

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 30. November 2022

Versand: 5. Dezember 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001535

A._____ und B._____, Q._____; Beschwerde vom 1. Oktober 2021 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Q._____ vom 16. August 2021/6. September 2021 betreffend Baugesuch der C._____ GmbH, R._____, für Abbruch diverse Gebäude, Neubau MFH und DEFH auf Parzellen aaa und bbb an der K abc und angrenzend an H-Bach; Gutheissung (Aufhebung des kommunalen Entscheids)

Sachverhalt

A.

Mit Eingabe vom 4. Juni 2021 reichte die C. GmbH, R. (folgend Bauherrschaft), bei der Gemeinde Q. ein Baugesuch ein zur Erstellung einer Arealüberbauung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) und einem Doppel Einfamilienhaus (DEFH), sowie für den Abbruch der auf den Bauparzellen aaa und bbb bestehenden Gebäude. Das Gesuch wurde daraufhin vom 11. Juni 2021 bis zum 12. Juli 2021 öffentlich aufgelegt. Es gingen drei Einwendungen ein.

Am 8. Juni 2021 leitete die Gemeindekanzlei Q. das Baugesuch zur Beurteilung der kantonalen Prüfbelange an die Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) weiter. Dieses stimmte dem Baugesuch betreffend Gewässerraum und Kantonsstrassenabstand mit Entscheid vom 16. August 2021 zu. Daraufhin erteilte der Gemeinderat Q. (fortan: Gemeinderat) mit Entscheid vom 6. September 2021 die nachgesuchte Baubewilligung und wies die erhobenen Einwendungen ab.

B.

Gegen den am 10. September 2021 zugestellten Entscheid erhoben A. und B., Q. (folgend Beschwerdeführende), vertreten durch Dr. G., Rechtsanwalt, U., am 1. Oktober 2021 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat mit folgenden Anträgen:

- "1. In Gutheissung der Beschwerde seien die Baubewilligung vom 6. September 2021 des Gemeinderates Q. sowie die Zustimmung vom 16. August 2021 des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt aufzuheben.*
- 2. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Bewilligungsbehörde."*

Auf die Begründung der Beschwerde wird – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Erwägungen

1. Bauvorhaben

Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf den Parzellen aaa und bbb eine Arealüberbauung zu erstellen. Im nördlichen Teil soll ein Mehrfamilienhaus entstehen, welches durch einen Knick in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert wird. Es soll aus drei Vollgeschossen, einem Attikageschoss und einem beziehungsweise zwei Untergeschossen bestehen, in welchen eine Tiefgarage integriert ist. Diese soll mit der bestehenden Tiefgarage auf der Nachbarliegenschaft verbunden und über Parzelle ccc erschlossen werden. Im südlichen Bereich ist ein Doppel Einfamilienhaus geplant, welches über die teilweise bestehende und auf Parzelle ddd liegende X-Strasse erschlossen werden soll. Das Bauareal wird geprägt durch den Dorfbach, welcher die Parzellen nördlich passiert, und das von Nord nach Süd beständig steiler ansteigende Terrain.

2. Gewässerraum

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Unterschreitung des Gewässerabstands sei vorliegend nicht möglich, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben seien und insbesondere die Bauparzelle auch ohne einen Eingriff in den Gewässerraum angemessen überbaut werden könne.

