

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00319 vom 25. Januar 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00319

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00319 du 25 janvier 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00319 del 25 gennaio 2001

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Einfamilienhaus an steiler Hanglage Legitimation der Nachbarn zur Beschwerdeerhebung (offen gelassen, E. 1). Anforderungen an die Erschliessung; ist die Errichtung von Fahrzeugabstellplätzen angesichts der örtlichen Verhältnisse nicht möglich und wird stattdessen ein Abstellplatz auf einem Drittgrundstück zur Verfügung gestellt, benötigt das Baugrundstück keine direkte strassenmässige Erschliessung (E. 3). Unter den Gesichtspunkten der ortsplanerischen Ästhetik und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist gerade an steilen Hanglagen mit dem Bau neuer Erschliessungsstrassen Zurückhaltung zu üben (E. 4). Erschliessung mit Werkleitungen: Ist die Bewilligung für das Verlegen von Werkleitungen im öffentlichen Grund bereits in der Baubewilligung mitenthalten, bedarf es hierfür nicht noch eigens einer Sondernutzungskonzession (E. 6). Benützung eines Flurwegs als Baustellenzufahrt (E. 7).

Erwägungen

E. 1

Der Bauausschuss der Stadt Winterthur begründet seinen Nichteintretensantrag damit, dass den Beschwerdeführenden mit Bezug auf die einzig noch im Streit liegende Rüge der mangelnden Erschliessung des Baugrundstücks das Rechtsschutzinteresse abzusprechen sei. Selbst wenn dem Vorbringen der Beschwerdeführenden, dass die nach ihrer Auffassung richtige Erschliessungslösung auf dem Weg über ein Quartierplanverfahren zu treffen sei, gefolgt würde, so liesse sich damit die von ihnen bekämpfte Überbauung des streit-betroffenen Grundstücks nicht verhindern, sondern es würde einzig eine zeitliche Verzögerung erreicht. Weshalb sie von der aus ihrer Sicht fehlenden tatsächlichen und rechtlichen Erschliessung betroffen sein sollten, d.h. inwiefern sie selbst als Eigentümer und Nutzer ihrer Liegenschaften durch die Erschliessung des Grundstücks E über den Y-weg hinsichtlich der Erschliessung ihrer Grundstücke oder anderweitig tatsächlich oder rechtlich beeinträchtigt würden, werde nicht dargetan und sei auch nicht ersichtlich. Was die beanstandete Nutzung des Flurwegs als Baustellenzufahrt betreffe, so würden mit der Rüge, dass dessen Funktion als ein der Allgemeinheit zur Verfügung stehender Spazier- und Wanderweg beeinträchtigt würde, bloss Interessen der Allgemeinheit geltend gemacht, was die Bedeutung einer unzulässigen Popularbeschwerde habe. Diese Vorbringen sind nicht völlig von der Hand zu weisen. Die Frage, ob das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführenden und damit die Voraussetzungen für das Eintreten auf die Beschwerde gegeben sind, kann jedoch aus prozessökonomischen Gründen offen gelassen werden, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist.

E. 2

Wie von keiner Seite bestritten wird, liegt die Bauparzelle in der zweiten Bautiefe ca. 40 Meter oberhalb der X-strasse, und zwar unmittelbar westlich des von der X-strasse aufwärts führenden und als Treppenweg gebauten Y-wegs. Das Grundstück Kat.Nr. 04 des Beschwerdeführers Nr. 1 liegt östlich auf der andern Seite des Y-wegs und reicht bis zur X-strasse hinunter. Das darauf stehende Wohnhaus befindet sich jedoch auf etwa gleicher Höhe über der X-strasse wie das vom privaten Beschwerdegegner projektierte Haus und ist über den Y-weg erschlossen. Ebenfalls unmittelbar östlich des Y-wegs, auf ihrer Ostseite an die Parzelle des Beschwerdeführers Nr. 1 und im Süden an die X-strasse angrenzend, befindet sich die Liegenschaft Kat.Nr. 05 der Beschwerdeführenden Nr. 2, deren Hauseingang ebenfalls über den Y-weg erschlossen wird.

