

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00149 vom 26. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00149

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00149 du 26 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00149 del 26 settembre 2001

Regeste

Baubewilligung | Nichteinhaltung des Grenzabstandes bei einem der drei Gebäude. Erschliessungskonzept entspricht dem Quartierplan (E. 2). Der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück ist auch über öffentliche Wege hinweg einzuhalten (E. 3). Für die Messung des Grundabstandes ist keine fiktive Ecke bis zur Zonengrenze zu beachten (E. 4). Geschossvorschriften sind eingehalten (E. 5). Die Überschreitung der Gebäudehöhe ist zulässig, weil es sich dabei um technisch bedingte Aufbauten handelt (E. 6). Bes. Erschliessungs- und Gestaltungsanforderungen an die Arealüberbauung sind eingehalten (E. 7). Die Ergänzung der Baubewilligung durch eine Nebenbestimmung ist möglich (E. 9). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

a) Das Verwaltungsgericht ist sachlich und funktionell zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission II über die baurechtliche Bewilligung einer kommunalen Baubehörde (§ 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997; VRG). Die Beschwerdeführenden sind als Unterliegende im Rekursverfahren und Eigentümer von Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauvorhabens zur Beschwerde ohne weiteres legitimiert (§ 21 in Verbindung mit § 70 VRG). b) Die Beschwerden betreffen den nämlichen Rekursentscheid und enthalten teilweise die selben Rügen; sie sind zweckmässigerweise zu vereinigen. c) Die von den Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2001.00152 beantragte Augenscheinsverhandlung kann unterbleiben. Die Erschliessungssituation und die Frage, ob das Bauvorhaben den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt, lässt sich, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ohne weiteres aufgrund der Akten beurteilen.

E. 2

In allen Beschwerden wird wie schon vor Baurekurskommission gerügt, die Erschliessung des Bauvorhabens über die P-strasse widerspreche dem Erschliessungskonzept, das dem Quartierplan R zugrunde liege. Die Baurekurskommission hat diesen Einwand insbesondere mit dem Hinweis darauf verworfen, die P-strasse sei eine in jeder Hinsicht ausreichende Erschliessung, und zwar auch dann, wenn alle in ihrem Einzugsgebiet liegenden Grundstücke noch überbaut würden. Aus den Überbauungsannahmen, auf denen die Planung der Erschliessung beruhe und den Perimetern für die Verlegung der entsprechenden Kosten, lasse sich keine Verpflichtung ableiten, ein an eine bestimmte Quartierplanstrasse angrenzendes Grundstück jedenfalls über diese Strasse zu erschliessen. Auf diese zutreffenden Erwägungen der Baurekurskommission ist gemäss § 28 Abs. 1 in Verbindung

mit § 70 VRG in zustimmendem Sinn zu verweisen. Aus den Entscheiden des Verwaltungsgerichts, auf welche sich die Beschwerdeführenden beziehen, lässt sich nichts anderes herauslesen. Der wegleitende Entscheid RB 1984 Nr. 79 (ZBI 85/ 1984 S. 374 = ZR 83 Nr. 103) beruht insofern auf einem anderen Sachverhalt, als sich dort das Verwaltungsgericht über die Zulässigkeit einer Erschliessung durch einen Zugangsweg zu äussern hatte, den zwei Grundeigentümer zusätzlich zu den im Quartierplan vorgesehenen und die Erschliessung hinreichend gewährleistenden Anlagen planten. Das Verwaltungsgericht hat in jenem Entscheid insbesondere erwogen, es könne nicht im Belieben einzelner Grundeigentümer stehen, "nachträglich vom quartierplangemässen Erschliessungskonzept abzuweichen und andere Anlagen mit der nämlichen Zweckbestimmung zu errichten." Darum geht es beim hier zu beurteilenden Bauvorhaben jedoch nicht. Das Baugrundstück ist ohne zusätzliche Erschliessungsanlagen von der Q- und der P-strasse hinreichend erschlossen und zusätzliche Erschliessungsanlagen sind deshalb nicht erforderlich. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden steht § 236 Abs. 2 PBG der vorliegenden Erschliessungslösung nicht entgegen, wonach dort, wo Erschliessungspläne bestehen, sie für Art, Lage, Ausgestaltung und Leistungsvermögen der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen auch dann verbindlich sind, wenn beabsichtigt ist, vorerst nur einzelne Grundstücke entsprechend zu nutzen. Ein solcher Sachverhalt liegt hier offenkundig nicht vor, wo beide in Betracht fallenden Erschliessungsstrassen bereits plangemäss soweit ausgebaut sind, dass jede von ihnen die Zugänglichkeit zum Baugrundstück für sich allein zu gewährleisten vermag. Die Beschwerden erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 3

