

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0098-0101/2020 vom 23. Juni 2020

ZH Baurekursgericht, 2020-06-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE II Nrn. 0098-0101_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nrn.%200098-0101_2020)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0098-0101/2020 du 23 juin 2020

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nrn. 0098-0101/2020 del 23 giugno 2020

Regeste

Im Rahmen einer Projektänderung für den Neubau einer Klinik waren mehrere Nachbarrekurse zu beurteilen, welche insbesondere die Erschliessung bemängelten. Das Baurekursgericht wies die Rekurse vollumfänglich ab, soweit auf diese einzutreten war. Für den die Stammbaubewilligung betreffenden Rekursentscheid s. BRGE II Nrn. 0087/2019-0096/2019 vom 18. Juni 2019.

Erwägungen

E. 2

H. G. S.-W. [...]

E. 2.1

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidungsrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Die 2. Abteilung des Baurekursgerichtes führte in den Rekursverfahren gegen die Stammbaubewilligung in Anwesenheit der auch im vorliegenden Verfahren rubrizierten Parteien einen Augenschein durch. Die hier zu beurteilende Projektänderung konnte ohne die Durchführung eines weiteren Augenscheins geprüft werden, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

E. 2.2

Festzuhalten ist in prozessualer Hinsicht sodann, dass gegen den Entscheid des Baurekursgerichtes BRGE II Nrn. 0087/2019–0096/2019 vom 18. Juni 2019 betreffend die Stammbaubewilligung (Rekursverfahren zwischen denselben Parteien) zur Zeit Beschwerden am Verwaltungsgericht hängig sind. Ein Aktenbeizug war daher nicht möglich. Da die Akten indes allen Parteien bekannt sind, kann nachfolgend gleichwohl auf diese verwiesen werden.

E. 3

Die Rekurrenden 3 beantragten ausdrücklich und die Rekurrenden 4 sinngemäss die Sistierung des Rekursverfahrens; dies mit der Begründung, dass zur Zeit die Beschwerdeverfahren im Zusammenhang mit den Rekursen gegen die Stammbaubewilligung nach wie vor hängig seien. Es sei aus prozessökonomischen Gründen daher nicht sinnvoll, über die streitgegenständliche Projektänderung zu entscheiden, da diese bei einer Aufhebung R2.2019.00206 Seite 5

der Stammbaubewilligung ohnehin dahinfallen würde. Zusammen mit der Bauherrschaft ist festzuhalten, dass dieser Antrag aufgrund des Beschleunigungsgebotes abzuweisen ist.

E. 4

Die Rekurrierenden sind allesamt Grundeigentümer im Nahbereich des Bauvorhabens. Im Zusammenhang mit den geltend gemachten Rügen (u.a. Erschliessung und Verkehrslärm) verfügen sie damit ohne weiteres über die vom Gesetz geforderte beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand und sind somit grundsätzlich zum Rekurs legitimiert (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Soweit bei einzelnen Rügen die Anfechtungsbefugnis nicht gegeben ist, wird dies im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse grundsätzlich einzutreten.

E. 5

Das sich im privaten Besitz befindliche streitbetroffene Areal liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) zum grössten Teil in der Zone für öffentliche Bauten (ZöBa) und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht (Art. 29 Abs. 2 BZO). Teilflächen im nordwestlichen Bereich liegen im Wald, Teilflächen im Westen und Süden sind der Wohnzone W2/1.2 zugeteilt. Die der ZöBa zugeteilten Grundstücksbereiche, mit Ausnahme eines 3 m breiten Landstreifens an der Südostgrenze, liegen sodann im Perimeter des Privaten Gestaltungsplans "K. S.". Die der Wohnzone zugeteilten Flächen befinden sich zusätzlich im Perimeter des Privaten Gestaltungsplans "S. P.". Das Grundstück ist überstellt mit der leer stehenden Klinik S., welche das kommunale Schutzobjekt "Villa N." sowie die 1960 über Mittelbauten mit dem Kernbau verbundenen Gebäudeflügel "Personalhaus-/Schwesterntrakt" (Nordosten) und "Bettenhaus-/OP-Trakt" (Nordwesten) umfasst. Die der Erschliessung dienende Parzelle Kat.-Nr. 2 grenzt direkt an das Baugrundstück, liegt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters "K. S." aber innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanperimeters "S. P." und ist der Wohnzone W2/1.2 zugewiesen. R2.2019.00206 Seite 6

E. 6

In den zwar abgeurteilten aber noch nicht rechtskräftigen Rekursverfahren gegen die Stammbaubewilligung wurde einerseits geprüft, ob die Schutzverfügung betreffend die "Villa N." zu Recht aufgehoben wurde und andererseits wurde die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den baurechtlichen Vorschriften geprüft (insbesondere Zonenkonformität, Erschliessung, Anzahl Pflichtabstellplätze, Lärm, Abgrabungen, Geschossigkeit, Arbeitnehmerschutz). Mit der hier nun zu beurteilenden Projektänderung sieht die Bauherrschaft nebst der Erfüllung von Auflagen vor, das Gebäude unter Beibehaltung der anrechenbaren Geschossigkeit volumetrisch zu verändern. Im Einzelnen handelt es sich gemäss der erteilten Bewilligung (act. 3 in sämtlichen Verfahren) um folgende Punkte: - Der östliche, eingeschossig sichtbare Teil habe neu die Dachkote 585,57 m.ü.M., sei also 0,4 m höher als die Kote 585,17 m gemäss den massgebenden Plänen der Stammbaubewilligung. - Der Bereich mit der Fluchttreppe im Süden des Gebäudekomplexes bei der Garageneinfahrt liege mit der Kote von 583,85 m.ü.M. um 5 cm tiefer als in den massgebenden Plänen der Stammbaubewilligung. - Im Bereich des Haupteingangs sei ein der Fassade vorgelagerter Windfang vorgesehen. - Das Eingangsgeschoss sei etwas erhöht und die Obergeschosse in der Höhe etwas reduziert worden. Dies ergebe eine Mehrhöhe von 5 cm auf der fertigen Bodenhöhe des obersten

