

2.1 Das Baugrundstück befindet sich nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X in der Gewerbezone G. Geplant ist die Erstellung eines Musterhauses mit Gartenhaus und Carport, welches als Referenzobjekt für ein Einfamilienhaus in Modulbauweise dienen soll. Gemäss Betriebskonzept soll das Haus (zumindest zeitweise) durch das betreuende Personal bewohnt werden.

Die Vorinstanz hat die Bewilligung für das Musterhaus mit der Begründung verweigert, dass ein Wohnhaus in der Gewerbezone nicht zonenkonform sei. (...)

2.2 Demgegenüber stellt sich die Rekurrentin auf den Standpunkt, dass das geplante Musterhaus in der Gewerbezone zonenkonform sei. Die Tatsache, dass das Musterhaus die in einem Einfamilienhaus üblichen Räume wie Bad, Küche und Büro aufweise, sei Teil des Konzepts und damit notwendiger Bestandteil der begehbaren Ausstellung. (...) Sodann seien die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Betriebswohnung gegeben. (...) Die Liegenschaft bedürfe eines überdurchschnittlichen Betriebsaufwands. So seien die Umgebung und die Innenräume stets in einem einwandfreien Zustand zu präsentieren. Allfällige Störungen im Betrieb müssten innert kurzer Zeit behoben werden können, um Schäden am Objekt oder gar eine vorübergehende Schliessung der Liegenschaft verhindern zu können. Seien keine Besucher da, müsse die Liegenschaft mindestens instand gestellt bzw. unterhalten werden. Dies erfordere eine hohe und überdurchschnittliche Präsenzzeit der Geschäftsführung. (...)

2.3 Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen.

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 wohn-hygienischen Gründen möglichst fernzuhaltende Nutzung dar. Der Zweck der Industrie- und Gewerbezone liegt darin, einerseits Wohnzonen vor Immissionen (Lärm, Gerüche, Erschütterungen) zu schützen, anderseits Industrie- und Gewerbebetrieben eine möglichst ungehinderte Entfaltung bei intensiver baulicher Ausnutzung zu gewährleisten. Aufgrund dieser Zweckbestimmung besteht ein öffentliches Interesse, die Anzahl Wohnungen zu beschränken. Gemäss § 56 Abs. 4 PBG sind daher Wohnungen in Industrie- und Gewerbebezonen 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. VGr, 29. April 1975, VB 54/1974, E. 2).

Es ist ein strenger Massstab anzulegen. Welche Personen im Interesse eines Betriebes in dessen unmittelbaren Nähe wohnen müssen, hängt im Einzelfall von der Art des Unternehmens ab.

Zulässig sind lediglich Wohnungen für Betriebspersonal, dessen Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen unbedingt erforderlich ist. Blosser Bequemlichkeit oder 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 betriebstechnischen Gründen unabdingbar 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. Dabei ist den Behörden bei der Auslegung des Begriffes der Standortgebundenheit ein gewisser Entscheidungsspielraum zu belassen (vgl. VGr, 23. August 1991, VB 91/0013, E. 4.b).

2.4 Zu entscheiden ist, ob sich das geplante Musterhaus mit dem Zweck der Gewerbezone verträgt. Neben Industrie- und Gewerbebetrieben ist gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO in der fraglichen Zone Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig.

Die Rekurrentin plant die Vermarktung von Modul- und Elementhäusern, welche im Werk vorgefertigt werden sollen. Gemäss Betriebskonzept stelle das Endprodukt aus Holz oder Holzhybrid (in Kombination mit Stahl oder Beton) einen hochwertigen Wohn- und Arbeitsraum dar, der anderen Bauweisen in nichts nachstehe und viele Vorteile besitze. Dieser Umstand sei jedoch den Kaufinteressenten nicht durch Worte zu beweisen, sondern durch einen Musterbau zu zeigen. In der Schweiz gebe es noch kein Modulmusterhaus im Sinne eines vollwertigen Einfamilienhauses. Das geplante Bauensemble umfasse neben dem Hauptbau auch die Parkierung in Form von Carports, ein Kleinmodulhaus als Muster für Ergänzungen sowie die Umgebung. Es solle nicht nur als reines Musterhaus für Modul- und Elementbauten dienen, sondern auch als Bemusterungshaus bzw. «Hausschneiderei» für Bauinteressenten. Dabei könnten sämtliche Bauteile ausgewählt werden, wobei ein umfangreiches Portfolio an Boden- und Wandbelägen, Terrassen, Fassadenvarianten, Bäder- und Küchenausstattungen zur Verfügung stünden. Wichtigstes Ziel sei es, dem Besucher ein Erlebnis in einem Umfeld zu bieten, in dem er sich wohlfühle und das er kopieren möchte. Die Betreuung des Musterhauses übernehme entsprechend erfahrenes Personal. Die zeitliche Besetzung teile sich auf in Kernzeiten für Spontan- sowie Randzeiten für Terminbesucher und Bemusterungstermine. Das Musterhaus solle täglich mit mindestens zwei Personen besetzt werden.

(...) Ein ständiges Pendeln des betreuenden Personals sei im Hinblick auf die Vorbereitungen und notwendigen gestalterischen Anforderungen nicht

möglich und zumutbar. Eine entsprechende Skepsis gegenüber der innovativen Bauweise solle mit einer Bewohnung und der damit generierten Echtheit und Umsetzbarkeit auf einer emotionalen und rationalen Basis überwunden werden. Eine ansprechende, echte Dekoration, Einrichtung (keine Fake-Gegenstände wie Bücherhüllen und TV's etc.) und Gestaltung müsse dabei vorgenommen und ständig angepasst werden (saisonal, eventbasierend etc.). Anders sei ein derart innovatives und neuartiges Konzept nicht am Markt platzierbar.

Wohnen ist der Gewerbezone fremd und nur im engen Rahmen von § 56 Abs. 4 PBG erlaubt. Die Zulassung von Musterhäusern, die vollständig ausgestattet, ausgerüstet und möbliert sind sowie dem Personal zugleich als Wohnraum dienen, laufen dem Sinn der Bestimmung und dem Zweck der Gewerbezone zuwider. Daran vermag der Umstand, dass die Modulbauten und deren Wohnräume aus verkaufpsychologischen Gründen authentisch präsentiert werden sollen, nichts zu ändern. Das nämliche Ziel lässt sich – wie zahlreiche Bad- und Küchenaussteller sowie Möbelhäuser demonstrieren – auch mit Ausstellungsobjekten erzielen. Kunden können sich auch in reinen Musterausstellungen inspirieren und beraten lassen. Um sich von der Bauweise der Modul-Einfamilienhäuser überzeugen zu lassen, sind weder eine voll funktionstüchtige Küche noch vier Bäder und ein Whirlpool mit Wasseranschlüssen erforderlich. Ebenso mögen zwar das dargelegte Unterhaltsbedürfnis und die Erlebbarkeit des Musterhauses eine ständige Anwesenheit von Personen als wünschenswert erscheinen lassen. Diese Gründe sind jedoch nicht immediater Natur und lassen die in § 56 Abs. 4 PBG verlangte direkte Betriebsnotwendigkeit vermissen. Die Anwesenheit von Personen am Betriebsort auch ausserhalb der normalen Arbeitszeiten erweist sich aus sachlichen Gründen somit nicht als notwendig. Dass mit einer Wohnnutzung im Musterhaus zweifellos gewisse Annehmlichkeiten verbunden wären, rechtfertigt deren Zulässigkeit nicht.

Aus den dargelegten Gründen erweist sich das geplante Musterhaus in der vorliegenden Gewerbezone als nicht zonenkonform.