

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00464 vom 11. Januar 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-01-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00464

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00464 du 11 janvier 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00464 del 11 gennaio 2006

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Schulhauses Erschliessung: Angesichts der vorgesehenen Bewerbung und der mutmasslichen Nutzungsintensität erscheint die Dimensionierung der dienstbarkeitsbelasteten Zufahrtswege als genügend. Dies gilt umso mehr, als das Schulhaus neben dem Zugang über die N-Strasse unbestrittenermassen über mindestens fünf weitere Zufahrtsmöglichkeiten verfügt (E. 3.1). Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie z.B. die (privat-)rechtliche Sicherung der dauernden und jederzeit bestimmungsgemässen Benutzung einer Zufahrt oder die Parzellarordnung. Vorliegend sprechen die Entstehungsgeschichte der Dienstbarkeit und die Planungsentwicklung dafür, dass sich die mit dem Bauvorhaben verbundene Beanspruchung der Wegparzellen im zulässigen Rahmen hält; zumindest kann von einer offensichtlichen Missachtung der Parzellarordnung keine Rede sein (E. 3.2). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Neubau eines Schulhauses Erschliessung: Angesichts der vorgesehenen Bewerbung und der mutmasslichen Nutzungsintensität erscheint die Dimensionierung der dienstbarkeitsbelasteten Zufahrtswege als genügend. Dies gilt umso mehr, als das Schulhaus neben dem Zugang über die N-Strasse unbestrittenermassen über mindestens fünf weitere Zufahrtsmöglichkeiten verfügt (E. 3.1). Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie z.B. die (privat-)rechtliche Sicherung der dauernden und jederzeit bestimmungsgemässen Benutzung einer Zufahrt oder die Parzellarordnung. Vorliegend sprechen die Entstehungsgeschichte der Dienstbarkeit und die Planungsentwicklung dafür, dass sich die mit dem Bauvorhaben verbundene Beanspruchung der Wegparzellen im zulässigen Rahmen hält; zumindest kann von einer offensichtlichen Missachtung der Parzellarordnung keine Rede sein (E. 3.2). Abweisung Stichworte: DIENSTBARKEIT DIENSTBARKEITSVERTRAG EINORDNUNG ERSCHLIESSUNG (ANFORDERUNGEN, DURCHFÜHRUNG, FINANZIERUNG) MEHRBEANSPRUCHUNG PRIVATRECHT ZUFAHRTSWEG Rechtsnormen: § 238 PBG § 317 PBG § 360 Abs. III PBG § 1 VRG Art. 739 ZGB Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte der Stadt Zürich am 21. Dezember 2004 die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Schulhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der

