

IV. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht

123 **Grosser Grenzabstand.**

Kriterien für die Bestimmung der Hauptwohnseite.

Entscheid des Baudepartements vom 01. Mai 2001 in Sachen C.

Aus den Erwägungen

3. a) Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt (§ 17 Abs. 2 ABauV). Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde W., welche mit dem Zonenplan erlassen worden ist, legt einen grossen Grenzabstand fest (Art. 9 Abs. 2 BNO). Wie die massgebliche Fassade zu bestimmen ist, regelt sie nicht. Kommunale Regelungen dürfen ohnehin nur berücksichtigt werden, soweit sie § 17 Abs. 2 ABauV nicht widersprechen (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 6. November 1995 [VGE III/85] i.S. R.).

b) Die Parzelle 4512 weist eine längliche Form auf mit von Nordwesten nach Südosten abnehmender Bautiefe. Aufgrund der Parzellenform sollen die Längsseiten der Baute unter Einhaltung des Minimalabstandes nach Südwesten und Nordosten ausgerichtet werden, wogegen die Stirnseiten nach Südosten und Nordwesten orientiert sind. Auf beiden Stirnseiten befinden sich Sitzplätze und Balkone, wobei diejenigen auf der Nordwestseite erheblich grösser sind. Streitig ist nun, welche Fassade die massgebliche ist im Sinne von § 17 Abs. 2 ABauV. Über Sinn und Zweck des grossen Grenzabstandes sind sich der Beschwerdeführer und der Gemeinderat durchaus einig, hingegen gehen die Meinungen

auseinander, auf welcher Seite er einzuhalten ist: Während der Beschwerdeführer die gegen die Flurstrasse gerichtete Nordwestseite als massgebliche Fassade betrachtet, hält der Gemeinderat die Südwestfassade für die Hauptwohnseite. Der Beschwerdeführer legt Wert auf die Feststellung, dass die streitige Fassade mehr nach Westen als nach Nordwesten ausgerichtet ist. Indessen ist dies für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant.

c) Im erwähnten Urteil vom 6. November 1995 hatte das Verwaltungsgericht einen vergleichbaren Fall zu beurteilen. Das Gericht hat erwogen, die bisherige Praxis, nach welcher massgebend für die Bestimmung der Hauptwohnseite ist, auf welche Gebäudeseite die meisten Wohnräume orientiert sind, entspreche auch den Kriterien von § 17 Abs. 2 ABauV. Weiter hat es ausgeführt, die Orientierung lasse sich in erster Linie aus der Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der betreffenden Räume ablesen. Dabei seien Fenster auf der Südwestseite im Hinblick auf die direkte Sonneneinstrahlung grundsätzlich bedeutsamer als solche auf der Nordwestseite. Schliesslich zählten Kinderzimmer genauso wie Wohn-/Esszimmer zu den für die Bestimmung der Hauptwohnseite massgebenden Räumen.

4. Angewendet auf den vorliegenden Fall ergibt sich was folgt:

a) Unübersehbar ist, dass die Südwestseite die weitaus grössere Zahl von Fenstern bzw. Glastüren aufweist als die Nordwestseite. Vergleicht man die Glasflächen der beiden Seiten insgesamt, ergibt sich für die Südwestseite ein Überhang von $2,37 \text{ m}^2$. Indessen sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht nur die Fenster für sich allein massgebend, sondern auch die Flächen der betreffenden Räume.

b) Ausschliesslich auf die Nordwestseite orientiert ist der Essbereich mit einer Fläche von $21,7 \text{ m}^2$. Der Bereich Wohnen weist eine grosse Sitzplatz- bzw. Balkontüre auf der Nordwestseite auf. Er wird aber auch durch ein Fenster auf der Südwestseite belichtet. Allerdings ist dieses nach der Auffassung des Beschwerdeführers von untergeordneter Bedeutung, weil seine Grösse lediglich ca. einen Drittel der auf den Balkon bzw. Sitzplatz gerichteten Glasfläche ausmache. Nach seiner Meinung darf deshalb höchstens ein Drittel

