

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00485 vom 14. Juni 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-06-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00485

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00485 du 14 juin 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00485 del 14 giugno 2006

Regeste

Baubewilligung | Erstellung einer Überbauung in Kernzone. Bei der Anwendung von § 238 PBG steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde aufgehoben, so kann vor Verwaltungsgericht geltend gemacht werden, die Rekursinstanz habe ermessensüberschreitend im Sinn von § 50 Abs. 2 lit. c in die qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit der Gemeinde eingegriffen (E. 2.2). Das Bauvorhaben wurde mehrmals überarbeitet und die Baubehörde hat sich mit dem Vorhaben intensiv auseinandergesetzt (E. 2.4). Die Einwände der Vorinstanz sind pauschal gehalten; der Vorwurf des eintönigen Gesamteindrucks durch die Vorinstanz ist nur eine andere subjektive ästhetische Würdigung des Bauprojekts. Die Baubehörde hat das ihr zustehende Ermessen rechtsgenügend ausgeübt (E. 2.6). Die Baubehörde erliess keine Nebenbestimmungen, welche zu wesentlichen Projektänderungen führen würden. Die Folgeentscheide betreffend die Erfüllung der Nebenbestimmungen wären den Beschwerdegegnern zuzustellen, so dass diese ihre Rechte vollumfänglich wahren könnten (§ 316 Abs. 2 PBG; E. 3.3). Ausbau der Quartierstrasse zu einer Zufahrtsstrasse. Das Baugrundstück ist trotz einer Überbauung mit 20 neuen Wohneinheiten genügend erschlossen (E. 4.5). Gutheissung und Wiederherstellung der Baubewilligung (E. 5).

Erwägungen

E. 1

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

E. 2.1

Bei der Anwendung von § 238 PBG steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) haben sich deshalb die Baurekurskommissionen 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; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 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 aufgehoben, so kann vor Verwaltungsgericht insbesondere geltend gemacht werden, die Rekursinstanz habe ermessensüberschreitend im Sinn von § 50 Abs. 2 lit. c VRG in die qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit der Gemeinde eingegriffen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78). Das Verwaltungsgericht überprüft dabei lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als offensichtlich nicht mehr haltbar hat beurteilen dürfen; nimmt es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Eingliederung 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. 2.2

Die Vorinstanz führte aus, das Bauvorhaben in der Kernzone P halte die erhöhten ästhetischen Anforderungen im Sinne von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) an ein derartiges Vorhaben nicht ein. Die Kernzone P werde zum einen durch die alte Bausubstanz geprägt, die vornehmlich aus stattlichen Bauernhäusern bestehe. Zum andern bestehe der Ortsteil aber auch aus Bauten, die in den letzten 40 Jahren erstellt worden seien. Die meisten dieser neueren Gebäude seien grossvolumige Mehrfamilienhäuser und orientierten sich von ihrer Erscheinung her an den bestehenden Bauernhäusern und Ökonomiegebäuden. Allerdings seien auch Gebäude anzutreffen, die in gestalterischer Hinsicht sorgfältiger hätten ausgeführt werden können. Es fänden sich zusätzlich auch kleinvolumige Einfamilienhäuser. P sei durchgrünt, was seine besondere Qualität als Wohnstandort unterstreiche. Insgesamt ergebe sich der Eindruck eines gut erhaltenen Weilers, der durch seinen ruralen Charakter gekennzeichnet werde. Zum Bauvorhaben führte die Vorinstanz aus, in gestalterischer Hinsicht bestehe die Überbauung aus sieben gleichförmigen Gebäudekomplexen. Die einzelnen Gebäudekörper würden sich zwar teilweise durch ihre Grösse und in der Detailgestaltung unterscheiden, insgesamt hätten sie aber doch eine zu uniforme Gestaltung zur Folge. In ihrer dichten Abfolge ergäben die einzelnen Gebäude zusammen einen eintönigen Gesamteindruck, der durch die Grösse des Baugrundstückes einerseits und durch die Überschaubarkeit der örtlichen Verhältnisse andererseits zu einer unangebrachten Dominanz der neuen Überbauung führe. Durch die gestaffelte, reihenweise Anordnung der Gebäude werde dieser Eindruck zusätzlich verstärkt. Das Vorhaben habe sodann tief schürfende Geländeänderungen zur Folge. Die von der Baubehörde verlangten Projektänderungen würden sich vornehmlich auf die Detailgestaltung der Fassade beschränken. Diese führten nicht zu einer guten Einordnung, da die Überbauung als Ganzes die erhöhten gestalterischen Anforderungen nicht zu erfüllen vermöge. Der Mangel lasse sich nicht auflagenweise heilen, sondern erfordere eine umfassende Neukonzipierung. Die geplante Überbauung nehme auf das Umfeld zu wenig Rücksicht. Die Baubehörde habe das ihr in Einordnungsfragen zustehende Ermessen mit der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung nicht rechtsgenügend ausgeübt.

