

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00583 vom 22. Februar 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-02-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00583

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00583 du 22 février 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00583 del 22 febbraio 2006

Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung Die von der Vorinstanz getroffene Würdigung, welche der geplanten Überbauung eine hohe architektonische Qualität bescheinigt, lässt sich ohne weiteres nachvollziehen. - Die Vorinstanz hat ausführlich und unwidersprochen dargelegt, dass die Arealüberbauung in einem heterogenen baulichen Umfeld geplant wird. Unter diesen Umständen ist sie zulässigerweise davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft einen vergleichsweise weiten Gestaltungsspielraum genießt. Wenn eine Arealüberbauung eine klare Zäsur zur Nachbarschaft schafft, darf dies nicht dazu führen, dass ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von vornherein abgesprochen wird. Auch wenn die umstrittene Arealüberbauung einen kräftigen neuen Akzent setzt, kann deswegen nicht der Schluss gezogen werden, das angefochtene Projekt ordne sich nicht in die bauliche Umgebung ein. Wenn die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass das Projekt die Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG erfülle, so ist dem beizupflichten; zumindest liegt in dieser Auffassung keine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG (E. 4.3). Die verkehrsmässige Erschliessung der geplanten Arealüberbauung erweist sich insgesamt als genügend (vgl. E. 5.2.1 und 5.2.2). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht ist auf eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 06.06.2006 nicht eingetreten. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Arealüberbauung Die von der Vorinstanz getroffene Würdigung, welche der geplanten Überbauung eine hohe architektonische Qualität bescheinigt, lässt sich ohne weiteres nachvollziehen. - Die Vorinstanz hat ausführlich und unwidersprochen dargelegt, dass die Arealüberbauung in einem heterogenen baulichen Umfeld geplant wird. Unter diesen Umständen ist sie zulässigerweise davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft einen vergleichsweise weiten Gestaltungsspielraum genießt. Wenn eine Arealüberbauung eine klare Zäsur zur Nachbarschaft schafft, darf dies nicht dazu führen, dass ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von vornherein abgesprochen wird. Auch wenn die umstrittene Arealüberbauung einen kräftigen neuen Akzent setzt, kann deswegen nicht der Schluss gezogen werden, das angefochtene Projekt ordne sich nicht in die bauliche Umgebung ein. Wenn die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass das Projekt die Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG erfülle, so ist dem beizupflichten; zumindest liegt in dieser Auffassung keine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG (E. 4.3). Die verkehrsmässige Erschliessung der

