

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 3. Juli 2024

Versand: 10. Juli 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000857

A._____ und B._____, beide Q._____; Beschwerde vom 30. November 2022 gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Q._____ vom 10. Juni 2021/27. Oktober 2022 betreffend Baugesuch von C._____ für Abbruch Einfamilienhaus und Erstellung Mehrfamilienhaus mit Geschäftsräumen auf Parzelle aaa, innerhalb der Bauzone, an der Kxy; Gutheissung (Aufhebung des kommunalen Entscheids)

Sachverhalt

(...)

Erwägungen

1. Ausgangslage

Bei der Bauparzelle aaa handelt es sich um eine Eckparzelle mit einer Fläche von 382 m². Östlich der Parzelle verläuft die Kantonsstrasse Kxy und südwestlich eine Gemeindestrasse. Die Bauparzelle befindet sich gemäss aktueller Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Q._____ (beschlossen vom Einwohnerrat am tt.mm.jjjj und genehmigt durch den Grossen Rat am tt.mm.jjjj) und dem dazugehörigem Bauzonenplan gleichen Datums in der Wohn- und Arbeitszone 4 und wird von der Grundwasserschutzzone S2 überlagert.

Das geplante Gebäude soll gemäss den vorinstanzlich bewilligten Plänen über vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss verfügen. Im Erd- und Untergeschoss sind Flächen für zwei Gewerbenutzungen geplant, welche über Aussensitzplätze entlang der Kantonsstrasse verfügen. In den drei Obergeschossen sowie im Attikageschoss ist jeweils eine Wohnung vorgesehen. Das geplante Gebäude soll demnach insgesamt über vier Wohnungen verfügen. Entlang der westlichen Parzellengrenze ist ein Aussenbereich für die Bewohnenden mit fix möbliertem Sitzplatz projektiert. Für das gesamte Projekt ist zudem eine autoarme Nutzung geplant (vgl. bewilligter Plansatz Baugesuch Nr. 2022-0091 in den kommunalen Vorakten).

2. Klärung der Parteistellung

Die Beschwerdeführenden beantragten mit ihrer Beschwerde, es sei zu klären, wer tatsächlich Bauherr des strittigen Projekts sei. Dies, weil Zweifel an der Beurteilung des Gemeinderats bestünden (vgl. Beschwerde, Seite 5, act. 117).

In den Baugesuchen sowie in der Baubewilligung wird jeweils die "Firma D._____, F._____" als Bauherrschaft aufgeführt. Bereits am 18. Februar 2020 reichte der Grundeigentümer der Parzelle aaa dem Gemeinderat jedoch eine Vollmacht ein, welche die Firma D._____ beziehungsweise F._____

lediglich als Vollmachtnehmer auswies und diesen dazu berechnigte, baurechnliche Abklärungen im Zusammenhang mit dem eingereichten Baugesuch vorzunehmen. Im Beschwerdeverfahren erklärten der Grundeigentümer der Bauparzelle sowie die Firma D._____ gemeinsam, es liege ein Vollmachtsverhältnis vor, und reichten die Vollmacht vom 24. August 2017 ein (vgl. Beschwerdeantwort der Bauherrschaft, Seite 1, act. 130). Der instruierende Rechtsdienst des Regierungsrats hielt daher mit Instruktionsschreiben vom 4. April 2023 fest, dass der Grundeigentümer, C._____, als Bauherr des strittigen Projekts angesehen werde. Sollte sich dieser auch im Beschwerdeverfahren durch die Firma D._____ vertreten lassen wollen, habe er eine gesonderte Vollmacht für das Beschwerdeverfahren einzureichen (vgl. Instruktionsschreiben vom 4. April 2023, Seite 1, act. 162). Die Bauherrschaft reichte die entsprechende Vollmacht vom 12. April 2023 nach (vgl. act. 163). Sowohl im vorliegenden als auch im vorinstanzlichen Verfahren sind daher der Grundeigentümer der Bauparzelle, C._____, als Bauherr, und die Firma D._____, F._____, als Bauherrenvertreterin anzusehen.

