

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00104 vom 14. Dezember 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-12-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00104

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00104 du 14 décembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00104 del 14 dicembre 2005

Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung und Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen
Baumassenzifferberechnung: Vorliegend findet § 357 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer keine Anwendung. Abgesehen davon lässt der Wortlaut von § 357 Abs. 5 PBG seit der Änderung der AbauV keine Anpassungen im Einzelfall mehr zu. Bei der Berechnung der Baumasse gilt ohne Einschränkung der "oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen" als anrechenbar und daher ist auch die Aussendämmung einzubeziehen. Damit erhöht sich vorliegend die Überschreitung der Baumassenziffer um 97 m³; die von der Vorinstanz angeordnete Nebenbestimmung ist entsprechend zu korrigieren. Indessen ist die Vorinstanz zu Recht nicht auf die im Detail korrigierte Baumassenberechnung der heutigen Beschwerdeführerin eingegangen. Einer solchen Berechnung haftet stets eine gewisse Unsicherheit an, die auf Mastoleranzen, Ungenauigkeit der Baupläne, Toleranzen der Terrainaufnahmen, "Interpolationsspielräume" der Höhenkurven usw. zurückzuführen ist. Angesichts der Relation der zusätzlichen Überschreitung von 97 m³ zur gesamthaft zulässigen Baumasse für Hauptbauten von 18'363 m³ liegt nach wie vor ein nebenbestimmungsweise heilbarer Mangel vor (E. 3.2.3). Rechtsgenügende Einordnung (E. 4.3 und 4.4). Bauvorhaben genügt den kantonalen und kommunalen Anforderungen an Arealüberbauungen (E. 5.2). Parkplatzberechnung: Der behauptete Mangel an Abstellplätzen führt für die Beschwerdeführerin zu keinen direkten Nachteilen, was die Legitimation der Nachbarn zu begründen vermöchte. Zu Recht ist die Vorinstanz bezüglich der behaupteten ungenügenden Anzahl Parkplätze auf den Rekurs nicht eingetreten (E. 6.2). Im Übrigen ist die Rüge auch inhaltlich verfehlt (E. 6.3).
Teilweise Gutheissung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Arealüberbauung und Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen
Baumassenzifferberechnung: Vorliegend findet § 357 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer keine Anwendung. Abgesehen davon lässt der Wortlaut von § 357 Abs. 5 PBG seit der Änderung der AbauV keine Anpassungen im Einzelfall mehr zu. Bei der Berechnung der Baumasse gilt ohne Einschränkung der "oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen" als anrechenbar und daher ist auch die Aussendämmung einzubeziehen. Damit erhöht sich vorliegend die Überschreitung der Baumassenziffer um 97 m³; die von der Vorinstanz angeordnete Nebenbestimmung ist entsprechend zu korrigieren. Indessen ist die Vorinstanz zu Recht nicht auf die im Detail korrigierte Baumassenberechnung der heutigen Beschwerdeführerin eingegangen. Einer

solchen Berechnung haftet stets eine gewisse Unsicherheit an, die auf Masstoleranzen, Ungenauigkeit der Baupläne, Toleranzen der Terrainaufnahmen, "Interpolationsspielräume" der Höhenkurven usw. zurückzuführen ist. Angesichts der Relation der zusätzlichen Überschreitung von 97 m³ zur gesamthaft zulässigen Baumasse für Hauptbauten von 18'363 m³ liegt nach wie vor ein nebenbestimmungsweise heilbarer Mangel vor (E. 3.2.3). Rechtsgenügende Einordnung (E. 4.3 und 4.4). Bauvorhaben genügt den kantonalen und kommunalen Anforderungen an Arealüberbauungen (E. 5.2). Parkplatzberechnung: Der behauptete Mangel an Abstellplätzen führt für die Beschwerdeführerin zu keinen direkten Nachteilen, was die Legitimation der Nachbarn zu begründen vermöchte. Zu Recht ist die Vorinstanz bezüglich der behaupteten ungenügenden Anzahl Parkplätze auf den Rekurs nicht eingetreten (E. 6.2). Im Übrigen ist die Rüge auch inhaltlich verfehlt (E. 6.3).

