

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0032-0033/2014 vom 28. März 2014

ZH Baurekursgericht, 2014-03-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nrn. 0032-0033_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nrn.0032-0033_2014)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0032-0033/2014 du 28 mars 2014

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nrn. 0032-0033/2014 del 28 marzo 2014

Regeste

Das Baurekursgericht hatte u.a. folgende Fragen entschieden: Die örtliche Baubehörde ist auch dann für den baurechtlichen Entscheid zuständig, wenn das betreffende Gemeinwesen Eigentümer des Baugrundstückes ist (E. 5.2.1 - 5.2.2). Prüfungs- und Begründungspflicht der Verwaltungsbehörde bei baurechtlichen Entscheiden (E. 5.3.1 - 5.3.3).

Berücksichtigung von Vorgaben eines altrechtlichen Quartierplanes (E. 6.1 - 6.6). Die Arealüberbauungsvorschriften in Art. 8 Abs. 4 der BZO der Stadt Zürich sind mit dem übergeordneten Recht vereinbar (7.1. - 7.3). Lärmrechtliche Beurteilung einer Wohnüberbauung an stark befahrenen Staatsstrassen (E. 8.1.1 - 8.3.2). Es besteht keine Pflicht zur Offenlegung eines bestehenden eingedolten Gewässers. Übergangsrechtliche Gewässerabstände. Gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung für Zufahrten zu einem Grundstück in dicht überbautem Gebiet hier zu Recht erteilt (E. 10.1.1 - 10.3.3). Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG wie Gestaltung, Wohnlichkeit und Wohnhygiene, grundstücksinterne Verkehrswege, Kehrrichtentsorgung (E. 11.1 - 11.4.3.4).

Erwägungen

E. 1

Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

E. 2

BG S., [...]

E. 2.1

Auf dem über 30'000 m² grossen Baugrundstück ist die Erstellung eines ringförmig angeordneten, insgesamt etwa 650 m langen und bis zu fast 25 m hohen Baukörpers geplant. Die Rekurrierenden stossen sich hauptsächlich an den erheblichen Dimensionen des Bauvorhabens und rügen unter anderem, die zulässige Gebäudehöhe und die im Quartierplan festgelegte Ausnützung würden überschritten, das Projekt ordne sich nur ungenügend in die Umgebung ein und erfülle die Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht. Ein in den Grundzügen gleiches Projekt war schon einmal Gegenstand eines Baubewilligungs- und zweier Rechtsmittelverfahren. Mit Entscheid vom 23. Juni 2010 hob die damalige Baurekurskommission I (heute Baurekursgericht) die kommunale Baubewilligung mit der Begründung auf, die auf die Geeringstrasse ausgerichtete Erschliessung sei wegen der grossen Zahl an sich kreuzenden Verkehrswegen nicht verkehrssicher (BRKE I Nrn. 0137- 0138/2010). Das Urteil wurde vom Verwaltungsgericht am 26. Januar 2011 bestätigt (VB.2010.00440). Weil die Baurekurskommission I eine Behebung der festgestellten Mängel unter Beibehaltung des Grundkonzeptes der Siedlung als möglich erachtete, nahm sie bemerkungsweise zu einigen weiteren materiellen Rügen

der Rekurrierenden Stellung und kam zum Schluss, dass diese einer Baubewil- ligung nicht entgegen stehen würden. Die Ausführungen betrafen die Ein- wände, die Ausnützung entspreche nicht den Vorgaben des geltenden Quartierplanes Nr. 458 vom 11. Juni 1975, die in Anwendung von Art. 8 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung (BZO) geplante Geschosszahl und Ge- bäudehöhe widerspreche übergeordnetem Recht, und die Dimensionen des Projektes seien nicht mit den in § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) genannten Anforderungen an Arealüberbauungen vereinbar. Die entsprechenden Erwägungen samt Schlussfolgerungen hatten keinen Ein- fluss auf den Ausgang des ersten Rechtsmittelverfahrens und nehmen nicht an der Rechtskraft des Dispositivs teil. Deshalb sind die entsprechen- den Rügen, soweit sie nochmals erhoben worden sind, erneut zu prüfen und alsdann zu entscheiden. Analoges gilt für die erneut erhobenen for- mellrechtlichen Einwendungen der Rekurrierenden. Auch diese sind noch- mals zu prüfen und zu entscheiden. 2.2.1. Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt R1S.2013.05015 Seite 4

ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Die vorliegend zu entscheidenden Rekurse sind grossmehrheitlich von denselben Rekurrierenden erhoben worden wie diejenigen in den ersten Rechtsmittelverfahren. Im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2013.05015 sind drei Rekurrierende neu dazugekommen, und im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 wurde eine Rekurrentin durch zwei Rechtsnachfolger er- setzt. Da die Betroffenheit der Rekurrierenden im ersten Rechtsmittelver- fahren eingehend untersucht und bejaht worden ist, die privaten Rekurs- gegnerinnen keine Einwände mehr dagegen erheben und die übrigen Re- kursvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Rekurse einzutreten. 2.2.2. Im Rekursverfahren R1S.2013.05015 erhebt auch die „Interessengemein- schaft IG pro Rütihof - contra RINGLING“ (in der Folge IG pro Rütihof ge- nannt) Rekurs und bezeichnet die Eingabe, soweit sie in ihrem Namen er- folgt ist, als egoistische Verbandsbeschwerde. Bei der egoistischen Verbandsbeschwerde handelt es sich um eine Form der Prozessstandschaft, die darin besteht, dass eine Vereinigung zwar im eigenen Namen, aber ausschliesslich im Interesse ihrer Mitglieder ein Rechtsmittel ergreift. Zur Bejahung der Legitimation müssen verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Bei der Vereinigung muss es sich um eine juristische Person handeln, und es muss eine ihrer statutarischen Aufgaben sein, die Interessen ihrer Mitglieder in der rekursgegenständli- chen Hinsicht zu wahren. Von den Mitgliedern muss zumindest eine be- trächtliche Anzahl bzw. gemäss einem neueren Entscheid der Rekursin- stanz (BRKE II Nrn. 0112-0117/2008 in BEZ 2008 Nr. 61) – da unklar ist, was als „beträchtliche Anzahl“ zu gelten hat – die Mehrheit von der ange- fochtenen Verfügung so betroffen sein, dass jeder Einzelne dieser Mehrheit auch für sich betrachtet nach § 338a Abs. 1 PBG anfechtungsbefugt wäre. Von dieser Voraussetzung kann bei einem Verband mit grosser Mitglieder- zahl nicht etwa deshalb abgesehen werden, weil der entsprechende Nach- weis gegebenenfalls nur schwer zu erbringen ist. Besagte Erfordernisse sind restriktiv zu handhaben, darf doch die egoistische Verbandsbeschwer- de nicht dazu dienen, dass Vereinigungen, welche die gesetzlichen Vor- aussetzungen für die Ergreifung einer ideellen Verbandsbeschwerde nicht R1S.2013.05015 Seite 5

erfüllen, diesen Umstand mit der Erhebung einer egoistischen Verbandsbe- schwerde umgehen können. Die IG pro Rütihof hat sich als Verein im Sinne von Artikel 60ff ZGB organi- siert und ist damit eine juristische Person. Als Wohnadressen sind für die 123 als Mitglieder aufgeführten Personen die Geeringstrasse, Im Oberen Boden, Im Stelzenacker,

die Naglerwiesenstrasse und die Rütihofstrasse angegeben, sie wohnen also in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens (act. 5 und 6 im Verfahren G.-Nr. R1S.2013.05015). Zudem tritt die Mehrheit der Vereinsmitglieder in der Rekurseingabe zusätzlich als Einzelperson auf, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bauvorhaben und ihrer Betroffenheit zur Rekurshebung legitimiert sind. Somit ist auch die IG pro Rütihof als Rekurrentin zum Rekursverfahren zuzulassen.

