

Südostschweiz; 12.12.2015; Seite 8

Ausgabe Graubünden Region

Unzulässige Schlaumeierei in Disentis aufgedeckt

Das Bundesgericht pfeift Disentiser Gemeindevorstand zurück. Eine tiefere Ausnutzungsziffer war illegal.

von Urs-Peter Inderbitzin

Um eine gesetzeskonforme Ausnutzungsziffer bei einer Wohnüberbauung zu erhalten, zählte die Gemeinde Disentis ein Treppenhaus mit teils offener Fassade nicht zur anrechenbaren Verkehrsfläche. «Im Baugesetz nicht vorgesehen, sachfremd und unhaltbar», lautet die Antwort des Bundesgerichts.

Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung besitzt im Gebiet Caschuarz in Disentis zwei Bauparzellen in der Wohnzone. Die GmbH plant dort, zwei durch eine unterirdische Tiefgarage verbundene Vierfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen zu bauen. Der Gemeindevorstand Disentis/Mustér bewilligte das Bauvorhaben mit Bedingungen und Auflagen und wies dagegen erhobene Einsprachen von Anwohnern ab. Eine Beschwerde beim Bündner Verwaltungsgericht blieb ebenfalls erfolglos.

Tiefer Griff in die Trickkiste

Die Anwohner gaben sich jedoch nicht geschlagen und zogen den Streit nach Lausanne. Umstritten vor Bundesgericht war einzig die Frage, ob das Bauvorhaben die zulässige Ausnutzungsziffer einhält. Um dieses Ziel zu erreichen, hat man in Disentis tief in die Trickkiste gegriffen. Der Gemeindevorstand bewilligte die Baute (gegen den Willen der Baukommission) mit der Auflage, dass bei den Fassadenöffnungen des Treppenhauses keine Fenster eingesetzt werden. Auf diese Weise zählt das Treppenhaus nicht zur Verkehrsfläche, mutmasste der Gemeindevorstand. Mit dieser Lösung ging es den Gemeindeoberen offenbar auch darum, einem sich in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befindenden Bauherrn eine höhere Ausnutzung und damit wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen.

Schliessung später notwendig

«Solches ist im Baugesetz nicht vorgesehen, sachfremd und unhaltbar», heisst es im Urteil aus Lausanne. Aber auch sonst kam die Lösung des Gemeindevorstandes beim Bundesgericht gar nicht an. «Ein vollständig innerhalb des Gebäudekubus liegendes, Treppenhaus in Bezug auf die Ausnutzung anders zu behandeln, je nachdem ob die Fassadenöffnungen

geschlossen sind oder nicht, ist sachlich nicht vertretbar», heisst es im Urteil. Eine spätere – auflagewidrige – Schliessung der Öffnungen, um das Eindringen von Regen und Schnee, die Vereisung der Treppen und die Unfallgefahr sowie die vorzeitige Alterung der Gebäudesubstanz zu verhindern, wäre auf Dauer kaum abzuwenden.

Wenig Verständnis bringt das Bundesgericht auch dem Bündner Verwaltungsgericht entgegen. «Der Versuch des Verwaltungsgerichts, die Baubewilligung durch eine der konstanten Praxis der zuständigen kommunalen Baukommission widersprechende, sachlich kaum haltbare Auslegung des kommunalen Baugesetzes und einer einschlägigen SIA-Bestimmungen zu schützen», erscheint mehr als fraglich und ist mit der Gemeindeautonomie nicht vereinbar. Die Bauherrin muss den Anwohnern eine Entschädigung von 4000 Franken überweisen und die Kosten für das Verfahren in der Höhe von ebenfalls 4000 Franken bezahlen.

Urteil 1C_163/2015 vom 10. November 2015.

Die Disentiser Behörden müssen ihre Haltung revidieren: Die Baubewilligung für ein Treppenhaus ohne Fenster war illegal. Bild Marco Hartmann