Teilweise Gutheissung Stichworte: AREALÜBERBAUUNG AUSNÜTZUNG
BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN
BAUMASSENZIFFER BONUS DISPOSITIONSMAXIME

FAHRZEUGABSTELLPLATZ GESTALTUNG UND EINORDNUNG

MEHRPARTEIENVERFAHREN NEBENBESTIMMUNG RAUMBEZIEHUNG

REFORMATIO IN MELIUS REFORMATIO IN PEIUS TERRAIN ÜBERNUTZUNG

Rechtsnormen: § 5 Abs. I ABauV § 33a ABauV § 71 PBG § 71 Abs. I PBG § 71 Abs. II PBG § 238 Abs. I PBG § 238 Abs. II PBG § 256 Abs. I PBG § 258 Abs. I PBG § 321 Abs. I PBG § 357 Abs. I PBG § 357 Abs. V PBG § 27 VRG § 52 Abs. II VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf erteilte am 12. Februar 2004 der Stiftung C unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei Häusern (A + B) mit Seniorenwohnungen samt Unterniveaugarage und für den Umbau des bestehenden Hauses (C) Assek.-Nr. 01 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02, 03 und 04 an der L-Strasse in Männedorf. Der Beschluss wurde vom Gemeinderat Männedorf am 31. März 2004 als Arealüberbauung genehmigt. II. Hiergegen erhob A am 13. Mai 2004 Rekurs an die Baurekurskommission II mit dem Hauptantrag, die angefochtene Baubewilligung aufzuheben. Mit Beschluss vom 1. Februar 2005 hiess die Baurekurskommission II den Rekurs teilweise gut und ergänzte die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung, wonach die Baumasse um 587. 07 m

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission. Da die auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 9. November 2004 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt; die darauf beruhenden Feststellungen, welche die örtlichen Verhältnisse rechtsgenügend dokumentieren, können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). 2. Die Beschwerdeführerin rügte im Rekursverfahren die Verletzung zahlreicher baurechtlicher Vorschriften. Die Vorinstanz bejahte eine Überschreitung der zulässigen Baumassenziffer und wies die übrigen Rügen

ab, soweit sie darauf eintrat. Vor Verwaltungsgericht sind allein die Einhaltung der Baumassenziffer, die Einordnung des Bauvorhabens samt Anforderungen an die Arealüberbauung sowie die genügende Zahl von Autoabstellplätzen und deren Anordnung strittig.

E. 3

liegt nach wie vor ein nebenbestimmungsweise heilbarer Mangel vor (§ 321 Abs. 1 PBG).

E. 3.1

Hinsichtlich der Baumassenziffer führte der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf in der Baubewilligung aus, das Baugrundstück sei 7'669 m² gross. Laut Ziff. 5.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf vom 30. September 1996 (BZO) sei in der Zone W 2.2 für Hauptgebäude eine Baumasse von 2.2 m

E. 3.2

In ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht bringt die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Baumassenberechnung erneut vor, diese sei beim Haus C nicht nachvollziehbar, da in den Plänen das gewachsene Terrain nicht eingezeichnet sei. Ein benachbarter Grundeigentümer habe Anspruch darauf, dass die Ausnützung aufgrund richtiger und vollständiger Pläne überprüft werden könne, ohne dass man sich fragen müsse, wie eine im Plan eingezeichnete Linie zu interpretieren sei; hierzu sei die Angabe "gewachsenes Terrain" unabdingbar. Zudem sei die Wärmedämmung beim Haus C mit einzurechnen. Der Einwand, eine reformatio in melius scheide im Mehrparteienverfahren aus, verfange nicht, da dies lediglich für das Beschwerdeverfahren, nicht auch für das Rekursverfahren gelte.

E. 3.2.1

Der Einwand, in den Plänen sei das gewachsene Terrain des Hauses C nicht eingezeichnet, ist unbegründet. In den Baueingabeplänen der Fassaden Nord, Ost und West ist das "Gewachsene(s) Terrain" ausdrücklich als solches bezeichnet. Allein bei der Ansicht der Südfassade fehlt ein entsprechender Vermerk. Zu Recht hat die Vorinstanz den Einwand der Beschwerdeführerin zurückgewiesen, in den Plänen sei das gewachsene Terrain nicht eingezeichnet.

