

TG_OBERGERICHT TVR 2019 Nr. 14 vom 25. Februar 2019

Tg Obergericht, 2019-02-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_TVR_2019_Nr._14

FR: TG_OBERGERICHT TVR 2019 Nr. 14 du 25 février 2019

IT: TG_OBERGERICHT TVR 2019 Nr. 14 del 25 febbraio 2019

Regeste

Verdichtetes Bauen in die Vertikale; Kombination von Zuschlägen;
Eingliederungsvorschriften beim verdichteten Bauen

Erwägungen

E. 1

Die verdichtete Bauweise kann nicht nur die Horizontale, sondern auch die Vertikale betreffen, wenn dies die (kommunale) baurechtliche Grundordnung zulässt (E. 3.4).

E. 2

Die Kombination von Zuschlägen (Tiefgaragenbonus, Minergieabzug und Erhöhung der baulichen Nutzung bei verdichtetem Bauen) ist zulässig bzw. führt im vorliegenden Fall zu einer Bebauung, welche die Vorgaben der nächst höheren Zone respektiert (E. 4).

E. 3

Generelle Eingliederungsvorschriften können nicht dazu führen, dass die zonen-konforme Regelbauweise ausser Kraft gesetzt wird. Bauten, die der zonenkonformen Regelbauweise - auch bei verdichtetem Bauen - entsprechen, können nicht schon deshalb als mit den Eingliederungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als umstehende Gebäude (E. 5 und 6). Die A AG plant die Erstellung einer Wohnüberbauung mit sieben Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und einem Atelier, einer Tiefgarage mit 25 Abstellplätzen, neun Erdsondenanlagen und zwei Unterflurcontainern auf den sich in der „Wohnzone 2 Geschosse (W2)“ befindenden Liegenschaften Nrn. X, Y und Z in der Politischen Gemeinde G. Gegen das Bauvorhaben erhoben B sowie weitere Privatpersonen Einsprache. Am 4. Oktober wies der Stadtrat von G die Einsprachen ab und genehmigte das Baugesuch. Einen dagegen erhobenen Rekurs hiess das DBU gut und hob die erteilte Baubewilligung auf. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, das Bauvorhaben leide an Überhöhe. Gegen diesen Rekursentscheid erhoben die A AG (Beschwerdeführerin 1) und die Politische Gemeinde G (Beschwerdeführerin 2) Beschwerde. Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerden gut, hebt den angefochtenen Rekursentscheid auf und bestätigt die Einspracheentscheide sowie die erteilte Baubewilligung der Politischen Gemeinde G. Aus den Erwägungen: 2. (Feststellung, dass Art. 21 Abs. 3 BauR, wonach die Gebäudehöhe bei verdichteter Bauweise in den Zonen W2 und WG2 auf maximal 9 m erhöht werden könne, eine vom Regierungsrat genehmigte, auf ihre Konformität mit dem übergeordneten kantonalen Recht überprüfte und anwendbare Vorschrift des kommunalen Rechts der Beschwerdeführerin 2 darstellt)

E. 3.1

und 3.2 (...)

E. 3.3

Nach § 4 Abs. 1 PBG erlässt die Gemeinde den aus Zonenplan und Baureglement bestehenden Rahmennutzungsplan. Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde (§ 18 Abs. 1 PBG). Darin sind nebst dem Zonenzweck, abgestimmt auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, die Grenzabstände von Bauten und Anlagen (Ziff. 5), der Gebäudeabstand (Ziff. 6), die Gebäudelängen und -breiten (Ziff. 7), die Höhenmasse der Bauten und Anlagen (Ziff. 8) und die Bauweise (Ziff. 10) zu regeln. Soweit das massgebende kommunale Recht - wie hier - noch nicht an das aus PBG und PBV bestehende neue kantonale Recht angepasst worden ist, bleiben die Begriffe und Messweisen gemäss den §§ 4 - 12a aPBV, nicht jedoch diejenigen gemäss § 13 Abs. 4 aPBV, bis zu den in § 122 Abs. 1 und 2 PBG erwähnten Zeitpunkten weiterhin in Kraft (§ 56 PBV). Daher trifft der Einwand der Beschwerdeführerin 2, die in § 13 Abs. 4 aPBV vorgenommene Definition der verdichteten Bauweise sei ausser Kraft gesetzt und durch § 36 Abs. 4 PBV abgelöst worden, vorliegend zu.

