

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00124 vom 6. Juli 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-07-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00124

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00124 du 6 juillet 2000

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00124 del 6 luglio 2000

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser; maximale Gebäudelänge, Einordnung, Beschwerdelegitimation. Intertemporale Anwendung von § 234 PBG: Die Beachtung von neuen, noch nicht in Kraft stehenden planungsrechtlichen Festlegungen während der Rechtshängigkeit eines Rechtsmittelverfahrens hängt von einer Interessenabwägung im konkreten Fall ab (E. 3c). Kein Rechtsschutzinteresse des Nachbarn zur Rechtsmittelerhebung hinsichtlich für ihn kaum wahrnehmbarer Abgrabungen (E. 4). Eine Rückversetzung eines projektierten Gebäudes hinter die Baulinie aus Gründen der Einordnung kann vom Bauherrn nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen verlangt werden (E. 5c).

Erwägungen

E. 1

Das Baugrundstück von rund 11'000 m

E. 2

Die Beschwerdeführenden lassen folgende Rügen vorbringen: Die Baurekurskommission I hätte bei der Beurteilung des Bauvorhabens die BZO-1999 respektive die BZO-1992 anwenden und demgemäss die Baubewilligung aufgrund der Überschreitung der nach diesen Erlassen erlaubten Gebäudelänge von 20 m in Anwendung von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975/1. September 1991 (PBG) aufheben müssen. Sodann hätte den Beschwerdeführenden die Legitimation zur Rüge übermässiger Abgrabungen nicht abgesprochen werden dürfen und hätte die Freilegung der Untergeschosse verweigert werden müssen. Ferner habe sich die Rekurskommission bei der Prüfung der Frage der Einordnung eine zu weit gehende Zurückhaltung auferlegt und wäre überdies § 238 Abs. 2 PBG anzuwenden gewesen.

E. 3

stehenden, auf der Grenze aneinander gebauten Häuser. Sie sind zusammen annähernd 25 m lang. Insgesamt ist der Baurekurskommission I zu folgen, dass gewichtige private Interessen gegen eine Voranwendung der BZO-1999 sprechen und es an entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen Interessen fehlt. - Angesichts dieser Rechtslage erübrigt sich eine Prüfung der Frage, ob schon Dispositiv Ziffer II Satz 2 der Verfügung der Baudirektion vom 9. Mai 1995 gegen eine Voranwendung der neuen Gebäudelängenbeschränkung spreche, wie der private Beschwerdegegner geltend macht. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 4

und

E. 5

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich eine Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG geltend. Sie rügen, dass sich die Baurekurskommission I bei der Prüfung der Einordnungsfrage eine zu weit gehende Zurückhaltung auferlegt habe. Ferner verlangen sie wie schon im Rekursverfahren, dass das Gebäude 1 hinter die Baulinie zurück zu versetzen sei. Damit könne eine bessere Einordnung erreicht werden. Eine entsprechende Auflage dränge sich hier schon deshalb auf, weil angesichts der Schutzobjektsqualität der auf dem Baugrundstück stehenden Villa § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung komme. a) Die Baurekurskommission I hat vorab den Inhalt von § 238 PBG sowie die von der Rechtsprechung zu dieser Bestimmung entwickelten Grundsätze dargelegt. Insbesondere hat sie auf den der örtlichen Baubehörde bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 und 2 PBG wie auch bei der "Kann-Vorschrift" von Absatz 3 der Bestimmung zustehenden Ermessensspielraum hingewiesen. Einen vertretbaren Ermessensentscheid der kommunalen Behörde dürfe die Rekurskommission nicht durch eigene Ermessensausübung ersetzen. Im Verhältnis zu den entlang der X-Strasse stehenden Gebäuden habe das Bauvorhaben keinen erhöhten Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen zu genügen. Eine besondere Rücksichtnahme im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG sei lediglich im Hinblick auf die unter Schutz gestellte herrschaftliche Villa erforderlich. Davon sei jedoch das nächstgelegene der geplanten Mehrfamilienhäuser rund 100 m entfernt, so dass eine optische Beeinflussung jenes Objekts gegenwärtig nur in geringem Umfang und bei einer zu erwartenden Überbauung des dazwischen liegenden Bereichs des Baugrundstücks künftig überhaupt nicht mehr gegeben sei. Soweit daher die städtische Bausektion dem streitigen Vorhaben sowohl von der Gestaltung wie auch vom Volumen her eine genügende Gestaltung attestiere, sei ihr Entscheid nicht zu beanstanden. Der Realisierung eines auf die Baulinie gestellten Gebäudes stehe entgegen der Auffassung der Rekurrierenden auch § 238 Abs. 3 PBG nicht entgegen. Die der Baubehörde durch diese Norm eingeräumte Möglichkeit, die Belassung vorhandener Bäume zu verlangen, bestehe nicht uneingeschränkt, sondern erfordere eine Interessenabwägung im Einzelfall. Hier würde die Auflage, die einige wenige Meter von der X-Strasse zurückversetzen Bäume zu erhalten, die Überbaubarkeit des Grundstücks No.1 erheblich beeinträchtigen. Insbesondere würde verunmöglicht, ein Gebäude auf die Baulinie zu stellen. Es sei daher mit § 238 Abs. 3 PBG ohne weiteres vereinbar, wenn die Bausektion davon abgesehen habe, die Erhaltung vorhandener Bäume zu verlangen und stattdessen der vom privaten Rekursgegner vorgesehenen Pflanzung von Bäumen am Trottoirrand zugestimmt habe. b) Der private Beschwerdegegner sowie die Bausektion der Stadt Zürich schliessen sich hinsichtlich der Frage der Einordnung im Wesentlichen der von der Baurekurskommission I vertretenen Auffassung an. c) Vorab ist festzuhalten, dass die Kognition des Verwaltungsgerichts bei der Überprüfung der Frage, ob ein Bauvorhaben mit § 238 PBG vereinbar sei, eingeschränkt ist. Dem Gericht steht keine freie Ermessenskontrolle zu. Es kann nur rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine derartige Rechtsverletzung kann nun aber weder der Bausektion der Stadt Zürich noch der Baurekurskommission I vorgeworfen werden. Letztere hat sich eingehend mit der Frage der Einordnung befasst. Ihre Erwägungen sind überzeugend. Es kann darauf verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei geltende Praxis, dass aus Gründen der Einordnung der Anspruch, gemäss den primären Baubeschränkungsnormen zu bauen,