L-Strasse in Zürich. Angesichts der starken Zunahme der Schülerzahl im Schulkreis W betrieb die Stadt Zürich seit 1996 ein Provisorium, das nunmehr durch den für 12 Klassen bzw. bis zu 160 Schülern konzipierten "Neubau Oberstufenschulhaus M" ersetzt werden soll. Gemäss Baubewilligung sind 13 Autoabstellplätze sowie ein Unterstand für 90 Fahrräder anzulegen. II. Hiergegen erhoben die A AG einerseits und B sowie die C AG andererseits Rekurs und beantragten, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Bewilligung zu verweigern. Nachdem die Baurekurskommission I am 28. Juni 2005 mit den Parteien einen Augenschein durchgeführt hatte, hiess sie die vereinigten Rekurse am 19. August 2005 insoweit gut, als die Bauherrschaft eingeladen wurde, den Velounterstand nicht an der südwestlichen Grenze gegenüber der A AG zu erstellen, sondern in den nördlichen Bereich des Schulareals zu verlegen und vor Baubeginn die entsprechenden Pläne bewilligen zu lassen (Disp.-Ziff. 2 in Verbindung mit Erwägung 6.3). Im Übrigen wies die Kommission die Rekurse ab, soweit sie darauf eintrat. III. Mit Beschwerde vom 22. September 2005 liessen die unterlegenen Rekurrenten dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Der angefochtene Beschluss sei, soweit die Rekurse abgewiesen worden sind, aufzuheben; demgemäss sei der Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 21. Dezember 2004 vollumfänglich aufzuheben und sei die baurechtliche Bewilligung zu verweigern; 2. Die Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerinnen seien den Beschwerdeführern zur Stellungnahme, zumindest aber zur Kenntnisnahme, zuzustellen; 3. Es sei ein Augenschein durchzuführen; 4. Den Beschwerdeführern sei für dieses und (unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer IV des angefochtenen Beschlusses) für das vorinstanzliche Verfahren je eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen; 5. Es seien die Kosten dieses Verfahrens (und unter Aufhebung von Dispositiv Ziffer III des vorinstanzlichen Verfahrens, soweit die Kosten des Rekursverfahrens den Beschwerdeführern auferlegt wurden) vollumfänglich den Beschwerdegegnern aufzuerlegen." In ihrer Vernehmlassung vom 7. Oktober 2005 schloss die Baurekurskommission I ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellten die Bausektion der Stadt Zürich sowie namens der Stadt Zürich die Vorsteherin des Hochbaudepartements in ihren Beschwerdeantworten vom 31. Oktober bzw. 16. November 2005; Letztere verlangte überdies eine Parteientschädigung. Auf die Erwägungen der Vorinstanz und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden sind Benützer oder Eigentümer von Liegenschaften in der unmittelbaren Nähe des Baugrundstücks. Damit sind sie von der angefochtenen Baubewilligung mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen betroffen. Gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind sie daher zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerechte Beschwerde ist deshalb einzutreten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden ersuchen um Durchführung eines Augenscheins. Im vorliegenden Fall hat bereits die Vorinstanz am 28. Juni 2005 einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse, die im Protokoll des Rekursverfahrens festgehalten sind, darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da der massgebliche Sachverhalt aufgrund des vorinstanzlichen Augenscheins sowie der bei den Akten liegenden Fotografien mit hinreichender Deutlichkeit dokumentiert ist, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 2.2

Gemäss § 58 Satz 2 VRG genügt im Beschwerdeverfahren in der Regel ein einziger Schriftenwechsel. Aufgrund des Gehörsanspruchs in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) muss dagegen ein zweiter Schriftenwechsel zwingend durchgeführt werden, wenn das Gericht auf neue tatsächliche Behauptungen und rechtliche Vorbringen abstellen will, die erst in der Beschwerdeantwort vorgebracht wurden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 58 N. 10). Die Vorinstanz schloss ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Rechtsschriften der Beschwerdegegnerschaft enthalten weder neue rechtliche Vorbringen noch tatsächliche Behauptungen; Letztere wären abgesehen davon in aller Regel auch unzulässig (vgl. § 52 Abs. 2 VRG). Die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels erübrigt sich damit.

E. 3

Die Beschwerdeführenden halten dem Bauvorhaben einerseits mangelnde Erschliessung und andererseits ungenügende Einordnung entgegen. Die im Rekursverfahren zusätzlich erhobenen und von der Vorinstanz zurückgewiesenen Rügen der fehlenden Richtplanung sowie der Zonenwidrigkeit werden nicht mehr vorgebracht.