Unbestritten ist vorliegend, dass die Gemeinde Q. den Gewässerraum gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991 noch nicht umgesetzt hat und dass daher grundsätzlich ein Gewässerraum von 10 m einzuhalten wäre. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU erteilte jedoch eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis} der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998. Eine Unterschreitung des Gewässerabstands ist demgemäss möglich, wenn es sich um eine zonenkonforme Anlage ausserhalb dicht überbauter Gebiete auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen handelt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Diese Bestimmung soll unter anderem dazu dienen, Baulücken zu schliessen (BGE 139 II 470 E.4.5). Beim Baugelände handelt es sich um zwei Parzellen, wobei die im nördlichen Teil bestehenden Gebäude abgerissen werden sollen. Die noch unüberbaute Fläche befindet sich mittig zwischen überbauten Parzellen. Diese Fläche wird deshalb als Baulücke wahrgenommen. Daran ändert auch nichts, dass sich südwestlich eine grosse, unüberbaute Parzelle in der Übergangszone befindet, da diese Parzelle nicht direkt an die Bauparzellen angrenzt. In der direkten Umgebung ist der Dorfbach durch die bestehenden Gebäude eingeeengt. Einzig auf Parzelle kkk wird ein Gewässerabstand von 10 m eingehalten. Auf den Parzellen eee, fff, ggg, hhh und iii wird dieser Gewässerabstand überall unterschritten und die Bauten und Anlagen befinden sich teilweise direkt am Bach. Auch auf der von den Beschwerdeführenden angeführten Parzelle jjj wird der Gewässerraum von 10 m nicht eingehalten. Die bestehenden Verhältnisse um den Dorfbach sind im betreffenden Gebiet deshalb als beengt anzusehen (vgl. dazu BGE 1C_41/2021 E. 3.2 zu einem ähnlichen Fall). Wie die Abteilung Landschaft und Gewässer BVU nachvollziehbar ausführt, stehen der Unterschreitung des Gewässerabstands von 10 m auch keine überwiegenden Interessen entgegen. Der Bach ist im betreffenden Bereich durch mehrere bestehende Bauten eingeeengt und eine gesamthafte Revitalisierung wäre nicht möglich. Zudem sieht die Abteilung Landschaft und Gewässer BVU eine Hochwassergefährdung nicht als gleich hoch an wie bei einem natürlichen Gewässer. Daran ändert grundsätzlich auch nichts, wenn, wie von den Beschwerdeführenden geltend gemacht, der Bach im Winter 2021 an anderer Stelle über die Ufer getreten ist, da ein einmaliges Ereignis an einer anderen Stelle nicht geeignet ist, die fachkundige Einschätzung umzustossen. Der Fokus liegt gemäss Abteilung Landschaft und Gewässer BVU beim künstlich angelegten Dorfbach nicht auf einer Revitalisierung im Sinne eines mäandrierenden Bachlaufs, sondern in einer Aufwertung der Uferbereiche unter Gewährleistung eines eingeschränkten Hochwassers. Dies sei vorliegend mit der geplanten Gestaltung als Wiese mit punktuellen Gehölzen gegeben. Somit stehen weder Hochwasserschutz- noch Revita-

lisierungsinteressen der Unterschreitung des 10 m Gewässerabstands entgegen. Zu beachten ist zudem, dass es sich bei dem Gewässerabstand von 10 m um eine subsidiäre Regelung handelt, welche zur Anwendung kommt, wenn der Gewässerraum noch nicht umgesetzt wurde. Vorliegend stellt sich die Situation insofern besonders dar, als die Umsetzung des Gewässerraums in der kommunalen Gesetzgebung noch nicht erfolgt, jedoch eingeleitet ist. Die Festlegung des korrekten Gewässerraums wurde bereits vorgenommen und es wurde ein beidseitiger Gewässerabstand von 7,25 m errechnet. Würde im jetzigen Zeitpunkt die Einhaltung eines höheren Gewässerabstands gefordert, würde faktisch ein zu grosser Gewässerraum resultieren. Dies würde dem Ziel des verdichteten Bauens zuwiderlaufen. Darin können die vom Bundesgericht geforderten objektiven und sachlichen Bedürfnisse gesehen werden, welche eine Unterschreitung des Gewässerabstands rechtfertigen (vgl. BGE 139 II 470 E. 4.5). Ob eine angemessene Überbauung der Parzelle ohne Eingriff in den Gewässerraum möglich wäre kann daher offenbleiben. Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem Grundsatz, dass der Gewässerraum möglichst wenig in Anspruch genommen werden soll. Vorliegend ist der tatsächlich erforderliche Gewässerraum bereits bekannt, jedoch kommunal noch nicht verbindlich umgesetzt, woraus sich die Situation ergibt, dass zwar in den nach den subsidiären Bestimmungen anzuwendenden Gewässerraum eingegriffen wird, nicht jedoch in den bereits berechneten, tatsächlich erforderlichen. Die Ausnahmebewilligung kann somit vorliegend erteilt werden.

Unerheblich ist sodann entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführenden, dass gemäss Umgebungsplan innerhalb des Gewässerabstands Spielflächen vorgesehen sind. Dies stellt keinen Eingriff in den Gewässerraum dar. Wie die Abteilung Landschaft und Gewässer BVU richtig ausführt, besteht kein Betretungsverbot für den Gewässerraum. Somit kann der Gewässerraum ohne Weiteres von Kindern zum Spielen genutzt werden. Einzig das Erstellen von Bauten und Anlagen beziehungsweise Terrainveränderungen ist im Gewässerraum untersagt. Dies ist gemäss dem Umgebungsplan jedoch auch nicht vorgesehen.