E. 3.2.2

Neu bringt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vor, dass das gewachsene Terrain, auf welches abzustellen sei, nicht dem heute bestehenden Terrain entspreche; es seien – wie beim bestehenden Parkplatz – Aufschüttungen erfolgt. Diese tatbeständliche Behauptung ist neu und gemäss § 52 Abs. 2 VRG nicht zu hören. Sie ist zudem auch unbegründet. Die Gemeindeversammlung Männedorf stimmte dem Bau der Siedlung mit Autoeinstellhalle, Hallenbad und Zivilschutzanlage am 5. Mai 1975 zu und die Baubewilligung hierfür wurde am 9. September 1975 erteilt, also lange vor dem In-Kraft-Treten der baupolizeilichen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) über die zulässigen baulichen Grundstücknutzungen (§ 250 ff. PBG), insbesondere über die Nutzungsziffern am 1. Juli 1978 (OS 46, 833). Bei der Bestimmung des "oberirdisch umbauten Raumes" gemäss § 256 Abs. 1 PBG ist auch bei überbauten Liegenschaften nicht auf Verhältnisse vor dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes abzustellen; dies gilt auch im Lichte der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zur Bestimmung des gewachsenen Terrains bei Um- und

Erweiterungsbauten (vgl. VGr, 28. September 2005, VB.2005.00295, www.vgrzh.ch). Zu Recht hat die Baubewilligungsbehörde in Anwendung von § 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) bei der Bestimmung des gewachsenen Bodens beim Haus C auf den bestehenden Terrainverlauf abgestellt. Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe des Hauses A rügt die Beschwerdeführerin (Beschwerdeschrift Ziff. 20) eine ungenügende Feststellung des Sachverhalts bezüglich des gewachsenen Terrains im Bereich der früheren Aufschüttungen beim heutigen Parkplatz. Beim Haus A handelt es sich um eine Neuüberbauung. Eine allfällige Terrainveränderung im Bereich des heutigen Parkplatzes hat vor weit mehr als zehn Jahren stattgefunden. Deshalb ist gemäss § 5 Abs. 1 ABauV auf den Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs abzustellen. Die Feststellung der früheren Terrainverhältnisse – anhand des beantragten Amtsberichts – erübrigt sich deshalb.

E. 3.2.3

In der Baumassenzifferberechnung der Baugesuchstellerin vom 10. März 2003 wie auch in der von der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren verfochtenen Baumassenzifferberechnung, welche eine Übernutzung von 587.07 m

E. 3.2.4

Zusammengefasst ergibt sich, dass bei der Ermittlung der Baumassenziffer auch die an den Fassaden des Hauses C angebrachte Wärmedämmung mit einem Volumen von 97 m

E. 4.1

Des Weiteren sind die Fragen der rechtsgenügenden Einordnung gemäss § 238 PBG der geplanten Überbauung sowie der Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss § 71 PBG streitig. Die Vorinstanz führte im Rekursentscheid hierzu aus, das Haus A respektiere die für die Wohnzone W/2.2 geltenden Massvorgaben von 10.5 m Gebäudehöhe und 13.5 m Gesamthöhe. Die von § 238 Abs. 1 PBG verlangte befriedigende Gesamtwirkung erstrecke sich genauso wie die besondere Rücksichtnahme auf Denkmalschutzobjekte gemäss § 238 Abs. 2 PBG allein auf die Gestaltung der Baute; den geltenden Massvorschriften könne nicht je nach Einzelfall ein sich auf § 238 PBG abstützendes ortsbauliches bzw. denkmalschützerisches Korrektiv beigegeben werden. Die Abmessungen des einzelnen Baukörpers (Grundriss und Höhe) könne höchstens dann direkt eingeschränkt werden, wenn auf entsprechende Bauten und Anlagen keine expliziten Massvorschriften anwendbar seien. Restriktionen der bauordnungsgemässen Überbaumungsmöglichkeiten oder gar eine Freihaltung eines Umgebungsbereichs könnten bei dieser Ausgangslage grundsätzlich nicht mittels § 238 Abs. 2 PBG durchgesetzt werden, was einer Aushebelung der nutzungsplanerischen Vorgaben gleichkäme. Was die Anforderungen an die Arealüberbauung betreffe, so bestreite die Rekurrentin pauschal, dass diese vorlägen, ohne substantiierte Mängel der Überbauung aufzuzeigen. In der Beschwerdeschrift wird zur Einordnung und Arealüberbauungswürdigkeit des Bauprojektes vorgebracht, beim Haus der Beschwerdeführerin handle es sich um ein inventarisiertes schutzwürdiges Objekt. Gerügt werde vor allem die optische Dominanz des Hauses A gegenüber dem aufgrund der natürlichen Terrainverhältnisse tiefer gelegenen Haus. Das Beurteilungsgremium des Projektwettbewerbes habe festgehalten, dass die neuen Baukörper "bedrängende Verhältnisse" gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführerin schaffe. Bei der Platzierung der Baukörper sei keine genügende Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung genommen worden; vielmehr schöpfe das Haus A die volle zulässige

