

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 Geschosszahl 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 Ausnützungsziffer (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 (art. 11), les niveaux (art. 12) et l'indice d'utilisation (art. 13).
- Les communes ne sont ainsi plus libres de déterminer dans leurs règlements la méthode à utiliser afin de calculer la hauteur des bâtiments ; elles ne peuvent que fixer une hauteur effective d'un point de vue quantitatif. Calcul de la hauteur de corps de bâtiment échelonnés.

Erwägungen

(...)

dass dem vorliegenden Verfahren der Entscheid des Staatsrats vom 16. Oktober 2013 zugrunde liegt, mit welchem er festhält, dass auf der Nordfassade keiner der Baukörper eine Seitenhöhe von mehr als 12.5 m oder eine Firsthöhe von mehr als 19 m aufweise. Bei der Südfassade müsse die Seitenhöhe so berechnet werden, als ob ein Teil des Speisesaals im 1. Obergeschoss und das Weinlager im Erdgeschoss nicht bestehen würden. Zudem müsse die Seitenhöhe bis zum bearbeiteten Boden berechnet werden, da dieser tiefer liege als das natürliche Terrain. Die Südfassade weise deshalb eine Seitenhöhe von über 16 m und nicht bloss 12.22 m auf. Die maximal zulässige Seitenhöhe in der Kernzone K von 12.5 m werde somit deutlich

überschritten. Dagegen wendet die Beschwerdeführerin ein, dieser Entscheid stehe in krassem Widerspruch zum Staatsratsentscheid in gleicher Sache vom 9. November 2011. In letzterem Entscheid sei festgelegt worden, dass die kommunale Bestimmung der Seitenfassadenhöhe (vgl. Art. 46 BZR) nicht mehr anwendbar sei, da die maximal zulässige Gebäudehöhe im kantonalen Recht geregelt sei, welches die Gebäudehöhe als Firsthöhe festlege. Die einzig massgebende maximale Gebäudehöhe bis zur Firstpfette von 19 m sei vorliegend eingehalten. Hierzu halten die Beschwerdegegner fest, in Art. 46 BZR sei in der Kernzone die maximale Höhe klar mit 12.5 m definiert und das Bauvorhaben scheitere nicht an einer widersprüchlichen Rechtsprechung des Staatsrats, sondern „an der falschen Meinung, dass beim Messen einer Fassade bestehende Anbauten unberücksichtigt bleiben sollen“;

dass die Gemeinden nur im Rahmen des übergeordneten Rechts ergänzende Bestimmungen zum Baugesetz und zur Bauverordnung erlassen können (Art. 2 Abs. 1 BauV). Abweichende Bestimmungen sind möglich, sofern es BauG oder BauV ausdrücklich vorsehen (Art. 2 Abs. 2 BauV). Es obliegt aber gemäss Art. 58 BauG dem Staatsrat, die zum Vollzug des Gesetzes notwendigen Vorschriften, insbesondere die Begriffsbestimmungen sowie Vorschriften über die Berechnungsweise und die Berechnungsart zu erlassen (Art. 14 und Art. 58 Abs. 2 lit. d BauG). Dies hat der Staatsrat in der BauV und dem diesem beigehefteten Glossar (Art. 4 BauV) getan. Zwingende, kantonale Bestimmungen gehen seit dem 1. Januar 2002 widersprechenden kommunalen materiellen Normen vor (Art. 59 Abs. 1 BauG; Urteil des Bundesgerichts 1P.577/2001 vom 08. November 2001 E. 3, in: ZWR 2002 S. 36; Urteil des Kantonsgerichts A1 07 200 vom 25. April 2008 E. 4.1). Dabei ist der Umstand, dass der Staatsrat die fraglichen, dem kantonalen übergeordneten Recht widersprechenden Bestimmungen eines Gemeindefreglements in einem Genehmigungsverfahren allenfalls nicht beanstandet hat, ohne rechtliche Relevanz (ZWR 2006 S. 58). Art. 8 Abs. 1 BauG bestimmt zwar, die Bauweise, die Stellung der Bauten, ihre Abmessungen und ihre Geschoszahl sowie die architektonische Gestaltung könnten durch kommunale Vorschriften geregelt werden. Das BauG regelt anschliessend aber ausdrücklich gewisse Begriffe und definiert diese, wie in Art. 10 den Grenz- und Gebäudeabstand, in Art. 11 die Bauhöhe und in Art. 13 Vollgeschosse und die Ausnützungsziffer. Nach Ablauf der Übergangsfrist von Art. 59 Abs. 1 BauG konnten die Gemeinden die