3. Arealüberbauung

3.1 Unabhängigkeit der Fachperson

Die Beschwerdeführenden bestreiten im Weiteren, dass der Fachbericht zur Beurteilung der Arealüberbauung durch eine unabhängige Fachperson im Sinne der Bestimmung erstellt wurde.

Die Beurteilung, ob die Arealüberbauung im konkreten Fall eine gesamthaft bessere Lösung ermöglicht als die Regelbauweise, erfolgt gemäss § 40 der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 durch eine vom Gemeinderat beauftragte, unabhängige Fachperson. Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen, sieht § 40 BauV nicht vor, dass die Fachperson vom Gemeinderat unabhängig sein soll. Dies ergibt sich bereits draus, dass die Fachperson durch den Gemeinderat zu beauftragen ist, was naturgemäss zu einer gewissen Abhängigkeit führt. Zu beachten ist zudem, dass der Gemeinderat als solcher als unabhängig anzusehen ist, sofern im konkreten Verfahren keine Ausstandsgründe vorliegen, womit unerheblich ist, ob eine Fachperson vom – selbst neutralen – Gemeinderat in irgendeiner Weise abhängig ist. Vorliegend wurde als Fachperson zwar eine externe Bauverwaltung ausgewählt, welche auch anderweitig für den Gemeinderat tätig ist. Diese war jedoch nicht für die Prüfung des Baugesuchs verantwortlich, womit keine Vorbefassung zu erkennen ist. Eine Abhängigkeit zur Bauherrschaft wird weder von den Beschwerdeführenden geltend gemacht noch ist eine solche ersichtlich. Die notwendige Unabhängigkeit der Fachperson im Sinne von § 40 BauV ist somit zu bejahen.

3.2 Fachbericht

Die Bewilligungsvoraussetzungen für eine Arealüberbauung sind in § 39 Abs. 2 BauV festgelegt. Die Beschwerdeführenden bemängeln die Würdigung dieser Voraussetzung durch den Fachbericht der D. AG vom Juni 2021 (folgend Fachbericht) in verschiedenen Punkten.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ergibt sich vorliegend die haushälterische Nutzung des Bodens weder einzig aus der erhöhten Ausnützungsziffer noch würde dies zwingend einen Zirkelschluss darstellen. Einerseits ist eine hohe Ausnützungsziffer gerade Ausdruck eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, da diese nicht erreicht werden könnte, wenn Fläche verschwendet würde. Andererseits wird die so generierte Fläche vorliegend zudem auf insgesamt 15 Wohneinheiten aufgeteilt, womit gegenüber Ein- oder Zweifamilienhäusern mehr und unterschiedlicher Wohnraum geschaffen wird.

Die architektonische Gestaltung würdigt der Fachbericht als zurückhaltend. Hervorgehoben werden insbesondere die Höhenstaffelung sowie die Gliederung der Ost- und Westfassaden des MFH; nur die nördliche Fassade wird als abweisend beurteilt und die geplante Gestaltung mit Hochstammbäumen und Grosssträuchern als unverzichtbar angesehen. Die architektonische Gestaltung der Nordfassade ist dabei durch die Ausrichtung zur Kantonsstrasse und die damit einhergehende Lärmbelastung bedingt und hängt mit den örtlichen Gegebenheiten zusammen. Dass dabei zugunsten des Lärmschutzes Abstriche in der architektonischen Gestaltung gemacht werden, ist nachvollziehbar und kann vorliegend hingenommen werden, da die vorgesehene Bepflanzung sowohl architektonische Mängel kaschiert als auch Funktionen des Lärmschutzes erfüllt. Soweit die Beschwerdeführenden die farbliche Gliederung bestreiten, ergibt sich diese aus dem den Vorakten beiliegenden Farbkonzept, gemäss welchem die Loggias, das Attikageschoss sowie vertikale Streifen der Ostfassade in einem hellen Grauton und damit in einer anderen Farbe von der übrigen Fassade abgesetzt werden.

Hinsichtlich des DEFH beschränken sich die Beschwerdeführenden auf die Rüge, es handle sich lediglich um "normale" Architektur, ohne auszuführen, welche Mängel gegenüber einer "guten" Architektur bestünden. Die Kritik der Beschwerdeführenden ist in diesem Punkt nicht genügend substantiiert und vermag die nachvollziehbaren Ausführungen des Fachberichts zur architektonischen Gestaltung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, nicht als ungenügend erscheinen zu lassen.

