



G.-Nr. R3.2012.00011
BRGE III Nr. 0069/2012

Entscheid vom 23. Mai 2012

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Monika Spring-Gross, Baurichter Eugen Staub, Gerichtsschreiberin Barbara Eidenbenz

in Sachen **Rekurrent**
H. A., [....]

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [....]
2. R. und E. M., [....]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2011; Baubewilligung für Gewerbehäuser

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2011 erteilte der Gemeinderat X. R. und E. B. die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Gewerbehauses.

B.

Hiegegen wandte sich H. A. mit Rekurseingabe vom 19. Januar 2012 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung des Beschlusses sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 24. Januar 2012 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. In seiner Stellungnahme vom 1. März 2012 beantragte der Gemeinderat die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei.

D.

In ihrer Replik vom 10. April 2012 und Duplik vom 25. April 2012 hielten H. A. und der Gemeinderat an ihren Anträgen fest.

E.

Auf die Parteivorbringen wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

[...]

3.1.

Industrie- und Gewerbebezonen sind gemäss § 56 Abs. 1 PBG in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt.

Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulassen (§ 56 Abs. 3 PBG). Die Erstellung von Wohnungen in solchen Zonen stellt eine grundsätzlich zonenfremde, insbesondere aus wohnhygienischen Gründen möglichst fernzuhaltende Nutzung dar. Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind daher Wohnungen in Industrie- und Gewerbe-zonen lediglich für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet; ferner können die Bau- und Zonenordnungen dort für vorübergehend angestellte Personen provisorische Gemeinschaftsunterkünfte zulassen.

Da es sich bei diesen Vorschriften um Ausnahmebestimmungen handelt, sind sie einschränkend auszulegen (vgl. VB 54/1974 Erw. 2 = ZBI 1975 S. 460). Welche Personen im Interesse eines Betriebes in dessen unmittelbaren Nähe wohnen müssen, hängt im Einzelfall von der Art des Unternehmens ab.

Die blosse Zweckmässigkeit der Einrichtung einer Wohnung auf einem Betriebsgelände reicht nicht aus. Vielmehr muss die Anwesenheit von Personen am Betriebsort über die normalen Arbeitszeiten hinaus aus sachlichen Gründen notwendig sein. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn Maschinen oder Anlagen, deren Betrieb keine Unterbrechung duldet, zu bedienen oder zu beaufsichtigen sind, oder wenn die Wahrung der betrieblichen Sicherheit die mehr oder weniger dauernde Überwachung des Betriebes erheischt. Ob solche Voraussetzungen gegeben sind, hängt wesentlich von der Art des jeweiligen Unternehmens ab und lässt sich deshalb nicht allgemein festlegen, sondern ist unter Berücksichtigung aller konkreten Umstände des Einzelfalles zu entscheiden.

3.2.

In der Vernehmlassung rechtfertigt die Vorinstanz ihren Entscheid damit, dass Betriebswohnungen heute primär aus Sicherheitsgründen erstellt würden. Durch die dauernde Anwesenheit von Personen auf dem Areal werde für die Nutzer der Gewerberäume die Sicherheit in Bezug auf Brände, Diebstahl etc. klar erhöht. Zudem werde die Vermietbarkeit der Gewerberäume verbessert, da auch Betriebe mit Notfalldiensten oder 24h-Produktionen eine entsprechende Infrastruktur vorfänden. Daraus habe sich die langjährige Praxis entwickelt, dass die Gemeinde auch ohne entsprechendes Betriebskonzept pro Grundstück eine Wohneinheit als Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige bewillige.

Das dargelegte Sicherheitsbedürfnis und die bessere Vermietbarkeit von Gewerbebauten mögen zwar die Erstellung einer Betriebswohnung als zweckmässig erscheinen lassen. Diese Gründe sind indessen allgemeiner Natur und lassen die in § 56 Abs. 4 PBG verlangte direkte Betriebsnotwendigkeit vermissen. Die von der Vorinstanz offenbar geübte Praxis, auf jedem Grundstück der Industriezone eine Betriebswohnung zu bewilligen, ist gesetzwidrig und kann nicht als Begründung für die Bewilligung der streitbetreffenden Wohnung dienen. Solange die Nutzung der Gewerberäume noch nicht feststeht und nicht nachgewiesen ist, dass die konkrete Nutzung die ständige Anwesenheit einer Person am Betriebsort erfordert, besteht keine Standortgebundenheit im Sinne von § 56 PBG. In diesem Punkt ist der Rekurs gutzuheissen.

[....]