Auch wenn damit die Baubewilligung auf eine falsche Bauherrschaft ausgestellt ist, kann daraus entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nichts zu deren Gunsten abgeleitet werden (vgl. Replik, Seite 4, act. 197). Zunächst handelt es sich hierbei um ein offensichtliches Versehen, da die Vollmacht, welche den Grundeigentümer als Bauherrschaft auswies, bereits bei Baugesuchseinreichung vorgelegen hat. Zudem ist eine Baubewilligung grundsätzlich nicht persönlicher Natur, sondern mit dem jeweiligen Baugrundstück verknüpft. Die Baubewilligung stellt lediglich fest, dass dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Interessen entgegenstehen (vgl. ANDREAS BAUMANN, in Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 59 Rz. 29 ff.). Eine Rückweisung der Sache würde daher zu einem formalistischen Leerlauf führen, da die Änderung der Bauherrschaft auf die inhaltliche Beurteilung des Baugesuchs keinerlei Auswirkungen hätte. Etwas anderes machen auch die Beschwerdeführenden nicht geltend.

3. Parkplätze

3.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei den beiden projektierten Parkfeldern handle es sich um Pflichtparkfelder. Diese befänden sich jedoch innerhalb des Strassenabstands zur Gemeindestrasse, weshalb die Parkfelder nicht als Pflichtparkfelder angerechnet werden könnten. Eine Entbindung von der Pflicht zur Erstellung der erforderlichen Parkfelder gemäss § 55 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 komme nicht infrage, da keine Sachzwänge vorlägen, welche eine solche Befreiung rechtfertigen würden (vgl. Beschwerde Seiten 16 f., act. 107 f.).

3.2

Es ist unbestritten, dass das Projekt grundsätzlich über zwei Pflichtparkfelder verfügen muss. Ebenso ist unbestritten, dass die beiden projektierten Parkfelder sich innerhalb des Strassenabstands zur Gemeindestrasse befinden, weshalb sie nicht als Pflichtparkfelder angerechnet werden können (vgl. angefochtener Entscheid, Seite 5, act. 84). Entsprechend hat der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid von der Pflicht zur Erstellung der erforderlichen Parkfelder befreit, was nicht erforderlich wäre, wenn es sich bei den projektierten Parkfeldern nicht um Pflichtparkfelder handelte (vgl. angefochtener Entscheid, Seite 5, act. 84). Auch im Beschwerdeverfahren bringt der Gemeinderat nichts anderes vor (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats, Seite 9, act. 150). Auch der Bauherr bestreitet die Qualifizierung der projektierten Parkfelder als Pflichtparkfelder nicht (vgl. Beschwerde, act. 121 ff). Zu klären bleibt somit lediglich die Frage, ob die Bauherrschaft von der Pflicht zur Erstellung der Parkfelder entbunden werden kann beziehungsweise die Parkplätze ausnahmsweise innerhalb des Strassenabstands errichtet werden können.

3.3

Die Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern ist in § 55 BauG geregelt. Dieser sieht vor, dass für die jeweilige Nutzung genügend Parkfelder zu erstellen beziehungsweise sicherzustellen sind. Von der Pflicht zur Erstellung dieser Parkfelder kann gemäss § 55 Abs. 3 BauG befreit werden, wenn (a) wichtige öffentliche Interessen entgegenstehen oder (b) der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar wäre. Das Verwaltungsgericht geht davon aus, dass für eine Befreiung von der Parkfelderstellungspflicht gemäss § 55 Abs. 3 lit. b BauG gewisse Sachzwänge vorliegen müssen. Diese sind insbesondere dann zu bejahen, wenn ein Umbau beziehungsweise eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes vorgenommen werden soll, wobei die einzig verbleibende sinnvolle Nutzung zwangsläufig zu einem Unterangebot an Pflichtparkfeldern führen würde. Insbesondere bei Neubauten kann die Bauherrschaft jedoch nötigenfalls auf eine Redimensionierung oder auf eine anderweitige Nutzung des Bauvorhabens verwiesen werden. Bei § 55 Abs. 3 BauG handelt es sich um eine Ausnahmebestimmung, welche nicht zur Regel werden und damit zur Aushöhlung der Parkfelderstellungspflicht führen darf. Bei einem Neubauprojekt besteht deshalb kein Anspruch auf vollständige Ausnutzung der Bauparzelle. Die genügenden Flächen für die Erstellung der erforderlichen Parkfelder sind primär durch sorgfältige und umsichtige Planung sicherzustellen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2015.202 vom 9. Dezember 2015, E. 4.4.3).