Gebäudehöhe aus. Verschärft werde dies durch den Umstand, dass die Gebäudehöhe vom bestehenden Terrain des Autoabstellplatzes gemessen werde, trotz vorgenommener Aufschüttung. Weiter habe die Rekursinstanz zur Rüge, die Baubewilligungsbehörde habe dem Aspekt der baulichen Einordnung überhaupt keine Beachtung geschenkt, gar keine Stellung genommen. Schliesslich seien die Voraussetzungen für die Erteilung des Arealbonus nicht gegeben, namentlich weil es an einer guten baulichen Einordnung zum Ortsbild und zur baulichen Umgebung fehle.

E. 4.2

Nach § 238 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden (Abs. 2). Bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 und 2 PBG steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, www.bger.ch).

E. 4.3

Vorliegend führte die private Beschwerdegegnerin im Hinblick auf das vorliegende Überbauungsvorhaben im Jahre 2001 einen Projektwettbewerb auf der Grundlage der SIA-Ordnung 142 durch. Zwölf Architekturbüros wurden zur Abgabe eines Projektes eingeladen. Die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums waren Fachpreisrichter bzw. -richterrinnen. Thema der Aufgabenstellung war unter anderem auch das Ortsbild. Im Wettbewerbs-Programm wurde darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet in der Wohnzone W2.2 liegt und im Osten an die Zone für öffentliche Bauten sowie im Norden und Nordwesten an die Kernzone K2 anstosse. Diese Kernzone trage der geschichtlichen Entwicklung der M-Strasse Rechnung, welche bis zum Bau der N-Strasse die einzige Querverbindung zwischen der "O-Strasse" und "P" gewesen sei. Längs der Strasse hätten sich im 16. bis 18. Jh. Gehöfte angesiedelt, welche teilweise noch

erhalten seien. Es werde erwartet, dass mit dem Wettbewerbsprojekt auf diese spezielle ortsbauliche Situation reagiert werde und der Übergang zur M-Strasse sorgfältig gestaltet werde. Insgesamt gingen elf Projekte ein. Beurteilungskriterien waren unter anderem die gestalterischen Komponenten hinsichtlich Ortsbild (Situation, Integration), Gestaltung der Baukörper (Erscheinungsbild) und Raumkonzept (räumliche Qualität, Erschliessung und Orientierung, Attraktivität der Wohnungen). Das Beurteilungsgremium empfahl der Bauherrschaft einstimmig das erstprämierte Projekt "F" zur Weiterbearbeitung; das im Streit liegende Bauprojekt entspricht diesem weiter bearbeiteten Wettbewerbsprojekt. In der Zusammenfassung des Projektkommentars hielt das Beurteilungsgremium fest, dass der Vorschlag konzeptionell durch die ortsbauliche Interpretation der Aufgabe überzeuge und es ihm gelinge, die Vorzüge des Standorts in spezifische Wohnqualität umzusetzen.

