

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00084 vom 9. Juli 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-07-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00084](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00084)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00084 du 9 juillet 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00084 del 9 luglio 2003

## Regeste

Baubewilligung | Streitgegenstand (E. 1). Massgebliche Grundfläche i.S.v. § 259 Abs. 1 PBG bei der Ausnützungsberechnung: Aufgrund der bisherigen Rechtsprechung (E. 2a) zählen Verkehrsflächen in der Regel zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob die Verkehrsflächen der grundstücksinternen Erschliessung dienen oder nicht (E. 2b); Ausnützungsübertragungen über Zonengrenzen hinweg sind nur bei Arealüberbauungen, nicht aber bei der Regelbauweise zulässig (E. 2c). Unbegründete Rügen: Keine Verletzung von Ausstandsbestimmungen (E. 3a); keine Grenzabstandsverletzung (E. 3b); keine Überschreitung der gemäss BZO zulässigen Grundfläche (E. 3c). Gutheissung (E. 4); Nebenfolgen (E. 5).

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Streitgegenstand (E. 1). Massgebliche Grundfläche i.S.v. § 259 Abs. 1 PBG bei der Ausnützungsberechnung: Aufgrund der bisherigen Rechtsprechung (E. 2a) zählen Verkehrsflächen in der Regel zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob die Verkehrsflächen der grundstücksinternen Erschliessung dienen oder nicht (E. 2b); Ausnützungsübertragungen über Zonengrenzen hinweg sind nur bei Arealüberbauungen, nicht aber bei der Regelbauweise zulässig (E. 2c). Unbegründete Rügen: Keine Verletzung von Ausstandsbestimmungen (E. 3a); keine Grenzabstandsverletzung (E. 3b); keine Überschreitung der gemäss BZO zulässigen Grundfläche (E. 3c). Gutheissung (E. 4); Nebenfolgen (E. 5). Stichworte: AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG AUSNÜTZUNGSÜBERTRAGUNG BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) GRUNDFLÄCHE VERKEHRSFLÄCHE WEITERE BAUVORSCHRIFTEN (NUTZUNGSDICHTE, ABSTÄNDE ETC.) Rechtsnormen: § 259 Abs. 1 PBG Publikationen: BEZ 2003 Nr. 46 RB 2003 Nr. 77 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 16. Juli 2002 erteilte der Gemeinderat U der Erbgemeinschaft A die baurechtliche Bewilligung zur Erstellung zweier Doppeleinfamilienhäuser, eines Einfamilienhauses und einer Garagenbaute auf den Grundstücken Kat.Nrn. 1–6, im Quartier R in U. Gleichentags erging eine Parzellierungsbewilligung (Mutation Nr. 15) womit die Parzellen (alt) Kat.Nrn. 8–12 neu in die sieben Parzellen Kat.Nrn 1–7 aufgeteilt und zudem eine Ausnützungsübertragung im Umfang von 196 m

## **E. 2**

Grundfläche vorgenommen werde. Grundsätzlich sei sowohl die Ausnutzungsübertragung zwischen nicht benachbarten Grundstücken als auch eine solche von einer ausparzellierten Erschliessungsfläche zulässig. Nicht zur massgeblichen Grundfläche könnten hingegen öffentliche, dem Gemeingebrauch gewidmete Strassenflächen geschlagen werden. Dies sei nach der Praxis des Verwaltungsgerichts bei Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen (Verkehrsplänen, Quartierplänen) beruhen und in der Folge in das Eigentum der Gemeinde übergehen, stets der Fall. Ein allzu strenges Abstellen auf die Eigentumsverhältnisse würde jedoch in bestimmten Fällen zu einer nicht anzustrebenden Ungleichbehandlung und einer unerwünschten erhöhten Baudichte führen. Je nachdem, ob ein Quartier durch die öffentliche Hand geplant oder die Zufahrten vom Grundeigentümer erstellt würden, müsste unterschiedlich über die Ausnutzungsübertragung von der Strassenparzelle auf die übrigen Grundstücke entschieden werden, auch wenn die tatsächlichen Verhältnisse identisch wären. Bei einer Privatstrasse, die aufgrund ihres Ausbaustandards und der durch sie erschlossenen Wohneinheiten einer öffentlichen Quartierstrasse gleichzusetzen sei, könnten deshalb die Eigentumsverhältnisse nicht mehr ausschlaggebend sein. Hier sei auf die konkret vorliegenden Verhältnisse abzustellen. Die betroffene S-Strasse diene der Erschliessung von 16 Wohneinheiten und habe gemäss Zugangsnormen die Funktion einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich zu erfüllen, auch wenn er den dafür geltenden baulichen Anforderungen nicht durchgehend entspreche. Die ca. 120 m lange Strasse übernehme damit klar nicht die Funktion einer internen Erschliessung, sondern diejenige einer öffentlichen Quartierstrasse. Dass sie im Privateigentum stehe, ändere nichts daran. Die S-Strasse stehe zudem in keinem Zusammenhang mit dem Baugrundstück und befinde sich auch mit seiner nächsten Distanz mindestens 40 m von diesem entfernt. Unter diesen Umständen erscheine eine Ausnutzungsübertragung von der S-Strasse auf das Baugrundstück als nicht zulässig. Mithin werde vorliegend die zulässige Baumasse um 213,686 m