Geschosses. Die Höhe des Dachrands mit einer Kote von 596,00 m.ü.M. entspreche dem bewilligten Projekt und den Bestimmungen des Gestaltungsplans. In den Grundrissen ergeben sich gemäss dem angefochtenen Beschluss folgende Änderungen: - In der untersten Ebene (3. Untergeschoss, Ebene 1) sei eine zusätzliche Garagenebene mit Parkplätzen geplant. - In der Ebene darüber (2. Untergeschoss, Ebene 2) seien die Parkplätze reduziert worden. - Im westlichen Flügel des Bettenhauses befinde sich ein zusätzlicher Bettenlift. - Auf dem Dach seien eine Solaranlage und ein Rückkühler vorgesehen. R2.2019.00206 Seite 7

Dem angefochtenen Beschluss ist sodann folgendes zu entnehmen: Die Facharztzentren im 2. und 3. Untergeschoss seien lediglich als Flächen ausgewiesen. Die Ausbauten seien baurechtlich bewilligungspflichtig. Es seien entsprechende Baugesuche einzureichen, sobald die Facharztzentren zugeteilt seien. Die Umgebungsgestaltung sei bereits wesentlich detaillierter ausgearbeitet als in der Stammbaubewilligung. Anstelle der rechteckigen Flächen und Elemente seien schwingende Formen vorgesehen. Sodann wurden gemäss den Angaben in der angefochtenen Abänderungsbewilligung diverse Auflagen erfüllt, unter anderem die Abgrabungen (Dispositiv-Ziffer 5.2.2 der Stammbaubewilligung), Überarbeitung der Parkfelder in der Tiefgarage (Dispositiv-Ziffer 5.2.5 der Stammbaubewilligung). Im Weiteren wurde gemäss dem angefochtenen Beschluss mit der Projektänderung ein neues Verkehrskonzept der I. AG eingereicht. Zum Thema der Strassenbankette sei sodann ein Ergänzungsblatt nachgereicht worden. Obwohl die bestehende Erschliessung genüge, solle die Erschliessungsstrasse gemäss Umgebungsplan in nordwestlicher Richtung, entlang der Siedlung "E.", um ca. 0,30 m verbreitert werden, in der Kurve um cirka 1,40 m. Vorgesehen sei, vom Bankett gegen das Grundstück Kat.-Nr. 1 0,3 m zu beanspruchen. Dies sei eine freiwillige Leistung der Bauherrschaft, welche der Komfortverbesserung diene. Bezüglich der Abgrabungen wurde im angefochtenen Beschluss sodann nochmals konkret festgehalten, welche Türen und Ein- und Ausfahrten von der Abgrabungseinhaltung befreit sind und dass bezüglich der vier Brüstungsfenster bei der Produktionsküche (2. Untergeschoss, Ebene 2) noch Korrekturen notwendig sind (act. 3 S. 8 in allen Rekursverfahren). Bezüglich der Fahrzeugabstellplätze ist dem angefochtenen Beschluss zu entnehmen, dass die Bauherrschaft die Erstellung von zusätzlichen 18 Parkplätzen und damit gesamthaft 127 Parkplätze vorsieht. 7.1. Die Rekurrierenden 2 bis 4 machen geltend, durch die massive Erhöhung der Anzahl an Parkplätzen (16,5 %) entstehe auch ein höheres Verkehrsaufkommen. Die Erhöhung der Parkplatzanzahl zeige denn auch, dass das R2.2019.00206 Seite 8

Vorhaben derart schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sei, dass wohl nur vereinzelt Personen ohne Auto anreisen würden. Die vom Baurekursgericht im Rekursverfahren gegen die Stammbaubewilligung getroffenen Annahmen zum Modalsplit seien damit nicht haltbar. Vor diesem Hintergrund sei es weder nachvollziehbar noch haltbar, wenn in der Bewilligung nun trotz der deutlichen Erhöhung der Parkplatzanzahl von einer nur marginalen Verkehrszunahme ausgegangen werde. Der im Gutachten angenommene durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) von 445 Fahrten pro Tag sei nach wie vor viel zu tief. Bereits der in der Stammbaubewilligung ausgewiesene DTV zwischen 350 und 950 Fahrten hätte zu einer angenommenen Anzahl Wohneinheiten von 380 alleine für die Klinik führen müssen (950 Fahrten/2,5 Fahrten pro Wohneinheit). Mit der erhöhten Parkplatzanzahl vergrössere sich der DTV noch einmal entsprechend, womit die Zugangsart zur nächst höheren Stufe wechsele und damit der Ausbau für eine nutzungsorientierte