Bemessungsmethode der Gebäudehöhe in ihren Reglementen nicht mehr frei bestimmen, sondern nur noch die effektive Höhe in quantitativer Hinsicht festlegen (Urteil des Kantonsgerichts A1 06 186 vom 16. Februar 2007 E. 8.3 mit dem Hinweis auf die Gesetzesmaterialien). Diese Kompetenz hat das Kantonsgericht bereits in Bezug auf die Ausnützungsziffer (ZWR 2002 S. 36 ff.) und die Vollgeschosse (ZWR 2003 S. 45 ff) den Gemeinden ausdrücklich zuerkannt;

dass demnach für die Gebäudehöhe die kantonalrechtliche Definition gilt. Gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG wird die Gebäudehöhe gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer. Der Staatsrat hat im Entscheid vom 9. November 2011 E. 4 richtig festgehalten, dass diese zwingende kantonalrechtliche Bestimmung als übergeordnetes Recht den kommunalen Normen vorgehe und die kommunale Regelung, welche die Gebäudehöhe sowohl als Seitenhöhe wie auch als Firsthöhe festlege, den zwingenden kantonalen Bestimmungen widerspreche. Art. 46 BZR enthält nun für die verschiedenen Bauzonen jeweils zwei verschiedene Gebäudehöhen, eine für die First und die andere für die Seitenfassaden. Diese Regelung widerspricht aber den zwingenden kantonalen Vorschriften und die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin ist gutzuheissen. Von Art. 46 BZR findet somit einzig die Bestimmung der Gebäudehöhe bis zur Firstpfette Anwendung, welche in der Kernzone K 19 m beträgt;

dass sich der geplante Hotelneubau in einer Hanglage befindet. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen (Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BauG). Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet (Art. 11 Abs. 3 BauG). Mit dieser Sonderregelung wird bezweckt, Treppenüberbauungen an Hanglagen zu ermöglichen. Andernfalls würden nämlich die Höhenvorschriften der Nutzungsordnung regelmässig überschritten. Rechtfertigen lässt sich dabei die auf den einzelnen Gebäudeteil bezogene Betrachtungsweise deshalb, weil der Eindruck einer einheitlichen Gebäudefront bei derartigen Treppenüberbauungen wegen der Versetzung der einzelnen Gebäudestufen und deren Anlehnung an den Hangverlauf abgeschwächt wird. Die Normierungen gestaffelter Baukörper enthalten auch gestalterische Komponenten, indem sie sicherstellen, dass Terrassenhäuser hangaufwärts gesehen nicht wesentlich anders wirken als ein nicht

terrassiertes Gebäude (Christoph Fritsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Zürich 2011, S. 889). Die Frage, ob eine zusammenhängende Baute vorliegt (mit der Folge, dass die Gesamthöhe die zonengemässe Gebäudehöhe nicht überschreiten darf), oder ob separate Baukörper vorliegen (die lediglich einzeln die zulässige Gebäudehöhe einhalten müssen), ist eine Auslegungs- und Wertungsfrage, bei der der Gemeinde ein gewisser Spielraum zusteht (Urteil des Bundesgerichts 1C_178/2013, 1C-196/2013 vom 4. September 2013 E. 6.4);

dass das Glossar der Bauverordnung gestaffelte Baukörper als „Gebäude mit verschiedenen getrennten aber geschlossenen Haus- teilen, in der Höhe gestaffelt“ umschreibt. Es wird ausdrücklich auf Abbildung 10 verwiesen. Als gestaffelte Baukörper gelten ein oder mehrere Baukörper, die in der Höhe gestaffelt sind. Die Staffelung des Baukörpers führt zu einem "versetzten Baukörper", d.h. zu einem Baukörper mit versetzten Teilen respektive mit versetzten Gebäudeteilen. Wesentlich ist, dass einem Ganzen (Baukörper) bloss Teile, nämlich versetzte Gebäudeteile, zugeordnet werden. Dabei handelt es sich um einen gestaffelten Baukörper, wenn die Baukörper selber und nicht bloss Teile versetzt sind (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern 2011 II Nr. 11 vom 22. August 2011 E. 4 mit Verweisen). Gemäss kantonsgerichtlicher Rechtsprechung handelt es sich bei einem Gebäude auch dann um einen gestaffelten Baukörper, wenn die vertikal gestaffelten Baukörper nicht baulich getrennt vom Hauptgebäude sind (ZWR 2014 S. 25 E. 2). Es ist somit nicht notwendig, dass eine gestaffelte oder versetzte Baute aus eigenständigen Baukörpern besteht, die je eine von den andern Teilen des Baukörpers abgegrenzte separate Grundfläche haben, damit die Gebäudehöhen separat berechnet werden könnten. Dass es sich beim Projekt der Beschwerdeführerin um einen gestaffelten Baukörper handelt, ist nicht angefochten. Umstritten ist aber, ob die Gebäudehöhen eingehalten sind, was noch zu prüfen ist;

dass gestützt auf die bei den Akten liegenden Projektpläne festzustellen ist, dass die Baute visuell aus versetzt angeordneten Gebäudeteilen besteht. Den unteren und westlichen Gebäudeteil bildet der Baukomplex bestehend aus dem Hoteleingang im Erdgeschoss, dem Anteil Speisesaal und Zimmern im 1. Obergeschoss und Zimmern sowie Suiten im 2. bis 4. Obergeschoss. Dieser Gebäudeteil bildet optisch eine Einheit und ragt bis zu einer Dachlukarne

sowie dem schrägen Dach. Hier zeigt der Fassadenplan (genehmigt durch den Gemeinderat am 22. November 2012) eine angegebene Gebäudehöhe von 12.50 m Oberkante First der Dachlukarne und ca. 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 (Speisesaalanbau 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

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.