

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00321 vom 19. August 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-08-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00321

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00321 du 19 août 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00321 del 19 agosto 2005

Regeste

Baubewilligung | Wiederaufnahme von VB.2004.00120 nach Gutheissung einer staatsrechtlichen Beschwerde durch das Bundesgericht. Schattenwurf durch Wohnüberbauung. Die allein noch verbleibende Frage, ob das geplante Bauvorhaben zu einer übermässigen Beschattung führt und damit gegen die Vorschriften über die Wohnhygiene verstösst, ist zu verneinen. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, bestimmen Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind; für die Anwendung der allgemeinen Immissionsschutzbestimmung von § 226 PBG bleibt kein Raum. § 284 Abs. 4 PBG, der eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf verbietet, bezieht sich ausschliesslich auf Hochhäuser. Die von der Beschwerdegegnerschaft geforderte Anwendung dieser Bestimmung auf Fälle, wo die Topografie zu einer vergleichbaren Beschattung führt, wäre mit der gesetzlichen Ordnung nicht vereinbar (E. 2.2). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Nachdem das Bundesgericht die staatsrechtliche Beschwerde des Bauherrn gutgeheissen und den verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeentscheid vom 1. September 2004 aufgehoben hat, ist das Verfahren über die Beschwerde vom 12. März 2004 wieder aufzunehmen. Das Verwaltungsgericht ist dabei entsprechend dem Grundsatz von Art. 66 des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG) in seiner neuen Entscheidung an die rechtliche Begründung des Bundesgerichtsurteils gebunden (Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2. A., Bern 1994, S. 399). Zu prüfen ist deshalb allein noch die Frage, ob das geplante Bauvorhaben zu einer übermässigen Beschattung führt und damit gegen die Vorschriften über die Wohnhygiene verstösst. An den übrigen im Rekursverfahren erhobenen und von der Baurekurskommission verworfenen Rügen hat die Beschwerdegegnerschaft in ihrer Beschwerdeantwort vom 30. April 2004 (Poststempel) nicht mehr festgehalten.

E. 2.1

Die Beschwerdegegnerschaft beruft sich auf ein Gutachten (Sunshade-Analyse) über die durch das Bauvorhaben verursachte Beschattung ihrer Liegenschaften. Wegen der exponierten Nordhanglage am Fuss des Uetlibergs sei die tägliche Besonnung ihrer Liegenschaften ohnehin schon beschränkt. Die geplanten Neubauten führten zu einer (im Einzelnen dargelegten) zusätzlichen Beschattung der Nachbarliegenschaften von mehreren Stunden, was für die Bewohnerinnen und Bewohner aus physiologischen und

psychologischen Gründen untragbar sei. Ein solcher Schattenwurf stelle eine im Sinn von § 226 PBG unzulässige Immission dar. Die Nachbarliegenschaften verfügten nicht mehr über eine genügende Belichtung, wie sie § 302 Abs. 1 PBG verlange. Zur Auslegung dieser Vorschrift sei § 284 Abs. 3 (recte 4) PBG in Verbindung mit § 30 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) heranzuziehen, wonach bei Hochhäusern als wesentliche Beeinträchtigung eine an mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der Nachbargebäude an ihrem Fusspunkt gelte. Dieser für die Beschattung durch Hochhäuser vorgesehene Schutz müsse auch in der Nachbarschaft von Wohnhäusern gelten, die durch ihre spezielle Lage übermässigen Schatten verursachten. Die Argumentation der Vorinstanz, dass sich die Zulässigkeit von Lichtentzug und Schattenwurf aus den Abstandsvorschriften und den weiteren Baubegrenzungsnormen ergebe, sei im vorliegenden Sonderfall nicht stichhaltig.