Sammelstrasse erreicht werden müsste. Das hierzu von der Bauherrschaft eingereichte Verkehrsgutachten überzeuge nicht. Das Gutachten sei ungenügend begründet und stelle sodann auf falsche Grundlagen ab. Die Anlehnung an den Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich sei verfehlt. Das spezifische Verkehrspotential (SVP) sei falsch bestimmt worden, insbesondere sei der Wechsel auf einem Parkplatz einer Klinik deutlich grösser als die Zahl 5. Ebenso sei ein SVP von 2,5 für Beschäftigte geradezu haltlos. Die neu vorgesehene Geschossfläche von 24'300 m² führe zu einem DTV von 1'142 Fahrten. Selbst wenn mit dem Modalsplit noch ein Abzug gemacht werden könnte, ergäbe sich trotzdem ein DTV von mehr als 750 Fahrten, womit von mehr als 300 Wohneinheiten auszugehen sei. Das Gutachten gehe sodann nach wie vor völlig realitätsfremd davon aus, es sei nur mit ca. 5-6 wöchentlichen Lastwagenfahrten zu rechnen. Es sei ein Verkehrschaos zu befürchten; dies auch da die Belegärzte nicht den ganzen Tag in der Klinik verbringen würden und somit mehrmals täglich an- und abreisen würden. Die zu geringe Trottoirbreite führe gerade unter diesen Umständen zu einer massiven Verkehrsgefährdung. Es sei aufgrund der genannten Umstände ein neues Verkehrsgutachten einzuholen. R2.2019.00206 Seite 9

7.2. Das Bauvorhaben weist neu die Erstellung von 18 zusätzlichen und damit von insgesamt 127 Parkplätzen (44 in der Tiefgarage Ebene 1, 64 in der Tiefgarage Ebene 2, 7 [9-2] offen entlang der Erschliessungsstrasse, 12 in bestehender Garage Vers.-Nr. 1) aus. Das Bauvorhaben liegt in der ÖV-Güteklasse D. Gemäss den massgebenden Plänen sind 94 Betten vorgesehen. Pro Bett sind somit 1,0 Parkplätze für das Personal und 0,5 Parkplätze für Besucher und Kunden zu erstellen. Dies ergibt einen Wert von 141 PP. Aufgrund der Zuordnung zur ÖV-Güteklasse D beträgt somit das Minimum der Anzahl Parkplätze 70 % des Richtwertes und damit 99 PP; das Maximum läge bei 90 % des Richtwertes und ergäbe 127 PP. Die von der Bauherrschaft geplanten 127 Parkplätze liegen genau am oberen Ende des errechneten Rahmens und wurde deren Anzahl daher zu Recht nicht beanstandet. 7.3. Im Weiteren ist zu prüfen, ob sich durch die Erhöhung der Anzahl Parkplätze und die dadurch resultierende Verkehrszunahme eine Änderung an der erforderlichen Zugangsart ergibt. Die vom Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien [ZN]) legen fest, welche Anforderungen eine Zufahrt erfüllen muss, um als verkehrssicher zu gelten. Der Anhang der Zugangsnormalien legt verschiedene Zugangsarten fest und regelt die technischen Anforderungen. Die einzelnen Zugangsarten hängen von der zu erbringenden Erschliessungsleistung ab; ihre Zuordnung im Einzelfall richtet sich nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der zu erschliessenden Wohneinheiten. Andere Nutzungen werden in Wohneinheiten umgerechnet (§ 6 Abs. 1 ZN). Mit Inkrafttreten der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) per 1. Juni 2020 wurden die Zugangsnormalien (ZN) aufgehoben. Gemäss Übergangsbestimmung in der VErV gilt die neue Verordnung für alle Bauvorhaben, die nach ihrem Inkrafttreten bei den örtlichen Baubehörden eingereicht werden. Demzufolge sind auf das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben die ZN anwendbar. R2.2019.00206 Seite 10

7.4. Grundlage für die Beurteilung durch die Baukommission X bildete das der Projektänderung zu Grunde gelegte neue Verkehrskonzept vom

E. 10

Juli 2019 (act. 11.22 im Verfahren G.-Nr. R2.2019.00206) sowie das der Stammbaubewilligung zu Grunde gelegte Verkehrskonzept vom 18. April 2018 (act.

14.6.1 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110). Dem neuen Verkehrskonzept vom 10. Juli 2019 kann zusammengefasst folgendes entnommen werden: Beurteilung Ist-Zustand Die Erschliessung des Baugrundstückes erfolge ab der Z.-Strasse über die Gemeindestrasse H. bis zur geplanten Klinik. Die Zufahrt sei im Standard einer Quartierstrasse ausgebaut und 5 bis 6 m breit. Das gesamte Quartier liege in der "Tempo 30-Zone". Die Strasse H. sei als Erschliessungsstrasse klassiert und als Sackgasse ausgebildet. Die Länge ab der Z.-Strasse bis zum Baugrundstück betrage 325 m. Die Fahrbahnbreite variere von 5,95 m (ab Z.-Strasse bis zur ersten Querstrasse) bis 5,30 m (bis zur zweiten Querstrasse) und betrage danach 5,00 m bis zum Baugrundstück. Das Längsgefälle der Strasse betrage 12 %. Für Erschliessungsstrassen sei eine Fahrbahn von mindestens 4,5 m, ein einseitiges Trottoir von 2,0 m und ein einseitiges Bankett von 0,3 m notwendig. Die Anforderungen der Zugangsnormen seien bezüglich der Fahrbahnbreite inkl. Bankett eingehalten bzw. um mindestens 0,2 m überschritten. Das Trottoir sei lediglich 1,5 m breit, was gemäss Entscheid des Baurekursgerichtes vom 18. Juni 2019 zulässig sei. Diverse Pflanzenteile von Bäumen, Sträuchern und Hecken würden in das Lichtraumprofil der Strasse und des Trottoirs ragen. Es seien Rückschnitte auf das notwendige Lichtraumprofil notwendig. In den Sichtbereichen dürften Pflanzen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Für Kurven seien die massgebenden Sichtweiten direkt angegeben. Bei einem Radius von 21 m (Mittelachse) sei (nach Interpolierung) eine Sichtweite von 25 m berücksichtigt worden. Im Bereich des Hauses Nr. 2 sei aufgrund der strassenbegleitenden Hecke die Kurvensichtweite nicht gegeben. R2.2019.00206 Seite 11