Die Einordnung ins Ortsbild ist lediglich hinsichtlich der Körnigkeit des MFH bestritten, wobei entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden kein Widerspruch des Fachberichts vorliegt, wenn dieser eine deutliche Mehrlänge des MFH erkennt, jedoch eine gute Einordnung hinsichtlich der Körnigkeit bejaht. Die Aussage betreffend Mehrlänge bezieht sich einzig auf das direkte Nachbargebäude und hat daher keine Aussagekraft gegenüber der gesamten Umgebung. Zudem hebt der Fachbericht hervor, dass mit diesem Nachbargebäude eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Höhe und Tiefe des Baukörpers bestehe und sich das MFH aufgrund des Knicks optisch verkürze, was eine unerwünschte Riegelbildung vermeide. Festzuhalten ist somit, dass das geplante MFH zwar länger ist als die bestehenden Gebäude, dies jedoch aufgrund der geknickten Anordnung weniger stark ins Gewicht fällt. Die Ausführungen des Fachberichts sind nachvollziehbar und ihnen kann gefolgt werden.

Hinsichtlich der gemeinsamen Entsorgungseinrichtung ist festzuhalten, dass diese zwar, wie die Beschwerdeführenden richtig ausführen, vom DEFH her über eine gewisse Distanz und auch eine gewisse Höhendifferenz erreicht werden müssen, dies jedoch nicht automatisch dazu führen kann, dass die Voraussetzung der gemeinsamen Entsorgungseinrichtung nicht erfüllt ist. Auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bewohner des DEFH ihren Hauskehricht über die X-Strasse entsorgen, kann ebenso nicht ausgeschlossen werden, dass die Sammeleinrichtung genutzt wird, da diese eine gewisse Flexibilität in der Entsorgung erlaubt, welche nicht gegeben ist, wenn der Hauskehricht jeweils erst am Abfuhrtag in einzelnen Säcken bereitgestellt werden darf. Entscheidend ist die Tatsache, dass für das DEFH keine gesonderte Entsorgungseinrichtung geplant ist und nicht davon ausgegangen werden kann, dass die gemeinsame Entsorgungseinrichtung nicht genutzt würde.

Darüber hinaus sind für eine Arealüberbauung eine sorgfältige rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen erforderlich. Für das Bauprojekt bestehen grundsätzlich drei Erschliessungen. Die Haupterschliessung kann dabei in der Zufahrt über die Tiefgarage gesehen werden, welche

