

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00048 vom 29. Juni 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-06-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00048

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00048 du 29 juin 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00048 del 29 giugno 2005

Regeste

Baubewilligung | Neubau von drei Mehrfamilienhäusern; Erschliessung des Baugrundstücks. Das streitbetreffene Grundstück ist von zwei Seiten her zugänglich. Bei dieser Ausgangslage ist die Bauherrschaft bei der Wahl des Zugangs grundsätzlich frei, sofern der bevorzugte Zugang neben der Erschliessung der in seinem Einzugsgebiet noch vorhandenen Baulandreserven auch den durch das Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermag. Da der Ausbau der vorgesehenen Zufahrt diese Voraussetzungen nicht erfülle, hat die Vorinstanz ihn als ungenügend betrachtet (E. 3.2). Die Vorinstanz hat die Verhältnisse zutreffend gewürdigt und ist überdies zu Recht nicht von einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ausgegangen. Sie hat in ihren Erwägungen jedoch nicht berücksichtigt, dass für die geplante Zufahrt eine Tempo-30-Zone signalisiert ist. Eine solche Anordnung vermag indessen den gebotenen Fussgängerschutz nicht zu ersetzen. Besondere Gründe, welche Erleichterungen gegenüber den technischen Anforderungen der Zugangsnormen ermöglichen, sind nicht ersichtlich. Die Zufahrt in die geplante Tiefgarage erscheint auch von der anderen Zufahrtsstrasse her als machbar (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig für die Behandlung der Beschwerde gegen einen Entscheid der Baurekurskommission II. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 2.1

Die Baurekurskommission hat die Baubewilligung für die Mehrfamilienhaus-Überbauung mit der Begründung aufgehoben, die T-Strasse stelle keine hinreichende Zufahrt im Sinn von § 237 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) dar. Zwar könne dem amtlichen Quartierplan "T-Strasse", der am 23. Februar/28. September 1998 festgesetzt und am 6. Januar 1999 genehmigt worden ist, keine eindeutige Aussage zur Erschliessung des Baugrundstücks entnommen werden; weder ergebe sich daraus die Unzulässigkeit der Erschliessung über die T-Strasse, noch werde eine solche durch den Quartierplan empfohlen. Fest stehe jedoch, dass der Quartierplan die Erschliessung des Baugrundstücks auch unter Ausklammerung der seeseitig des Grundstücks verlaufenden T-Strasse einwandfrei gelöst habe, indem mit der U-Strasse, die das Grundstück bergseitig erschliesse, eine hinreichende Zufahrt zur Verfügung stehe. Entscheidend sei jedoch, dass der zumindest im vorderen Abschnitt ungenügende Ausbau der T-Strasse und die