Endzustand Dimensionierungsgrundlagen: Die Grundlagen für die Dimensionierung nach dem Bau der Klinik seien gemäss den Angaben der Architekten bzw. Erfahrungswerten wie folgt: Geschossfläche 24'000 m² Facharztzentrum 2'500 m² Restaurant 40 Plätze (beschränkt öffentlich) Anzahl Zimmer 64 Anzahl Betten 99 Facharztpraxen 5 bis 10 Einheiten Personal 160 Vollzeitstellen (äquivalente) Einstellhalle PP 108 inkl. Behinderten-Parkplätze (Behi-PP) Behi-PP 3 Aussen-PP 9, davon zwei vermietet (plus 13 in TG [...]) Zufahrten mit LKW Kehrrichtentsorgung 2/Wo; Anlieferungen 3-4/Wo Veloabstellplätze 40 Verkehrserzeugung (DTV): Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) Personenwagen werde auf Grund der geplanten Parkplätze und spezifischen Verkehrspotentiale (SVP) in Anlehnung an den Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich und aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Die Lastwagenfahrten würden auf Grund von Angaben der Bauherrschaft berechnet. DTV Personenwagen Benutzer PP SVP DTV (Fahrten/Tag) Beschäftigte 76 2.5 190 Besucher 51 5 255 Gesamt 127 445 R2.2019.00206 Seite 12

ASP Personenwagen Benutzer PP SVP ASP (Fahrten/Std.) Beschäftigte 76 0.3 23 Besucher 51 0.5 26 Gesamt 127 49 Die Kehrrichtentsorgung sei 2 Mal pro Woche vorgesehen und es sei mit drei bis vier Lieferungen pro Woche zu rechnen. Strassenquerschnitt: Im Ist-Zustand gelte die Parzelle über die Strasse H. als erschlossen. Das geschätzte Verkehrsaufkommen im Projektzustand (ca. 445 PW-Fahrten pro Tag plus 5-6 Lastwagenfahrten [LKW über 3,5 t] pro Woche) bedinge keine Anpassung der bestehenden Strassenklassifizierung gemäss Zugangsnormen als Erschliessungsstrasse. Diese diene der Erschliessung von bis zu 300 Wohneinheiten, was nach gängiger Praxis bis zu 750 Fahrten pro Tag entspreche (1 PP/Wohnung und 2,5 Fahrten pro PP). Über die Strasse H. würden heute ca. 45 Wohneinheiten erschlossen (113 Fahrten pro Tag). Der Gesamtverkehr 113 Fahrten (Bestand) und 445 Fahrten (Projekt) betrage neu ca. 560 Fahrten pro Tag. Es bestehe

damit eine Reserve von ca. 190 Fahrten pro Tag. Die Zugangsnormen seien erfüllt. Erschliessung ÖV: Die nächstgelegene Bushaltestelle liege in gut 400 m Entfernung Luftlinie. Gemäss der ÖV-Güteklasse D sei eine geringe Erschliessung vorhanden. 7.5. Die Festlegung der Zugangsart erfolgt nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten. Die Auswirkungen von anderen Nutzungen werden in Wohneinheiten umgerechnet R2.2019.00206 Seite 13

