

Die private Rekursgegnerin beabsichtigte, das Grundstück Kat.-Nr. 1, welches in der Wohnzone respektive der Wohnzone mit Gewerbeberleichterung lang, mit Wohnbauten zu überstellen. Im Hinblick auf das Neubauvorhaben stellte sie der Baubehörde Fragen, welche diese im Rahmen eines drittverbindlichen Vorentscheids beantwortete. Gegen diesen Entscheid rekurrirten Nachbarn. Strittig war u.a. das massgebende gewachsene Terrain.

Aus den Erwägungen:

1.2 Mit Entscheid vom 11. Februar 2015 beantwortete die Vorinstanz die streitbetreffenden Fragen wie folgt:

(...) «1.2. Als gewachsener Boden, und somit als Ausgangshöhe für zukünftige Bauten wird der Terrainverlauf gemäss Plan Nr. X «Höhenkurven interpoliert» 1:200 vom 21. November 2014 als verbindlich erklärt.» (...)

4.1 Die Rekurrierenden beanstanden den Vorentscheid auch hinsichtlich Frage 1.2 und stellen sich hierbei auf den Standpunkt, der Entscheid basiere auf einer fehlenden respektive willkürlichen Sachverhaltsermittlung, stütze sich die Vorinstanz doch auf keinerlei Fakten und Grundlagen. Voraussetzung für einen solchen Vorentscheid wäre aber zumindest die Vermessung des gewachsenen Bodens durch einen renommierten und nicht befangenen Geometer gewesen. Der Vorentscheid erweise sich daher infolge Missachtung der amtlichen Untersuchungspflicht als rechtswidrig bzw. willkürlich und sei nur schon aus diesem Grund aufzuheben. Der Vorentscheid verkenne zudem, dass der gewachsene Boden im Bereich des heutigen Lärmschutzwalles bzw. im Bereich der grünen Wiese je separat zu bestimmen wäre. Beim bestehenden Lärmschuttwall handle es sich klarerweise um eine Baute und Anlage im Sinne von § 1 Abs. 1 ABV, wobei die Bauherrschaft beabsichtige, diesen Lärmschuttwall zu einer Wohnüberbauung umzubauen. Bei Erweiterungs- und Umbauten sei gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auf das ursprüngliche gewachsene Terrain im Zeitpunkt der Einreichung des Stammbaugesuchs für die Erstellung des Lärmschutzwalls abzustellen. Das Terrain dürfe daher nicht mittels Interpolation neu berechnet werden. Eine Interpolation würde naturgemäss zu massiven Aufschüttungen bzw. zu massiv höheren Bauten und damit zu höheren Gewinnen der Bauherrschaft führen. Dies wirke sich offensichtlich zu Lasten der Nachbarn und Rekurrierenden aus. Die unüberbaute grüne Wiese stelle demgegenüber natürlich gewachsenen Boden dar, worauf es gemäss § 5 Abs. 1 ABV abzustellen gelte. Ein Rückgriff auf frühere Verhältnisse komme hier nicht in Frage, zumal die Voraussetzungen von § 5 Abs. 2 ABV vorliegend nicht erfüllt seien. Die Bauherrschaft habe es sich selbst zuzuschreiben, dass sie die ursprüngliche Parzelle Kat.-Nr. 1, die den Lärmschuttwall als zu dieser Parzelle randständige Baute führte, über diesen Wall auf die andere Seite hinausgedehnt habe. Der neu hinzugenommene Grundstücksteil auf der Westseite des Lärmschutzwalls könne nun nicht als Vorwand für eine Interpolation des Lärmschutzwalls mit diesem neuen Grundstücksteil sowie mit der grünen Wiese dienen. Dies käme offensichtlich einem Rechtsmissbrauch gleich und verdienen keinen Rechtsschutz.

4.2 Die private Rekursgegnerin weist darauf hin, dass dem Bauvorhaben – entgegen der irrtümlichen Ansicht der Rekurrierenden – nicht der heutige Terrainverlauf mit Lärmschutzwall, sondern der Terrainverlauf ohne Lärmschutzwall zugrunde gelegt werde. (...)