eingeschränkt werden könne. Umso mehr sei es keineswegs abwegig, eine Rückversetzung hinter eine Baulinie zu verlangen, wenn damit eine bessere Einordnung erreicht werden könne. Dem ist zu entgegnen, dass es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zulässig ist, vom Bauherrn aus Gründen der Einordnung eine Reduktion des erlaubten Gebäudevolumens zu verlangen (RB 1990 Nr. 78; VGr, 6. Februar 1992, VB.91/0115; VGr, 22. August 1996, VB. 96.00050). Gleiches muss vorliegend hinsichtlich der von den Beschwerdeführenden verlangten Rückversetzung von Gebäude 1 hinter die Baulinie gelten. Jedenfalls genügt es für eine solche Anordnung nicht, wenn damit nach Auffassung der Beschwerdeführenden "eine bessere Einordnung ermöglicht wird". Eine Rückversetzung von Gebäude 1 hinter die Baulinie hätte im Übrigen zur Folge, dass auch die Häuser 2 und 3 bergseits zurückversetzt werden müssten. Was damit unter dem Gesichtspunkt der Einordnung gewonnen wäre, ist schwer zu sehen. Wenn die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang auf die Schutzobjektsqualität der im Bereich der Y-Strasse stehenden Villa verweisen, so spricht diese Qualität gerade nicht für die verlangte Rückversetzung hinter die Baulinie der X-Strasse. Im Übrigen wird die unter Schutz gestellte Villa durch die im Bereich der X-Strasse geplanten drei Häuser offenkundig nicht beeinträchtigt. Aus was für anderen Gründen hier § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung kommen sollte, ist nicht zu sehen. Mit der Baurekurskommission I ist festzuhalten, dass jedenfalls die entlang der X-Strasse stehenden Häuser keine Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG gebieten. Zu bemerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Häuser der Beschwerdeführenden sowie deren Nachbarbauten ausnahmslos auf der Baulinie stehen. Sodann ist festzuhalten, dass es sich bei § 238 Abs. 3 PBG, wie die Baurekurskommission I zutreffend festgehalten hat, um eine "Kann-Vorschrift" handelt. Indem die Bausektion hier darauf verzichtet hat, die Erhaltung vorhandener Bäume zu verlangen, und statt dessen angeordnet hat, dass als Ersatz für die Baumreihe entlang der X-Strasse ausschliesslich grosskronige, einheimische Bäume zu wählen seien, die dem Gesamtbild der X-Strasse entsprechen, ist das mit § 238 Abs. 3 PBG vereinbar. Darin ist der Baurekurskommission I ohne weiteres zu folgen. Jedenfalls liegt auch in diesem Zusammenhang kein rechtsverletzender Entscheid vor. Anzuführen ist, dass Anordnungen, welche auf die Erhaltung von das Quartierbild prägenden Pflanzen abzielen, allein nach Massgabe des Natur- und Heimatschutzrechts angeordnet werden können (RB 1996 Nr. 79). Die Beschwerde ist gestützt auf die vorstehenden Erwägungen insgesamt abzuweisen.

E. 6

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. ...

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