geplanten Arealüberbauung erweist sich insgesamt als genügend (vgl. E. 5.2.1 und 5.2.2).
Abweisung Stichworte: AREALÜBERBAUUNG EINORDNUNG
ERMESSENSSPIELRAUM ERSCHLIESSUNG, RÜCKWÄRTIGE
GESTALTUNGSSPIELRAUM UNBESTIMMTER RECHTSBEGRIFF
VERKEHRSSICHERHEIT ZUFAHRT Rechtsnormen: § 71 Abs. I PBG § 71 Abs. II PBG
§ 238 PBG § 240 Abs. III PBG Art. 5 Abs. I VSV Publikationen: - keine - Gewichtung: (1
von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Die Bausektion der Stadt Zürich
bewilligte der Baugenossenschaft C am 21. Dezember 2004 unter zahlreichen
Nebenbestimmungen die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem
Zwischenbau (Wohnüberbauung "E") auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02, 03 und 04 an
der L-Strasse 05, 06, 07, 08, 09, 10 und 11 in Zürich. Zugleich eröffnete die Behörde die
von der Baudirektion am 1. November 2004 erteilte wasserbaupolizeiliche Bewilligung.
Am 27. Juli 2005 stimmte die Bausektion der Stadt Zürich einer Projektänderung zu,
welche auch die Erfüllung der angeordneten Auflagen beinhaltete. II. Gegen diese
Anordnungen erhoben A und B – neben anderen Rekurrenten – am 11. Februar bzw.
8. September 2005 Rekurs und beantragten Aufhebung der angefochtenen Verfügungen
und Verweigerung der Baubewilligung. Die Baurekurskommission führte am 25. August
2005 einen Augenschein durch und wies die Rekurse am 28. Oktober 2005 ab, soweit sie
darauf eintrat. III. Mit Beschwerde vom 10. Dezember 2005 beantragten A und B dem
Verwaltungsgericht Aufhebung des Rekursentscheids und Verweigerung der
Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In ihrer Vernehmlassung vom
23. Dezember 2005 schloss die Baurekurskommission ohne weitere Bemerkungen auf
Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellten am 10. Januar bzw. am 18. Januar
2006 die Bausektion der Stadt Zürich sowie die Baugenossenschaft C; letztere verlangte
überdies eine Parteientschädigung. Auf die Parteivorbringen und die Erwägungen der
Vorinstanz wird, soweit entscheidrelevant, 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) zur Behandlung der gegen den Entscheid der Baurekurskommission
gerichteten Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Als Eigentümer der nur durch die L-Strasse von den Baugrundstücken getrennten Parzelle
Kat.-Nr. 12 sind die Beschwerdeführenden von der angefochtenen Baubewilligung mehr als
irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen tatsächlichen oder rechtlichen
Interessen betroffen und gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom
7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen
Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitige Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden halten dem Bauvorhaben eine ungenügende Einordnung sowie
eine nicht hinreichend verkehrssichere Erschliessung entgegen. Die im vorinstanzlichen
Verfahren von den Rekurrenten erhobenen weiteren Rügen werden nicht mehr
aufrechterhalten und bilden daher nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Ferner hat
das Verwaltungsgericht gestützt auf § 52 Abs. 2 VRG auch die Rügen der anderen
Rekurrenten vor Baurekurskommission nicht zu beachten. Die betreffenden Einwände sind

nicht von den Beschwerdeführenden, sondern von Dritten erhoben worden, die auf einen Weiterzug des Rekursentscheids verzichtet haben.

E. 2.2

Das Verwaltungsgericht kann die Streitsache aufgrund der vorliegenden Akten beurteilen. Ein gerichtlicher Lokaltermin ist nicht erforderlich, zumal die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt hat und ihr Protokoll im Zusammenhang mit den übrigen Akten hinreichend Aufschluss über die zu würdigenden tatsächlichen Verhältnisse gibt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45).

E. 3

Die Baugrundstücke weisen eine Fläche von insgesamt 7'460 m² aus und werden heute vorwiegend als Parkplatz genutzt. Die beiden geplanten fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser und der dreistöckige Zwischenbau umfassen 56 Wohnungen, eine Alters- und Pflegewohnung, einen Kindergarten/Kinderhort, Praxen, Büros, Gewerbe sowie einen Supermarkt. Die Hofunterkellerung dient hauptsächlich als Parkfläche für die Wohn- und Gewerberäume (62 Autoabstellplätze und 3 Kundenplätze) und den Supermarkt (75 Autoabstellplätze). Die Überbauung soll über die L-Strasse und den M-Weg erschlossen werden.

E. 4.1

Hinsichtlich der von den Beschwerdeführenden beanstandeten ungenügenden Einordnung des Projekts erwog die Baurekurskommission, dass das bauliche Umfeld der Baugrundstücke verschiedenartig sei. So stammten zwei benachbarte Schutzobjekte, die N und das O-Haus, aus verschiedenen Epochen. Das ebenso an das Bauareal anstossende P zeichne sich durch verwinkelte und gestaffelt aneinander gereihte Gebäude aus. Im Bereich von M-Weg, Q-Weg und gegenüber der L-Strasse seien kleinere Bauten wie auch grössere Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhaussiedlungen anzutreffen. Angesichts des uneinheitlichen Erscheinungsbildes geniesse die Bauherrschaft einen breiten Gestaltungsspielraum. Zwar seien die einzelnen Baukörper lang und schmal, doch bilde die Überbauung bei einer Betrachtung aller Baukörper samt den zwischen- und umliegenden Freiräumen ein "in sich stimmiges Ganzes". Die neuzeitlichen Bauformen und Materialien – wie Glas, Beton und Metall – wirkten keineswegs störend. Dass sich ein der zeitgenössischen Architektur verpflichtetes Vorhaben vom älteren baulichen Umfeld abhebe, werde nicht als störend empfunden; vielmehr trage die Durchmischung von Bauten im modernen und konventionellen Stil zu einem differenzierten und lebendigen Überbauungsbild bei. Die erhöhte Überbauungsdichte im Bereich der L-Strasse sei sinnvoll und zweckmässig, denn sie schirme die rückwärtigen Wohngebäude vom Verkehrslärm ab. Schliesslich sei die Überbauung hinsichtlich Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiräume überzeugend konzipiert, weshalb dem Bauvorhaben der von § 71 PBG geforderte gute Gesamteindruck insgesamt zuzuerkennen sei. Die Beschwerdeführenden halten dem Rekursentscheid entgegen, dass es sich bei den ästhetischen Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht um Ermessensbetätigung, sondern um "klare Definitionen" handle. § 71 PBG präzisiere die allgemeinen Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG in der Weise, dass die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung verlangt werde. Entgegen der Auffassung der Rekurskommission gewähre der Gesetzgeber mit § 71 PBG keine