## **E. 3**

a) In formeller Hinsicht wurde im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, D und C hätten vorliegend in ihrer Eigenschaft als Gemeindepräsident bzw. Baukommissionsmitglied in den Ausstand treten müssen, was jedoch aus dem Baubescheid nicht hervorgehe. – Mit der Vorinstanz ist hierzu auf die Protokollauszüge der Baukommission vom 10. Juli 2002 bzw. des Gemeinderats vom 16. Juli 2002 zu verweisen, die den Ausstand der betreffenden Behördenmitglieder bestätigen. Aus der fehlenden Nennung der Mitwirkenden ist den Rekurrenten und heutigen Beschwerdegegnern somit kein Nachteil erwachsen. b) Im Weiteren hatten die heutigen Beschwerdegegner im Rekursverfahren eine Grenzabstandsverletzung durch das Haus Nr. 5 gerügt. Bei den beiden Doppeleinfamilienhäusern Nrn. 1 – 4 werde der grosse Grundabstand auf der westlichen Gebäudeseite angesetzt, wogegen beim Haus Nr. 5 auf dieser Seite der kleine Grundabstand bewilligt worden sei, obwohl die Häuser in Grundriss und Nutzweise identisch seien. – Laut Art 26 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde U vom 9. November 1995 (BZO) gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite (Abs. 2). Die Bewilligungsbehörde hat ihren Entscheid damit begründet, in ständiger Praxis werde

der grosse Grundabstand gegenüber der längeren Fassade analog zur Firstrichtung festgelegt. Dabei werde der Baukörper und nicht die einzelne Wohneinheit beurteilt. Bei den Doppelhäusern sei die Längsfassade mit den Wohnzimmern gegen Südwesten ausgerichtet, beim Einfamilienhaus Nr. 5 sei die längere Fassade dagegen Richtung Südosten ausgerichtet und umfasse den Eingangsbereich sowie Wohn- und Esszimmer. Der Rekurskommission ist beizupflichten, dass sich die Bewilligungsbehörde damit im Rahmen ihres Ermessensspielraums bewegt. c) Im vorinstanzlichen Verfahren wurde schliesslich geltend gemacht, das Garagengebäude überschreite die gemäss Art. 38 BZO zulässige Grundfläche. Nach dieser Bestimmung dürfen Besondere Gebäude auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen, über 40 m<sup>2</sup> nur, sofern 5 % der Parzellenfläche nicht überschritten werden (Abs. 1). Diese Gebäude sind an die Baumassenziffer nicht anrechenbar (Abs. 2). Die damaligen Rekurrenten verfochten, massgeblich für die Bestimmung der 5 % der Parzellenfläche sei auch bei mehrere Parzellen umfassenden Bauvorhaben nur die einzelne mit dem Besonderen Gebäude überstellte Parzelle, vorliegend das Grundstück Kat.Nr. 1. Demgegenüber legt die Bewilligungsbehörde den Begriff "einzelnes Grundstück" in durchaus vertretbarer Weise dahingehend aus, dass die gesamte von der Baueingabe erfasste Fläche massgebend sei. Wie die Rekurskommission zutreffend ausführt, bezweckt besagte Bestimmung eine Begrenzung des nicht für die Baumassenziffer anrechenbaren umbauten Raums in Form von Besonderen Gebäuden und nicht eine Aufteilung der zulässigen Besonderen Gebäude in viele kleine Einheiten, was für eine Ausnutzungsübertragung entsprechend jener der Hauptgebäude spricht. Der Einwand der damaligen Rekurrenten und heutigen Beschwerdegegner erweist sich somit als unbegründet. Hingegen räumt die Bewilligungsbehörde ein, sie habe es versäumt, mittels Revers sicherzustellen, dass die an der Gesamtfläche der Baueingabe gemessene 5 %-Grenze für besondere Gebäude nicht überschritten werde. Dieser Mangel ist mittels einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung heilbar. Die Bewilligungsbehörde ist folglich anzuweisen, die entsprechende Einschränkung bezüglich der andern von der Baueingabe erfassten Parzellen mittels Revers zu sichern.

#### **E. 4**

Zusammenfassend ist die Beschwerde demnach gutzuheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 28. Januar 2003 ist aufzuheben und die Beschlüsse des Gemeinderats U vom 16. Juli 2002 betreffend Baubewilligung sowie Parzellierungsbewilligung sind vollumfänglich wieder herzustellen. Überdies ist der Gemeinderat U anzuweisen, bezüglich der Parzellen Kat.Nrn. 2–6 mittels Revers sicherzustellen, dass die für Besondere Gebäude gemäss Art. 38 Abs. 1 BZO geltende maximale Grundfläche von 5 % der Gesamtfläche der Baueingabe nicht überschritten wird.

#### **E. 5**

Ausgangsgemäss werden die Beschwerdegegner kostenpflichtig. Überdies haben sie die Beschwerdeführer für deren Umtriebe im Rekurs- und Beschwerdeverfahren zu entschädigen; angemessen sind insgesamt Fr. 2'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 28. Januar 2003 wird aufgehoben und die Beschlüsse des Gemeinderats U vom 16. Juli 2002 betreffend Baubewilligung und Parzellierungsbewilligung werden vollumfänglich wieder hergestellt. Der Gemeinderat U wird angewiesen, bezüglich der Parzellen Kat.Nrn. 2–6 mittels Revers sicherzustellen, dass die für Besondere Gebäude gemäss Art. 38 Abs. 1 BZO geltende maximale Grundfläche von 5 % der Gesamtfläche der Baueingabe nicht

überschritten wird. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 4'590.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens werden den Beschwerdegegnern je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung eines jeden für die gesamten Kosten. 4. Die Beschwerdegegnerschaft wird verpflichtet, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids. 5. ...

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