E. 2.3

Einem ersten Baugesuch vom 6. August 2004 hat die kommunale Baubehörde diverse Einwände entgegengehalten, mit der Empfehlung, die Pläne zu überarbeiten. Wie der

Baubewilligung und den Ausführungen der Baubehörde in deren Rekursantwort vom 27. April 2005 zu entnehmen ist, kam es in der Folge zur zweimaligen Überarbeitung der Baueingabe und zu diversen Besprechungen mit der Bauherrschaft. In der angefochtenen Baubewilligung hat die Baubehörde sodann festgehalten, das Vorhaben halte die erhöhten Anforderungen an ein Bauvorhaben in der Kernzone in verschiedenen Bereichen nicht ein, weshalb diverse Projektänderungen notwendig seien. Die geforderten Projektänderungen wurden im Dispositiv aufgeführt. Es handelt sich bei diesen Projektänderungen um Anpassungen der Fassaden und Dächer sowie um die Reduktion der Geländeänderungen. Der Baubehörde kann damit nicht entgegengehalten werden, sie habe das ihr zustehende Ermessen gar nicht ausgeübt. Vielmehr ist ersichtlich, dass sich die Baubehörde mit dem Vorhaben intensiv auseinandergesetzt hat. Es stellt sich damit allein die Frage, ob deren ästhetische Würdigung von der Vorinstanz zu Recht als offensichtlich nicht mehr haltbar beurteilt wurde. Die Einwände der Vorinstanz sind sehr pauschal gehalten. Weshalb die Beurteilung der Baubehörde sich als offensichtlich nicht mehr haltbar erweisen sollte, geht daraus nicht hervor. Die Würdigung der Vorinstanz, dass das Vorhaben eine zu uniforme Gestaltung bzw. einen eintönigen Gesamteindruck aufweise, was zu einer unangebrachten Dominanz der Überbauung führe, ist keineswegs zwingend. Zu Recht machen die Beschwerdeführer geltend, der Vorwurf des eintönigen Gesamteindrucks durch die Vorinstanz sei einfach eine andere subjektive ästhetische Würdigung des Bauprojekts. Wenn die Baubehörde die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Vorinstanz nicht teilt, so kann dies aufgrund des der Gemeinde in Einordnungsfragen zustehenden Ermessens nicht beanstandet werden. Der vorinstanzliche Schluss, dass die Baubehörde das ihr zustehende Ermessen nicht rechtsgenügend ausgeübt habe, vermag nicht zu überzeugen. Die Vorinstanz hat damit zu Unrecht in das der Baubehörde zustehende Ermessen eingegriffen. Der vorinstanzliche Entscheid ist daher aufzuheben.

E. 3.1

Die Beschwerdegegner rügten im vorinstanzlichen Verfahren, die Baubewilligung weise dermassen viele Auflagen und Bedingungen auf, dass sie sich als "Laien" kein Bild machen könnten, wie das Bauvorhaben schliesslich aussehen werde. Die von der Bauherrschaft noch einzureichenden Projektänderungen und fehlenden Pläne könnten von ihnen ja nicht mehr eingesehen werden.

E. 3.2

Mängel eines Baugesuchs können laut § 321 Abs. 1 PBG durch Nebenbestimmungen geheilt werden, solange dies ohne besondere Schwierigkeiten geschehen kann. Dies trifft gewöhnlich dann zu, wenn damit keine wesentliche Projektänderung verbunden ist (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Sodann ist es zulässig, gewisse Detailfragen einem späteren Bewilligungsverfahren vorzubehalten, sofern es sich dabei um Elemente handelt, bei denen der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 27. April 1989, BEZ 1989 Nr. 14).

E. 3.3

Im zu beurteilenden Fall hat die Baubehörde keine Nebenbestimmungen erlassen, welche zu wesentlichen Projektänderungen führen würden. Auch wurden keine Bewilligungen vorbehalten, welche mit der Baubewilligung hätten koordiniert werden müssen. Sodann hat bereits die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass die Folgeentscheide betreffend die

Erfüllung der Nebenbestimmungen den Beschwerdegegnern gestützt auf § 316 Abs. 2 PBG zuzustellen sind und diese damit ihre Rechte vollumfänglich wahren können.