den meisten Platz zum Abstellen von Fahrzeugen bieten wird. Diese erfolgt über einen Anschluss an die bereits auf der Nachbarparzelle bestehende Tiefgarage. Für die Zufahrt zur Abstellanlage wird somit keine oder nur wenig zusätzliche Fläche benötigt. Ähnliches gilt für die oberirdische Erschliessung der (Besucher-)Parkplätze sowie die Erschliessung des MFH zu Fuss. Diese erfolgt hauptsächlich über bestehende Anlagen auf der Nachbarparzelle. Die dritte Erschliessung dient der Erreichung des DEFH sowohl mit motorisiertem als auch mit Langsamverkehr. Hierfür muss auf der Bauparzelle zusätzlich eine Zufahrt erstellt werden, welche bis zur Ostseite des DEFH reicht. Für diese Erschliessung wird zwar auf der Bauparzelle Fläche benötigt, welche lediglich zwei Wohneinheiten dient, diese ist jedoch erforderlich und der Anschluss an das öffentliche Strassennetz erfolgt über die kürzest mögliche Distanz. Über das gesamte Bauprojekt kann die Erschliessung trotzdem als sorgfältig und rationell angesehen werden.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, es sei keine gemeinsame Autoabstellanlage geplant. Der Fachbericht führt hierzu aus, die Tiefgarage sei über den geplanten Fussweg zum MFH durch die Bewohner des DEFH in kurzer Distanz erreichbar und eine Mitbenützung daher möglich. Parkmöglichkeiten sind vorliegend geplant in der Tiefgarage unter dem MFH (19 im Untergeschoss [UG] und 7 im Übergang zur Nachbartiefgarage), im Aussenbereich nordöstlich des MFH (5 ungedeckte Parkplätze) sowie beim DEFH (jeweils zwei gedeckte Parkplätze unter dem Überhang der Wohneinheiten). Die insgesamt vier Parkplätze beim DEFH decken den Bedarf an Pflichtparkfeldern für diese beiden Wohneinheiten. Deshalb und aufgrund ihrer Platzierung sind sie eindeutig und exklusiv diesem Gebäude zugeordnet. Gleiches gilt für die im nördlichen Bereich des MFH liegenden Parkfelder, welche sich aus Sicht des DEFH am anderen Ende des Baugeländes befinden. Fraglich ist, ob die Tiefgarage sowohl dem MFH als auch dem DEFH zugeordnet und damit als gemeinsame Autoabstellanlage angesehen werden kann. In der Tiefgarage (inklusive Übergang zur Nachbargarage) befinden sich 26 Parkplätze. Davon werden gemäss Angaben der Bauherrschaft zwei dem Nachbargebäude zur Verfügung gestellt womit 24 für die Überbauung bleiben und auch ohne Berücksichtigung der Aussenstellplätze der Pflichtbedarf für das MFH gedeckt wäre. Aus dieser Sicht spricht somit nichts dagegen, dass die Tiefgarage auch durch die Bewohner des DEFH mitgenutzt wird. Der fussläufige Zugang in die Tiefgarage erfolgt über den Haupteingang des MFH, eine direkte Verbindung zum DEFH besteht nicht und ist aufgrund des gegebenen Terrains auch nicht möglich. Zwischen der Tiefgarage und dem DEFH besteht somit keine Verbindung, welche es zulässt, dass das Haus direkt aus der Tiefgarage betreten wird. Vielmehr müssten die Bewohner des DEFH über den Fussweg zum MFH und durch dieses hindurch die Tiefgarage betreten. Baulich ist die Tiefgarage damit eindeutig dem MFH zugeordnet, an welches sie direkt angeschlossen ist. Hinzu kommt, dass das DEFH über eigene, eindeutig diesem zugeordnete und dessen Pflichtbedarf deckende Parkplätze verfügt. Das zusätzliche Anmieten eines Parkplatzes in der Tiefgarage würde über den grundsätzlichen Bedarf hinausgehen und deshalb als Drittnutzung, vergleichbar mit jedem anderen Ein- oder Zweifamilienhaus in der Umgebung, erscheinen. Eine gemeinsame, gleichberechtigte Nutzung der Tiefgarage kann daher nicht gesehen werden und die Tiefgarage ist sowohl baulich als auch funktional dem MFH zugeordnet. Indem die beiden einzigen Gebäude der geplanten Überbauung über jeweils separate Parkieranlagen verfügen, entspricht die vorgesehene Parkierung vorliegend der Regelbauweise. Eine gemeinsame Autoabstellanlage liegt nicht vor und es fehlt somit an einer Voraussetzung für die Bejahung einer Arealüberbauung (vgl. § 39 Abs. 2 lit. d BauV).

3.3 Zwischenfazit

Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass das geplante Bauprojekt nicht die Voraussetzungen einer Arealüberbauung gemäss § 39 Abs. 2 BauV erfüllt. Es kann daher nicht von den Privilegierungen einer Arealüberbauung und insbesondere nicht von einer erhöhten Ausnützungsziffer profitieren. Das Bauprojekt überschreitet daher die zulässige Ausnützungsziffer und kann nicht bewilligt werden. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung aufzuheben. Der Vollständigkeit halber und im Hinblick auf künftige Baugesuche ist im Folgenden auch auf die weiteren Rügen einzugehen.

4. Grosser Grenzabstand Doppel Einfamilienhaus

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der grosse Grenzabstand müsse für das DEFH nicht, wie vorgesehen, in Richtung Süden, sondern für jede Wohneinheit gesondert nach Osten beziehungsweise nach Westen eingehalten werden.

Da die Gemeinde Q. die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht umgesetzt hat, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 (§ 64 Abs. 1 BauV). Für den grossen Grenzabstand sind somit § 17 ABauV und die dazu ergangene Rechtsprechung massgeblich. Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Schaffung von mehr Raum an der Stelle, an welcher sich ein beträchtlicher Teil der Wohnnutzung abspielt, wobei in erster Linie der Bauherr vor zu nahen Nachbarbauten geschützt, aber auch zugunsten des Nachbarn dem Mehrmass an Emissionen Rechnung getragen werden soll, welches von der Hauptwohnseite ausgeht. Dem Bauherrn steht dabei ein gewisser Spielraum bei der Bestimmung der Hauptwohnseite zu. Bei Mehrfamilienhäusern können mehrere Hauptwohnseiten je nach Ausrichtung der Wohneinheiten bestehen (vgl. AGVE 1996, 519, Seite 520 ff.). Die Hauptwohnseite bestimmt sich nach den örtlichen Verhältnissen, zu denen insbesondere Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume und Einpassung zählen (§ 17 Abs. 2 ABauV). Zu berücksichtigen sind zudem Türen nach aussen, Sitzplatz- und Balkonanordnungen sowie Wohnküchen (AGVE 1996, 519, Seite 522).

