

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00263 vom 2. November 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00263

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00263 du 2 novembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00263 del 2 novembre 2005

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Einfamilienhauses Die vorinstanzliche Auffassung, wonach die Bewilligung ungeachtet der fehlenden Baureife aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu erteilen sei, ist unzutreffend. Die Vorinstanz beruft sich hierbei unzulässigerweise auf einen Entscheid (RB 1983 Nr. 97), bei dem es um die Schliessung einer Baulücke in einem städtischen Gebiet ging, in welchem eine nachträgliche Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse praktisch ausgeschlossen war. Hier liegen in jeder Hinsicht andere Verhältnisse vor: Das Baugrundstück ist bereits überbaut und durch den Ersatzbau sollen Ausnutzungsreserven ausgeschöpft werden, wie sie auch bei andern Liegenschaften vorhanden sind. Eine massvolle Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse, insbesondere das Schaffen einer Kehrmöglichkeit am Ende der Strasse, ist realisierbar. Anders als im erwähnten Entscheid lässt sich das Abweichen von den Normalien nicht mit der Rechtsgleichheit rechtfertigen; vielmehr würde hier im Fall einer Bewilligung die Berufung auf die Rechtsgleichheit dazu führen, dass auch andere Liegenschaften ihre Ausnutzung ausschöpfen könnten, ohne dass die bereits heute ungenügende Erschliessung verbessert würde; damit ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz die Verkehrssicherheit der Zufahrt nicht mehr gewährleistet (E. 4.1.2). Gutheissung

Erwägungen

E. 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. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Liegenschaft, die unmittelbar neben dem streitbetroffenen Grundstück liegt. Damit ist er von der angefochtenen Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in seinen eigenen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen betroffen und gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert.

E. 2

Im Folgenden werden in erster Linie die Verfahrensanträge des Beschwerdeführers abgehandelt:

E. 2.1

Antrag 1 ist abzuweisen: Im Nachgang zur Augenscheinsverhandlung der Rekurskommission reichte der Gemeinderat ergänzende Unterlagen betreffend die dem Beschwerdeführer am 13. November 1961 erteilte Baubewilligung für seine eigene Garage ein. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid nicht auf diese Akten abgestellt und brauchte

deshalb dem Beschwerdeführer keine Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Im Beschwerdeverfahren ist dies schon deshalb nicht erforderlich, weil der Beschwerdeführer mittlerweile von sich aus Einsicht in diese Akten hätte nehmen können.

E. 2.2

Antrag 2 ist abzuweisen: Der Beschwerdeführer wiederholt die Rüge, dass die Baubewilligung aufgrund unvollständiger Planunterlagen erteilt worden sei; es seien ein detaillierter Umgebungsplan mit Schnitten und Querprofilen einzufordern und die Akten zu neuer materieller Beurteilung an den Gemeinderat Stäfa zurückzuweisen. Die Vorinstanz hat diesen Antrag mit zutreffenden Erwägungen verworfen (E. 4.a); gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG kann deshalb auf sie verwiesen werden. Im Übrigen ist kaum nachvollziehbar, was sich der Beschwerdeführer vom Beizug dieser Unterlagen verspricht. Soweit das Bauvorhaben die Zufahrt zu seiner eigenen Liegenschaft betrifft, geben die mit Höhenkoten versehenen Grundrisspläne hinreichenden Aufschluss.