verkehrssicherheitsmässig bedenkliche Einmündung in die V-Strasse schon die Erschliessung der bereits bestehenden Bauten nur knapp gewährleistet. Trotzdem müsse hingenommen werden, dass auch noch die acht zusätzlichen Wohneinheiten, die in seinem Einzugsgebiet noch erstellt werden könnten und zwingend auf diese Erschliessung angewiesen seien, über die T-Strasse erschlossen würden. Keinesfalls zulässig sei es dagegen, über diese Strasse auch die 15 Wohneinheiten der geplanten Überbauung zu erschliessen, für die mit der U-Strasse eine anderweitige Zufahrt zur Verfügung stehe. Dass diese Erschliessungslösung weniger vorteilhaft sei, rechtfertige keine andere Betrachtungsweise; wegen der geringen Hangneigung sei die bergseitige Erschliessung ohne weiteres machbar.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin weist daraufhin, dass ihr Grundstück von zwei Seiten her erschlossen sei und dass ihr deshalb die Wahl zustehe, von welcher Strasse her die Zufahrt erfolgen solle. Diese Wahlmöglichkeit könne nur eingeschränkt werden, wenn die gewählte Variante den gesetzlichen Anforderungen nicht genüge. Das müsse umso eher gelten, wenn wie hier die topografischen Verhältnisse für die Zufahrt von der tiefer liegenden T-Strasse sprächen, weil damit ein aufwändiges und immissionsträchtiges Rampenbauwerk vermieden werden könne. Der Ausbau der T-Strasse genüge den Anforderungen an eine Zufahrtstrasse im unteren Anwendungsbereich gemäss den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (LS 700.5). Entgegen der Auffassung der Vorinstanz genüge hier ein dem unteren Anwendungsbereich entsprechender Ausbau; bei der relativ geringfügigen Überschreitung der Grenze von 30 Wohneinheiten für den unteren Anwendungsbereich sei es angesichts der Umstände unverhältnismässig, einen dem oberen Anwendungsbereich entsprechenden Ausbau zu verlangen. Das gelte besonders hier, wo in einem amtlichen Quartierplanverfahren die umstrittene Zufahrtsstrasse auf 60 Wohneinheiten ausgerichtet worden sei und diese Zahl auch unter Beachtung der vorhandenen Baulandreserven nicht erreicht werden könne. Die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, dass die Bushaltestelle 500 m entfernt sei und nur zweimal pro Stunde bedient werde. Die meisten Liegenschaften an der T-Strasse lägen in einem Umkreis von 300 m zur Bushaltestelle W, welche in den Hauptverkehrszeiten mit vier Kursen pro Stunde in jede Richtung bedient werde. Dass im vorderen Abschnitt statt eines Trottoirs nur eine gelbe Markierung angebracht sei, stelle angesichts der signalisierten Tempo-30-Zone keinen Mangel dar. Nachdem die Kantonspolizei die Einmündung der T-Strasse in die V-Strasse als ausreichend beurteilt habe, sei die Zufahrt auch insofern als genügend zu beurteilen.

E. 3.1

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein muss. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen auf frühere Entscheide). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (LS 722.15) und für den Strassenausbau in den Zugangsnormalien festgehalten sind, können gestützt auf § 360

Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; 27. September 1988, VB 88/0078; zu § 11 Zugangsnormalien vgl. RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45; VGr, 5. Oktober 1998, VB.1998.00154; 26. November 1997, VB.1997.00131 und 132). Bei der Gewährung solcher Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (RB 1986 Nr. 13). Diese prüfen, ob die Gemeindebehörde, den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, das heisst im vorliegenden Zusammenhang insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Das Verwaltungsgericht hat im Rahmen seiner gemäss § 50 VRG eingeschränkten Prüfungsbefugnis unter anderem zu beurteilen, ob die Rekursinstanz den Gemeindeentscheid mit der gebotenen Zurückhaltung geprüft hat.

E. 3.2

Hier kann das Baugrundstück, das zwischen T-Strasse und U-Strasse eine Tiefe von ca. 80 m aufweist, über jede dieser beiden Strassen erreicht werden. Dem Quartierplan kann, wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, keine eindeutige Festlegung entnommen werden, dass die Erschliessung des Grundstücks nicht über die T-Strasse erfolgen dürfe. Der Bauherrschaft steht es deshalb frei, das Baugrundstück vollständig über die T-Strasse zu erschliessen, sofern dieser neben der Erschliessung der in seinem Einzugsgebiet noch vorhandenen Baulandreserven auch diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermag (VGr, 17. Dezember 2003, BEZ 2004 Nr. 2). Nach den Erwägungen der Vorinstanz ist diese Voraussetzung bei der T-Strasse nicht erfüllt, weil sein Ausbau im vorderen Abschnitt sowie die Einmündung in die V-Strasse bereits für die Erschliessung der heute bestehenden 33 Wohneinheiten nur knapp genügen. Es sei deshalb zwar hinzunehmen, dass die auf den vorhandenen Landreserven möglichen weiteren 8 Wohneinheiten, die über keine andere Zufahrt verfügten, noch über die T-Strasse erschlossen würden, nicht jedoch die 15 geplanten, die mit der U-Strasse anderweitig über eine hinreichende Zufahrt verfügten.