E. 4.4

Entgegen den Rügen der Beschwerdeführerin hat der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf in der Baubewilligung vom 12. Februar 2004 unter dem Titel "Arealüberbauung" eingehend zur Einordnung des Bauprojektes Stellung genommen. Er hat unter anderem festgehalten, dass die Baulücke zwischen dem bestehenden Gebäude und der M-Strasse mit drei- bzw. viergeschossigen Baukörpern geschlossen werde. Beide Gebäude wiesen ein Flachdach auf und führten damit das vorrangige Muster der Bauten in der unmittelbaren Umgebung an der L-Strasse weiter. Gleichzeitig ergebe sich eine Abgrenzung zu den südlich und westlich anschliessenden Bauten in der Kernzone M. Bei beiden Neubauten handle es sich um klar definierte Kuben ohne Durchdringungen von Balkonen. Sie setzten sich in ihrem Erscheinungsbild von den Bauten in der anschliessenden Kernzone ab. Mit der gemischten und auch gegen aussen hin jeweils erkennbaren Nutzweise sowie dem Verzicht auf Balkone im herkömmlichen Verständnis würden jedoch – zumindest gedanklich – wesentliche Elemente der Kernzone in einer zeitgemässen Form interpretiert. Durch grosszügige Zwischenräume blieben die natürliche Topografie erlebbar und werde der Sichtbezug von der L-Strasse her gegen die weite Seenlandschaft offen gehalten. Die Aussenraumqualität sei hoch und biete ein grosses Erholungs- und Begegnungspotential für den Aufenthalt im Freien. Auch die Freiraumgestaltung erfülle überdurchschnittliche Ansprüche. Mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs hat die Bauherrschaft die Grundlage für ein in gestalterischer Hinsicht qualitativ hohe Anforderungen erfüllendes Bauprojekt geschaffen. Die Beschwerdeführerin rügt "nicht die architektonische Gestaltung des Hauses A per se", sondern allein eine fehlende besondere Rücksichtnahme auf das benachbarte Schutzobjekt; dem könne mit einer Verteilung des zulässigen Bauvolumens auf dem Baugrundstück Rechnung getragen werden. Sie liess hierzu einen Vorschlag für eine Projektänderung ausarbeiten, wonach beim Haus A ein Vollgeschoss weggelassen und dafür das Haus B um ein Vollgeschoss erhöht würde. Baurekurskommission und Verwaltungsgericht haben indessen im vorliegenden Verfahren nicht über Varianten zu entscheiden, sondern – wie bereits dargelegt – allein darüber, ob der Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde sich im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraums bewegt oder sich als offensichtlich unvertretbar erweist. Die M-Strasse bildet die Grenze zwischen der Kernzone, welcher die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zugeteilt ist, und der Wohnzone W.2.2 mit dem Bauareal. Wie die Baurekurskommission näher darlegt, wurde diese Abgrenzung 1996 im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung neu festgelegt. Das Haus A entspricht den bauordnungsgemässen Horizontal- und Vertikalbeschränkungen und damit der mit Festlegung der Nutzungszonen in jenem Gebiet bewusst gewählten Zäsur entlang

der M-Strasse zwischen der Kernzone und der Wohnzone. Der Abstand vom Haus über die M-Strasse hinweg zum Neubau beträgt immerhin 20 m – 25 m. Unbestrittenermassen ist der Baukörper A äusserst sorgfältig gestaltet. Wenn die Vorinstanz zum Ergebnis gelangte, der Einordnungsentscheid der Baubewilligungsbehörde bewege sich im Rahmen des dieser zustehenden Ermessensspielraums und erweise sich nicht als "offensichtlich unvertretbar", so ist dies nicht rechtsverletzend.

E. 5.1

Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Arealüberbauungen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein; gemäss Abs. 2 sind bei dieser Beurteilung 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; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

Absatz 1 von § 71 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Verwaltungsbehörde einen Entscheidungsspielraum öffnen. Dieser wird durch Absatz 2 der Bestimmung insoweit strukturiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden.

Damit wird der örtlichen Baubehörde gleichsam das Programm vorgegeben, gemäss dem sie die Erfüllung der in Absatz 1 genannten Qualitätsanforderungen zu prüfen hat. Mit der Umschreibung, dass "insbesondere" die aufgezählten Merkmale "zu beachten" seien, räumt das Gesetz der Verwaltungsbehörde aber ausdrücklich auch einen Ermessensspielraum ein.

Dies entspricht der mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom

1. September 1991 verfolgten Zielsetzung, den Gemeinden grössere Kompetenzen einzuräumen, so unter anderem auch bei der Zulassung von Arealüberbauungen (vgl. Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, Bern 1992, S. 10 f.). Die erwähnte Zurückhaltung der Rekursinstanz bei der Überprüfung von Einordnungsentscheiden (vgl. E. 4.2) ist auch bezüglich von § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem ebenfalls Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Beurteilung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Ermessensspielraum öffnet (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006, E. 2b, www.vgrzh.ch). Gleiches gilt für die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts.