(§ 6 ZN). Gemäss ständiger Rechtsprechung kann pro Wohneinheit von durchschnittlich 2,5 Fahrbewegungen pro Tag ausgegangen werden. Während das Verkehrskonzept vom 18. April 2018 (act. 14.6.1 im Verfahren G.-Nr. R2.2018.00110) auf die Anzahl Mitarbeiter, Patienten und Besucher und einen Modalsplit abstellte, beruht das nun eingereichte Verkehrskonzept in Anlehnung an das Fahrtenmodell der Stadt Zürich auf dem von einem Parkplatz generierten spezifischen Verkehrspotential (SVP). Gemäss den Berechnungen im Verkehrsgutachten kommt man bei gesamthaft 560 Fahrten pro Tag (bestehende Wohneinheiten und Projekt) auf 224 Wohneinheiten und damit nach wie vor auf einen Wert von weit unter 300 Wohneinheiten, womit die Zufahrt als Erschliessungsstrasse ausgebaut sein muss. Diese Zahlen werden gestützt durch das der Stammbaubewilligung zu Grunde gelegte Verkehrskonzept vom 18. April 2018, welches vom Baurekursgericht mit Entscheid BRGE II Nrn. 0087/2019–0096/2019 vom 18. Juni 2019 als schlüssig und nachvollziehbar qualifiziert wurde. Im Verkehrskonzept vom 18. April 2018 wurde von einem motorisierten Individualverkehr (MIV) von 330 Fahrten pro Tag ausgegangen (An- und Abreise von 165 Personen per motorisiertem Individualverkehr). Zusammen mit den bestehenden Wohneinheiten ergab dies umgerechnet gesamthaft 177 Wohneinheiten (132 Wohneinheiten Projekt sowie 45 Wohneinheiten Bestand). Gegenüber dem Stammbauprojekt wurde mit der vorliegend angefochtenen Projektänderung die Parkplatzanzahl um 18 erhöht (von 109 auf 127), was einer Zunahme um 16,5 % entspricht. Auch die Geschossfläche wurde um rund 20 Prozent vergrössert. Die zusätzliche Fläche dient indes nicht der Vergrösserung des Spitalbetriebs an sich, sondern wird für die neu geplante zusätzliche Tiefgaragenebene benötigt. Die Anzahl Betten hat sich gegenüber den Annahmen im Verkehrskonzept nur um deren zwei von 92 auf 94 erhöht, die Anzahl Facharztpraxen und die Anzahl Vollzeitstellen sind unverändert. Gemäss den Erwägungen im angefochtenen Beschluss trägt die Erhöhung der Parkplatzzahl vertieften Abklärungen mit dem zukünftigen Personal Rechnung. Der Pflegenotstand erfordere eine rechtskonforme, flexible Ausstattung der Arbeitsbedingungen. Somit ist ein gewisser Mehrverkehr durch die Beschäftigten zu erwarten. Geht man in einer überschlagsmässigen Berechnung davon aus, dass die Fahrtenzahl entsprechend der Parkplatzzahl um ebenfalls 16,5 % zunimmt, ergeben R2.2019.00206 Seite 14

sich für den MIV neu rund 385 Fahrten, was 154 Wohneinheiten entspricht. Zusammen mit den 45 bestehenden Wohneinheiten entspricht dies gesamthaft 199 Wohneinheiten, womit nach wie vor eine Reserve von 101 Wohneinheiten und somit 253 Fahrten gegeben ist. Ausnutzungsreserven auf unternutzten Grundstücken sind nicht zu berücksichtigen; die Rekurrierenden legen nicht substantiiert dar, dass in absehbarer Zeit mit einer massgeblichen Zunahme von über die Stichstrasse erschlossenen Wohneinheiten zu rechnen ist (vgl. VB.2011.00617 vom 11. Januar 2012, E. 3.5.2.). Auch unter Berücksichtigung des dem Stammbauprojekt zu Grunde gelegten Verkehrskonzepts ist somit trotz der Erhöhung der Parkplatzzahl weiterhin von einem Wert weit unter 300 Wohneinheiten auszugehen. Das neue Verkehrskonzept stellt gegenüber dem bisherigen

Verkehrskonzept sogar leicht strengere Anforderungen. Die spezifischen Verkehrspotentiale wurden in Anlehnung an den Leitfaden Fahrtenmodell der Stadt Zürich und aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Dies ist nicht zu beanstanden. Das spezifische Verkehrspotenzial pro Parkplatz ergibt multipliziert mit der Anzahl minimal erforderlichen bzw. maximal erlaubten Parkplätze die Fahrtenzahl (minimal, maximal), auf deren Basis schliesslich die Fahrtenplafonds festgelegt werden (Tag, Nacht, Jahr). Vorliegend steht zwar kein Fahrtenmodell in Frage, die Verkehrspotentiale eignen sich trotzdem für die Schätzung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit den Erschliessungserfordernissen. Gemäss dem Leitfaden Fahrtenmodell wird das Verkehrspotential eines Parkplatzes nutzungsspezifisch geschätzt, unabhängig von der ÖV-Anbindung. Es basiert zwar nebst Forschungsergebnissen auf städtischen Erfahrungswerten. Dennoch kann ausgeschlossen werden, dass das nutzungsspezifische Verkehrspotenzial der hier betroffenen Parkplätze im stadtnahen Umfeld wesentlich grösser ist und sich an den Erschliessungserfordernissen etwas ändern könnte. Was das SVP der Besucherparkplätze betrifft, ist festzuhalten, dass bei einer Privatklinik nicht mit dem gleichen Besucheraufkommen wie bei einem Akutspital zu rechnen ist. Der Leitfaden rechnet bei Kunden einer Dienstleistung oder einer Praxis mit einem SVP von 4. Im Gutachten wird ein SVP von 5 angenommen. Die Besucher des Restaurants mit 40 Plätzen (nur beschränkt öffentlich) sind ganz überwiegend Patienten und deren Besucher. Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden kann bei den Parkplätzen für die Beschäftigten nicht von einer Vollbelegung im Dreischichtenbetrieb und 7,5 Fahrten pro R2.2019.00206 Seite 15