3.4

Das auf der Bauparzelle bestehende Gebäude soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbenutzung ersetzt werden. Entsprechend handelt es sich um einen Neubau, bei welchem gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung die Pflichtparkfelder in erster Linie durch umsichtige Planung zu sichern sind und eine Anwendung der Ausnahmebestimmung von § 55 Abs. 3 lit. b BauG in der Regel ausscheidet. Es ist hingegen nicht ausgeschlossen, dass auch bei einem Neubauvorhaben die Erstellung von Pflichtparkfeldern trotz umsichtiger Planung nicht möglich oder zumindest nicht zumutbar ist, weil dies eine sinnvolle, zonenkonforme Nutzung der Parzelle verunmöglichen würde.

Im konkreten Fall sind deshalb insbesondere die eher geringe Grösse der Bauparzelle von 382 m² sowie deren Ecklage zu berücksichtigen, die dazu führt, dass an zwei Seiten der Parzelle Strassenabstände einzuhalten sind. Der Gemeinderat macht entsprechend geltend, bei Beachtung des Abstands zur Gemeindestrasse wäre eine zonenkonforme Nutzungsdichte nicht mehr zu erreichen, weshalb eine Befreiung von der Parkfelderstellungspflicht angebracht sei (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats, Seite 10, act. 149). Zu beachten ist jedoch, dass das geplante Projekt die zulässige Ausnutzungsziffer nahezu vollständig beansprucht. Hinzu kommen Flächen im Attika- sowie im Untergeschoss, welche für das Wohnen beziehungsweise für das Gewerbe genutzt werden sollen und nicht an die zulässige Ausnutzungsziffer angerechnet werden. Das Projekt erreicht somit die bei dieser Parzellengrösse maximal mögliche Nutzungsdichte. Es trifft zwar zu, dass im Rahmen des verdichteten Bauens eine möglichst hohe Nutzungsdichte anzustreben ist. Jedoch ist eine zonenkonforme Nutzungsdichte nicht nur dann erreicht, wenn eine Parzelle maximal ausgenutzt wird. Des Weiteren gehört eine angemessene Anzahl Parkfelder zur zonenkonformen Nutzung, da das betreffende Gebiet nicht von der Parkfelderstellungspflicht entbunden wurde (vgl. § 55 Abs. 4 BauG). An dieser Beurteilung ändert auch die – zwischen den Parteien strittige – Anwendung der Bestimmungen zur autoarmen Nutzung grundsätzlich nichts, sieht doch Anhang 9.3 der BNO ausdrücklich vor, dass insbesondere Besuchendenparkfelder in jedem Fall zu erstellen sind. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die übrigen Anliegergrundstücke der Gemeindestrasse ähnliche Grössen aufweisen wie die Bauparzelle. Würde vorliegend davon ausgegangen, die eher geringe Parzellengrösse könnte eine Anwendbarkeit von § 55 Abs. 3 BauG begründen, könnten auch die Bauherrschaften der Nachbarparzellen bei einer Neuüberbauung eine Befreiung von der Parkfelderstellungspflicht geltend machen. Damit würde jedoch die Ausnahmeregelung in diesem Gebiet zum Regelfall werden. Den kleinen Parzellengrössen, welche eine zonenkonforme Überbauung erschweren, wäre, sofern dies

seitens der Gemeinde erwünscht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen, beispielsweise indem die Einhaltung des Abstands zu Gemeindestrassen für Parkfelder aufgehoben würde (vgl. § 111 Abs. 1 lit. a BauG).