E. 2.3

Das heisst allerdings nicht, dass die Rekurrierenden mit jeder beliebigen Rüge zu hören sind. Rekursberechtigt ist der Einzelne in Bezug auf die gestellten Anträge, so dass sich der Anfechtende auf alle Argumente und Rechtssätze berufen kann, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Antrages führen oder zumindest auf den ersten Blick hierzu geeignet erscheinen. Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass die geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden (RB 1980 Nr. 7, auch zum Folgenden). Die Grenze für die Zulassung ist die Eignung des Verfahrens, dem Anfechtenden die angestrebte Entlastung zu bringen. Das Rechtsschutzinteresse fehlt etwa dort, wo von vornherein feststeht, dass die Gutheissung des Rechtsmittels die behauptete Beeinträchtigung vom Rekurrenten gar nicht abzuwenden vermag, dass also die Anerkennung der Rechtswidrigkeit und die entsprechende Änderung oder Aufhebung des Verwaltungsaktes an diesen Einwirkungen auf den Rekurrenten nichts ändern können. Von einem fehlenden Rechtsschutzinteresse des Nachbarn geht die Praxis etwa dann aus, wenn lediglich die Ausgestaltung des Gebäudeinnern oder einer vom rekurrentischen Grundstück abgewandten Fassade gerügt werden oder wenn Mängel namhaft gemacht werden, die durch für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmungen behebbar wären und diesem deshalb die mit dem Begehren um Aufhebung der Baubewilligung angestrebte Erleichterung nicht verschaffen könnten (RB 1987 Nr. 3; VB 88/008 und 009). R1S.2013.05015 Seite 6

E. 2.4

In grundsätzlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass die Beplanung und Überbauung eines Baugrundstückes immer Sache der Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragten Personen ist. Sie entscheidet über Art, Grösse, Nutzung, Ausstattung einer Überbauung. Dabei hat sie sich selbstverständlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu bewegen. Über die Einhaltung der Gesetze, Verordnungen, Richtlinien entscheiden die Baubehörden, nachdem sie das Projekt im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens eingehend geprüft haben. Die Rechte der Nachbarn beschränken sich darauf, in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren Rechtsverstösse geltend zu machen, sofern sie in ihrer Stellung als Eigentümer oder Mieter eines benachbarten Grundstückes beeinträchtigt sind. Erweisen sich die von der Bauherrschaft getroffenen Entscheide als rechtlich zulässig, steht es weder der Baubehörde noch der Nachbarschaft zu, andere auch bewilligungsfähige und vielleicht sogar bessere Ideen durchzusetzen. 3. Die Rekurrierenden beantragen die Einholung von Gutachten zur Frage, ob das Bauvorhaben den Anforderungen von § 71 PBG entspreche. Insbesondere sei das umstrittene Bauvorhaben bezüglich seiner planerischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu beurteilen. Sodann habe sich das Gutachten zur Quartiersversorgung, zur Erschliessung samt Parkierung, zur Beschattung, zur Akustik, zum Mikroklima und zur Wohnhygiene und Wohnqualität auszusprechen. Zur Beschattung sind von vornherein keine weiteren Untersuchungen angezeigt, weil die Verhinderung eines übermässigen Schattenwurfes im zürcherischen Baurecht in aller

Regel durch die Einhaltung primärer Bauvorschriften wie Höhenbeschränkungen und Abstandsvorschriften sichergestellt wird. Einzig bei der Bewilligung von Hochhäusern, die per definitionem höher als 25 m sind, ist der Schattenwurf als eigenes Bewilligungskriterium ausdrücklich genannt und zu beurteilen (§ 284, Abs. 4 PBG).

Vorliegend sind keine Hochhäuser geplant; sie wären im Rahmen einer Arealüberbauung denn auch gar nicht zulässig (Art. 8 Abs. 4 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich [BZO]). Für die Beurteilung der Lärmsituation konnte sich bereits die Vorinstanz auf eine umfangreiche Begutachtung durch eine ausgewiesene Firma stützen. Im Gutachten vom 7. März 2012 (act. 14.15) samt Ergänzung vom 16. Mai 2012 (act. 14.8) wurden die Auswirkungen R1S.2013.05015 Seite 7