Privilegien, sondern statuiere die Einschränkung, dass sich eine Arealüberbauung nicht von der baulichen und landschaftlichen Umgebung abhebe. Mit den 80 m bzw. 88 m langen Gebäudekomplexen und dem dazwischen liegenden Innenhof wie auch mit den vorgesehenen Materialien und Farben genüge das angefochtene Projekt den Einordnungsanforderungen nicht.

E. 4.2

Bei der Arealüberbauung handelt es sich um eine Überbauung von Grundstücken mit einer bestimmten Mindestfläche aufgrund einer einheitlichen, die gesamte Überbauung umfassenden Baueingabe (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, N. 312, auch zum Folgenden). Der Arealüberbauung liegt das planerische Motiv zugrunde, den Baubehörden die rechtliche Handhabe zu bieten, eine von der normalen abweichende, differenziertere Bauweise zuzulassen und gleichzeitig an die bauliche Gestaltung, die Einordnung in die Umgebung und die Wohnqualität in verschiedener Beziehung erhöhte Anforderungen zu stellen (VGr, 20. August 1974, ZBl 1975, 204 E. 3b). Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind nach Abs. 2 dieser Bestimmung 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. Als Sondervorschrift für Arealüberbauungen geht § 71 PBG der allgemeinen Gestaltungsnorm von § 238 PBG vor. Abs. 1 von § 71 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Baubehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Ermessensspielraum öffnen. Dieser wird durch Abs. 2 insoweit konkretisiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden (VGr, 9. April 2003, BEZ 2003 Nr. 22; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Rz. 3-19). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden handelt es sich bei Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften nicht um "klare Definitionen", sondern um unbestimmte Rechtsbegriffe, die den anwendenden Behörden einen grösseren Gestaltungsspielraum offen lassen. – Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist eine vom Verwaltungsgericht gemäss § 50 VRG grundsätzlich überprüfbare Rechtsfrage; soweit jedoch der Entscheid besondere Kenntnisse oder Vertrautheit mit den örtlichen Verhältnissen voraussetzt, greift das Verwaltungsgericht solange nicht ein, als die Auslegung der Verwaltungsbehörden als vertretbar erscheint. Soweit der Verwaltungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, kann das Verwaltungsgericht ohnehin nur nach Massgabe von § 50 Abs. 2 lit. c VRG einschreiten (vgl. zur Abgrenzung von Ermessen und Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts: Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 77 und 84). Gemäss § 20 Abs. 1 VRG können im Rekursverfahren alle Mängel des Verfahrens und der angefochtenen Anordnung überprüft werden. Auf Grund der Gemeindeautonomie bestehen aber auch für die Rekursinstanzen Beschränkungen der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Eine solche anerkennt die Rechtsprechung bei der Anwendung von § 238 PBG über die Einordnung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung (RB 1979