E. 2.3

Antrag 3 ist abzuweisen: Die Vereinigung von Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen; dabei dürfen den einzelnen Beteiligten durch die Vereinigung keine bedeutenden Nachteile erwachsen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4-31 N. 33). Hier liegen die prozessökonomischen Vorteile einer Vereinigung auf der Hand und es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer durch die Vereinigung einen Nachteil erlitten haben könnte. Wie der Beschwerdeführer in Ziffer I.6 seiner Beschwerdebegründung ausführt, konnte er zur angefochtenen Baubewilligung umfassend Stellung nehmen. Zwar ist ihm, wie die Baurekurskommission einräumt, die Rekurseingabe der Bauherrschaft versehentlich nicht zugestellt worden. Die Erweiterung der Wegrechtsdienstbarkeit zulasten des Baugrundstücks, gegen welche sich der Bauherrenrekurs wandte, ist im Rekursverfahren jedoch auch vom Beschwerdeführer thematisiert worden und wurde auch anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 3. Februar 2005 behandelt, die bereits für beide Verfahren gemeinsam durchgeführt wurde; der Beschwerdeführer hatte deshalb Gelegenheit, seine Einwände gegen den von der Bauherrschaft beantragten Verzicht auf die Dienstbarkeitserweiterung vorzubringen. Wie dem Protokoll der Vorinstanz entnommen werden kann, hat sich der Beschwerdeführer denn auch zur Frage der Dienstbarkeitserweiterung geäußert. Dabei hat er sich dem Antrag der Bauherrschaft auf Verzicht nicht widersetzt, sondern sich eher gegen die von der Gemeinde verlangte Erweiterung der Dienstbarkeit gewandt, indem er vorgebracht hat, er würde durch die von der Gemeinde verlangte neue Servitut finanziell belastet und die bisherige Zufahrt zu seinem Grundstück sei tatsächlich und rechtlich genügend. Die Gehörsverweigerung durch das Nichtzustellen der Rekurschrift der Bauherrschaft ist somit durch die Äusserungsmöglichkeit am Augenschein geheilt worden. Ein Nachteil ist dem Beschwerdeführer nicht erwachsen. Sodann ist entgegen der in der Beschwerdevorschrift vorgebrachten Auffassung mit der Aufhebung der Nebenbestimmungen betreffend die Erweiterung der Wegrechtsdienstbarkeit keine neue Zufahrtsvariante ins Spiel gebracht worden. An der Zufahrt zum Baugrundstück ändert sich damit nichts, sondern es entfällt lediglich die vom Gemeinderat angestrebte und soweit ersichtlich auch vom Beschwerdeführer bekämpfte Verbesserung der Zufahrt zu seinem eigenen Grundstück.

E. 2.4

Auf Antrag

E. 2.5

Über Antrag 5 betreffend Kosten und Entschädigung ist im Anschluss an die materielle Beurteilung zu befinden.

E. 2.6

Antrag 6 ist gegenstandslos: Rekurs und Beschwerde haben von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung und die Bauherrschaft darf erst nach ausdrücklicher Baufreigabe durch die Baubehörde mit dem Bau beginnen.

E. 2.7

Antrag 7 ist abzuweisen: Falls die Beschwerde abgewiesen wird, kann der Beschwerdeführer von vornherein keine weiteren Ansprüche geltend machen.

E. 2.8

Antrag 8 ist gegenstandslos bzw. abzuweisen: Die Vernehmlassungen der Gegenparteien sind dem Beschwerdeführer übungsgemäss zugestellt worden; ein weiterer Schriftenwechsel ist nicht erforderlich.

E. 2.9

Antrag 9 ist abzuweisen: Die entscheidungswesentlichen Sachumstände ergeben sich aufgrund der Akten, weshalb ein Augenschein nicht geboten ist. 3. In materieller Hinsicht ist auf die Anträge 10, 12 und 13 nicht einzutreten: Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann von vornherein nur sein, was mit der angefochtenen Bewilligung angeordnet wurde bzw. hätte angeordnet werden müssen. In diesem Rahmen stellt sich nur die Frage, ob das Bauvorhaben ein allenfalls notwendiges Quartierplanverfahren präjudiziert, was im Zusammenhang mit der Frage der planungsrechtlichen Baureife zu prüfen ist (vgl. E. 4.2). Die vom Beschwerdeführer unabhängig vom Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung verlangte Prüfung, ob im Quartier N-Strasse/L ein Quartierplan- bzw. Teilquartierplanverfahren einzuleiten sei, kann nicht Prozessgegenstand sein. Dasselbe gilt für den Antrag 12, wonach die Zufahrt von der L zur Liegenschaft des Beschwerdeführers auf den ursprünglichen Zustand mit einer Fahrbahnbreite von 2,5 statt 2,2 m zurückzusetzen sei; damit will der Beschwerdeführer einen zivilrechtlich begründeten Anspruch durchsetzen, was nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein kann. Unzulässig sind sodann die bedingten Anträge 13.a – d: Falls die Beschwerde abzuweisen ist, kann der Beschwerdeführer aus diesem Verfahren von vornherein keine weiteren Ansprüche geltend machen.