des Verkehrslärms und des Industrie- und Gewerbelärms eingehend untersucht. Auch zur Hochwassersicherheit liegt ein privates Gutachten vor (act. 14.10). Im Übrigen ist das Baurekursgericht mit den Problemen, die sich im Zusammenhang mit den Anforderungen an Bauvorhaben im Allgemeinen und an Arealüberbauungen im Sinne von § 71 PBG im Besonderen stellen, bestens vertraut. Als Fachgericht ist es in der Lage, die sich daraus ergebenden Fragen bzw. die Aussagekraft bereits vorliegender Gutachten selbst zu beurteilen. Das Gericht ist nur in Ausnahmefällen auf zusätzliche Gutachten angewiesen. Das Bauvorhaben ist zwar sehr gross, und seine Überprüfung auf Übereinstimmung mit den rechtlichen Vorgaben ist anspruchsvoll. Dennoch stellen sich in den vorliegenden Rekursverfahren keine Fragen, deren Beurteilung den Sachverstand des Baurekursgerichts übersteigen würde.

E. 3

Bau- und Mietergenossenschaft, [...]

E. 4

Bau- und Mietergenossenschaft, [...]

E. 5

Stiftung Alterswohnungen, [...] betreffend R1S.2013.05015 Bausektionsbeschluss Nr. BE 31/13 vom 8. Januar 2013; Baubewilligung für Wohnüberbauung R1S.2013.05022 Bausektionsbeschluss Nr. BE 31/13 vom 8. Januar 2013 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV 12-0627 vom 1. November 2012; Baubewilligung bzw. gewässerschutzrechtliche Bewilligung

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 8. Januar 2013 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der BG S., der Bau- und Mietergenossenschaft und der Stiftung Alterswohnungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Arealüberbauung. Zusammen mit der Baubewilligung wurde die gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 1. November 2012 eröffnet. B. Hiegegen wandten sich zahlreiche Rekurrierende mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 14. Februar 2013 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragten im Wesentlichen die Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (G.-Nr. R1S.2013.05015). In einem weiteren Rekurs wandten sich mehrere Nachbarn mit separater Rekurseingabe vom 15. Februar 2013 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung beider Bewilligungen sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (G.-Nr. R1S.2013.05022). C. Mit Präsidialverfügungen vom 19.

und 20. Februar 2013 wurden die Re- kurseingänge vorgemerkt und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Die Bausektion beantragte in ihrer Stellungnahme vom 24. April 2013 die Abweisung der Rekurse, soweit auf die vorgebrachten Rügen einzutreten sei. Die BG S., Bau- und Mietergenossenschaft und Stiftung Alterswohnun- gen beantragten am 25. April 2013 die Abweisung der Rekurse, soweit darauf einzutreten sei, und die Zuspriechung einer Umtriebsentschädigung. D. In beiden Verfahren wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Parteien hielten in ihren Repliken bzw. Dupliken an den gestellten Anträgen fest. R1S.2013.05015 Seite 2

E. Am 28. Juni 2013 führte das Baurekursgericht in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. F. Mit Präsidialverfügung vom 14. November 2013 wurde die Baudirektion eingeladen, zu den gewässerschutzrechtlichen Vorbringen der Rekurrie- renden im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2013.05022 Stellung zu nehmen. In ihrer Eingabe vom 8. Januar 2014 beantragte die Baudirektion die Ab- weisung des Rekurses und die Zuspriechung einer Umtriebsentschädigung. In ihrer Replik vom 30. Januar 2014 bzw. 3. Februar 2014 und Duplik vom 25. Februar 2014, 26. Februar 2014 bzw. 27. Februar 2014 hielten die Par- teien an ihren Anträgen fest. G. Auf die Parteivorbringen und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den Erwägungen Bezug genommen. Es kommt in Betracht: 1. Da sich die beiden Rekurse gegen das gleiche Bauvorhaben richten und im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen aufwerfen, sind die Rekursverfahren G.-Nrn. R1S.2013.0515 und R1S.2013.05022 zu vereinigen. Soweit nichts anderes vermerkt ist, befinden sich die zitierten act. im Ver- fahren G.-Nr. R1.2013.05015. Die Bezeichnung „Rütihof“ bezieht sich in den folgenden Erwägungen auf das Gebiet nördlich der Frankentalerstrasse. R1S.2013.05015 Seite 3

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.