Weiterhin umstritten ist sodann der Abstand des Hauses 1 zum nordwestlich davon verlaufenden Fussweg bzw. zu der jenseits des Fusswegs liegenden Parzelle Kat.Nr. 4. a) Nach der vor der Revision vom 1. September 1991 geltenden ursprünglichen Fassung von § 265 Abs. 1 PBG hatten Gebäude gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien den gleichen Abstand einzuhalten wie von Nachbargrundstücken, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. Seit der Revision gilt nur der kantonale Mindestabstand, soweit die Gemeinde keine andere Regelung trifft. Damit hat der Gesetzgeber im Interesse der von ihm mit der Gesetzesrevision unter anderem angestrebten baulichen Verdichtung dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass in aller Regel die Abstände zwischen den Gebäuden unangemessen gross würden, wenn zur Strassenbreite noch die beidseitigen ordentlichen Grenzabstände hinzukämen. Diese Überlegung trifft allerdings nur zu bei Strassen und bei Wegen, die aufgrund einer Zufahrtsfunktion eine minimale Breite von 3 m aufweisen. Bereits bei den Zugangsnormen entsprechend ausgebauten Fusswegen mit einer minimalen Breite von 2 m können sich aber Gebäudeabstände ergeben, die weit geringer sind, als sie sich durch die ordentlichen Grenzabstände bei zwei direkt aneinander grenzenden Grundstücken ergeben. Diese Problematik wird zusätzlich verschärft dadurch, dass dort, wo der Strassen- und Wegabstand nach § 265 Abs. 1 PBG gilt, auch keine Mehrlängenzuschläge zu beachten sind und ein zu dieser Seite hin orientierter oder frei wählbarer grosser Grenzabstand entfällt. Weist wie hier ein öffentlicher Weg nur eine Breite von wenig mehr als einem Meter auf, so kann dies zu Gebäudeabständen von gut 8 Metern führen, während je nach den für die betreffende Zone geltenden kommunalen Abstandsvorschriften zwischen zwei direkt aneinander grenzenden Grundstücken der Gebäudeabstand das Doppelte oder mehr beträgt. Es leuchtet auch nicht ein, dass gegenüber einem vermarkten privaten Weg der in der Regel grössere kommunale Grenzabstand, gegenüber einem öffentlichen Weg hingegen

nur der regelmässig geringere von 3,5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten ist. Um diesen sich besonders bei schmalen Wegen ergebenden gesetzgeberischen Ungereimtheiten Rechnung zu tragen, hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom

E. 5

Bezüglich der erneut aufgeworfenen Frage der Geschosshöhe hat die Baurekurskommission festgestellt, dass die kommunalen Geschosshöhenvorschriften verletzt wären, wenn die Geschosse über die gesamte Gebäudetiefe hinweg zusammengerechnet werden müssten; sie hat sich jedoch auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezogen, wonach bei dem Gelände angepassten Geschossflächen die Geschosshöhe für jeden abgestuften Gebäudeteil gesondert zu ermitteln ist (RB 1992 Nr. 71), und erwogen, dieser Grundsatz sei sinngemäss auch auf die geplanten Terrassenhäuser anzuwenden und die Geschosshöhe sei jeweils bei der Abtreppung, das heisst bei den talseitigen Geschossgrenzen zu ermitteln. Die kommunale Bau- und Zonenordnung, die keine besonderen Vorschriften für Terrassenhäuser kenne, stehe dieser Betrachtungsweise nicht im Weg. Bei einer auf diese Weise ermittelten Geschosshöhe sei keine der Bauten übergeschossig. Auf diese zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz ist zu verweisen; die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was diese einleuchtende Umsetzung der (bereits mit RB 1974 Nr. 81 eingeleiteten) verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung als rechtsverletzend erscheinen lässt; im vorliegenden Fall wäre die kumulative Zählweise genau so unangemessen, wie in dem vom Verwaltungsgericht in RB 1992 Nr. 71 beurteilten.

