

VS_GERICHTE A1 13 379 vom 23. Mai 2014

VS Kantonsgericht, 2014-05-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 13 379](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_13_379)

FR: VS_GERICHTE A1 13 379 du 23 mai 2014

IT: VS_GERICHTE A1 13 379 del 23 maggio 2014

Regeste

RVJ / ZWR 2015 23 Bauwesen - KGE (öffentlichrechtliche Abteilung) A1 13 379 vom 23. Mai 2014 Gebäudehöhe und gestaffelter Baukörper - Die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und ihre Geschoszahl sowie die architektonische Gestaltung werden durch Vorschriften der Gemeinden geregelt (Art. 8 Abs. 1 BauG). - Das BauG regelt aber ausdrücklich gewisse Begriffe und definiert diese, wie den Grenz- und den Gebäudeabstand (Art.10), die Bauhöhe und gestaffelte Baukörper (Art. 11), die Vollgeschosse (Art. 12) und die Ausnutzungsziffer (Art. 13). - Die Gemeinden können die Bemessungsmethode der Gebäudehöhe in ihren Reglementen nicht mehr frei bestimmen, sondern nur noch die effektive Höhe in quantitativer Hinsicht festlegen. Berechnung der Gebäudehöhe bei gestaffeltem Baukörper. Hauteur et corps de bâtiment échelonnés - L'ordre des constructions, leur emplacement, leurs dimensions, le nombre de niveaux ainsi que leur architecture sont réglés par les dispositions communales (art. 8 al. 1 LC). - Cependant, la LC règle expressément et définit certaines notions, telles que la distance à la limite et la distance entre bâtiments (art. 10), la hauteur des bâtiments et les corps de bâtiments échelonnés

Erwägungen

E. 16

m bis zum Abschluss des schrägen Daches (gemessen je ab bearbeitetem neuen Terrain); dass der obere Gebäudeteil aus den Hotelzimmern und -suiten, dem Wellness/Schwimmbadbereich sowie der Privatwohnung besteht, welche vom 2. Obergeschoss bis zum 2. Dachgeschoss reichen. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss weitere Räumlichkeiten, welche unterirdisch sind. Dieser Gebäudeteil liegt im oberen Teil des Hangs. Dies zeigen die Fassadenpläne auf. Von der äusseren Erscheinung her ist die Baute mithin gestaffelt aufgebaut, wobei Gebäudeteile zusätzlich seitlich versetzt angeordnet sind (Speisesaalbau und Schwimmbadbereich). Auf der Nordseite sprachen die Beschwerdegegner in der Baueinsprache von einer Seitenfassadenhöhe von 13.23 m (OK Sparren) und 14.94 m (OK First), während die Vorinstanz kurzerhand festhielt, dass keiner der Baukörper „eine Seitenhöhe von mehr als 12.5 Metern oder eine Firsthöhe von mehr als 19 Metern“ aufweise (E. 3.2.2). Aus dem Fassadenplan Nord ergibt sich, dass die Firsthöhe 13.23 m (OK Sparren ab neuem Terrain) beträgt, so dass die zulässige Gebäudehöhe von 19 m eingehalten ist; dass bezüglich der Südseite die Vorinstanz festhielt, bei der Berechnung der Seitenhöhe müsse der Anbauteil des Speisesaals im 1. Obergeschoss und das Weinlager im Erdgeschoss als nicht bestehend betrachtet werden. Bei einem gestaffelten Baukörper müsse die Gebäudehöhe so gemessen werden, wie wenn ein Anbau nicht bestehen würde. Dabei wird verwiesen auf einen Entscheid des Staatsrats vom Jahre 2011. Die in den Plänen angegebene Seitenhöhe von

12.22 m von der Oberkante Sparren bis auf das natürlich gewachsene Terrain sei nicht korrekt. Die Seitenhöhe müsse bis auf die Ebene des bearbeiteten Bodens gemessen werden. Die geplante Baute weise somit auf der Südseite eine Seitenhöhe von über 16 m auf, so dass die maximal zulässige Seitenhöhe von 12.5 m deutlich überschritten werde. Zu diesen Ausführungen hält das Kantonsgericht fest, dass einerseits die Bestimmungen der Seitenfassadenhöhen, wie bereits dargelegt und von der Beschwerdeführerin richtig gerügt, den zwingenden kantonalen Vorschriften widersprechen und deshalb nicht zur Anwendung kommen. Massgebend ist nur die Gebäudehöhe bis

28 RVJ / ZWR 2015 zur Firstpfette talseits gemessen (Art. 11 Abs. 2 BauG). Andererseits ist zu bestimmen, ob ein Anteil des Speisesaals im 1. Obergeschoss und ein Teil des Schwimmbads im 3. Obergeschoss, welche je auf der Südseite vorgelagert sind und je mit einem Satteldach bedeckt sind, als gestaffelte Baukörper oder nur als Anbauten zu betrachten sind; dass den Plänen entnommen werden kann, dass der Anteil des Speisesaals im 1. Obergeschoss und der Teil des Schwimmbads im 3. Obergeschoss über 4 m hervorragen. Das Gericht geht davon aus, dass hier von angesetzten oder versetzten Einheiten gesprochen werden kann. Dabei ist nicht zwingend notwendig, wie dies offensichtlich die Zürcher Praxis verlangt, dass eine gestaffelte und versetzte Baute aus eigenständigen Baukörpern besteht, die je eine von den andern Teilen des Baukörpers abgegrenzte separate Grundfläche haben und dessen einzelne Teile bis auf den Baugrund baulich und funktional getrennt sind (vgl. dazu Christoph Fritsche/Peter Bösch/ Thomas Wipf, a.a.O., S. 889). Somit kann auch hier von gestaffelten Bauteilen gesprochen werden, für welche die Höhenvorschriften eingehalten sind; dass folglich den Ausführungen des Staatsrats, dass die Gebäudehöhe so gemessen werde, wie wenn die Anbauten (Anteil des Speisesaals im 1. Obergeschoss und Anteil des Schwimmbads im 3. Obergeschoss), nicht bestehen würde, nicht gefolgt werden kann. Nicht richtig sind auch die Ausführungen des Staatsrats in der Stellungnahme vom 27. November 2013, wonach die Gebäudehöhe talseits, d. h. auf der Gebäudeseite, auf der sich der Eingang des Hotels befindet (Fassade West), bis auf die Ebene des Erdgeschosses gemessen werden müsse und 23.85 m betrage. Der Staatsrat geht hier nicht von einem gestaffelten Baukörper aus. Die Gebäudehöhen werden aber für jeden versetzten Baukörper separat berechnet (Art. 11 Abs. 3 BauG). Deshalb wird die Gebäudehöhe auf der Südseite ab den neuen Terrain (Fertigboden) bis auf die Oberkante der Firstpfette gemessen und beträgt gemäss bewilligtem Plan 16.14 m. Infolgedessen ist auch hier die zulässige Gebäudehöhe von 19 m eingehalten.

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