E. 2.2

Wie die Baurekurskommission unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zutreffend erwogen hat, bestimmen Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind; für die Anwendung der allgemeinen Immissionsschutzbestimmung von § 226 PBG bleibt kein Raum (RB 1990 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 1990 Nr. 28). An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Es wäre mit dem Anliegen der Rechtssicherheit nicht vereinbar, wenn die Baumöglichkeiten, wie sie für ein Grundstück durch die Baubeschränkungsnormen des Gesetzes und der Bau- und Zonenordnung vorgezeichnet sind, im Einzelfall unter Berufung auf einen übermässigen Schattenwurf oder Lichtentzug immer wieder in Frage gestellt werden könnten. Eine solche Beeinträchtigung ist abgesehen vom Sonderfall des Hochhauses nur dann von Bedeutung, wenn eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Das gilt beispielsweise beim Erteilen von Ausnahmegewilligungen, welche den Nachbarn nicht unzumutbar benachteiligen (§ 220 Abs. 3 PBG), oder bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten, denen keine überwiegenden nachbarlichen Interessen gegenüberstehen dürfen (§ 357 Abs. 1 PBG). Darum geht es hier jedoch nicht. § 284 Abs. 4 PBG, wonach die Nachbarschaft insbesondere durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf, was in § 30 ABauV näher ausgeführt wird, bezieht sich ausschliesslich auf Hochhäuser (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 10-8). Diese ausdrückliche Regelung des Schattenwurfs erklärt sich daraus, dass Hochhäuser definitionsgemäss (§ 282 PBG) die in § 278 Abs. 3 PBG auf 25 m begrenzte Gebäudehöhe überschreiten. Die von der Beschwerdegegnerschaft geforderte Anwendung dieser Bestimmung auf Fälle, wo die Topografie zu einer vergleichbaren Beschattung führt, wäre mit dieser gesetzlichen Ordnung nicht vereinbar. Die Bestimmung von § 302 Abs. 1 PBG, wonach Räume genügend belichtet und lüftbar sein müssen, findet sich im Abschnitt "Anforderungen an Gebäude und Räume" des Gesetzes; sie bezieht sich auf die Anordnung und Gestaltung von Wohnräumen innerhalb eines Gebäudes und nicht auf das Verhältnis zwischen benachbarten Gebäuden. Die von der Beschwerdegegnerschaft befürchtete Beschattung ihrer Liegenschaften ergibt sich aus den topografischen Verhältnissen im Verbund mit den durch die Bau- und Zonenordnung für die Bauparzelle festgelegten Überbaumöglichkeiten. Ihre Einwände zielen damit letztlich auf die Zuweisung des Grundstücks durch den Zonenplan ab. Für eine solche akzessorische Überprüfung der Bau- und Zonenordnung besteht im vorliegenden Verfahren jedoch kein Raum (BGE 111 Ia 129

E. 3d, mit Hinweisen; RB 1987 Nr. 9; Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1066 ff.; Alfred Kuttler, Fragen des Rechtsschutzes gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung, ZBl 83/1982, S. 331 ff.; Karl Spühler, Der Rechtsschutz von Privaten und Gemeinden im Raumplanungsrecht, ZBl 90/1989, S. 103; vgl. auch BGE 116 Ia 207 E. 3b S. 211).

E. 3

Damit erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Demgemäss ist der Rekursentscheid, soweit damit die angefochtenen Bewilligungen aufgehoben wurden, aufzuheben und sind diese wiederherzustellen. Unangefochten geblieben sind die Dispositivziffern I (Verfahrensvereinigung) und insbesondere II des Rekursentscheids, womit die Rekurse von R abgewiesen wurden. Diesem Ausgang entsprechend sind die Gerichtskosten den Beschwerdegegnerinnen und -gegnern Nrn. 1.1–7.2 zu je 1/14 aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag. Die Kosten des Rekursverfahrens sind unter solidarischer Haftung für 7/8 zu je 1/16 den Beschwerdegegnerinnen und -gegnern Nrn. 1.1–7.2 und zu 1/8 der Beschwerdegegnerin Nr. 8 aufzuerlegen. Sodann sind die Beschwerdegegnerinnen und -gegner Nrn. 1.1–7.2 gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) sowie § 12 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997 (GebV VGr) für das Verfahren vor beiden Rechtsmittelinstanzen zu Parteientschädigungen von je Fr. 300.- (insgesamt Fr. 4'200.-, Mehrwertsteuer inbegriffen) an den Beschwerdeführer zu verpflichten. Die schon vor der Vorinstanz unterlegene Beschwerdegegnerin Nr. 8 ist für das Rekursverfahren zu einer Parteientschädigung von Fr. 600.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG, § 12 Abs. 1 GebV VGr). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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