E. 6

Weiterhin umstritten ist sodann, ob die drei Lifttürme die zulässige Gebäudehöhe zu beachten haben. Dass sie das Gebäudehöhenprofil um 0,1 m (Haus 3), 1,0 m (Haus 2) und 0,5 m (Haus 1) überschreiten, ist unbestritten. Die Vorinstanz und mit ihr die Beschwerdegegner rechtfertigen dies mit der Begründung, die Türme seien Teil der Gebäude und als kleinere, technisch bedingte Aufbauten dürften sie deshalb gemäss § 292 PBG das hypothetische Schrägdachprofil durchstossen; anders verhielte es sich nur, wenn die Lifttürme das Abstandsprivileg für Gebäudevorsprünge nach Massgabe von § 260 Abs. 3 PBG in Anspruch nehmen müssten. Dieser Betrachtungsweise ist ohne weiteres beizupflichten. Das Gesetz bestimmt nicht, wo die gemäss § 292 zulässigen kleineren technisch bedingten Aufbauten anzuordnen sind, zu denen die obersten Bereiche der Lifttürme offenkundig gehören. Es kann deshalb nicht darauf ankommen, ob der Liftstrang, der die Aufbaute erfordert, innerhalb der Fassadenfluchten untergebracht oder wie hier als Gebäudevorsprung ausgestaltet wird. Wie es sich dann verhält, wenn für diesen Gebäudevorsprung eine Abstandsprivilegierung im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG beansprucht wird, kann hier offen bleiben, da dies bei den Häusern 2 und 3 nicht zutrifft und bei Haus 1 der Grenzabstand so oder anders nicht eingehalten ist.

E. 7

Im Verfahren VB.2001.00152 wird sodann geltend gemacht, das Bauvorhaben entspreche bezüglich Erschliessung und Gestaltung nicht den gemäss § 71 PBG an eine Arealüberbauung zu stellenden Anforderungen. Nach dieser Bestimmung müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein; bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage,

Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgung- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. Insbesondere im Zusammenhang mit den sich hier stellenden gestalterischen Fragen ist darauf hinzuweisen, dass die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts von Gesetzes wegen beschränkt ist; gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG kann es nur bei rechtsverletzenden Ermessensfehlern (Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung) eingreifen (vgl. RB 1983 Nr. 19; VGr, 24. August 1990, VB 89/0105; VGr, 29. Oktober 1993, VB 93/0155). a) Als für eine Arealüberbauung unzureichend wird in erster Linie die Erschliessung des Baugrundstücks durch die bergwärts gelegene Unterniveaugarage gerügt. Dieser Einwand ist unbegründet. Der Umstand allein, dass ursprünglich geplant war, den unteren Teil der Arealfläche durch eine Erweiterung der dort bereits bestehenden (einer seewärts gelegenen Überbauung dienenden) Unterniveaugarage zu erschliessen, lässt die für das Projekt gewählte Lösung nicht als unzumutbar erscheinen. Ebenso stellt auf dem grossen Areal die hinter dem Haus 1 verlaufende, 24 m lange Zufahrtsrampe keinen Gestaltungsmangel dar. Sodann erweist sich auf das Baugrundstück bezogen die bergseitige Erschliessung als wohngygienisch einleuchtende Lösung; mehr ist im Rahmen von § 71 PBG nicht zu fordern. Die Tiefgarage bietet Platz für 30 Fahrzeuge, die wegen der bergseitigen Erschliessungslösung bei der Zu- und Wegfahrt einen um einige Meter grösseren Höhenunterschied überwinden müssen; dass dies für die Umgebung insgesamt zu einer lärmschutzrechtlich relevanten Mehrbelastung führt, kann ausgeschlossen werden. b) Die Baurekurskommission als Fachgericht hat die architektonischen Qualitäten der umstrittenen Arealüberbauung samt Umgebungsgestaltung und Bepflanzung eingehend und zutreffend gewürdigt; darauf ist in zustimmendem Sinn zu verweisen. Die Beschwerdeführenden wiederholen lediglich ihre schon der Vorinstanz vorgetragenen Einwände und bringen nichts vor, was die Würdigung der Baurekurskommission als rechtsverletzend erscheinen lässt.