E. 3.3

Diese Würdigung ist insofern zutreffend, als bereits mit den bestehenden 33 Wohneinheiten die Kapazität einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich gemäss Anhang "Technische Anforderungen" der Zugangsnormalien knapp und mit den zukünftig möglichen 56 Wohneinheiten deutlich überschritten ist. Sodann ist die Vorinstanz zu Recht nicht von einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ausgegangen (vgl. VGr, 18. Dezember 2001, BEZ 2002 Nr. 5): Das Baugrundstück und ein erheblicher Teil der von der T-Strasse erschlossenen Grundstücke liegen deutlich mehr als 300 m Fussdistanz von der Bushaltestelle W (Endstation) entfernt, die vom Ortsbus 134 von Montag bis Samstag tagsüber durchgehend zweimal stündlich und vom Ortsbus 135 werktags zwischen 07.00 und 08.30 Uhr sowie zwischen 16.30 und 18.00 Uhr zusätzlich zweimal stündlich bedient wird. Bei einer solchen Entfernung zur Haltestelle und dieser geringen Kursfrequenz liegt keine gute Erschliessung vor. In ihren Erwägungen nicht berücksichtigt hat die Baurekurskommission, dass für die T-Strasse eine Tempo-30-Zone im Sinn von Art. 22a der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SR 741.21) signalisiert ist, welche ein besonders vorsichtiges und rücksichtsvolles Fahren verlangt. Eine solche Anordnung vermag indessen den gebotenen Fussgängerschutz nicht zu ersetzen. So ist es gemäss § 12 Zugangsnormalien zwar zulässig, dass im Interesse der Verkehrsberuhigung durch

Verkehrsführung und bauliche Gestaltung der Zugänge die Fahrzeuglenker zu zurückhaltender Fahrweise gezwungen werden (Abs. 1); die Festlegungen über die Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs bleiben jedoch ausdrücklich vorbehalten (Abs. 2). Daraus ist zu schliessen, dass auf den gebotenen Fussgängerschutz auch dann nicht zu verzichten ist, wenn die Verkehrsberuhigung durch die Signalisation einer Tempo-30-Zone erfolgt. Eine solche soll die Verkehrssicherheit verbessern und nicht den Verzicht auf den durch die Zugangsnormalien gebotenen Fussgängerschutz rechtfertigen, der bei Zufahrtsstrassen im oberen Anwendungsbereich die Erstellung eines Gehwegs erfordert. Das gilt besonders hier, wo dem betroffenen Strassenabschnitt unbestrittenermassen eine gewisse Bedeutung als Fussgängerverbindung und Spazierweg zukommt. Besondere Gründe, welche Erleichterungen gegenüber den technischen Anforderungen der Zugangsnormalien ermöglichen, sind hier nicht ersichtlich. Das Baugrundstück fällt zwar zur T-Strasse hin leicht ab. Die Topografie ist aber nach den unbestritten gebliebenen Darlegungen der fachkundigen Vorinstanz nicht so, dass die Zufahrt in eine Tiefgarage von der U-Strasse her als nicht machbar erscheint. Ist damit wegen des fehlenden Fussgängerschutzes die Erschliessungskapazität der T-Strasse beschränkt und wird diese bereits durch diejenigen Liegenschaften ausgeschöpft, welche auf der T-Strasse als Zufahrt zwingend angewiesen sind, so ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Baurekurskommission der T-Strasse nicht als hinreichende Zufahrt zur geplanten, über die U-Strasse erschliessbaren Überbauung gewürdigt hat. Erweist sich der Rekursentscheid schon aufgrund des fehlenden Fussgängerschutzes im vorderen Bereich der T-Strasse als rechtens, kann offen bleiben, ob die Einmündung in die V-Strasse den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügt.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), die überdies zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Als angemessen erweisen sich im vorliegenden Fall Fr. 800.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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