Entsprechend und in Übereinstimmung mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sind die erforderlichen Pflichtparkfelder daher in erster Linie durch eine entsprechende Planung sicherzustellen. Der Bauherrschaft ist es ohne Weiteres zuzumuten, das geplante, eine maximale Ausnutzung anstrebende Projekt geringfügig zu redimensionieren, um die beiden erforderlichen Pflichtparkfelder unter Einhaltung des kommunalen Strassenabstands regelkonform erstellen zu können. So würde beispielsweise bei einem Verzicht auf die Erstellung der Attikawohnung, welche als Stüdiowohnung mit einer Fläche von nur insgesamt 30,16 m² konzipiert ist (vgl. Baugesuch Nr. 21-161 in den Vorakten), die Qualifikation als Mehrfamilienhaus wegfallen, was zur Folge hätte, dass die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Erholungsflächen gemäss § 54 BauG sowie § 44 BNO entfallen würde. Die so frei werdende Fläche könnte – allenfalls unter geringen Anpassungen des Erdgeschosses – für die Pflichtparkfelder genutzt werden. Bei einer solchen Plananpassung würde zwar eine Wohneinheit wegfallen, diese würde aufgrund ihrer geringen Grösse aber vermutungsweise ohnehin nur von einer Einzelperson bewohnt werden, womit die Nutzungsdichte (Einwohner pro Quadratmeter) nur unwesentlich abnehmen würde. Bezüglich der Ausnutzungsziffer würden sich hierbei keine Änderungen ergeben, da das Attikageschoss für diese nicht massgeblich ist. Darüber hinaus scheint auch eine Erstellung der Pflichtparkfelder ohne Verzicht auf ein Attikageschoss möglich. Wie die Beschwerdeführenden zurecht geltend machen, könnten die projektierten Parkfelder in die Bauparzelle hinein verschoben werden, um den Strassenabstand zur Gemeindestrasse einzuhalten (vgl. Replik, Seite 12, act. 189). Dabei müsste die Bauherrschaft nicht zwingend auf die Gastronutzung im südlichen Teil des Erdgeschosses verzichten, könnte doch der als Erdgeschosshalle vorgesehene Durchgang zwischen den beiden Gewerbenutzungen aufgehoben und zur (teilweisen) Kompensation der für die Parkfelder notwendigen Fläche verwendet werden. Dies zeigt, dass bei einer entsprechenden Berücksichtigung des vorgesehenen Strassenabstands bereits während der Planungsphase die Pflichtparkfelder durchaus regelkonform hätten projektiert werden können. Da somit keine Sachzwänge vorliegen, welche eine Entbindung von der Pflicht zur Erstellung der notwendigen Parkfelder rechtfertigen beziehungsweise erfordern, ist sowohl die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr als auch die gute Erreichbarkeit öffentlicher Parkfelder irrelevant.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass auch keine wichtigen öffentlichen Interessen der Erstellung der Pflichtparkfelder entgegenstehen (vgl. § 55 Abs. 3 lit. a BauG). Solche sind vorliegend nicht ersichtlich und werden von den Parteien zu Recht auch nicht geltend gemacht.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Erstellung der erforderlichen beiden Pflichtparkfelder unter Einhaltung des kommunalen Strassenabstands mit einer entsprechenden Projektanpassung ohne Weiteres möglich wäre, und dies mit einer nur geringen Nutzungseinbusse für die Bauherrschaft. Entsprechend ist dieser eine Redimensionierung beziehungsweise eine Überarbeitung des Bauprojekts zumutbar. Ebenso sind keine wichtigen öffentlichen Interessen erkennbar, welche es rechtfertigen würden, von der Pflicht zur Erstellung der Pflichtparkfelder zu befreien. Somit fällt eine Befreiung von der Pflicht zur Erstellung der erforderlichen Parkfelder gemäss § 55 Abs. 3 BauG ausser Betracht.

