerdings wenig wahrscheinlich und auch durch nichts belegt, dass diese Quartierbewohner den entsprechenden Bedarf nicht bereits im Rahmen der auf ihren Liegenschaften bereits bestehenden Parkplätzen abdecken können. Im Beschwerdeverfahren führten die Verfahrensbeteiligten 1 und 2 aus, es bestehe ein erheblicher Bedarf von Mietern der Personalwohnhäuser der Klinik X AG. Diese Behauptung ist jedoch nicht belegt. So bezeichnen die Verfahrensbeteiligten zum Beispiel nicht, welche Liegenschaften über eine ungenügende Anzahl Parkplätze verfügen. Zudem stellt sich die Frage, ob eine Vermietung an die Klinik X AG oder deren Mitarbeiter nicht einer mit der strittigen Auflage untersagten Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gleichkame. Die Aussage der Vorinstanz, die Tiefgarage sei in einer reinen Wohnzone zonenwidrig, falls deren Nutzung uneingeschränkt bliebe, ist daher zutreffend. Eine Tiefgarage dieser Grösse ist in einer reinen Wohnzone zwar nicht grundsätzlich als zonenfremd zu qualifizieren, allerdings würde dies einen klareren funktionalen Zusammenhang mit bestehenden oder im Rahmen des gleichen Baugesuchs zu erstellenden Wohnbauten im Quartier voraussetzen. Konkrete und glaubwürdige Anhaltspunkte dafür fehlen aber, wie auch ein Nachweis, dass im Quartier ein Bedarf im Umfang von 23 Parkplätzen für reine Wohnnutzung vorhanden ist. Die geplante Tiefgarage ist somit zonenwidrig.

E. 5.4.1

Den Beschwerdeführern ist im Übrigen darin zu folgen, dass die Vorinstanz die Bewilligung zu Unrecht mit einer Auflage im Sinne einer Nutzungseinschränkung "gerettet" hat. Gemäss Art. 106 Abs. 2 PBG kann die Baubewilligung mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Die Voraussetzungen für die Festsetzung einer entsprechenden Nebenbestimmung werden nicht näher definiert. Ein Mangel kann allerdings nicht mittels Bedingungen oder Auflagen geheilt werden, wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht (TVR 2008 Nr. 25). Die Auflage dient dazu, behebbare Mängel von Bauten oder Anlagen zu beheben, ohne dass das Baugesuch abgelehnt und ein neues Gesuchverfahren durchgeführt werden muss. Ein Baugesuch, das den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt, kann im Regelfall nicht mit Bedingungen und Auflagen "gerettet" werden. Hierfür bedurfte es einer Projektänderung oder einer Ausnahmegewilligung. Mit Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen) zur Baubewilligung können nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden (Staub, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., Art 147 N. 5).

E. 5.4.2

Die Tiefgarage ist aus den in E. 4.3 gezeigten Gründen zonenwidrig. Damit steht ihrer Bewilligungsfähigkeit ein grundlegender Mangel und nicht bloss ein Hindernis von untergeordneter Bedeutung entgegen. Diese Zonenwidrigkeit kann nicht mittels Bedingung oder Auflage beseitigt werden. Damit fehlt es auch bezüglich der Tiefgarage an einer grundlegenden Baubewilligungsvoraussetzung, was nur die Bewilligungsverweigerung zur Folge haben kann. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt und damit insgesamt gutzuheissen. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2021.67/E vom 27. Oktober 2021 ×

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