der Wohnbereichsfläche von $34,5 \text{ m}^2$ der Südwestseite zugeschlagen werden. Laut den bewilligten Plänen beträgt die Fläche der Sitzplatz- bzw. Balkontüre im Wohnbereich auf der Nordwestseite 7 m^2 und diejenige des Fensters auf der Südwestseite 3 m^2 ; die Fensterfläche auf der Südwestseite macht also rund 42 % von derjenigen auf der Nordwestseite aus. Wird berücksichtigt, dass nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung Fenster auf der Südwestseite wegen der direkten Sonneneinstrahlung grundsätzlich bedeutsamer sind, rechtfertigt sich die hälftige Aufteilung der Fläche von $34,5 \text{ m}^2$ auf die Nordwest- und Südwestseite. Im Fall, den das Verwaltungsgericht im erwähnten Entscheid zu beurteilen hatte, betrug die Fensterfläche auf der Südwestseite ca. 27 % von derjenigen auf der Nordwestseite.

c) Unbestritten ist, dass das Kinderzimmer 1 auf allen drei Geschossen ausschliesslich nach Südwesten orientiert ist. Während es im Erdgeschoss eine Glastüre ins Freie aufweist, ist es in den beiden Obergeschossen mit einem Fenster versehen. Beim Kinderzimmer 2 verhält es sich auf der Südwestseite genau gleich wie beim Kinderzimmer 1. Zusätzlich weist es aber auf der Südostseite eine Sitzplatz- bzw. Balkontüre auf. Der Beschwerdeführer hält deshalb dafür, dass höchstens die Hälfte der Fläche des Kinderzimmers 2 der Südwestseite zugeschlagen werden darf. Diese Betrachtungsweise ist nicht von der Hand zu weisen.

Demnach ergibt sich - pro Geschoss - folgende Aufteilung: Der Nordwestseite zuzuschlagen sind $38,95 \text{ m}^2$ ($21,7 \text{ m}^2$ Essen + $17,25 \text{ m}^2$ Wohnen), der Südwestseite $43,2 \text{ m}^2$ ($17,25 + 17,3 + 8,65$). Somit ergibt sich für die Südwestseite eine Mehrfläche von $4,25 \text{ m}^2$.

d) Abgesehen von der - geringen - zahlenmässigen Mehrfläche auf der Südwestseite sowohl bezüglich der Fensterfläche als auch der dieser zugeordneten Raumfläche spricht die Sitzplatz- bzw. Balkongestaltung im Wohn-/Essbereich für die Südwestseite als massgebliche Fassade: Durch den Fassadenrücksprung auf der Nordwestseite wird die Sitzplatz- bzw. Balkonfläche im Wohnbereich wesentlich grösser als im Essbereich. Damit ist sie nicht nur nach Nordwesten, sondern auch nach Südwesten ausgerichtet (AGVE 1996, S. 522).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beurteilung des Gemeinderates W., dass die Südwestfassade als massgebliche Fassade im Sinne von § 17 Abs. 2 ABauV zu gelten habe, haltbar ist.

124 Bausperre.

Bei Nutzungsänderungsgesuchen, die keine oder kaum bauliche Veränderungen mit sich bringen, ist für das Verfügen von Bausperren Zurückhaltung angebracht.

Entscheid des Baudepartements vom 27. März 2001 in Sachen S.

Sachverhalt

Die Gemeinde O. ist daran, die Nutzungsplanung Siedlung zu revidieren. Sie beabsichtigt unter anderem, die Einrichtung von Sexgewerben in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnzonen zu verbieten. Als S. das Bauge such einreicht, seinen Verkaufsladen in der Wohn- und Gewerbezone neu als Massagesalon zu nutzen, verfügt der Gemeinderat eine Bausperre. Die von S. dagegen erhobene Beschwerde heisst das Baudepartement gut und weist die Sache zurück an den Gemeinderat zur materiellen Behandlung des Bauge suchs.

Aus den Erwägungen

3. a) Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, kann die zuständige Behörde die Gesuche für die Bewilligung von Bauten in den von den neuen Plänen oder Vorschriften betroffenen Gebieten für die Dauer von höchstens 2 Jahren zurückstellen. Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass diese die Verwirklichung von Plänen oder Vorschriften nicht erschweren (§ 30 BauG).

b) (Bejahung einer ernsthaften Planungsabsicht)