E. 3.1

Gemäss Servitutenprotokoll besteht zu Gunsten des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 ein jederzeitiges und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf den privaten Strassengrundstücken Kat.-Nrn. 02 und 03. Dem Ausbaustandard nach handelt es sich bei diesen dienstbarkeitsbelasteten Grundstücken um Zufahrtswege gemäss den technischen Anforderungen im Anhang zu den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien). In Anbetracht der vorgesehenen Bewerbung und mutmasslichen Nutzungsintensität erscheint diese Dimensionierung als genügend. Dies gilt umso mehr, als das Schulhaus neben dem Zugang von der N-Strasse her über die Wegparzelle Kat.-Nr. 03 unbestrittenermassen über mindestens fünf weitere Zugangsmöglichkeiten verfügt. Wie die Vorinstanz ausgeführt hat, weist der Pausenplatz auf der Ostseite des Schulhausareals einen Hartbelag auf und eignet er sich daher als Zufahrt für Sanitäts- und Feuerwehrautos. Mit der blossen Behauptung, dass "Pausenplätze (...) nicht Bestandteil der Zufahrtswege zum Schulhaus" bildeten, vermögen die Beschwerdeführenden diese Feststellung nicht zu entkräften. Vielmehr ist allgemein bekannt, dass mit Hartbelag versehene Schulhausareale auch als Zufahrt und zu Umschlagszwecken Verwendung finden. Im Übrigen stellt die Rücksichtnahme auf die bestehende Siedlungsstruktur in städtischen Verhältnissen oftmals einen wichtigen Grund im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG dar, der Erleichterungen gegenüber den Regelmassen der

Zugangsnormen erlaubt (vgl. RB 1983 Nr. 97).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat die Rüge der Beschwerdeführenden zurückgewiesen, wonach die Benutzung der Wege Kat.-Nrn. 02 und 03 eine im Sinn von Art. 739 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) unzulässige Mehrbeanspruchung der Dienstbarkeit darstelle. Beim Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags seien die Parteien von der Überbaubarkeit des streitbetroffenen Grundstücks Kat.-Nr. 01 ausgegangen. Die Parzelle habe stets in einer Bauzone gelegen, und die vorgesehene Zuweisung zu einer Grünzone gemäss Nutzungsplanung von 1946 sei nie in Kraft getreten. Mit dem In-Kraft-Treten der Bau- und Zonenordnung 1963 und der Festsetzung einer Wohnzone "B" für das Baugrundstück wäre die Servitut bei einer zonengemässen Überbauung weit stärker in Anspruch genommen worden als mit dem projektierten Schulhaus. Die Zufahrt sei daher im Sinn von § 237 Abs. 4 PBG rechtlich gesichert. Die Beschwerdeführenden erneuern ihren im Rekursverfahren vorgetragenen Standpunkt, dass das fragliche Areal bei Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags einer Grünzone hätte zugeteilt werden sollen. Auch wenn es nicht dazu gekommen sei, hätten die damaligen Parteien nicht mit einer späteren Überbauung rechnen müssen. Das heute auf dem streitbetroffenen Grundstück Kat.-Nr. 01 bestehende Werkgebäude löse nur einen sehr geringen Verkehr aus; nach Realisierung des Schulhauses würde dieser übermässig anschwellen. Gemäss § 317 PBG und § 1 VRG richtet sich die Wahrung privatrechtlicher Ansprüche grundsätzlich nach dem Privatrecht im zivilprozessualen Verfahren. Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie z.B. die (privat-)rechtliche Sicherung der dauernden und jederzeit bestimmungsgemässen Benutzung einer Zufahrt oder die Parzellarordnung (vgl. RB 1999 Nr. 124 = BEZ 1999 Nr. 32 E. 3, mit Hinweisen; VGr, 1. Juni 2005, VB.2005.00022). Im Übrigen sind die privat- und die öffentlichrechtlichen Behelfe voneinander unabhängig (BGr, 20. Dezember 2002, 5C.173/2002). Nach den überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz sprechen die Entstehungsgeschichte der Dienstbarkeit und die Planungsentwicklung dafür, dass sich die mit dem Bauvorhaben verbundene Beanspruchung der Wegparzellen im zulässigen Rahmen hält; zumindest kann von einer offensichtlichen Missachtung der Parzellarordnung hier keine Rede sein. Es steht den Beschwerdeführenden nach dem Gesagten jedoch frei, die behauptete Verletzung der Servitut gemäss der in BGE 122 III 358 dargelegten höchstrichterlichen Praxis auf zivilprozessualen Weg zu bekämpfen.