Vorliegend besteht das Erdgeschoss in beiden Hälften des Gebäudes hauptsächlich aus einem Wohn-Ess-Bereich, welcher in einem rechten Winkel angeordnet ist und den vom Balkon überdachten Sitzplatz einschliesst. Da in den Küchen jeweils Platz für einen Esstisch oder ähnliches vorgesehen ist, sind beide Raumteile für die Bestimmung der Hauptwohnseite relevant. Pro Doppelhaushälfte verfügt das Erdgeschoss über zwei Fenster Richtung Osten beziehungsweise Westen und über eine Türe und ein Fenster Richtung Süden. Die Sitzplätze sind nahezu quadratisch und jeweils Richtung Osten beziehungsweise Westen sowie Richtung Süden offen. Im Obergeschoss ist der Balkon, wie der darunterliegende Sitzplatz nach Osten/Westen sowie nach Süden ausgerichtet. Die Räume des Obergeschosses, welche wohl überwiegend als Schlafzimmer für Eltern und Kinder genutzt werden sollen, sind tendenziell mehr nach Osten/Westen ausgerichtet, wobei auch hier lediglich nach Süden ein Zugang zu den Aussenbereichen besteht. Allein aufgrund des geplanten Gebäudes lässt sich zusammenfassend nicht eindeutig bestimmen, welche Seite als Hauptwohnseite anzusehen wäre. Dass die Türen, welche in den Aussenbereich führen, nach Süden ausgerichtet sind, spricht jedoch eher dafür, diese Seite als Hauptwohnseite anzusehen, was durch die Wahlfreiheit der Bauherrschaft betont wird.

Bei der Bestimmung der Hauptwohnseite sind, wie die Beschwerdeführenden richtig geltend machen, insbesondere auch die örtlichen Verhältnisse mit einzubeziehen. Das Gelände zeichnet sich vorliegend durch eine stärker werdende Steigung in Richtung Süden aus. Der Hang wird südlich des Hauses in einem Abstand von ca. 2 m mit einer 1,9 m hohen Stützmauer zurückgehalten und steigt bis zur Parzellengrenze über das Niveau des Obergeschosses an. Insgesamt steigt das Terrain Richtung Süden bis deutlich über die Firsthöhe des Gebäudes an. Der grosse Grenzabstand dient dazu, Freiräume zu schaffen und insbesondere auch eine gute Besonnung zu gewährleisten. Aufgrund des steilen Hangs können diese Ziele vorliegend nicht oder nur bedingt erreicht werden. Ein Freiraum für die Wohnnutzung im Aussenraum wird nicht geschaffen, da der über der Mauer gelegene Hang aufgrund der Neigung nicht genutzt beziehungsweise betreten werden kann. Ohnehin und insbesondere bei einer beabsichtigten Nutzung wäre zudem zu prüfen, ob aufgrund der hohen Fallhöhe von 1,9 m eine Absturzsicherung erforderlich wäre. Der nutzbare Aussenbereich in Richtung Süden beschränkt sich somit auf den überdachten Sitzplatz und einen schmalen Rasenstreifen. Durch die Nähe und Höhe der Stützmauer wird das gesamte Sichtfeld der im Erdgeschoss in der Südfassade liegenden Fenster durch die Mauer eingenommen. Von einer Aussicht auf die Wiese, wie dies die Bauherrschaft und der Gemeinderat geltend machen, kann deshalb keine Rede sein. Auch die Besonnung sowohl der Innenräume als auch des Gebiets, welches durch den grossen Grenzabstand geschaffen wird, ist aufgrund des steilen Hangs deutlich eingeschränkt. Der Sinn und

Zweck der Regelung zum grossen Grenzabstand, nämlich die Schaffung von Freiraum auf der Gebäudeseite, auf welcher sich ein beträchtlicher Teil der Wohnnutzung abspielt, kann daher vorliegend nach Süden hin nicht erreicht werden und die Hauptwohnseite kann auf dieser Seite nicht angenommen werden.