E. 8

Einzelne Beschwerdeführende rügen die Verletzung von Ausnützungsvorschriften. a) Soweit geltend gemacht wird, die zulässige Ausnützung sei bereits deshalb überschritten, weil der Arealbonus zu Unrecht gewährt worden sei, ist auf vorne Erwägung 7 zu verweisen. Ebenso ist aufgrund der Geschosshöhe (vorn Erwägung 5) der Ausnützungsbonus gemäss Art. 42 BZO zu Recht gewährt worden. Sodann hat die Baurekurskommission zutreffend ausgeführt, dass die in der Zone W2/30 gelegenen Untergeschosse, nämlich Ebene A bei den Häusern 1 und 2 sowie Ebene B beim Haus 3 gemäss § 255 PBG in Verbindung mit Art. 15 BZO ohne weiteres ausnützungsprivilegiert sind. Wenn die Beschwerdeführenden sich mit ihren Einwänden auf RB 1994 Nr. 84 beziehen, so verkennen sie, dass in jenem Verfahren über die Anrechenbarkeit eines Geschosses zu befinden war, das sich über beide vom Bauvorhaben überstellten Zonenbereiche erstreckte. Hier liegen die erwähnten Untergeschosse vollständig im Bereich der Zone W2/30 und es ist kein Grund ersichtlich, sie von der Ausnützungsprivilegierung auszuschliessen. b) Umstritten ist sodann die Anrechenbarkeit der geplanten Bastel- und wohnungsinternen Abstellräume, die von einzelnen Beschwerdeführenden als übermässig gross gerügt werden. Diese Räume sind zwar auch angesichts der grosszügigen Wohnungen relativ üppig dimensioniert; wie die Baurekurskommission jedoch zutreffend erwogen hat, bietet die Ausnützungsziffer keine Grundlage mehr zur flächenmässigen Einschränkung solcher Nutzungen. Dass diese weitgehend fensterlosen Räume dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen oder hierfür geeignet seien,

machen die Beschwerdeführenden nicht geltend.

E. 9

Zusammenfassend ergibt sich, dass mit Ausnahme der Abstandsunterschreitung beim Haus 1 alle Rügen unbegründet sind. Es fragt sich, ob dieser Mangel ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann, sodass gemäss § 321 Abs. 1 PBG die Ergänzung der Baubewilligung durch eine entsprechende Nebenbestimmung genügt. Wie sich aus Erwägung 3 ergibt, muss Haus 1 gegenüber dem jenseits des Fusswegs liegenden Grundstück einen um ca. 2,75 m grösseren Abstand beachten. Um diese angesichts der Grösse der Arealüberbauung geringfügige Korrektur zu bewerkstelligen, stehen der Bauherrschaft zahlreiche Möglichkeiten offen, ohne dass eine grundlegende Neuprojektierung oder Neubeurteilung des Projekts erforderlich wird. Letzteres gilt allerdings dann nicht, wenn der grössere Grenzabstand durch geringere Abstände zwischen den drei Häusern der Arealüberbauung kompensiert würde. Diese Zwischenräume liegen bereits beim vorliegenden Projekt im unteren Bereich des angesichts von § 71 PBG für eine Arealüberbauung Vertretbaren, sodass eine Herabsetzung dieser Abstände nach einer Neuprüfung des Gesamtprojekts rufen würde. Hingegen ist eine entsprechende Verkürzung des Hauses 1 oder aller drei Bauten für das Gesamtbild unerheblich und führt zu keinen neuen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. In diesem Sinn kann die Baubewilligung durch eine Nebenbestimmung ergänzt werden. Die Beschwerden sind somit teilweise gutzuheissen und die Baubewilligung durch eine Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach das Projekt im Sinne der Erwägungen so abzuändern ist, dass zum Nachbargrundstück Kat.Nr. 4 die kommunalen Grenzabstände eingehalten sind.

E. 10

...

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