E. 4.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Vorinstanz hat die von der Rechtsprechung zu dieser Bestimmung entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt; darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). 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. 4.2

Die Vorinstanz hat erwogen, dass die Umgebung des Schulhauses durch die Hochhäuser dominiert werde, während im Übrigen die bestehende Freihaltezone das Gebiet charakterisiere. Das bauliche Umfeld zeichne sich nicht besonders aus, sondern werde durch die bestehende Blockrandbebauung geprägt. Der Binnenbereich des Hofes sei mit Zeilen- und Solitärbauten aus verschiedenen Zeitepochen besetzt. Das gegenüber 74 anderen Projekten siegreich gebliebene Vorhaben "E" schaffe seinem Namen gemäss ein Scharnier zwischen den beiden Freihaltezonen im Nordwesten und Südosten. Die Skelettstruktur in Beton führe zusammen mit den grossflächigen Verglasungen der Hauptbaukörper zu einem eleganten und durchlässigen Bau. Durch seine Eigenständigkeit passe dieser auch in das Umfeld zwischen Hochhäusern und dem übrigen heterogenen Umfeld. Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, dass die bauliche Umgebung nicht von den Hochhäusern, sondern von der Freihaltezone und den unmittelbar anstossenden Nachbarliegenschaften dominiert werde. Dass der in einen freien Hofraum gesetzte Solitärbau ein Scharnier zwischen den angrenzenden Freihaltezonen und eine Verbindung zu den Hochhäusern bilde, treffe nicht zu. Der massige Körper des Schulhauses, der gegenüber dem Gebäude der Beschwerdeführenden nur den Mindestgebäudeabstand einhalte, erdrücke die umliegenden Bauten geradezu. Mit dem Projekt ginge die bisherige Freifläche zwischen den Hochhäusern und der Liegenschaft der Beschwerdeführenden verloren und entwerte letztere. Von einer urbanen Verbesserung könne entgegen der Auffassung der Vorinstanz Rede sein.

E. 4.3

Mit der Vorinstanz ist dem Schulhausprojekt eine hohe architektonische Qualität zu bescheinigen. Die Gliederung des Baukörpers in drei Vertikaltrakte, die Verglasung der Hauptbaukörper sowie die Skelettstruktur in Beton bewirken, dass das Gebäude trotz einer Länge von 76.28 m und einer Breite von 23.08 m keineswegs massig wirkt. Vielmehr sticht das Schulhaus als Zweckbau aus gleichartigen Objekten ästhetisch positiv hervor. Das Volumen des streitbetroffenen Projekts ist durch die räumlichen Bedürfnisse der Bauherrschaft weitgehend bestimmt; im Übrigen steht es dem Grundeigentümer nach ständiger Rechtsprechung – unter hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – grundsätzlich frei, die ihm gemäss Bau- und Zonenordnung zustehenden Baumasse auszuschöpfen (RB 1992 Nr. 66). Die Beschwerdeführenden widersprechen der Vorinstanz nicht, dass in der Umgebung des Baugrundstücks sehr verschiedene Gebäudearten und Stilrichtungen vorzufinden sind. Dieser Umstand wiederum erhöht den gestalterischen Spielraum eines Bauherrn, der sich nicht an einer bestimmten Stil- und Formensprache zu orientieren hat. Wenn die Vorinstanz dem angefochtenen Vorhaben zumindest die von § 238 Abs. 1 PBG verlangte befriedigende Gestaltung zuerkannt hat, ist dieser Entscheid in keiner Weise rechtsverletzend. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig und können von vornherein keine Parteientschädigung beanspruchen (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 VRG). Hingegen haben sie dem Beschwerdegegner Nr. 2 wegen offensichtlicher Unbegründetheit der Beschwerde (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG) eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten. Als angemessen erweist sich eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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