5. Veloabstellplätze

Zur Beurteilung von Veloabstellplätzen kann zunächst die Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7 des Bundesamts für Strassen (ASTRA), Veloparkierung - Empfehlungen zur Planung, Realisierung und Betrieb (folgend Vollzugshilfe Langsamverkehr) herangezogen werden. Befahrbare Rampen sollen ein maximales Gefälle von 6 % aufweisen, wobei die Steigung bis zu 10 % (überdacht bis zu 12 %) aufweisen kann, wenn in Ausnahmefällen aufgrund der baulichen und räumlichen Rahmenbedingungen keine andere Lösung möglich ist. Werden die Rampen im Gegenverkehr befahren, sind diese von Fachleuten sorgfältig zu projektieren und es ist darauf zu achten, dass Velos in Kurven einen grösseren Bewegungsspielraum benötigen. Die Rampen sollten auf grossen Längen eingesehen und es sollte auf Sichtweite angehalten werden können (vgl. Vollzugshilfe Langsamverkehr, Ziff. 4.1.2, Seite 72). Der Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen des Tiefbauamts Zürich hält zudem fest, dass Rampen zu Veloabstellanlagen, welche auch von Motorfahrzeugen befahren werden, zweispurig sein oder über ein Lichtsignal verfügen sollten (Ziff. 3.2, Seite 15).

Vorliegend ist zunächst die Rampe, welche das Erdgeschoss (EG) mit dem Untergeschoss (UG) verbindet, zu beurteilen. Diese erschliesst einen von zwei Velokellern und verfügt über eine Neigung von 15,6 %. Damit ist sie eindeutig zu steil für die Erschliessung von Veloabstellplätzen. Sie dürfte maximal eine Steigung von 6 % aufweisen und nur ausnahmsweise, wenn bauliche und räumliche Vorgaben dies bedingen, eine Maximalsteigung von 12 % aufweisen. Da es sich vorliegend um einen Neubau handelt, kann nicht davon ausgegangen werden, dass keine Lösung mit geringerer Steigung möglich wäre. Hinzu kommt, dass die Rampe im Gegenverkehr und mit Motorfahrzeugen befahren wird, jedoch weder zweispurig ist noch über ein Lichtsignal verfügt. Es ist fraglich, ob ein von oben kommender Radfahrer insbesondere im unteren Bereich der 90 Grad Kurve auf Sicht anhalten könnte, wenn ein Motorfahrzeug entgegenkommt. Diese Problematik wird insbesondere aufgrund der deutlich zu hohen Steigung und den daher zu erwartenden hohen Geschwindigkeiten der Radfahrer verstärkt. Die Rampe entspricht somit nicht den Empfehlungen der Vollzugshilfe Langsamverkehr. Die im UG liegenden Veloabstellplätze sind als nicht erschlossen anzusehen und können nicht in die Berechnung mit einbezogen werden. Das Projekt verfügt somit nicht über genügend Veloabstellplätze.

Nicht bekannt ist darüber hinaus die Beschaffenheit der Zufahrt in die Nachbargarage, welche letztlich auch die Tiefgarage des zu beurteilenden Projekts erschliesst. Auch diese müsste die obgenannten Kriterien erfüllen, ansonsten auch der Veloraum im EG nicht anrechenbar wäre. Dieser Veloraum erweist sich zudem als problematisch, weil die Tür auf die Fahrbahn der Tiefgarage führt und sich einerseits am oberen Ende der Rampe zum UG befindet und sich zudem auf eine geneigte Fahrbahn (6 % Steigung) öffnet. Dies kann zu gefährlichen Situationen führen, wenn eine Person aus dem Veloraum kommt oder in diesen hinein will und zeitgleich ein Motorfahrzeug aus dem UG ausfährt. Zu beachten ist des Weiteren, dass der Veloraum im Erdgeschoss als Fluchtweg gekennzeichnet ist und eine Fluchtwegtür jederzeit zu öffnen sein muss. Dem widerspricht jedoch die Bestimmung von § 28 BNO, welche besagt, dass die Veloräume abschliessbar sein müssen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Tür zum Veloraum so ausgestaltet werden könnte, dass gleichzeitig das Erfordernis der Abschliessbarkeit gemäss § 28 BNO und die Anforderungen an die Fluchtwegtüre erfüllt werden könnten.