Nr. 10, RB 1970 Nr. 12); sie ist aber 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.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden machen zumindest nicht substantiiert geltend, dass das angefochtene Projekt für sich selbst den Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG widerspreche. Der nicht näher begründete Hinweis auf die grossen Baukuben, welche die Vorschriften hinsichtlich der Ausdehnung von Gebäuden verletzen, kann nicht als solche Rüge aufgefasst werden. Insoweit sind die Ausführungen der Baurekurskommission unbestritten geblieben, wonach das – aus einem Projektwettbewerb siegreich hervorgegangene – Vorhaben ein "in sich stimmiges Ganzes" bilde. Insbesondere überzeugt die Gliederung des Bauareals in Bereiche mit unterschiedlicher Funktion. Die von der Vorinstanz getroffene Würdigung, welche der geplanten Überbauung eine hohe architektonische Qualität bescheinigt, lässt sich ohne weiteres nachvollziehen. Anzuführen bleibt, dass auch eine sehr ungewöhnliche Architektur qualifizierten ästhetischen Ansprüchen genügen kann (RB 1996 Nr. 77). Die Kritik der Beschwerdeführenden zielt vielmehr darauf, dass das Vorhaben einen störenden Gegensatz zur baulichen Umgebung im alten Kern von R schaffe. Die Baurekurskommission hat ausführlich und unwidersprochen dargelegt, dass die Arealüberbauung in einem heterogenen baulichen Umfeld geplant wird. Unter diesen Umständen hat die Vorinstanz den der ständigen Rechtsprechung entsprechenden Schluss gezogen, dass die Bauherrschaft unter diesen Umständen einen vergleichsweise breiten Gestaltungsspielraum genieße. Wenn eine Arealüberbauung eine klare Zäsur zur Nachbarschaft schafft, darf dies nicht dazu führen, dass ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von vornherein abgesprochen wird (RB 1997 Nr. 79). Ferner ist es einem Grundeigentümer grundsätzlich unbenommen, die ihm aufgrund der Bau- und Zonenordnung zustehende Baumasse auszuschöpfen (RB 1992 Nr. 66); er muss sich also nicht deswegen Beschränkungen auferlegen, weil Nachbarparzellen entweder nicht voll ausgenützt oder einer Zone mit geringerer Ausnützung zugeteilt sind. Es trifft zu, dass die umstrittene Arealüberbauung im alten Kern von R einen kräftigen neuen Akzent setzt. Indessen kann daraus nicht der Schluss gezogen werden, dass sich das angefochtene Projekt deswegen nicht in die bauliche Umgebung einordne. Abgesehen davon besteht kein Grund dazu, die ästhetische Beurteilung der gut besetzten Wettbewerbs-Jury infrage zu stellen. Dem Bauvorhaben können durchaus die von der Rekurskommission erwähnten Vorzüge zuerkannt werden. So wird die in der Tat erhebliche Gebäudelänge durch die geknickte Form und die entsprechende Gestaltung der Fassaden so aufgelockert, dass kaum der Eindruck von wuchtigen Gebäudekörpern aufkommt. Dazu tragen auch die unterschiedlichen Baumaterialien, die versetzt angeordneten Fenster sowie die gemäss Umgebungsplan vorgesehene grosszügige Begrünung mit hochstämmigen Bäumen bei. Wenn die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass das Projekt die Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG erfülle, so ist dem beizupflichten; zumindest liegt in dieser Auffassung keine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG.

