

Die Baubehörde hatte die Änderung der Nutzung eines freistehenden Garagengebäudes in einen Hobbyraum bewilligt. Nachbarn erhoben hiergegen mit der Begründung Rekurs, diese Umnutzung führe zum Verlust der Einstufung als Besonderes Gebäude und damit zum Verstoss gegen Abstandsvorschriften.

Aus den Erwägungen:

4.1 Damit ein Gebäude als ein Besonderes Gebäude zu klassifizieren ist, haben zwei Tatbestandsmerkmale erfüllt zu sein. Die grösste Höhe darf 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen, und das Gebäude darf nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein (§ 273, § 49 Abs. 3 PBG). Sind diese zwei Voraussetzungen erfüllt, kommt das als Besonderes Gebäude zu würdigende Gebäude nach Massgabe des kommunalen Rechts in den Genuss von Gebäude- und Grenzabstandserleichterungen (...)

4.2 Unstreitig ist das ein Schrägdach aufweisende Gebäude maximal exakt 5 m hoch (gemessen ab dem gewachsenen Terrain).

Damit bleibt zu prüfen, ob es nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist. Massgebend hierfür ist die objektive Eignung respektive Verwendbarkeit eines Gebäudes aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung (BRKE I Nr. 613/1988, E. 3b, in BEZ 1988 Nr. 26). Zwar kommt es beim Entscheid, ob ein Gebäude ein Besonderes Gebäude ist, grundsätzlich nicht auf die deklarierte Nutzungsabsicht an. Zu beachten ist allerdings, dass diese Rechtsprechung sich bis anhin stets auf Fälle bezog, in welchen seitens der Bauherrschaft jeweils deklariert wurde, das – als allfälliges Besonderes Gebäude zur Diskussion stehende – Gebäude werde *nicht* für den dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt. Auf die jeweils deklarierte «Nicht-Nutzung» zum dauernden Aufenthalt war richtigerweise dann nicht abzustellen, wenn ein Gebäude sich von seiner Ausstattung her sehr wohl für den dauernden Aufenthalt eignete. Andernfalls wäre es für jede Bauherrschaft ein Leichtes, ein objektiv noch so sehr zum dauernden Aufenthalt geeignetes Gebäude allein durch einfache Erklärung zu einem abstandsprivilegierten Besonderen Gebäude werden zu lassen. Das würde missbräuchlichen Erklärungen Tür und Tor öffnen.

Diese Gefahr besteht vorliegend gerade nicht. Die private Rekursgegnerin sucht ausdrücklich um die Bewilligung für eine Nutzung nach, welche – wie die Nutzung als Hobbyraum – einen dauernden Aufenthalt von Menschen mit sich bringt. In einem solchen Fall muss bei der Beantwortung der Frage, ob das Gebäude für den dauernden Aufenthalt «bestimmt» ist (§ 273, § 49 Abs. 3 PBG), zumindest dann auch auf die deklarierte Nutzungsabsicht abgestellt

werden, wenn und soweit ein Gebäude diese Nutzung von seiner baulichen Ausstattung her auch möglich erscheinen lässt.

4.3 Das streitbetroffene Gebäude ist allseits geschlossen und besteht aus massivem, 22 cm dickem Mauerwerk. Alle Wände sind gestrichen. Der Boden ist mit wohnraumüblichen Platten ausgelegt. Die eingezogene Holzdecke führt zu einer gleichbleibenden Raumhöhe von rund 2,2 m und hat eine isolierende Wirkung. Das Gebäude verfügt über Stromanschluss; an der Decke sind mehrere Lampen montiert. Aussenliegend an der Südostfassade ist eine Satelliten-Empfangsantenne angebracht. Auch ein Telefonanschluss ist vorhanden. An der Südwestfassade existiert in einer Höhe von ca. 1 m über dem Boden ein Fenster, das vollständig oder gekippt geöffnet werden kann. An der Nordwestfassade sind zwei weitere Fenster vorhanden (längliche, kippbare Oberlichter mit aussenseitigen Vergitterungen). Ein viertes, mit Milchglas versehenes kleines Fenster befindet sich in der Garagentür. Gemäss den Plänen beträgt die Fensterfläche insgesamt 1,6 m², was fast exakt 10 Prozent der Bodenfläche von 16,06 m² entspricht. Das Gebäude ist damit nahezu so gut belichtet wie ein Raum, der bereits als Wohn- und Schlafräum genutzt werden darf (vgl. § 302 Abs. 2 PBG), wobei ein Hobbyraum dieser Vorschrift wohlverstanden gerade nicht genügen muss.

Eine Nutzung des Gebäudes als Hobbyraum ist vorliegend auch ohne fest installierte Heizung zumindest von etwa April bis Oktober und damit während mehr als der Hälfte eines Jahres durchaus möglich. Hinzu kommt, dass das simple (und baubehördlich faktisch nicht kontrollierbare) Hinzustellen eines mobilen Heizelements in den Übergangszeiten und selbst im Winter praktisch eine ganzjährige Nutzung des Gebäudes ermöglicht. Der Raum ist klein und isoliert genug, um dergestalt genügend beheizbar zu sein. Im Lichte der ausgewiesenen Nutzungsabsicht als Hobbyraum ist es deshalb nicht ausreichend, wenn die Vorinstanz bei der Bezugsabnahme nur überprüfen will, ob noch irgendwelche Heizinstallationen bestehen und gegebenenfalls beabsichtigt, das Abhängen bzw. Plombieren derselben anzuordnen.

4.4 Insgesamt ist das Gebäude Vers.-Nr. 3542 somit aufgrund seiner baulichen Ausstattung im Verein mit der ausgewiesenen Nutzungsabsicht als zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sinne von § 273 bzw. § 49 Abs. 3 PBG geeignet und bestimmt.

Das Gebäude wird so zum Hauptgebäude und verliert seine Abstandsprivilegien, weshalb namentlich der Abstand zu Grundstück Kat.-Nr. 1 neu 5 m zu betragen hätte. Die Herstellung dieses ordentlichen Grenzabstandes bedingte eine Versetzung des Gebäudes um 1,5 m in das Baugrundstück hinein, was beim massiv gebauten Gebäude selbstredend kein Thema ist und deshalb auch nicht etwa nebenbestimmungsweise im Sinne von § 321 PBG zu erreichen wäre.

Damit ist die Baubewilligung für die nachgesuchte Umnutzung aufzuheben.