3.5

Der Vollständigkeit halber sei festzuhalten, dass auch keine Ausnahmegewilligung gemäss den §§ 67 und 67a BauG infrage kommt. Die ordentliche Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG kann nur erteilt werden, wenn ausserordentliche Verhältnisse beziehungsweise ein Härtefall vorliegen. Wie soeben aufgezeigt, ist es der Bauherrschaft jedoch möglich und zumutbar, das Projekt so zu planen, dass die Pflichtparkfelder unter Einhaltung des kommunalen Strassenabstands erstellt werden können. Da die regelkonforme Erstellung der Pflichtparkfelder zumutbar ist, können weder aus-

serordentliche Verhältnisse noch ein Härtefall im Sinne von § 67 BauG vorliegen. Für eine erleichterte Ausnahmegewilligung für Bauten innerhalb des Strassenabstands gemäss § 67a BauG fehlt es sodann an einem Alternativstandort für die Pflichtparkfelder.

3.6

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die beiden projektierten Parkfelder innerhalb des kommunalen Strassenabstands liegen, weshalb diese nicht als Pflichtparkfelder angerechnet werden können. Da vorliegend – wie soeben dargelegt – auch keine Entbindung von der Parkfelderstellungspflicht gemäss § 55 Abs. 3 BauG in Betracht kommt, ist festzuhalten, dass das Projekt nicht über die erforderliche Zahl an Pflichtparkfeldern verfügt. Dieser Mangel ist nicht untergeordneter Natur und lässt sich nur durch eine entsprechende Neuprojektierung beheben; folglich kann der Mangel auch nicht durch Auflagen geheilt werden. Die Beschwerde ist daher bereits aus diesem Grund gutzuheissen.

4. Veloabstellplätze/Spiel- und Erholungsflächen

4.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die beiden ungedeckten Abstellplätze für Velos befänden sich im Unterabstand zur Kantons- respektive Gemeindestrasse. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG sei nicht möglich, da kein Alternativstandort ausserhalb des Strassenabstands vorhanden sei. Sämtliche als Alternativstandort infrage kommenden Flächen lägen entweder im Strassenabstand, dienten als Spiel- und Erholungsfläche gemäss § 44 BNO oder böten schlicht keinen Platz für die als Veloabstellplätze projektierten Flächen von 12 m² (vgl. Beschwerde, Seiten 20 f., act. 103)

4.2

Demgegenüber führt der Gemeinderat unter Verweis auf die Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 10. Juni 2021 aus, dass es sich bei den Veloabstellplätzen um untergeordnete Bauten handle und ein Alternativstandort nördlich des geplanten Gebäudes im Grenzabstandsreich möglich sei. Hier sei die Schrägparkierung von acht Velos möglich (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats, Seite 12, act. 147). Die Abteilung Tiefbau BVU hält ausserdem fest, zwischen Grillplatz und Container-/Veloabstellraum würde eine ungenutzte Fläche von rund 6 m² zur Verfügung stehen, welche als Alternativstandort genutzt werden könnte (vgl. Stellungnahme der Abteilung Tiefbau BVU, Seite 1, act. 138).

4.3

Es ist unbestritten, dass es sich bei den Veloabstellplätzen um betriebsnotwendige Anlagen handelt, welche sich im Unterabstand zu Strassen befinden und daher einer Ausnahmegewilligung bedürfen. Eine erleichterte Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG ist bei betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen jedoch nur möglich, wenn ein Alternativstandort vorhanden ist, an welchen die Baute oder Anlage mit geringem Aufwand verschoben werden könnte, wenn der Strassenabstand durch Strassenbauprojekte zu einem späteren Zeitpunkt beansprucht werden müsste.

