

Bauwesen – KGE A1 11 153 vom 10. Mai 2012

Zonenkonformität

- Kleine und mittlere Gewerbebetriebe können bloss dann als zonenkonform in der Wohnzone bewilligt werden, wenn zwischen dem Gewerbebetrieb und der Wohnzone ein funktionaler Zusammenhang besteht (E. 8.3).

Ref. CH: Art. 1 RPG, Art. 22 RPG

Ref. VS: -

Conformité à la zone

- Les petites et moyennes entreprises artisanales ne peuvent, en zone d'habitation, être tenues pour conformes à la zone que si un lien fonctionnel existe entre l'entreprise artisanale et la zone d'habitation (consid. 8.3).

Réf. CH : art. 1 LAT, art. 22 LAT

Réf. VS : -

Gekürzter Sachverhalt

X. ist Miteigentümer des Hauses A. in der Wohnzone der Gemeinde B. X. wohnt im Haus A. und betreibt in dessen Untergeschoss eine Schreinerei. Im Jahre 2010 reichte X. ein Baugesuch für einen Anbau an das bestehende Haus A. ein zwecks Vergrösserung der Schreinerei. Gegen das aufgelegte Bauprojekt reichten Nachbarn eine Einsprache ein. Die Gemeinde wies die Einsprache ab und erteilte X. die Baubewilligung. Auf Verwaltungsbeschwerde der Nachbarn hin hob der Staatsrat die Baubewilligung der Gemeinde auf, weil die Baueingabe an offensichtlichen Mängeln leide und die projektierte Schreinerei in der Wohnzone nicht zonenkonform sei. Gegen diesen Staatsratsentscheid reichten sowohl X. als auch die Gemeinde Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht ein. Das Kantonsgericht wies die Beschwerden ab.

Erwägungen

(...)

8.3 Auf das letztgenannte Erfordernis - den funktionalen Zusammenhang zwischen der Schreinerei und der Wohnzone W2 - ist im nächsten Schritt einzugehen. Im Rahmen des vorliegenden Verfah-

rens ist insbesondere kontrovers, unter welchen Umständen dieser funktionale Zusammenhang bejaht werden kann. Im Einzelnen:

8.3.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass er - ähnlich wie der Arzt, der Bäcker, der Metzger, der Coiffeur oder der Schmieder - mit seinem Schreinereibetrieb Leistungen erbringe, die mit dem Wohnen in Zusammenhang stünden. Er sei mit seinem Schreinereibetrieb praktisch ausschliesslich für Wohnbauten tätig. Er kenne seine Kunden persönlich und führe viele Reparatur- bzw. Instandstellungsarbeiten aus. Der kommunale Gesetzgeber habe genau an derartige kleine Einmannschreinereibetriebe wie den Seinen gedacht, als er in Art. 78 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde (BZR) in der Wohnzone W2 nicht störende kleine und mittlere Gewerbe zugelassen habe (Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 12. Juli 2011 S. 5 f.).

8.3.2 Der Staatsrat hingegen vertrat in seinem Entscheid vom 8. Juni 2011 die Ansicht, dass sich ein Schreinereibetrieb hinsichtlich der Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung offensichtlich von Bäckereien, Arztpraxen etc. unterscheide (Entscheid des Staatsrates vom 8. Juni 2011 E. 4.7). Die Beschwerdegegner schlugen im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 9. August 2011 (S. 2, Bemerkungen zu Ziff. 9) in dieselbe Kerbe: Als nicht störende Betriebe in der Wohnzone könnten Lebensmittelhandlungen, Souvenirläden und Bäckereien etc. betrachtet werden, keinesfalls jedoch Schreinereien.

8.3.3 Wie bereits erwähnt berief sich der Staatsrat in seinem Entscheid vom 12. Juli 2011 (E. 4.6) unter anderem auch auf BGE 117 Ia 153 E. 2cc. Dasselbst untermauerte das Bundesgericht, dass die funktionale Betrachtungsweise, wonach in der Wohnzone nur Gewerbe zugelassen werden, die dem täglichen Bedarf der Bewohner dienen, den Zielen und dem Zweck des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) entspreche (BGE 117 Ib 155 E. 5b). Dieses wolle auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinwirken (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG). Erklärend führte das Bundesgericht aus, dass Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeursalons, Schneiderateliers, Ateliers für technische und graphische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, Arztpraxen etc. in einer Wohnzone nicht störend seien. Der Betrieb eines Autooccasionshandels hingegen habe keine funktionale Beziehung zur Wohnzone (BGE 117 Ib 155 E. 5a).

Gegen den Umstand, dass sich der Staatsrat in seiner Entscheidung vom 8. Juni 2011 (E. 4.6) unter anderem auf BGE 117 Ib 153 E. 2cc berief, macht die Gemeinde geltend, dass dieser Verweis unbehelflich sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde vom 12. August 2011 Ziff. IV./2.). Auch der Beschwerdeführer wendet ein, dass der Hinweis auf BGE 117 Ib 153 E. 2cc - mangels vergleichbarer Sachverhalte - nicht stichhaltig sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers vom 12. Juli 2011 Ziff. IV./B./2.). Der zitierte Bundesgerichtsentscheid habe die Umnutzung zweier Lastwagengaragen samt Vorplatz in einen Verkaufsplatz für Occasionsautos zum Gegenstand gehabt, was mit der vorliegend umstrittenen Schreinerei keinesfalls gleichgesetzt werden könne. Dem Beschwerdeführer ist dahingehend zuzustimmen, dass sich der Autooccasionshandel von einer Schreinerei unterscheidet. Die analoge Rechtsanwendung setzt jedoch keine völlig deckungsgleichen Sachverhalte voraus. Im Gegenteil: Es genügt, wenn sich die Charakteristika der jeweiligen Fälle vergleichen lassen. In Bezug auf die Kriterien, an die das Gesetz und die Rechtsprechung zur Differenzierung zwischen Wohn- und Gewerbezone anknüpfen, lassen sich der Handel mit Occasionsautos und der Betrieb einer Schreinerei durchaus gegenüberstellen: Beide verursachen Lärm- und Staubimmissionen. Sowohl das Einstellen von Autos als auch das Lagern von Holz braucht viel Raum und beschlägt eine beträchtliche Grundstücksfläche. Weder der Autooccasionshandel noch die Schreinerei kann als Gewerbe qualifiziert werden, das die täglichen Bedürfnisse der Quartiersbewohner bedient. Aus all diesen Gründen vertritt das Kantonsgericht (im Gegensatz zum Beschwerdeführer) die Ansicht, dass BGE 117 Ib 147 ff. sehr wohl einschlägig für den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt ist.