Tag ausgegangen werden, weil abends und nachts deutlich weniger Personal anwesend ist und bei der Parkplatzbelegung naturgemäss kein "fliegender Wechsel" erfolgt. Dennoch erscheint die Annahme von 2,5 Fahrten pro Tag für einen Klinikbetrieb eher tief. Im Leitfaden wird für Beschäftigtenparkplätze bei Schichtbetrieb von 3,5 Fahrten/Tag ausgegangen. Mit diesem Wert resultiert ein DTV von 521 Fahrten/Tag oder umgerechnet 208 Wohneinheiten. Zusammen mit den bestehenden ca. 45 Wohneinheiten sind es 253 Wohneinheiten. Ausnutzungsreserven auf unternutzten Grundstücken sind wie erwähnt nicht zu berücksichtigen. Wie bereits im Rekursverfahren gegen die Stammbaubewilligung festgehalten, kann es sodann auf die Anzahl der Lastwagenfahrten bei der Qualifizierung der Erschliessung nicht ankommen, ist der bestehende Ausbaustandard doch genügend und damit ein Kreuzen von PW/LKW oder LKW/LKW grundsätzlich möglich; dies vollkommen unabhängig davon, wie viele Lastwagenfahrten pro Woche stattfinden. Seitens des Gerichts ergeben sich weder aus den Ausführungen der Rekurrierenden noch aus den übrigen Unterlagen Zweifel, dass die in beiden Verkehrsgutachten ausgewiesenen Zahlen nicht zutreffend sein sollten. Bereits auf Grundlage des Verkehrskonzepts vom 18. April 2018, welches zeigte, dass die obere Grenze des Anwendungsbereichs für Erschliessungsstrassen (300 Wohneinheiten) bei weitem nicht erreicht wird, liegt es auf der Hand, dass 18 zusätzliche Parkplätze bei im Wesentlichen unveränderter Nutzung des Baugrundstücks daran nichts ändern. Das neue Verkehrskonzept vom 10. Juli 2019 bestätigt dies unter Anwendung einer alternativen Methode zur Schätzung des Verkehrsaufkommens. Die zugrunde gelegten Annahmen erscheinen, mit der erwähnten Ausnahme, durchaus schlüssig und nachvollziehbar. Derartige Schätzungen sind naturgemäss mit einer erheblichen Unsicherheit verbunden. Weil die obere Grenze von 300 Wohneinheiten mit dem im Verkehrskonzept ermittelten Durchschnittswert deutlich unterschritten wird, ist nicht mit deren Überschreitung zu rechnen. Die Einholung eines

weiteren Verkehrsgutachtens erweist sich damit als nicht notwendig. Die bestehende Fahrbahnbreite zwischen 5,0 m und 5,95 m ist somit auch unter Berücksichtigung der Erhöhung der Anzahl Parkplätze bzw. des damit zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens klar genügend; sie ent- R2.2019.00206 Seite 16

spricht den technischen Anforderungen gemäss Anhang der Zugangsnormen und kann daher als verkehrssicher gelten, insbesondere was den Begegnungsfall zwischen Personenwagen und Lastwagen anbelangt. Der Ausbaustandard der Zufahrt ist unter Berücksichtigung der bereits von der Gemeinde in der Stammbaubewilligung statuierten Auflagen nach wie vor als ausreichend zu qualifizieren. 8.1. Die Rekurrenden in den Verfahren G.-Nrn. R2.2019.00206, R2.2019.00207 sowie R2.2020.00001 machen im Weiteren zusammengefasst geltend, das Grundstück Kat.-Nr. 1 des Rekurrenten 1 stehe für das erforderliche Bankett nicht zur Verfügung. Es sei daher nun offensichtlich, dass die Erschliessung mangels des erforderlichen Banketts nicht genügend sei und somit auch zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führe. Nach wie vor sei auch darauf hinzuweisen, dass auch das Trottoir von 1,5 m ungenügend sei. Zudem sei das Ergänzungsblatt Strassenbankette, welches während der öffentlichen Planaufgabe nicht vorgelegen habe, zu edieren. 8.2. Die Rekursgegner entgegnen, dass das Grundstück des Rekurrenten 1 für die Erschliessung des Baugrundstücks nicht in Anspruch genommen werde. Es finde sich im Dispositiv keine entsprechende Verpflichtung zu Lasten des Rekurrenten 1. Da der Rekurrent 1 nur eine Aufhebung des angefochtenen Beschlusses verlange, soweit sein Grundstück in Anspruch genommen werde, sei auf dessen Rekurs nicht einzutreten. Ein Bankett sei so dann auch gar nicht erforderlich. Wenn auf der Strassenseite ohne Trottoir kein Bankett vorhanden sei, könne dies dadurch kompensiert werden, dass die Fahrbahn entsprechend verbreitert werde. Die minimale Fahrbahnbreite betrage demnach 4,8 m. Die Erschliessungsstrasse weise eine Fahrbahnbreite von mindestens 5 m auf und sei damit genügend. 8.3. Die Projektänderung, insbesondere die Erhöhung der Anzahl Parkplätze, führt – wie vorstehend unter Ziffer 7 ausgeführt – nicht zu einer Änderung der erforderlichen Zugangsart. Mit Entscheid BRGE II Nrn. 0087/2019–0096/2019 vom 18. Juni 2019 wurde sodann ausführlich begründet, dass R2.2019.00206 Seite 17