E. 3

Wie im angefochtenen Entscheid mit zutreffenden Erwägungen, auf die verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997 [VRG]), ausgeführt wird, ist ein Grundstück im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) sowie §§ 233 und 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) unter anderem dann genügend erschlossen, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind. Das Erfordernis einer der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechenden Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer gemäss § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedeutet nicht, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt bis zum Hauseingang führen muss. Gemäss den vom Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 PBG erlassenen Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 darf die erlaubte nicht befahrbare Distanz vom Zugang zum Gebäudeeingang bei Gebäuden ohne starke Personenbelegung und einer Höhe von 13 m höchstens 80 m betragen (§ 4 und Anhang der Zugangsnormalien). Diese Voraussetzungen sind hier offensichtlich gegeben, zumal die Gebäudehöhe der projektierten Baute weniger als 13 m misst, es um ein Einfamilienhaus ohne starke Personenbelegung geht und die Distanz von der X-strasse über den Y-weg bis zum Gebäudeeingang rund 52 m beträgt. Wie die Vorinstanz ebenfalls zutreffend festhält, gilt der Grundsatz, dass jede Baute bis zum Gebäudeeingang durch einen normgerechten befahrbaren Weg oder eine entsprechende Strasse erschlossen sein muss, nur dann, wenn eine solche grundstückinterne Erschliessung (wie z.B. für auf dem Baugrundstück vorhandene Abstellplätze) überhaupt erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist angesichts der gegebenen örtlichen Verhältnisse die Errichtung von Fahrzeugabstellplätzen auf dem Baugrundstück gar nicht möglich, weshalb ein grundbuchlich gesicherter Abstellplatz auf einem Drittgrundstück zur Verfügung stehen wird. Das Baugrundstück benötigt daher keine strassenmässige Erschliessung für Fahrzeuge. Somit genügt die vorhandene Zugänglichkeit über den Y-weg.

E. 4

Mit ihren Ausführungen über die Bedeutung des Begriffs der "hinreichenden Zufahrt" nach Bundesrecht und kantonalem Recht räumen die Beschwerdeführenden selbst ein, dass das Erfordernis einer Zufahrt für Fahrzeuge bis zum Gebäude wohl die Regel ist, aber auf lokale Verhältnisse Rücksicht zu nehmen ist. Entgegen ihrer Auffassung sind an ausgeprägten Hanglagen wie der hier in Frage stehenden gerade solche lokalen Verhältnisse gegeben, die einen Verzicht auf die Erschliessung einer Einfamilienhaus-Liegenschaft mit einer Zufahrt für Fahrzeuge erlauben. Unter den Gesichtspunkten der ortsplannerischen Ästhetik und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, denen an steilen Hanglagen

besonderes Gewicht zukommt, ist mit dem Bau von neuen Erschliessungsstrassen Zurückhaltung zu üben. Es entspricht denn auch der Praxis im Kanton Zürich, dass an Hanglagen Bauparzellen in zweiter Bautiefe häufig nur über Fusswege erschlossen sind. Diese Praxis wird nicht nur in der Stadt Winterthur geübt, wie die vom Bauausschuss der Stadt Winterthur angeführten und nicht bestrittenen Beispiele zeigen, sondern auch in verschiedenen anderen Gemeinden (vgl. RB 1995 Nr. 80, ferner auch RB 1997 Nr. 82). Gerade auch das auf gleicher Höhe über der X-strasse liegende Wohnhaus des Beschwerdeführers Nr. 1 ist ebenfalls nur zu Fuss über den Y-weg zu erreichen. Der erschliessungsmässige Unterschied zum Grundstück des privaten Beschwerdegegners liegt einzig darin, dass das Grundstück des Beschwerdeführenden Nr. 1 auf einem an die X-strasse anstossenden Landstreifen über zwei Garagen verfügt, das Baugrundstück dagegen den erforderlichen Fahrzeugabstellplatz in der Tiefgarage der Überbauung X-strasse/Z-strasse hat. Auch beim Wohnhaus des Beschwerdeführers Nr. 1 erfolgt der Zugang zu Fuss und über die gleiche Distanz über den Y-weg wie der Zugang zum projektierten Gebäude des privaten Beschwerdegegners. Für die öffentlichen Dienste ist somit die Erschliessungssituation bei beiden Liegenschaften die gleiche.

E. 5

Kann die verkehrsmässige Erschliessung als hinreichend qualifiziert werden, so bedarf es keines Quartierplans zur Schaffung eines Zugangs für Fahrzeuge. Auf die von den Beschwerdeführenden vorgeschlagene Quartierplanlösung braucht deshalb nicht eingegangen zu werden. Immerhin ist mit der beschwerdegegnerischen Baubehörde darauf hinzuweisen, dass bei den gegebenen Verhältnissen hinsichtlich Topografie und bereits bestehender Überbauung kaum eine Verlängerung des ab der Strassenparzelle Kat.Nr. 06 parallel zur X-strasse zwischen erster und zweier Bautiefe nach Osten führenden Zugangs um ca. 240 m bis zum Baugrundstück in Frage käme. Eine neue zusätzliche Erschliessung käme viel eher über einen zusätzlichen Stich von der X-strasse her in Betracht, wodurch sich gleichzeitig auch eine bessere Erschliessung des Wohnhauses des Beschwerdeführers Nr. 1 realisieren liesse.