E. 4

Dagegen ist auf Antrag 11 einzutreten, wonach die Baubewilligung mangels Baureife aufzuheben sei. Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung vor, dass das Baugrundstück über keine hinreichende Zufahrt verfüge und das Gebiet quartierplanbedürftig sei.

E. 4.1

§ 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 Benutzer (§ 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).

E. 4.1.1

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 vom 9. Dezember 1987 (LS 700.5) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; 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). Trotz ihrer umfassenden Prüfungsbefugnis (§ 20 VRG) ersetzen sie die Ermessensausübung der Gemeindebehörden nicht durch ihre eigene. Sie prüfen deshalb lediglich, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung der massgeblichen Sachumstände beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Vor Verwaltungsgericht können gemäss § 50 VRG von vorneherein nur Rechtsverletzungen im Sinn dieser Bestimmung geltend gemacht werden.

E. 4.1.2

Die Strassenparzelle "L" (Kat.-Nr. 05) erschliesst, soweit auf Grund der Akten ersichtlich, 14 Wohneinheiten. Mit den als Genossenschaftssiedlung erbauten Liegenschaften wird die heute mögliche Ausnützung nur teilweise ausgeschöpft, sodass ein erhebliches Verdichtungspotenzial besteht. Dies zeigt sich beim streitbetreffenen Baugrundstück, wo ein vom Gemeinderat Stäfa mangels hinreichender Erschliessung verweigertes Bauprojekt zunächst die Erstellung eines Zweifamilienhauses vorsah. Angesichts dieses Erschliessungspotenzials müsste die "L", wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, als Zufahrtsstrasse im Sinn der Zugangsnormalien ausgebaut sein. Als Stichstrasse muss sie deshalb gemäss den Normalien über eine Kehrmöglichkeit verfügen, welche zwar auch auf privatem Grund angelegt werden kann, deren Benutzbarkeit durch den Anrainer- und Zubringerverkehr aber rechtlich gesichert werden muss. Sodann verlangen die Normalien neben einer mindestens 4 m breiten Fahrbahn im Regelfall einseitig ein Trottoir oder zumindest ein verbreitertes Bankett als Fussgängerschutzstreifen. Diesen Anforderungen genügt die "L" nicht, die lediglich über eine vermarkte Breite von 4 m und über keinen Kehrplatz verfügt. Davon sind zutreffend auch der Gemeinderat Stäfa und die Baurekurskommission ausgegangen. Während der Gemeinderat das Bauvorhaben trotz ungenügender Erschliessung aufgrund der Bestandesgarantie bewilligte, hat die Vorinstanz die Bewilligungsfähigkeit bejaht, weil sie das Beharren auf einem normaliengerechten Ausbau für den blossen Ersatz eines Einfamilienhauses in einem vollständig überbauten Quartier als unverhältnismässig beurteilte. Dass die Bestandesgarantie bei einem vollständigen Neubau nicht eingreift, hat zutreffend bereits die Baurekurskommission erwogen. Unzutreffend ist dagegen ihre Auffassung, dass die Bewilligung ungeachtet der "an und für sich" fehlenden Baureife aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu erteilen sei,