die bestehende Erschliessung (Fahrbahnbreite, Trottoir) über die Strasse "H." genügend sei. Dementsprechend erwog die Vorinstanz im vorliegend angefochtenen Beschluss, dass das Baugrundstück genügend erschlossen sei. Ein Ausbau der Strasse im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 1, nämlich die Beanspruchung dieses Grundstücks mit einem Bankett, ist nicht Gegenstand der Baubewilligung. Die Vorinstanz führt in den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses jedoch aus, gegen das Grundstück Kat.-Nr. 1 sei ein Bankett von 0,8 m ausgewiesen, von dem für die genügende Erschliessung 30 cm beansprucht würden. Bankette auf Privatgrund seien zulässig. Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben. Die Prüfung der streitbetreffenen Projektänderung ergibt, dass sich an den Erschliessungsanforderungen des Baugrundstücks nichts ändert. Die Erschliessung des bewilligten Stammbauprojektes war im Verfahren betreffend die Projektänderung folglich nicht in Frage zu stellen. Die Rechtmässigkeit des Banketts auf dem privaten Grundstück Kat.-Nr. 1 ist nicht im vorliegenden Rekursverfahren zu beurteilen. Auf die Rekurse ist in diesem Punkt somit nicht einzutreten. Ergänzend kann noch festgehalten werden, dass ein Bankett – wie die Vorinstanz zutreffend festhält – nicht tatsächlich und optisch von der Fahrbahn abgegrenzt auszuweisen ist, sondern auch wie vorliegend eine entsprechend um die Breite des Banketts verbreiterte Fahrbahn genügt. Bei einer Fahrbahnbreite von

durchgehend mindestens 5 m, die namentlich im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 1 gegeben ist, ist das Bankett somit inkludiert. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass das Ergänzungsblatt Stras-senbankette von der Vorinstanz mit der Vernehmlassung eingereicht wurde. Dem Editionsbegehren wurde somit nachgekommen. 9.1. Die Rekurrierenden 2 und 4 machen im Weiteren geltend, es sei nicht zulässig, die Facharztzentren lediglich als Flächen auszuweisen. Die baurechtliche Bewilligung müsse sich dazu aussprechen, wie diese Räume genutzt werden sollen bzw. dürfen. Ein allenfalls später geplanter Ausbau ändere daran nichts, unabhängig davon, ob er seinerseits bewilligungspflichtig R2.2019.00206 Seite 18

sei oder nicht. Gegenüber dem Stammbauprojekt sollen diese Flächen sogar noch vergrössert werden, wobei sich das Verhältnis von Fenster- zu Bodenfläche noch weiter verschlechtere. Es sei offensichtlich, dass diese Flächen ständige Arbeitsplätze beherbergen sollen. Ebenso offenkundig seien die Anforderungen von Art. 15 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 5 der Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (ArGV 3) sowie § 302 Abs. 1 PBG nicht erfüllt. Dasselbe gelte auch für die Nasszellen. Die Projektänderung führe zu einer deutlichen Verschlechterung, indem diverse Nasszellen wegfallen würden. Zudem hätte auch das integrierende Schreiben zur Feststellung Arbeitnehmerschutz des Amtes für Wirtschaft und Arbeit eröffnet werden müssen. Bereits dieser Eröffnungsfehler müsse zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses führen. 9.2. Bereits im Entscheid BRGE II Nrn. 0087/2019–0096/2019 vom 18. Juni 2019 mit den gleichen Parteien wurde festgehalten, dass die Feststellungsverfügung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, AWA, einzig den Charakter einer nicht koordinationspflichtigen Stellungnahme zuhanden der Baubehörde hat und dass derartige Stellungnahmen des AWA sodann auch nicht dem Rechtsmittelzug gemäss Bauverfahrensrecht unterliegen. Gleiches gilt es selbstverständlich auch für ein ergänzendes Schreiben des AWA zu sagen. Mangels einer Koordinationspflicht musste dieses den Parteien nicht eröffnet werden. 9.3. Den Plänen ist sodann nach wie vor genau zu entnehmen, dass die entsprechenden Flächen als Facharztzentren genutzt werden sollen (vgl. dazu insbesondere act. 11.6, 11.7 und 11.19 im Verfahren G.-Nr. R2.2019.00206). Die entsprechenden Flächen sind in den Plänen nach wie vor als Facharztzentren beschriftet und damit als solche ausgewiesen. Die Nutzungsart ist damit klar; offen bleibt einzig die genaue innere Disposition bzw. Aufteilung in ständige und nicht ständige Arbeitsplätze. Es bestand für die Baubehörde nach wie vor kein Anlass, weitere Auflagen zu verfügen, da gemäss Art. 302 Abs. 4 PBG auch Arbeitsräume ohne natürliche Belichtung zulässig sind. Ebenso wenig stehen Art. 15 Abs. 3 und Art. 24 Abs. 5 ArGV 3 einer Nutzung von Arbeitsräumen ohne natürliche Belichtung entgegen. Die Fensterflächen spielen damit diesbezüglich zur R2.2019.00206 Seite 19

Zeit keine Rolle. Auch für die Anzahl Toiletten und Duschen gibt es keine baurechtliche Vorschrift, die eine Erstellung weiterer Nasszellen vorschreibe. Es wird Sache der Bauherrschaft sein, die erforderlichen (kompensatorischen) Massnahmen zu ergreifen, damit das AWA ihre Auflagen als erfüllt ansieht. Baurechtlich sind keine Massnahmen erforderlich. Zudem wäre selbst die Pflicht zur Anordnung einer nebenbestimmungsweisen Auflage, die entsprechenden (kompensatorischen) Massnahmen seien vor Baufreigabe nachzuweisen, für die Rekurrierenden kein Vorteil, da sie dem Bauvorhaben nicht unmittelbar benachbart sind, bzw. ein Waldareal zwischen dem Gebäude H. Nr. 1 und dem Bauvorhaben liegt, womit selbst eine genaue Festlegung der inneren Disposition keinerlei Einfluss auf die rekurrenten Grundstücke hätte. Es fehlt ihnen damit nach wie vor

ohnehin am erforderlichen schutzwürdigen Interesse zur Erhebung dieser Rüge.