4.3 Wie anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte, wird das Baugrundstück von einem Erdwall durchquert, welcher in den 1980er-Jahren als Lärmschutzmassnahme errichtet wurde. Angesichts seiner volumetrischen Ausmasse kann mit den Rekurrierenden davon ausgegangen werden, dass es sich bei diesem Erdwall in rechtlicher Hinsicht um eine Baute im Sinne des PBG handelt, die seinerzeit einer baurechtlichen Bewilligungspflicht unterlag (§ 1 ABV, § 309 Abs. 1 lit. f PBG; vgl. auch BGr, 22. Februar 2008, 1C_414/2007, E. 2.2.2 mit Hinweisen). Dies wird auch seitens der privaten Rekursgegnerin nicht bestritten. Nicht gefolgt werden kann den Rekurrierenden demgegenüber, wenn sie sich auf den Standpunkt stellen, dass die geplanten Wohnbauten als Um- bzw. Erweiterungsbauten des Lärmschutzwalls zu qualifizieren seien. Die Wohnbauten stehen weder in baulich-konstruktiver noch in optischer Hinsicht in einem Zusammenhang mit dem Erdwall, vielmehr sind sie als architektonisch selbständige Bauteile und damit als Neubauten anzusehen. Bei Neubauten, die anstelle von bestehenden Bauten errichtet werden sollen, ist gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auf den Terrainverlauf abzustellen, wie er sich heute darstellt (§ 5 Abs. 1 ABV). Auf frühere Verhältnisse ist – abgesehen von den in § 5 Abs. 2 ABV genannten Fällen – nur bei Um- und Erweiterungsbauten abzustellen (vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.4 mit weiteren Hinweisen). Für die geplanten Wohnbauten ist somit von den heutigen Terrainverhältnissen auszugehen, zumal kein Fall von § 5 Abs. 2 ABV vorliegt. Dies gilt im Übrigen für das gesamte Baugrundstück; mit Blick auf die bisher unüberbaute grüne Wiese versteht es sich von selbst, dass auf den heutigen Terrainverlauf abzustellen ist (vgl. § 5 Abs. 1 ABV). Folglich erübrigt sich auch die von den Rekurrierenden beantragte Edition der Stammbaubewilligung für die Errichtung des Lärmschutzwalls aus den 1980er-Jahren.

4.4 Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern mittels Interpolation fiktiv auffüllen (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 4.2). Dies muss analog auch für den vorliegenden Fall einer bewilligungspflichtigen Aufschüttung gelten, welche für die Realisierung eines Neubauvorhabens wieder entfernt werden soll. Im Unterschied zu einer Abgrabung oder Grube muss die Fläche innerhalb des Grundrisses des Erdwalls dabei allerdings nicht mittels Interpolation fiktiv aufgefüllt, sondern fiktiv abgetragen werden. Nichts anderes wird mit dem von der Vorinstanz als verbindlich erklärten «Höhenkurvenplan interpoliert» vom 21. November 2014 denn auch getan, indem die Höhenkurvenlinien auf der West-

bzw. Ostseite des Lärmschutzwalls dergestalt miteinander verbunden sind, als würde der Erdwall nicht (mehr) bestehen. Die gewählte Interpolationsmethode erscheint durchaus sinnvoll und nachvollziehbar; von einer fehlenden oder willkürlichen Sachverhaltsfeststellung – wie dies die Rekurrierenden behaupten – kann nicht die Rede sein, zumal keine allgemeine anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode existiert. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann (vgl. VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 4.3). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Interpolation des gewachsenen Terrains im Bereich des Lärmschutzwalls letztlich zum gleichen Ergebnis führt, wie das von den Rekurrierenden verlangte Abstützen auf die ursprünglichen Terrainverhältnisse vor Erstellung des Lärmschutzwalls. Durch die Interpolation wird ein Terrainverlauf fingiert, wie er sich ohne Lärmschutzwall bzw. nach Abtragung des bestehenden Lärmschutzwalls präsentieren würde, was den Rekurrierenden – insbesondere mit Blick auf die Höhendimensionen und die Eingliederung der geplanten Wohnbauten in die Umgebung – ja gerade zu Gute kommt. Die Rüge der Rekurrierenden zielt folglich ins Leere.