Soweit der Gemeinderat einen Alternativstandort nördlich des geplanten Gebäudes sieht, ist unklar, ob damit die Fläche entlang der Grenze zur Parzelle bbb oder diejenige entlang der Grenze zur Parzelle ccc gemeint ist. Zu beiden Parzellen besteht im nördlichen Bereich zwischen dem Gebäude und der Parzellengrenze lediglich ein Abstand von unter 2 m, welcher durch die geplanten Stellrampen und das Pflanzenbeet von 0,5 m Breite zusätzlich verkleinert wird (vgl. Umgebungsplan vom 13. April 2021, in den kommunalen Akten BG Nr. 2022-0091). Für die Veloparkierung bestünde dort

somit nur ein Platz von rund 1,5 m Breite zur Verfügung. Das Handbuch Veloparkierung – Empfehlungen zur Planung, Realisierung und Betrieb des Bundesamts für Strassen ASTRA, Seite 86, sieht jedoch einen Platzbedarf von 1,45 m bei einem Parkierungswinkel von 45° vor und zusätzlich für jegliche Parkierungsart eine Fahrgasse von mindestens 2 m. Selbst wenn also der Platzbedarf für das Abstellen der Velos durch einen spitzeren Parkierungswinkel (sofern überhaupt möglich) verkleinert werden könnte, müsste stets eine Fahrgasse von 2 m Breite eingehalten werden. Dies ist im nördlichen Grenzabstandsbereich der Bauparzelle allerdings nicht realisierbar, weshalb dieser Bereich nicht als Alternativstandort für die Veloparkierung infrage kommt.

Demgegenüber weist die Abteilung Tiefbau BVU darauf hin, dass zwischen Grillplatz und Container-/Veloabstellraum ein freier Bereich liegt, in welchen die im Kantonsstrassenabstand liegende, 6 m² grosse Veloabstellfläche verschoben werden könnte (vgl. Stellungnahme Abteilung Tiefbau, Seite 1, act. 138). Der Bereich zwischen Grillplatz und Container-/Veloabstellraum weist eine Fläche von ca. 22,5 m² (ca. 4,5 m x 5,0 m) auf. Die Fläche ist somit ausreichend, um den im Unterabstand zur Kantonsstrasse liegenden Veloabstellplatz inklusive der erforderlichen Fahrgassen und Zugangswege zum Container- beziehungsweise Veloabstellraum aufzunehmen. Zu beachten ist jedoch, dass die Prüfung der Abteilung Tiefbau BVU sich auf den Bereich der Kantonsstrasse beschränkte. Zudem kann und darf die Abteilung Tiefbau BVU grundsätzlich keine Aussagen zu kommunalen Bestimmungen treffen, da diese im Kompetenzbereich des Gemeinderats liegen. Die Beurteilung der Abteilung Tiefbau BVU erfolgte daher richtigerweise unter Ausblendung sowohl des Veloabstellplatzes an der südlichen Parzellengrenze als auch von anderen kommunalen Bestimmungen. Unter diesem beschränkten Blickwinkel hat die Abteilung Tiefbau BVU zutreffend festgehalten, dass auf der Bauparzelle ein Alternativstandort für den Veloabstellplatz an der Kantonsstrasse zur Verfügung steht. Im Folgenden ist indes zu prüfen, ob sich an dieser Einschätzung unter Einbezug der kommunalen Prüfbelange etwas ändert.

4.4

Anders als die Abteilung Tiefbau BVU musste der Gemeinderat bei seiner Beurteilung des Projekts eine Gesamtbetrachtung vornehmen. Zunächst ist daher zu beachten, dass neben dem Veloabstellplatz an der Kantonsstrasse mit einer Fläche von 6,21 m² ein zweiter Veloabstellplatz mit einer Fläche von 5,77 m² an der Gemeindestrasse vorgesehen ist (vgl. Umgebungsplan vom 13. April 2021, in den kommunalen Akten BG Nr. 2022-0091). Beide Veloabstellplätze liegen im Unterabstand zu einer Strasse und sind deshalb auf Alternativstandorte angewiesen. Insgesamt ist also eine Ersatzfläche von mindestens 11,98 m² erforderlich, damit für beide Veloabstellplätze eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG erteilt werden kann. Hinzu kämen noch die erforderlichen Fahrgassen und Wege, insbesondere auch zum Container- und zum Veloabstellraum. Insgesamt ist also eine Fläche von mehr als 12 m² als Alternativstandort erforderlich. Die Fläche zwischen dem Grillplatz und dem Container-/Veloabstellraum von etwa 22,5 m² dürfte hierfür aber ausreichend sein. Ein Standort kann jedoch nur dann als Alternativstandort für eine im Unterabstand zu einer Strasse liegende Baute oder Anlage dienen, wenn dieser nicht aufgrund zwingender Bestimmungen bereits anderweitig verwendet werden muss.