E. 5.1

Mit Bezug auf die Verkehrssicherheit der Erschliessung hielt Vorinstanz fest, dass die bestehende Ein-/Ausfahrt des P und die Zufahrt zur Unterniveaugarage des umstrittenen Vorhabens im Einklang mit § 240 Abs. 3 PBG zusammengefasst würden. Die Anlieferung zum Supermarkt erfolge weiter südöstlich ebenfalls über die L-Strasse; dort befinde sich auch eine Bushaltestelle. Die Dienstabteilung Verkehr der Stadtpolizei habe nach Rücksprache mit den VBZ dieser Lösung unter Auflagen zugestimmt. Unter solchen Umständen lasse sich die Warenanlieferung nicht beanstanden. In der Stadt Zürich gebe es zahlreiche Bus- und Tramhaltestellen, wo die Fahrzeuge hinter einem haltenden Bus oder Tram auf der Strasse warten müssten. In Anbetracht der nach Angaben der Bauherrschaft zu erwartenden rund 7-9 Warenanlieferungen pro Tag sei nicht mit den geltend gemachten Problemen zu rechnen. Dass die heute bestehenden öffentlichen Abstellplätze in die vorgesehene Tiefgarage verlegt würden, sei völlig unproblematisch. Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, dass der M-Weg als Stichstrasse heute bereits das "P" und weitere Liegenschaften erschliesse. Nach Realisierung des streitbetroffenen Projekts würde er zusätzlich zum vorgesehenen Hort/Kindergarten führen. Überdies solle der M-Weg der Müllabfuhr und der wöchentlichen Anlieferung von Holzschnitzeln für die Heizung dienen. Weil der M-Weg bei der Verzweigung L-/S-Strasse und der Auffahrt zur W in diese Hauptstrassen einmünde, beeinträchtige zusätzlicher Lastwagenverkehr an dieser Stelle die Verkehrssicherheit. Problematisch sei ferner die Erschliessung von 141 Autoabstellplätzen in zwei Unterniveaugaragen auf die L-Strasse. Unter Berücksichtigung von 81 Parkfeldern des P sei die Zu- und Wegfahrt für 222 Autos konzipiert, darunter auch für Lieferwagen des Supermarkts. Weil die L-Strasse ein Verkehrsaufkommen von gut 12'000 Fahrzeugen pro Tag aufweise, hätte diese zusätzliche Erschliessung nicht bewilligt werden dürfen. Wenige Meter vor der Bushaltestelle und gleich nach der Tramhaltestelle finde sich die Zu- und Wegfahrt zur Verloaderampe für den Supermarkt. Mindestens neunmal täglich müssten – teilweise mit Anhängern versehene – Lastwagen über diese Rampen manövrieren, und zwar auch rückwärts. Diese Lastwagenfahrten missachteten nicht nur die Verkehrssicherheit, sondern seien auch für die gegenüberliegenden Wohnbauten störend. Der fragliche Standort an einer Hauptverkehrsstrasse eigne sich nicht für einen Supermarkt.

E. 5.2

Die Baurekurskommission hat die gesetzlichen Anforderungen an den Ausbau und die Verkehrssicherheit von Zufahrten gemäss § 237 und 240 PBG, ferner die in den Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 sowie in der Verordnung über die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Strassenkörpern (Verkehrssicherheitsverordnung) vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV) geregelten Konkretisierungen zutreffend dargelegt. Auf diese Erwägungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Anzuführen bleibt, dass Art. 19 Abs. 2 Satz 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung das Gemeinwesen verpflichtet, die Bauzonen binnen der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Weil die verkehrsmässige Erschliessung in älteren Stadtquartieren und Dorfkernen den gegenwärtigen gesetzlichen Anforderungen oft nicht (mehr) genügt, sieht der Gesetzgeber in § 360 Abs. 3 PBG die Möglichkeit von Erleichterungen vor (vgl. RB 1983 Nr. 97 betreffend ungenügend ausgebaute Quartierstrassen im Gebiet Zürichberg; RB 1997 Nr. 82). Abweichungen von den Zugangsnormalien sind angebracht, wenn es sich um ein gewachsenes Quartier mit fest gefügter Überbauungsstruktur sowie lange vorbestandener Erschliessung handelt und eine Verbreiterung des Zugangs schwer wiegende Eingriffe in die heutige Struktur zur Folge

hätte (RB 1997 Nr. 88); allerdings muss die Verkehrssicherheit gewährleistet bleiben (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5).