8.3.4 Zur Kontroverse über die Funktionalität zwischen der Schreinerei und der Wohnzone W2 der Gemeinde nimmt das Kantonsgericht wie folgt Stellung: Dem Umstand, dass in Wohnzonen im Allgemeinen und in der Wohnzone W2 der Gemeinde im Besonderen nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind (Art. 78 BZR), liegt eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse der Wohnzone zugrunde (Urteil des Kantonsgerichts A1 96 186 vom 5. März 1997 E. 4.3; vgl. auch der Entscheid des Staatsrates vom 8. Juni 2011 E. 4.7; LGVE 1992 III Nr. 12; LGVE 1986 III Nr. 37; LGVE 1985 Nr. 1; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 161; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Stämpfli Handkommentar SHK, Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom

22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), Zürich 2006, N 26 ff. zu Art. 22 RPG). Die Rechtsprechung zur Beantwortung der Frage, welche Gewerbebetriebe in einer Wohnzone konform sind und welche nicht, ist vielfältig (vgl. auch Peter Hänni, a. a. O., S. 162 ff.; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a. a. O., N 28 ff. zu Art. 22 RPG; Erich Zimmerlin, Das Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Aarau 1977, Rz. 7 zu §§ 130-133): Autoreparaturwerkstätten (BVR 1978, S. 430 f.) sowie Gärtnereien und landwirtschaftliche Betriebe (AGVE 1990, S. 271) wurden in der Vergangenheit als nicht zonenkonform qualifiziert. Büros und sonstige Gewerbe wurden oft als zonengerecht erachtet, sofern das Gewerbe der Befriedigung der täglichen Bedürfnisse des Wohnquartiers diene (wie z.B. Coiffeur, Arzt, Quartierläden, vgl. hierzu LGVE 1992, S. 381 sowie Peter Hänni, S. 162). Ein gewisser (wenn auch etwas weit hergeholter) Zusammenhang zwischen einer Schreinerei und dem Wohnen ist zwar tatsächlich nicht von der Hand zu weisen. Nach der hier vertretenen Ansicht kann jedoch keine Rede davon sein, dass eine Schreinerei als Gewerbe qualifiziert werden kann, das den täglichen Bedürfnissen eines Wohnquartiers dient: Dies gilt vielmehr für Quartierläden, in denen Lebensmittel verkauft werden. In einer Arztpraxis werden zwar keine täglichen Bedürfnisse gestillt; die Dienstleistungen, die dort erbracht werden, sind nichts desto trotz essentiell und lebensnotwendig. Dasselbe gilt für Produkte, die in Apotheken verkauft werden. Es läge wohl fern, Arztpraxen und Apotheken in die Gewerbezone verbannen zu wollen. Auch Coiffeurläden werden gerne als Dienstleistungsbetriebe angeführt, in denen man den üblichen Bedürfnissen der Bewohner eines Wohnquartiers nachkommt. All diesen (Dienstleistungs-) Betrieben ist gemein, dass sie keinen - respektive vernachlässigbar geringen - Lärm verursachen. Sie fügen sich deshalb problemlos in die Wohnquartiere ein. Für den vorliegend umstrittenen Schreinereibetrieb gelten die angeführten Punkte eben gerade nicht: Die Argumentation, die Herstellung von Möbeln und Inneneinrichtungen befriedige die täglichen Bedürfnisse der Quartierbewohner, überzeugt nicht. In einem durchschnittlichen Haushalt werden kaum täglich, wöchentlich oder auch nur monatlich umfangreiche Aufträge an Schreinereien vergeben. Überdies ist der Betrieb jeder Schreinerei zwangsläufig mit beträchtlichen Immissionen verbunden (der Lärm der Kreissägen und sonstigen Maschinen; der Staub, der durch die Verarbeitung des Holzes verursacht wird; die Immissionen, welche der Zuliefererdienst nach sich zieht etc.). Schliesslich ist festzuhalten,

dass gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts um so höhere Anforderungen an die gewerbliche Nutzung zu stellen sind, je ausgeprägter eine Zone Wohnzwecken dient (BGE 117 Ib 155 E. 5a). Angesichts der Tatsache, dass vorliegend eine Schreinerei in der Wohnzone einer bekannten (und notabene autoverkehrsreichen und deshalb besonders lärmempfindlichen) Feriendestination in Frage gestellt wird, fällt diese Wertung des Bundesgerichts besonders ins Gewicht. In Anbetracht all dieser Umstände kann die vorliegend umstrittene Schreinerei nicht als nicht störender Gewerbebetrieb qualifiziert werden, der die täglichen Bedürfnisse der Bewohner der Gemeinde stillt.