E. 4.1

Die Beschwerdegegner rügten im vorinstanzlichen Verfahren weiter die ungenügende Erschliessung des Vorhabens. Die als Quartierstrasse konzipierte M-Strasse sei weder im jetzigen noch im vorgesehenen ausgebauten Zustand geeignet, den Mehrverkehr einer Überbauung mit 20 neuen Wohneinheiten zu bewältigen. Zudem sei zu beachten, dass die Ausfahrt der M-Strasse auf die N-Strasse über einen in beiden Gegenrichtungen befahrenen Radstreifen führe.

E. 4.2

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 233 ff. PBG; insbesondere § 237 PBG). Gestützt auf den Auftrag in § 237 Abs. 2 PBG hat der Regierungsrat die Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) erlassen. Die technischen Anforderungen an die Zugänge sind im Anhang der Zugangsnormalien aufgeführt (§ 5 Abs. 2 Zugangsnormalien).

E. 4.3

Bereits die Baubehörde hat in der Baubewilligung vom 15. März 2005 festgehalten, dass der normaliengerechte Ausbau der M-Strasse noch ausstehe. Die normaliengerechte Fahrbahnbreite betrage 4,6 m. Die erforderliche Landabtretung für diesen Ausbau habe zu Lasten der Parzelle Nr. 01 (Baugrundstück) zu erfolgen. Der vollständige Ausbau der Erschliessung gehe zu Lasten des Eigentümers dieses Grundstücks. Unbestrittenermassen wäre aber der südliche Teil der M-Strasse damit immer noch nicht den Zugangsnormalien entsprechend ausgebaut.

E. 4.4

Die Vorinstanz führte dazu aus, die Baubehörde habe vernehmlassungsweise geltend gemacht, den weiteren Ausbau der M-Strasse zu prüfen. Sodann sei anlässlich des Augenscheins geltend gemacht worden, das Baugrundstück sei grundsätzlich von Norden her erschlossen. Solange die M-Strasse nicht ausgebaut sei, könne auch eine Lösung mit einem Einbahnsystem getroffen werden. Eine derartige Lösung erachtete die Vorinstanz als nicht unbedenklich. Zwar sei gegen eine Erschliessung des Baugrundstückes von Norden her nichts einzuwenden. Es müsse dann aber sichergestellt werden, dass die Erschliessung auch tatsächlich in dieser Weise erfolge. Aufgrund der Gegebenheiten mit der O-Strasse als Hauptverkehrsachse scheine es mehr als zweifelhaft, dass die Anwohner durch den Weiler fahren würden, um von Norden her zum Baugrundstück zu gelangen, und nicht den direkten Weg von Süden her zu wählen. Im südlichen Bereich sei die M-Strasse aber zu wenig breit und damit nicht verkehrssicher.

E. 4.5

Die M-Strasse weist bis zum Baugrundstück eine Breite von 5 m auf. Dem Baugrundstück entlang soll sie auf 4,6 m ausgebaut werden. Nach dem Anhang Zugangsnormalien genügt ein derartiger Ausbau als Zufahrtsstrasse für bis zu 30 Wohneinheiten bzw. bei dichter Bebauung und guter Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis zu 60 Wohneinheiten. Damit ist das Baugrundstück über den nördlichen Teil der M-Strasse und die auf dem Baugrundstück vorzunehmende Verbreiterung dieser Strasse genügend

erschlossen. Dass die M-Strasse im Süden eine geringere Fahrbahnbreite aufweist, ist baurechtlich nicht massgebend. Ob bis zum allfälligen Ausbau des südlichen Teils der M-Strasse Massnahmen ergriffen werden sollen, um das Befahren dieses Strassenteils durch die zukünftigen Nutzer des vorliegend strittigen Bauvorhabens zu verhindern, braucht hier nicht entschieden zu werden, handelt es sich doch dabei nicht um eine baupolizeiliche, sondern um eine rein strassenpolizeiliche Angelegenheit.

E. 5

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Vorinstanz den Rekurs zu Unrecht gutgeheissen und die Baubewilligung aufgehoben hat. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und die Baubewilligung vom 15. März 2005 antragsgemäss wieder herzustellen. Angesichts dieses Verfahrensausgangs werden die Beschwerdegegner solidarisch kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Voraussetzungen zur Bezahlung von Parteientschädigungen sind nicht gegeben (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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