E. 10.1

Die Rekurrierenden 2–4 machen im Weiteren geltend, auch mit dem revidierten Projekt sei im Baubereich C nicht bloss ein Voll- oder Untergeschoss geplant. Vielmehr finde sich unter dem anrechenbaren Untergeschoss mit dem Büro- und Operationstrakt nach wie vor ein weiteres bis zu 3 m freigelegtes anrechenbares Untergeschoss. Sodann fänden sich unzulässigweise immer noch auch im östlichen Teil des Sockelgeschosses Abgrabungen. Entgegen der Auffassung des Baurekursgerichtes in seiner Entscheidung zur Stammbaubewilligung seien diese Abgrabungen nicht vom kommunalen Ermessen der örtlichen Baubehörde abgedeckt, weil der Bericht nach Art. 47 RPV insofern unmissverständlich sei: Abgrabungen seien nur im Sockelbereich West bzw. im westlichen Teil des Sockelgeschosses erlaubt – und das nur im beschränkten Umfang von 3 m. Zudem würden die vorgesehenen Abgrabungen die im Gestaltungsplan statuierten und in der Stammbewilligung geforderten weiteren Grenzen für Abgrabungen missachten. Die Türen beim Personalrestaurant seien von zwei auf drei erhöht worden, hierauf gehe der angefochtene Beschluss mit keinem Wort ein. Im Baubereich C könne es sodann nicht ankommen noch weitere Abgrabungen von mehr als 3 m zuzulassen. Ausfahrten etc. seien anderswo zu projektieren. Ebenso widerspreche es Sinn und Zweck des Gestaltungsplans den gesamten Baubereich D um mehr als 1 m abzugraben. R2.2019.00206 Seite 20

E. 10.2

Zur Frage der mit der Stammbaubewilligung zugelassenen Abgrabungen wurde mit der Entscheidung des Baurekursgerichts BRGE II Nrn. 0087/2019–0096/2019 vom 18. Juni 2019 ausführlich Stellung genommen. Das entsprechende Verfahren ist wie bereits mehrfach erwähnt, zur Zeit beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hängig. Eine erneute Prüfung durch das Baurekursgericht steht daher ausser Frage. Mit der hier zu beurteilenden Projektänderung werden keine neuen Abgrabungen vorgesehen, sondern es geht einzig um die Frage, ob die Auflagen gemäss der Stammbaubewilligung erfüllt wurden. Dies wird von den Rekurrierenden nur insoweit bestritten, als es Abgrabungen betrifft, die schon in der Stammbaubewilligung erwähnt waren. Dort wurden die Eingänge und Ausgänge sowie Zufahrten, welche von den Abgrabungsvorschriften befreit sind, bereits ausdrücklich aufgelistet und die von der Vorinstanz bezüglich der Abgrabungen statuierten Auflagen wurden vom Baurekursgericht als ausreichend qualifiziert. Die diesbezüglichen Rügen wurden damit bereits beurteilt oder erweisen sich als verspätet. Die von den Rekurrierenden sodann explizit genannten Türen beim Personalrestaurant wurden ebenfalls bereits mit der Stammbaubewilligung von den Abgrabungsvorschriften befreit. Ob es sich nun um zwei Schiebetüren oder drei Flügeltüren handelt, spielt hierbei keine Rolle. Es besteht zudem kein Sichtkontakt der Rekurrierenden zu diesem Abgrabungsbereich, womit es ihnen diesbezüglich ohnehin an einem schützenswerten Interesse zur Rekuserhebung fehlt. Die entsprechenden Rügen erweisen sich als bereits abgeurteilt und sind einer erneuten Prüfung durch das Baurekursgericht zur Zeit nicht zugänglich. 11.1. Somit ist auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2019.00206 nicht einzutreten. Die übrigen Rekurse sind abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem R2.2019.00206 Seite 21

bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbar Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung der Projektänderung im streitgegenständlichen Umfang), des getätigten Verfahrensaufwandes (mehrfache Schriftenwechsel), des Umfangs des vorliegenden Urteils und der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch). Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Rekurrierenden aufzulegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Die Kostenverteilung auf die einzelnen Verfahren ist wie folgt: - zu 1/10 N. D.; - zu 3/10 den solidarisch haftenden M. B. und T. P.; - zu 3/10 den solidarisch haftenden Eheleuten H.-J. und R. D.; - zu je 1/10 G. H., H. G. S.-W. und B. D. unter solidarischer Haftung eines jeden für 3/10 der gesamten Verfahrenskosten. 11.2. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. R2.2019.00206 Seite 22

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgegnerin zulasten der Rekurrierenden 1-4 eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Die Verteilung auf die einzelnen Rekurrierenden erfolgt nach dem gleichen Verteilschlüssel wie für die Verfahrenskosten. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 3'000.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch). Den Rekurrierenden steht demgegenüber bei diesem Verfahrensausgang im vornherein keine Umtriebsentschädigung zu. R2.2019.00206 Seite 23

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