4.5

Gemäss § 54 Abs. 1 BauG sind bei Mehrfamilienhäusern – das heisst bei Gebäuden mit vier und mehr Wohneinheiten (§ 18 Abs. 1 BauV) – kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten. § 44 Abs. 1 BNO hält überdies fest, dass die Grösse der Spiel- und Erholungsflächen mindestens 15 % der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche (berechnet unter Einbezug der Dach-, Attika- und Untergeschosse) betragen müsse. Die nicht rechtsverbindlichen Erläuterungen zur BNO führen aus, dass die Spiel- und Erholungsflächen insbesondere eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten, eine zweckmässige Form mit einer minimalen Breite von 5 m (keine Restflächen)

aufweisen und zu den öffentlichen Bereichen hin mit geeigneten gestalterischen Mitteln abgegrenzt sein müssen.

Für das geplante Projekt wurde ausgehend von der für das Wohnen beanspruchten Bruttogeschossfläche eine Spiel- und Erholungsfläche von 47 m² errechnet (vgl. angefochtener Entscheid, Seite 7). Die Beschwerdeführenden lassen ausdrücklich offen, ob diese Berechnung ihrer Ansicht nach korrekt ist. Es kann jedoch festgehalten werden, dass unbestrittenermassen eine Spiel- und Erholungsfläche von mindestens 47 m² zu erstellen ist. Da § 44 Abs. 1 BNO die Erstellung der Spiel- und Erholungsflächen in der erforderlichen Grösse zwingend vorschreibt und keine Ausnahmen vorsieht, muss auch die anrechenbare Spiel- und Erholungsfläche als betriebsnotwendige Anlage grundsätzlich den Strassenabstand von 4 m zur Gemeindestrasse einhalten. Im konkreten Fall steht hierfür auf der westlichen Seite des Grundstücks eine Fläche von insgesamt 55 m² (11 m x 5 m) zur Verfügung. Diese nimmt jedoch den gesamten Platz zwischen dem Gebäude und der westlichen Parzellengrenze sowie zwischen Strassenabstand und Container-/Veloabstellraum ein. Somit ist in der Gesamtfläche von 55 m² auch der als Alternativstandort für die im Strassenunterabstand geplanten Veloabstellplätze vorgesehene Bereich inbegriffen. Wird von der vorhandenen Gesamtfläche von 55 m² die als Alternativstandort für die Veloabstellplätze mindestens erforderliche Fläche von rund 12 m² abgezogen, verbleibt lediglich noch eine Spiel- und Erholungsfläche von 43 m² anstatt der minimal erforderlichen 47 m². Hinzu kommt, dass zusätzlich zu den reinen Abstellflächen auch noch Fahrgassen und Wege in der erforderlichen Breite – insbesondere auch zum Container- und zum Veloabstellraum – nötig wären, womit die für die Veloabstellplätze benötigte Fläche am Alternativstandort weit über 12 m² liegen würde. Die vorgeschriebene Spiel- und Erholungsfläche würde daher bei einer im Zusammenhang mit einem Kantons- oder Gemeindestrassenausbau später allenfalls notwendig werdenden Verschiebung der Veloabstellplätze deutlich unterschritten, was zu einem gesetzeswidrigen Zustand führen würde. Bei einer gesamthaften Betrachtung, welche auch die im Gemeindestrassenabstand projektierte Fläche für Veloabstellplätze mitberücksichtigt, kann der Standort zwischen Grillplatz und Container-/Veloabstellraum demnach nicht als Alternativstandort im Sinne von § 67a BauG dienen. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG für die im Unterabstand zur Kantonsbeziehungsweise zur Gemeindestrasse projektierten Veloabstellplätze ist folglich nicht möglich.