E. 6

Was die Erschliessung mit Werkleitungen betrifft, so bleibt unbestritten, dass das fragliche Gebiet grob erschlossen ist. Was nach der Behauptung der Beschwerdeführenden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht realisierbar sein soll, ist die Feinerschliessung, d.h. die Verlegung der Anschlussleitungen an das übergeordnete Netz. Weshalb dies im Unterschied zum Anschluss des auf gleichem Niveau befindlichen Grundstücks des Beschwerdeführers Nr. 1 tatsächlich und rechtlich nicht möglich sein sollte, ist unerfindlich. Ob mit der von der Bauherrschaft ins Recht gelegten Vereinbarung mit der Eigentümerin der Liegenschaft X-strasse, wonach ihr das Durchleitungsrecht gewährt und die Unterzeichnung eines entsprechenden Dienstbarkeitsvertrags zugesichert wird, diese Durchleitungsmöglichkeit bereits als rechtlich genügend gesichert zu betrachten ist, kann offen bleiben, besteht doch auch die Möglichkeit der Verlegung der Werkleitungen über den Y-weg. Was die Beschwerdeführenden hiergegen vorbringen, ist unbehelflich. Davon, dass der Anschluss an die Groberschliessung über den öffentlichen Y-weg rechtlich nicht gesichert und tatsächlich nicht realisierbar sei, kann nicht die Rede sein. In Fällen wie dem vorliegenden, in denen die Bewilligung für das Verlegen der Werkleitungen im öffentlichen Grund bereits in der Baubewilligung mitenthalten ist, bedarf es nicht noch eigens einer Sondernutzungskonzession. In tatsächlicher Hinsicht vermögen die Beschwerdeführenden

nichts mehr als die Vermutung vorzubringen, dass die Anschlussleitungen im Y-weg keinen Platz mehr haben könnten. Es kann indessen ausgeschlossen werden, dass die Baubehörde die Möglichkeit der Verlegung von Werkleitungen der Feinerschliessung in ein öffentliches Weggrundstück bejaht, ohne deren tatsächliche Durchführbarkeit grundsätzlich als gegeben zu betrachten. Dass die technischen Detaillösungen noch vor der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts vorgelegt werden müssten, wäre unzweckmässig und praxisfremd. Auch der Einwand der mangelnden Erschliessung des Baugrundstücks im Sinn von § 236 Abs. 1 PBG ist daher unbegründet.

E. 7

Schliesslich geht auch der Einwand fehl, dass es für die Baustellenzufahrt an der nötigen Erschliessung des Baugrundstücks fehle. Das Erfordernis der genügenden Zugänglichkeit im Sinn von § 237 Abs. 1 PBG gilt gemäss § 233 Abs. 1 PBG, wonach die Baureife bereits auf den Baubeginn hin gesichert sein muss, auch für den Baustellenverkehr. Beim Erschliessungsbedarf für eine Baustelle ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich dabei nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt. An den Ausbaustandard eines Baustellenzugangs sind daher unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen (VGr, 18. Juni 1997, VB.97.00041). Was die Benützung des Flurwegs Kat.Nr. 03 betrifft, so handelt es sich bei der Baustellenzufahrt zwar um eine der Landwirtschaftszone nicht entsprechende Nutzung. Da es beim Baustellenverkehr für die Erstellung eines Einfamilienhauses jedoch bloss um eine vorübergehende Nutzung geht, bedarf es dazu nach allgemeiner, mit Art. 24 Abs. 1 RPG durchaus vereinbar Praxis keiner Ausnahmegewilligung durch den Regierungsrat. Im angefochtenen Entscheid wird zudem mit sachgerechten Erwägungen, welche die Beschwerdeführenden nicht zu entkräften vermögen, dargetan, dass dieser Flurweg jedenfalls für die Baustellenzufahrt mit kleineren Lastwagen genügt und sich auch mit dessen Funktion als Wanderweg verträgt, da dieser von den Wanderern und Ausflüglern vor allem an Wochenenden benutzt wird, während die Baustelle nur unter der Woche bedient wird. Auch unter den übrigen von Bauausschuss der Stadt Winterthur und Vorinstanz angeführten Gesichtspunkten wäre es unverhältnismässig und rechtsungleich, dem Bauherrn während der Bauausführung eine von vornherein beschränkte Benützung des Flurwegs, die über die Berechtigung nach § 110 Abs. 1 und § 111 Abs. 1 des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 hinausgeht, zu verweigern. Gemäss § 229 Abs. 1 PBG ist die vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken - soweit für die Erstellung von Bauten notwendig - im Rahmen von § 226 Abs. 1 und 2 PBG ausdrücklich erlaubt. Schliesslich ist festzuhalten, dass der private Beschwerdegegner auf die Benützung des Flurwegs nicht unbedingt angewiesen ist, da sich die Bedienung der Baustelle auch anders, z.B. mittels Spezialkran, Bauseilbahn oder Helikoptereinsatz bewerkstelligen liesse. Dass eine derartige Lösung mit höheren Kosten verbunden wäre, ist nicht das Problem der Beschwerdeführenden. Auch insoweit ist daher die Beschwerde abzuweisen.

E. 8

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