für die sie sich unzulässigerweise auf RB 1983 Nr. 97 beruft. Dort ging es um die Schliessung einer Baulücke in einem städtischen Gebiet (Zürichberg), in welchem eine nachträgliche Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse praktisch ausgeschlossen war. Hier liegen in jeder Hinsicht andere Umstände vor: Das Baugrundstück ist bereits überbaut und durch den Ersatzbau sollen Ausnutzungsreserven ausgeschöpft werden, wie sie auch bei den andern Liegenschaften der L vorhanden sind. Eine massvolle Verbesserung der Erschliessungsverhältnisse, insbesondere das Schaffen einer Kehrmöglichkeit am Ende der Strasse "L", ist realisierbar. Anders als im erwähnten Entscheid stellt das Bauvorhaben nicht den Abschluss einer baulichen Entwicklung, sondern, wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, den Beginn einer baulichen Erneuerung dar, die, wie von der Bauordnung vorgezeichnet, zu einer deutlich dichteren Überbauung des ganzen durch die Strasse "L" erschlossenen Gebiets führen kann. Anders als im Entscheid RB 1983 Nr. 97 lässt sich das Abweichen von den Normalien nicht mit der Rechtsgleichheit rechtfertigen; vielmehr würde hier im Falle einer Bewilligung die Berufung auf die Rechtsgleichheit dazu führen, dass auch die weiteren Liegenschaften an der Strasse "L" ihre Ausnutzungsreserven ausschöpfen könnten, ohne dass die bereits heute ungenügende Erschliessung verbessert würde; damit ist entgegen der Auffassung der Vorinstanz die Verkehrssicherheit der Zufahrt nicht mehr gewährleistet. Wenn durch die Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung eine Siedlungsverdichtung angestrebt wird, so ist dafür zu sorgen, dass auch die Erschliessungsanlagen den neuen Nutzungsmöglichkeiten angepasst werden. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz ist dem Anliegen der Verhältnismässigkeit nicht in der Weise Rechnung zu tragen, dass einzelne Baubewilligungen ungeachtet der unzureichenden Erschliessung erteilt werden; vielmehr ist dieser Grundsatz beim Ausbau der Erschliessungsanlagen zu beachten, indem keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden und die Eingriffe in die bestehende Überbauung möglichst schonend erfolgen. Dabei können, insbesondere wenn damit Verkehrsberuhigungsmassnahmen einhergehen, in begründeten Fällen die normalien gemässen Anforderungen unterschritten werden (vgl. § 12 Zugangsnormalien). Das kann hier (im unteren Anwendungsbereich einer Zufahrtsstrasse; vgl. VGr, 29. Juni 2005, VB.2005.00048 www.vgrzh.ch) den Verzicht auf den Fussgängerschutz und damit eine Verbreiterung der Strasse "L" rechtfertigen, nicht jedoch denjenigen auf eine allen Strassenbenützern zur Verfügung stehende Kehrmöglichkeit (vgl. VGr, 13. Juli 2005, E. 4.2, VB.2005.00132, www.vgrzh.ch); das gilt umso mehr, als sich durch Beanspruchung der Wegfläche der M-Strasse sowie der früher oder später ohnehin auszubauenden Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers (vgl. nachfolgende E. 4.2) eine Kehrmöglichkeit ohne wesentlichen zusätzlichen Landbedarf realisieren lässt. Der Einwand, das Baugrundstück sei strassenmässig nicht hinreichend erschlossen, erweist sich damit als begründet, was zur Guttheissung der Beschwerde führt.

E. 4.2

Ob die Beschwerde gestützt auf § 234 PBG auch wegen Präjudizierung eines zur Verbesserung der Erschliessung notwendigen (Teil-)Quartierplanverfahren gutzuheissen wäre, kann unter diesen Umständen offen bleiben. Immerhin ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass das Grundstück des Beschwerdeführers durch die 2,2 m breite Zufahrt, die teils auf der M-Strasse und teils aufgrund eines Wegrechts auf dem Baugrundstück verläuft, über keine hinreichende Verbindung zur "L" verfügt. Gemäss Zugangsnormalien müsste diese Verbindung als Zugangsweg mit einer Breite von mindestens 3 m ausgebaut sein, wobei angesichts der geringen Verkehrsbeanspruchung nicht einzusehen ist, weshalb, anders als es der Gemeinderat mit der von der Rekurskommission aufgehobenen