4.6

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass auch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG nicht möglich ist, da weder ausserordentliche Verhältnisse noch ein Härtefall vorliegen. Bei einem allfälligen Verzicht auf das Attikageschoss würde die Pflicht zur Erstellung der Spiel- und Erholungsflächen entfallen, womit die entsprechende Fläche als Alternativstandort berücksichtigt werden könnte. Auch eine allfällige Verschiebung der für Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehenen Veloabstellplätze in einen Veloraum im Untergeschoss könnte auf Erdgeschossniveau Fläche freispielen. Diese frei werdende Fläche könnte für die Veloabstellplätze für Besuchende und Kundschaft verwendet werden. Zu beachten ist zudem, dass die Veloabstellplätze vorliegend aufgrund der angestrebten autoarmen Nutzung als besonders wichtig anzusehen sind, da die Besuchenden sowie die Kundschaft möglichst auf Autos verzichten und deshalb unter anderem auf Velos zurückgreifen sollen.

4.7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine aufgrund eines Kantons- oder Gemeindestrassenausbau später notwendig werdende Verschiebung der im Unterabstand zur Kantonsbeziehungsweise Gemeindestrasse projektierten Veloabstellplätze zu einer Unterschreitung der gesetzlich vorgesehenen Spiel- und Erholungsfläche führen würde. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67a BauG zur Errichtung der betriebsnotwendigen Veloabstellplätze ist mangels Alternativstandorts deshalb nicht möglich. Ebenso wenig ist mangels ausserordentlicher Verhältnisse und mangels eines Härtefalls

eine Ausnahmegewilligung gemäss § 67 BauG möglich. Auch dieser Mangel kann nicht durch Auflagen geheilt werden, weshalb die Beschwerde auch aus diesem Grund gutzuheissen ist. Der kommunale Entscheid ist daher auch aus diesem Grund aufzuheben.

5. Zusammenfassung und Kosten

5.1

Nach dem Gesagten und unter Berücksichtigung der Akten kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass das geplante Bauprojekt die massgeblichen Bestimmungen hinsichtlich Pflichtparkfelder und Veloabstellplätze beziehungsweise Spiel- und Erholungsflächen nicht erfüllt und die kommunale Baubewilligung bereits aus diesen Gründen aufzuheben ist. Infolgedessen erübrigt sich vorliegend die Prüfung der weiteren Rügen der Beschwerdeführenden, auch hinsichtlich der kantonalen Zustimmungsverfügung.

5.2

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 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, 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).

Die Parteikosten berechnen sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT) 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. 2'200'000.– beziffert (vgl. Beschwerdeantwort des Gemeinderats, Seite 3, act. 156). Der Streitwert beträgt daher Fr. 220'000.– und der Rahmen für die Entschädigung geht von Fr. 5'000.– bis Fr. 15'000.– (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT).

Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Dies ergibt für ein vollständig durchgeführtes Verfahren eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 8'550.–. Damit erscheint für das vorliegende Verfahren für die Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung in der Höhe von aufgerundet Fr. 8'600.– sachgerecht, die grundsätzlich je hälftig, das heisst mit je Fr. 4'300.–, von der Bauherrschaft und der Einwohnergemeinde zu tragen sind. Damit sind die notwendigen Parteikosten (§ 29 Abs. 1 VRPG und § 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. 2'876.– zu reduzieren.

Beschluss

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird die Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ vom 27. Oktober 2022 aufgehoben.

2.

a)

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr 786.45 insgesamt Fr. 2'786.45, werden der Bauherrschaft C._____ 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, den Beschwerdeführenden A._____ und B._____ eine Parteikostenentschädigung von Fr. 2'876.– zu bezahlen.

b)

Die Bauherrschaft C._____ wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden A._____ und B._____ eine Parteikostenentschädigung von Fr. 4'300.– zu bezahlen.