E. 3.4

Vergleicht man im Übrigen § 13 Abs. 4 aPBV und den gültigen § 36 PBV, fällt auf, dass beide Bestimmungen die Bautypologie der offenen, halboffenen, geschlossenen und verdichteten Bauweise beschreiben bzw. die Zuordnung von Gebäuden zueinander definieren. Die Interpretation der Vorinstanz, die in § 13 Abs. 4 aPBV (bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt) oder in § 36 Abs. 4 PBV (bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen Siedlungsqualität zusammengefügt) genannten Faktoren nähmen ausschliesslich auf die Horizontale, nicht auf die Vertikale bzw. die Höhe von Bauten Bezug, ist daher nicht nachvollziehbar, da das kantonale Recht die bautypologischen Begriffe offensichtlich ohne Bezugnahme auf baupolizeiliche Masse und Messweisen definiert hat. Die bauliche Nutzung von Grundstücken wird von zonengemässen kommunalen Nutzungs- und Dichtevorschriften und von kommunalen baupolizeilichen Vorschriften, zu denen neben Abstandsregeln auch volumetrische Regeln wie Höhenvorschriften zählen, begrenzt. Die kantonalrechtlichen Umschreibungen der bautypologischen Begriffe in § 13 aPBV und § 36 PBV, insbesondere diejenigen bezüglich der verdichteten Bauweise, enthalten aber (abgesehen von der für die geschlossene Bauweise geltenden Ausnahmeregelung von § 36 Abs. 1 Satz 2 PBV) keine an die Adresse des kommunalen Gesetzgebers gerichteten Einschränkungen für die auch bei der verdichteten Bauweise im kommunalen Recht zu regelnden bzw. geregelten baupolizeilichen Masse und Messweisen. Daher ist die Behauptung der Vorinstanz, § 21 Abs. 3 BauR widerspreche dem (in § 13 Abs. 4 aPBV oder § 36 Abs. 4 PBV geregelten) kantonalen Recht, unbegründet. Die verdichtete Bauweise kann somit ohne weiteres auch die Vertikale betreffen, wenn dies die (kommunale) baurechtliche Grundordnung zulässt (vgl. dazu auch Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Freiburger Dissertation, 1996, S. 122). Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausgeführt hat, wird die Gebäudehöhe in der Politischen Gemeinde G (Beschwerdeführerin 2) zudem in Metern gemessen und der Anzahl Geschosse kommt somit praxisgemäss höchstens gestalterische Wirkung zu (vgl. dazu auch

Entscheid des Bundesgerichts 1C_158/2016 vom 18. Oktober 2016 E. 5.6). In Fällen der verdichteten Bauweise wird die Geschosszahl in Art. 9 BauR zudem nicht geregelt und auch Art. 21 Abs. 3 BauR enthält keine Vorschriften, wonach zwar die Gebäudehöhe auf 9 m vergrössert werden kann, aber kein zusätzliches Geschoss zulässig wäre. Die in der verdichteten Bauweise zulässige Maximalhöhe von 9 m gemäss Art. 21 Abs. 3 BauR wird vorliegend zudem unbestrittenermassen nicht überschritten.

E. 3.5

Ziele der revidierten Bestimmungen des RPG und der RPV sind unter anderem denn auch ein sorgsamer Umgang mit dem Boden und kompakte Siedlungen. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden, beispielsweise durch verdichtetes Bauen und das Schliessen von Baulücken. Damit sollen der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom und Wasser vermieden werden. So hält Art. 1 Abs. 1 RPG explizit fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden dafür sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 1 lit. a bis und b RPG). Insofern entspricht es der gesetzlichen Grundregelung des RPG, wenn voll erschlossene Baulücken in zentraler Lage bestmöglich genutzt werden, wofür die Bestimmungen zum verdichteten Bauen der Beschwerdeführerin 2 Hand bieten.

E. 3.6

Zwar ist der Hinweis der Vorinstanz, die von der Beschwerdeführerin 2 bewilligte Mehrhöhe könnte mit einem Gestaltungsplan realisiert werden, korrekt. In der Folge übersieht die Vorinstanz bei ihrer Begründung aber, dass das umstrittene Bauvorhaben vorliegend grundsätzlich auch ohne Gestaltungsplan realisiert werden kann. Ein Gestaltungsplan dient in der Regel denn auch der Erschliessung eines grösseren Gebietes oder drängt sich zumindest für eine grössere Überbauung mit entsprechenden Erschliessungsanlagen auf, welche vorliegend jedoch bereits vorhanden sind.

E. 4.1

Die Verfahrensbeteiligten rügen im Weiteren eine Überschreitung der zulässigen Ausnutzungsziffer.