E. 5.2

Die örtliche Baubehörde hat in den Erwägungen zur Baubewilligung geprüft, ob das Bauvorhaben den kantonalen und kommunalen Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt und dies bejaht. Ihre Auffassung wird durch den Projektkommentar des Wettbewerb-Beurteilungsgremiums gestützt. Daraus ergibt sich, dass das Bauprojekt qualitativ hohe Anforderungen erfüllt in seiner baulichen Ausgestaltung mit den zwei villenartigen Einzelbauten in einem parkartig gestalteten Areal, den grosszügigen Zwischenräumen, welche den Sichtbezug zur Seelandschaft freihalten, mit der Anpassung an die Topografie, der zweckmässigen Lösung der Erschliessung und Parkierung, den schönen Aussenraumbezügen der öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie dem hohen Wohnwert der Wohnungen mit guter Besonnung und intensiver Beziehung zum Garten und Seelandschaft. Wenn die Baubehörde zum Schluss kam, das Bauprojekt erfülle die Anforderungen gemäss § 71 an eine Arealüberbauung, hat sie die ihr durch das

kantonale Recht eingeräumte Entscheidungsfreiheit beansprucht und offenkundig nicht rechtsfehlerhaft entschieden. Der Einwand der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Einordnung ist – wie bereits aufgezeigt wurde – verfehlt. Im Übrigen hat die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren einfach die in § 71 Abs. 2 PBG aufgeführten Beurteilungskriterien aufgelistet und diese als "nicht erfüllt" bzw. "ungenügend" bezeichnet, ohne substantiiert aufzuzeigen, weshalb das Bauprojekt als Ganzes nicht arealüberbauungswürdig sein sollte. Zu Recht hat die Vorinstanz den Entscheid der örtlichen Behörde, welche die Anforderungen an eine Arealüberbauung im Sinn von § 71 PBG bejahte, geschützt.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin wandte im Rekursverfahren weiter ein, die Parkplatzberechnung sei nicht nachvollziehbar, in jedem Fall falsch und die erforderliche Anzahl Parkplätze nicht erreicht. Auf diese Einwände ist die Baurekurskommission mangels Legitimation nicht eingetreten. Einerseits sei die L-Strasse, auf welche sämtliche Parkplätze ausgerichtet seien, nicht die gesetzliche Zufahrt zur rekurrentischen Liegenschaft, welche von der Q-Strasse her über die M-Strasse erschlossen werde. Durch die angeblich nicht verkehrssicher angelegten Parkfelder werde die Rekurrentin nicht mehr als die Allgemeinheit betroffen, selbst wenn sie gelegentlich die L-Strasse als Verkehrsteilnehmer benützen möge. Andererseits seien sämtliche in diesem Zusammenhang erhobenen Vorbringen nicht geeignet, die verlangte Aufhebung der Baubewilligung herbeizuführen. Allfällige Mängel könnten durch für die Nachbarin bedeutungslosen Nebenbestimmungen geheilt werden. In ihrer Beschwerdeschrift hält die Beschwerdeführerin hierzu fest, diese Ausführungen der Vorinstanz mögen in den meisten Fällen, wo ungenügende Anzahl Parkplätze gerügt werden, durchaus zutreffen. Vorliegend verhalte es sich aber aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der geltend gemachten Rügen anders. Richtig sei, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht direkt an die L-Strasse angrenze. Indessen werde die Erschliessung der auf dem Baugrundstück befindlichen G-Anlage neu von der L-Strasse auf die M-Strasse verlegt. Bereits aus diesem Grund steche das Argument der fehlenden Legitimation nicht. Zudem müsse bestritten werden, dass die fehlende Anzahl Parkplätze auf dem Baugrundstück vorschriftsgemäss, d.h. verkehrssicher angelegt werden könnte, ohne dass die Freifläche abermals beeinträchtigt würde und damit die Bewilligungsfähigkeit des Arealbonus erst recht wegfalle.