Nebenbestimmung bezüglich der Erweiterung des Fahrwegrechts auf 3 m anzustreben scheint, nicht weiterhin auch die Wegfläche der M-Strasse mitbenützt und damit ein übermässiger Landverbrauch zulasten des Baugrundstücks vermieden werden kann. Entgegen der von der Vorinstanz vertretenen Auffassung ist ein Grundstück in der Regel nur dann genügend erschlossen, wenn zu diesem zugefahren werden kann; das ergibt sich aus der Verpflichtung zur Schaffung von Abstellplätzen auf privatem Grund (§ 242 Abs. 1 PBG), die auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen müssen (§ 244 Abs. 1 PBG). Eine direkte Zufahrt zum Baugrundstück ist nur dort nicht erforderlich, wo gleichwohl einerseits die Erreichbarkeit der Baute im Sinn von § 4 Abs. 1 Zugangsnormalien gewährleistet (1995 Nr. 80) und andererseits dafür gesorgt ist, dass, soweit Abstellplätze geschaffen werden müssen, diese nicht auf dem Grundstück selber sondern in nützlicher Entfernung angelegt werden können. Diese zusätzliche Voraussetzung ist neben der von der Vorinstanz zutreffend bejahten Erreichbarkeit im Sinn von § 4 Abs. 1 Zugangsnormalien bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers, die über eine Garage verfügt, offenkundig nicht erfüllt. Die Neuüberbauung des streitbetroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 01 ist deshalb nur insoweit zulässig, als dadurch die Schaffung einer hinreichenden Zufahrt zur Parzelle des Beschwerdeführers nicht infrage gestellt wird. Dabei genügt anders als gegenüber der "L", die auf Grund ihrer Erschliessungsfunktion als Strasse im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren ist, auch gegenüber einer entsprechend ausgebauten Zufahrt des Beschwerdeführers ein Wegabstand von 3,5 m. Die weiteren Rügen des Beschwerdeführers werden mit der Aufhebung der Baubewilligung ebenfalls gegenstandslos. Anzumerken bleibt lediglich, dass die Rüge betreffend ungenügende Einordnung offenkundig unbegründet wäre. Die vorbehaltene Bewilligung der Wärmepumpe wäre dem Beschwerdeführer zwar gemäss § 316 Abs. 2 PBG ohne weiteres zuzustellen, doch dürfte er, da es sich nicht um eine lärmässig möglicherweise problematische Luftwärmepumpe handelt, davon kaum betroffen und deshalb zur Anfechtung nicht legitimiert sein.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich damit, soweit darauf einzutreten ist, als begründet. Der Rekursentscheid im angefochtenen Umfang (vgl. Erwägungen zur Parteientschädigung) sowie die Baubewilligung sind aufzuheben. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens je zu 1/6 und unter solidarischer Haftung für die Hälfte den privaten Beschwerdegegnern und zur Hälfte der Gemeinde Stäfa aufzuerlegen. Diese Kostenverteilung rechtfertigt sich auch für das Rekursverfahren, und zwar ungeachtet des Obsiegens der privaten Beschwerdegegner mit ihrem eigenen Rekurs: Der Beschwerdeführer hat ausdrücklich auch die Entlastung von den Kosten des Rekursverfahrens beantragt, in welchem die Gutheissung seines Rekurses gegen die Baubewilligung zwangsläufig zur Gegenstandslosigkeit des Bauherrenrekurses gegen eine Nebenbestimmung hätte führen müssen. Dem mit seinem Hauptantrag vollständig obsiegenden Beschwerdeführer ist für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten der privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zuzusprechen. Angesichts des teilweise unnötigen Aufwandes rechtfertigt sich eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Vom Beschwerdeverfahren nicht betroffen ist die unangefochten gebliebene Verpflichtung der Gemeinde Stäfa zur Leistung einer Parteientschädigung von Fr. 750.- an die privaten Beschwerdegegner; an dieser Verpflichtung ändert sich somit nichts. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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