Zumindest die Veloabstellplätze im UG sind nach dem Gesagten nicht angemessen erreichbar und daher nicht bewilligungsfähig. Bei den Veloabstellplätzen im EG ist die Positionierung der Tür kritisch und es ist nicht davon auszugehen, dass diese so ausgestaltet werden könnte, dass sowohl die Vo-

raussetzungen von § 28 BNO als auch die Brandschutzbestimmungen erfüllt sind. Ob die Abstellplätze im EG darüber hinaus angemessen durch die Tiefgarage des Nachbargrundstücks erschlossen sind, kann vorliegend nicht beurteilt werden, kann im Schluss jedoch offenbleiben. Durch den Wegfall der Veloabstellplätze im UG verfügt das Projekt nur über 33 von 58 erforderlichen Veloparkplätzen und die Baubewilligung ist auch deshalb aufzuheben.

6. Zusammenfassung und Kosten

6.1

Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung der Akten kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass das vorliegende Bauprojekt die massgeblichen Bestimmungen hinsichtlich Arealüberbauung und Veloabstellplätze nicht erfüllt und die kommunale Baubewilligung bereits aus diesen Gründen aufzuheben ist.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Bei den Parteikosten ist eine solche Privilegierung der Behörden nicht vorgesehen.

Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die obsiegenden Beschwerdeführenden keine Verfahrenskosten zu bezahlen (§§ 29 Abs. 1 und 31 Abs. 2 VRPG) und Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten (§ 32 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten vor dem Regierungsrat werden vollumfänglich der unterliegenden Bauherrschaft auferlegt, weil dem Gemeinderat kein Fehlverhalten gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorgeworfen werden kann. Die Parteikosten sind dem unterliegenden Gemeinderat beziehungsweise der durch ihn vertretenen Einwohnergemeinde sowie der unterliegenden Bauherrschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 33 Abs. 1 VRPG).

6.2

Die Parteikosten berechnen sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif) vom 10. November 1987 (AnwT). Dabei wird in vermögensrechtlichen Streitsachen auf den Streitwert abgestellt (§ 8a Abs. 1 AnwT), der in Baubewilligungssachen praxisgemäss 10 % der Bau-summe beträgt (vgl. AGVE 1992, Seite 398). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt, in dem Auslagen und Mehrwertsteuer enthalten sind (§ 8c AnwT). Die Baukosten wurden vorliegend auf Fr. 7'500'000.– beziffert (vgl. Deckblatt Baugesuch, in den kommunalen Akten). Der Streitwert beträgt daher Fr. 750'000.– und der Rahmen für die Entschädigung geht von Fr. 7'000.– bis Fr. 22'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT).

Der mutmassliche Aufwand wird im vorliegenden Fall als niedrig, Bedeutung und Schwierigkeit als mittel beurteilt. Entsprechend der Bedeutung des Falls liegt die tarifgemässe Entschädigung für den genannten Streitwert in der Regel innerhalb eines Bands von Fr. 7'500–18'500.–. Dies ergibt eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 10'250.–. Damit erscheint für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von aufgerundet Fr. 10'300.– sachgerecht, die grundsätzlich je hälftig, das heisst mit je Fr. 5'150.–, von der Bauherrschaft und der Einwohnergemeinde zu tragen sind. Damit sind die notwendigen Parteikosten (§ 29 Abs. 1 VRPG, § 2 AnwT) angemessen abgedeckt.

Die von der Einwohnergemeinde zu leistende Parteientschädigung ist um einen Drittel zu reduzieren, da ein hoher Streitwert von über Fr. 100'000.– vorliegt (§ 12a Abs. 1 AnwT). Die von der Einwohnergemeinde zu leistende Parteientschädigung ist folglich auf Fr. 3'450.– zu reduzieren.

Beschluss

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird die Baubewilligung des Gemeinderats Q. vom 6. September 2021 aufgehoben.

2.

a)

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleige-
bühr und den Auslagen von Fr. 595.05 insgesamt Fr. 2'595.05 werden der Bauherrschaft C. GmbH
auferlegt.

b)

Den Beschwerdeführenden A. und B. wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'000.– aus der
Staatskasse zurückerstattet.

3.

a)

Die Einwohnergemeinde Q. wird verpflichtet, A. und B. eine Parteikostenentschädigung von
Fr. 3'450.– zu bezahlen.

b)

Die C. GmbH wird verpflichtet, A. und B. eine Parteikostenentschädigung von Fr. 5'150.– zu bezah-
len.