E. 4.2

Die Vorinstanz führt im Rekursentscheid schlüssig aus, dass gestützt auf § 12 Abs. 3 aPBG der Regierungsrat befugt war, die einschlägigen Begriffe zu umschreiben und die Messweisen festzulegen. Der vorliegend noch anwendbare § 11 Abs. 2 Ziff. 3 aPBV ist im Rahmen dieser Delegationsnorm erlassen worden und nicht zu beanstanden. Entgegen den Ausführungen der Verfahrensbeteiligten kann die nähere Bestimmung der anrechenbaren Landflächen unter den Begriff der Messweisen subsumiert werden, wovon auch die Vorinstanz ausgeht. Diesbezüglich kann auf die entsprechenden Ausführungen im Rekursentscheid verwiesen werden. Ebenfalls hält die Vorinstanz zu Recht fest, dass es keine rechtliche Relevanz haben kann, aus welchem Grund eine Bauherrschaft die energietechnischen Vorgaben erfüllt. Auch bei der verdichteten Bauweise fällt zudem die Gewährung eines Abzuges für energie-effizientes Bauen nach § 12a aPBV nicht ausser Betracht, zumal die verdichtete Bauweise gemäss der kommunalen Regelung lediglich vorschreibt, die Energie optimal zu nutzen (Art. 9 Abs. 1 lit. e BauR). Der Abzug für

energie-effizientes Bauen nach § 12a aPBV und der Zuschlag nach § 11 Abs. 2 Ziff. 3 aPBV sind zudem unabhängig voneinander zu beurteilen bzw. zu bewilligen. Etwas anderes sehen § 11 und 12a aPBV nicht vor. Zudem hat die Vorinstanz auch richtigerweise festgehalten, dass ein Anspruch auf Gewährung des Abzuges bzw. des Zuschlages auch dann besteht, wenn faktisch eine Ausnützung resultiert, die der Ausnützung der nächsthöheren Zone entspricht oder diese gar übertrifft. Dies wurde vom Gesetzgeber nicht ausgeschlossen. Dass die Ausnutzungsziffer unter Berücksichtigung des Abzuges für energieeffizientes Bauen nach § 12a aPBV und des Zuschlages gemäss § 11 Abs. 2 Ziff. 3 aPBV nicht eingehalten wird, bringen die Verfahrensbeteiligten nicht vor.

E. 5.1

Die Vorinstanz führte aus, der Massstab für die Einordnung der beabsichtigten Überbauung sei die Gestaltungsvorschrift von Art. 21 Abs. 1 BauR, die in der Zone W2 in der Regel Bauten mit zwei Geschossen erlauben würde. Die projektierten Bauten würden aber drei Geschosse aufweisen und ordneten sich schon deshalb nicht rechtsgenügend ein, da sie nicht nur die Geschosshöhe, sondern auch die in Metern gemessene Höhengrenze nicht einhalten würden.

E. 5.2

Nach Art. 9 Abs. 2 lit. b BauR, aber auch nach Art. 47 Abs. 1 BauR, müssen sich namentlich in verdichteter Bauweise erstellte Bauten und Anlagen rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einordnen und einen Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes leisten. Dabei kann aber nicht - wie dies die Vorinstanz getan hat - eine Einpassung grundsätzlich mit der Begründung verneint werden, dass die Geschosshöhe bzw. die Gebäudehöhe überschritten werde, da mit dieser Begründung ein verdichtetes Bauen mit Ausdehnung in die Vertikale in jedem Fall verunmöglicht würde. Die Frage, ob eine gute Einordnung im Sinne der entsprechenden Regelungen vorliegt, ist daher auch beim verdichteten Bauen im Einzelfall anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen, wobei den kommunalen Behörden diesbezüglich praxismässig ein Ermessensspielraum zusteht, der auch im Rechtsmittelverfahren vom Verwaltungsgericht zu beachten ist (Entscheidung des Bundesgerichts 1C_270/2017 vom 12. Januar 2018 E. 2.2 und 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.2).

E. 5.3

Art. 9 Abs. 2 lit. b BauR und Art. 47 Abs. 1 BauR bezwecken den Schutz des Orts-, Quartier- und Strassenbildes und verlangen als positives Eingliederungsgebot eine sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnende gute bzw. rücksichtsvolle architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen. Ziel des positiven Eingliederungsgebotes ist die Erhaltung einer gewissen Einheitlichkeit, nicht die vollständige Angleichung und Anpassung an die typischen, vorherrschenden gestaltungsrelevanten Merkmale von Bauten und Freiräumen (wie die Dimensionen, Proportionen und die Gliederung der Baukörper, der Fassaden- und Dachgestaltung und der Aussenräume). Orts-, Quartier- und Strassenbilder sind Gruppen von Siedlungsbauten, die durch ihre Art, Form oder Struktur geprägt werden. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Orts-, Quartier- und Strassenbildes wird nicht verlangt; auch ein durchschnittliches Objekt darf der Verschandelung nicht preisgegeben werden. Im Idealfall wird die ästhetische Generalklausel stufenweise umgesetzt. Im ersten Schritt wird die massgebende Umgebung bestimmt, die von der optischen Ausstrahlung und Sichtbarkeit eines Gebäudes