E. 5.2.1

Die über die L-Strasse verlaufende Zufahrt zur Unterniveaugarage der Überbauung "E" soll mit der Ein-/Ausfahrt des P zusammengefasst werden. Diese Lösung entspricht § 240 Abs. 3 PBG, wonach Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben. Wie das Verwaltungsgericht in RB 2000 Nr. 99 ausgeführt hat, sind die beiden Varianten grundsätzlich gleichrangig. Vorliegend gibt es keine echte Alternative zur Haupteerschliessung des Projekts über die L-Strasse. Mit den Beschwerdeführenden ist davon auszugehen, dass die L-Strasse ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist; auch wenn die Verbindung nach X/Y und in das Z vorab durch die U-Strasse gewährleistet wird, fliesst ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs auch über die L-Strasse. Angesichts des hohen, wenn auch für städtische Verhältnisse nicht übermässigen Verkehrsaufkommens hat die Bausektion zusammen mit der Stadtpolizei und den VBZ Auflagen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit geprüft und entsprechende umfangreiche Nebenbestimmungen in die Baubewilligung aufgenommen (Dispositiv Ziffer II.B.16-41), welche die Bauherrschaft hingenommen hat. Laut § 5 Abs. 1 VerkehrssicherheitsV sind Ausfahrten im Bereich von Strassenverzweigungen und von Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel in der Regel nicht zulässig. Wie jedoch schon ihr Wortlaut zum Ausdruck bringt, gilt diese Bestimmung nicht zwingend. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten lässt sich die gemeinsame Ein-/Ausfahrt des Bauprojekts und des P nahe bei der Tram- und Bushaltestelle T-Strasse kaum vermeiden. In Städten und Agglomerationen kommen derartige Situationen vergleichsweise häufig vor und führen sie dank der Ortskenntnis und der Gewöhnung der meisten Verkehrsteilnehmer selten zu Unfällen. Für den Fall, dass vorliegend wider Erwarten verkehrspolizeilich nicht hinzunehmende Gefahren auftreten sollten, hat die Bausektion in Dispositiv Ziffer II.B.32 die Verschiebung der Haltestelle auf Kosten der Bauherrschaft statuiert. Im Übrigen wäre die Baubehörde gestützt auf § 358 PBG jederzeit berechtigt und verpflichtet, polizeiliche Missstände zu beheben. Entgegen der Befürchtung der Beschwerdeführenden ist auch nicht anzunehmen, dass die rund neun täglichen Warenanlieferungen zum Supermarkt den Verkehr nennenswert behindern. Weil ein solcher Güterumschlag meistens durch erfahrene Berufschaffeuere erfolgt, ist auch insoweit nicht mit übermässigen Gefahren zu rechnen. Angesichts der bestehenden erheblichen Verkehrsimmissionen auf dem betreffenden Abschnitt der L-Strasse fallen die mit der Belieferung des Supermarkts für die Anwohner verbundenen zusätzlichen Lärm- und Geruchseinwirkungen kaum ins Gewicht.

E. 5.2.2

Der M-Weg ist mit einer Breite von nur 3 - 4 m lediglich als Zufahrtsweg im Sinn von § 5 Abs. 1 lit. a der Zugangsnormen dimensioniert. Laut der angefochtenen Baubewilligung sollen neben der heutigen Erschliessung einiger Liegenschaften nunmehr auch die Zufahrt zum Kindergarten/Kinderhort sowie die Abfallentsorgung und die Anlieferung von Holzschnitzeln über diesen Weg erfolgen. Hierbei handelt es sich um ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, wobei die Fahrzeuglenker mit den örtlichen Verhältnissen und Gefahren vertraut sein dürften. Dank einer Wendemöglichkeit auf dem Bauareal entfallen Rückwärtsfahrten. Unter diesen Umständen tut auch die Benützung des M-Wegs der Verkehrssicherheit aller Voraussicht nach keinen Abbruch. Dies gilt umso

mehr, als gemäss Erwägung lit. D/h der Baubewilligung zwischen der L-Strasse und dem M-Weg auf der Westseite des Bauareals eine Fläche mit den Dimensionen einer Zufahrtsstrasse asphaltiert wird, die als Notzufahrt sowie für die Kehr- und Abfuhr dienen soll. Im Bedarfsfall könnte diese Zufahrt wohl jene über den M-Weg ganz oder teilweise ersetzen.

E. 6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die unterliegenden Beschwerdeführenden werden damit solidarisch kostenpflichtig und können von vornherein keine Parteientschädigung beanspruchen (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 VRG). Sie haben vielmehr der privaten Beschwerdegegnerin gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. b VRG eine angemessene Umtriebsentschädigung zu entrichten. Als angemessen erweist sich eine Parteientschädigung in der Höhe von (insgesamt) Fr. 1'600.- (Mehrwertsteuer inbegriffen), unter solidarischer Haftung eines jeden für den Gesamtbetrag. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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