E. 6.2

Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist einem Nachbar mangels Rechtsschutzinteresse die Legitimation abzusprechen, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Der behauptete Mangel an Abstellplätzen führt vorliegend für die Beschwerdeführerin zu keinen direkten Nachteilen, was die Legitimation der Nachbarn zu begründen vermöchte (VGr, 15. März 2002, VB.2001.00317, www.vgrzh.ch). Die L-Strasse, auf welche sämtliche Parkplätze ausgerichtet sind, dient der Beschwerdeführerin nicht als Zufahrt zu ihrer eigenen Liegenschaft an der M-Strasse. Zusätzliche Parkplätze würden nicht zur Folge haben, dass die Anforderungen an die Arealüberbauung (vgl. E. 5.2) nicht mehr erfüllt würden. Die an die M-Strasse verlegte Zufahrt zur G-Anlage betrifft nur die Ver- und Entsorgung der Anlage; inwiefern dies der Beschwerdeführerin zu einem Nachteil im Zusammenhang mit der Anzahl der Parkplätze an der L-Strasse gereichen sollte, ist nicht nachvollziehbar. Zu Recht ist die Baurekurskommission bezüglich der

behaupteten ungenügenden Anzahl Parkplätze auf den Rekurs nicht eingetreten.

E. 6.3

Die Rüge der Beschwerdeführerin ist zudem auch inhaltlich verfehlt. Weshalb die Berechnung der Pflichtabstellplätze nicht nachvollziehbar sein soll, ist unerfindlich. Die Baubewilligung zeigt auf, dass das Bauvorhaben die Pflicht von 33 Abstellplätzen auslöst, wovon 13 Abstellplätze für die Bewohner der Seniorenwohnungen, 12 Plätze für die Besucher der Seniorenwohnungen sowie je 4 Plätze für Personal Bibliothek/Spitex und Besucher Bibliothek/Spitex. Diese Anzahl ist mit 20 Plätzen in der Tiefgarage, 10 offenen Plätzen an der L-Strasse und 3 offenen Abstellplätzen bei der Einfahrt zur Unterniveaugarage ausgewiesen. Ziff. 10.7 BZO regelt die Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Laut Ziff. 10.7.2 BZO bestimmt sich die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze bei bestimmten Wohnformen wie Alterswohnungen aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr kann laut Ziff. 10.7.3 BZO die erforderliche Anzahl zudem gemäss der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung von Fahrzeugabstellplätzen vom Juni 1990 reduziert werden. Es ist eine Erfahrungstatsache, dass betagte Senioren weniger motorisiert sind, als die beruflich aktive Bevölkerung. Die örtliche Baubehörde hat in ihrer Rekursantwort denn auch unwidersprochen ausgeführt, die Hälfte der bestehenden Parkplätze der Seniorensiedlung sei mangels Bedarf an Dritte vermietet. Die Alterswohnungen liegen zudem im Nahbereich einer mit der S-Bahn-Station verbundenen Buslinie. Wenn die Baubehörde unter diesen Umständen die Parkplatzzahl für die Bewohner der Seniorenwohnungen auf 25% der bei "normalen" Wohnungen erforderlichen Anzahl festlegte, so blieb sie innerhalb des ihr durch das kommunale Recht bei der Festlegung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze bei Alterswohnungen eingeräumten Ermessensspielraumes. Was die Parkplätze für die Zusatznutzungen Bibliothek und Spitex betrifft, so sind diese in der Baubewilligung aufgeführt. Im Übrigen dienen die vorgesehenen Gemeinschaftsräume wie z.B. der Mehrzwecksaal im Haus A nicht einer weiteren Fremdnutzung, wie die Beschwerdeführerin in ihrer Rekurschrift behauptet, sondern denjenigen der hauseigenen Bewohner. Die G-Anlage als solche ist nicht Bestandteil des Baugesuches und damit nicht Prozessgegenstand. Diese verfügte zudem schon bisher über keine Parkplätze und ein die Parkplatzpflicht auslösender Sachverhalt (§ 243 PBG) liegt nicht vor.

E. 7

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die von der Vorinstanz statuierte Nebenbestimmung zu ergänzen ist; im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten anteilmässig den Parteien aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Da die Beschwerdeführerin zum überwiegenden Teil unterliegt, hat sie 4/5 der Gerichtskosten zu tragen. Eine Parteientschädigung steht ihr gemäss § 17 Abs. 2 VRG nicht zu; vielmehr ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen. Angesichts des geringfügigen Unterliegens rechtfertigt sich eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 1'200.- (insgesamt Fr. 2'400.-; Mehrwertsteuer inbegriffen). Die Verteilung der Rekurskosten sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung durch die Vorinstanz (Rekursentscheid Disp.-Ziffern. II und III) sind zu bestätigen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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