ausgeht, zu der auch die Umgebung gehört, die von einem durchschnittlichen Betrachter überblickt und erlebt werden kann. Diese Umgebung geht oftmals, da die Fernwirkung eines Objektes bedeutsam sein kann, über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus, weshalb die Sichtbarkeit nicht einziges massgebendes Kriterium sein darf. Das Bezugsgebiet, in das sich die Baute einzuordnen hat, entspricht deshalb topographisch und zonenrechtlich einem verhältnismässig einheitlich gestalteten, auch die weitere Umgebung einschliessenden Raum. In einem zweiten Schritt werden die charakterbestimmenden baulichen und landschaftlichen Elemente der Umgebung und deren Empfindlichkeiten evaluiert. Geprüft wird dabei, ob eine homogene oder heterogene Bebauung (bezüglich des Volumens, der Topographie, der Anordnung der Aussen-, Frei- und Strassenräume) vorliegt, dann werden die zu bewahrenden Eingliederungskriterien wie Massstäbe und Proportionen analysiert. In einem dritten Schritt werden die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe anhand der entwickelten Eingliederungskriterien beurteilt und bewertet (Rey, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr (Hrsg.), Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 3.460 ff.).

E. 5.4

(...)

E. 6.1

Die Vorinstanz hat sich in ihrer Entscheid vom 30. Mai 2017 nicht weiter zur Einordnung geäussert, obwohl dies auch in Fällen wünschenswert wäre, wo eine erteilte Baubewilligung - wie vorliegend - bereits aus einem anderen Grund aufgehoben wird. Insbesondere könnten dadurch Verfahrensverzögerungen und auch eine allfällige Rückweisung vermieden werden, wenn das Gericht im Ergebnis zu einem anderen Schluss gelangt. Im vorliegenden Fall haben sich aber sowohl die Beschwerdeführerinnen wie auch die Verfahrensbeteiligten umfassend zur Einpassung geäussert und das Gericht konnte sich aufgrund des Augenscheins vom 1. November 2017 ein Bild von der Situation machen. Insofern kann abschliessend über die Einordnung befunden werden, ohne das rechtliche Gehör der Beteiligten zu verletzen.

E. 6.2

(Beurteilung von Gestaltung und Einordnung durch das Verwaltungsgericht und Feststellung, dass sich die geplante Überbauung angemessen in die Proportionalität und Massstäblichkeit der bereits bestehenden Bauten einordne)

E. 6.3

Auch wenn die in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauvorhabens wohnhaften Verfahrensbeteiligten vorbringen, das nach der Regelbauweise bzw. mit eingehaltenem Grenzabstand und zulässiger Gebäudehöhe bewilligte Mehrfamilienhaus und vor allem das ebenfalls den baupolizeilichen Vorschriften entsprechende Einfamilienhaus E „erdrücke“ ihre umliegenden Häuser, ändert dies nichts daran, dass generelle Eingliederungsvorschriften nicht dazu führen können, dass die zonenkonforme Regelbauweise ausser Kraft gesetzt wird. Bauten, die der zonenkonformen Regelbauweise - auch bei verdichtetem Bauen - entsprechen, können nämlich nicht schon deshalb als mit den Eingliederungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als umstehende Gebäude. Der Umstand, dass die privaten Interessen der Nachbarn mit privaten Interessen der Bauherrschaft konkurrenzieren, schafft noch keine Ausnahmesituation, welche bewirken kann, dass

zugunsten von Ästhetikvorschriften von Bauvorschriften abgewichen werden müsste. (...) Das Neubauprojekt passt sich somit auch diesbezüglich in die Umgebung ein. In den Ermessensentscheid der Beschwerdeführerin 2 ist daher nicht einzugreifen. Die Beschwerden sind folglich gutzuheissen, der Entscheid der Vorinstanz ist aufzuheben und die Entscheide des Stadtrates der Politischen Gemeinde G (...) sind zu bestätigen. Entscheid des Verwaltungsgerichts VG.2017.84/VG.2017.85/E vom 11. April 2018 Das Bundesgericht hat eine dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Urteil 1C_252/2018 vom 25. Februar 2019 abgewiesen. × JavaScript errors detected Please note, these errors can depend on your browser setup. If this problem persists, please contact our support. Contact Support Close

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