

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00028 vom 17. Mai 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-05-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00028

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00028 du 17 mai 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00028 del 17 maggio 2006

Regeste

Baubewilligung | Aufbau eines Attikageschosses auf einem Mehrfamilienhaus. Nach Ablehnung der BZO-Revision und der Rückweisung der Vorlage durch die Gemeindeversammlung liegt kein förmlicher Antrag des Gemeinderats im Sinn von § 234 PBG vor, was aber nicht bedeutet, dass die planungsrechtliche Baureife gegeben ist. Der Schutz der Planänderung vor Präjudizierung hält an, wenn die Rückweisung mit dem Auftrag erfolgt, der Gemeinderat habe weitergehende Einschränkungen der Baumöglichkeiten vorzuschlagen. Die vorgesehene Planänderung muss hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben (E. 2.4). Vorliegend ist bei der Rückweisung an den Gemeinderat keine Stossrichtung und kein Auftrag erkennbar, die Baumasse stärker herabzusetzen. Die neue Vorlage ist deshalb zu unbestimmt, als dass sie den Schutz vor Präjudizierung beanspruchen könnte (E. 2.4). Die Beschwerde ist hinsichtlich der Frage der planungsrechtlichen Baureife begründet (E. 2.5). Der Einwand der Überschreitung der zulässigen Baumasse wurde im Rekursverfahren nicht geprüft. Insoweit erweist sich der Sachverhalt als unzureichend geklärt und sind deshalb die Akten gestützt auf § 64 Abs. 1 VRG zu weiterer Untersuchung und neuer Entscheidung an die Baurekurskommission zurückzuweisen (E. 3). Teilweise Gutheissung (Rückweisung).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission erhobenen Beschwerde zuständig und die im Rekursverfahren unterlegene Bauherrschaft gemäss § 21 lit. a VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf das form- und fristgerecht erhobene Rechtsmittel ist einzutreten.

E. 2.1

Die Baurekurskommission hat die angefochtene Bewilligung mit der Begründung aufgehoben, das Bauvorhaben präjudiziere eine sich im Gang befindliche Änderung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon vom 26. Juni 1996 (BZO). Zwar habe die Baubehörde die Bewilligung am 11. April 2005 erteilen dürfen, ohne die vom Gemeinderat am 13. April 2005 zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedete Revisionsvorlage zu berücksichtigen. Dieser sei jedoch im Rekursverfahren Rechnung zu tragen, da unter den gegebenen Umständen das öffentliche Interesse am Schutz der angestrebten Planänderung vor Präjudizierung den entgegenstehenden privaten Interessen vorgehe. Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Reduktion der Baumassenziffer von 1,75 m

E. 2.2

Einen Tag nach dem Entscheid der Baurekurskommission vom 13. Dezember 2005 beschloss eine ausserordentliche Gemeindeversammlung am 14. Dezember 2005 Rückweisung der Revisionsvorlage an den Gemeinderat mit dem Auftrag, in der neuen Amtsperiode erneut eine geänderte Bauordnung vorzulegen.

E. 2.3

Der Rückweisungsbeschluss der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2005 stellt eine im Lauf des Rechtsmittelverfahrens neu eingetretene Tatsache dar. Entgegen seiner früheren Praxis (RB 1961 Nr. 24) lässt das Verwaltungsgericht heute die Berücksichtigung solcher neu eingetretenen Tatsachen zu, wenn wichtige prozessökonomische Gründe dafür sprechen, der Streitgegenstand nicht verändert wird und keine neuen Ermessensfragen aufgeworfen werden (RB 1982 Nr. 40, 1998 Nr. 60; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 17). Diese Voraussetzungen sind hier ohne weiteres erfüllt.

E. 2.4

Nach dem Rückweisungsbeschluss verbunden mit dem Auftrag, in der neuen Amtsperiode erneut eine geänderte Bauordnung vorzulegen, liegt zur Zeit kein förmlicher Antrag des Gemeinderats im Sinn von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) vor. Das bedeutet jedoch nicht ohne weiteres, dass die planungsrechtliche Baureife gegeben ist. Wie das Verwaltungsgericht in RB 2004 Nr. 69 entschieden hat, hält der Schutz der Planänderung vor Präjudizierung dann an, wenn die Rückweisung mit dem Auftrag erfolgt, der Gemeinderat habe weitergehende Einschränkungen der Baumöglichkeiten vorzuschlagen. Auch in einem solchen Fall muss aber die vorgesehene Planänderung hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben (RB 1982 Nr. 140 = BEZ 1982 Nr. 19; RB 1993 Nr. 40). Hier lassen die Stimmen für die Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat keine klare Stossrichtung und insbesondere nicht den Auftrag erkennen, die Baumasse stärker herabzusetzen, als dies der Gemeinderat in seiner erfolglosen Vorlage vorgeschlagen hatte; während einzelne Stimmenten lediglich einfachere Regelungen oder das Abwarten einer in Aussicht genommenen Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes forderten, wandten sich andere allgemein gegen die vorgeschlagenen Abzonungen. Unter diesen Umständen sind nicht einmal die Konturen einer Neuordnung abzusehen und lassen sich auch ihre Realisierungschancen nicht abschätzen. Die neue Vorlage, mit welcher der Gemeinderat von der Gemeindeversammlung beauftragt wurde, ist deshalb zu unbestimmt und zu wenig konkret, als dass sie den Schutz vor Präjudizierung beanspruchen könnte.

E. 2.5

Aufgrund des veränderten Sachverhalts erweist sich damit die Beschwerde hinsichtlich der Frage der planungsrechtlichen Baureife als begründet.

E. 3

Die rekurrierenden Nachbarn haben im Rekursverfahren nicht nur den Einwand der fehlenden Baureife erhoben, sondern insbesondere auch geltend gemacht, das streitbetreffende Gebäude überschreite durch die Aufstockung bereits die nach geltendem Recht zulässige Baumasse. Nachdem sie die Baubewilligung wegen fehlender planungsrechtlicher Baureife aufgehoben hat, hat die Vorinstanz diesen Einwand, wie sie ausdrücklich festgehalten hat, nicht beurteilt; ihre Bemerkungen zur Frage der Zulässigkeit

von unterschiedlichen Baumassenziffern für Haupt- und Nebengebäude und zur Nichtanrechenbarkeit von Pflanztrögen und Dachkaminen vermögen daran nichts zu ändern (vgl. Rekursentscheid, E. 6). Insbesondere ist ungeklärt geblieben, inwieweit der im Rekursverfahren erhobene Einwand zutrifft, dass zur anrechenbaren Baumasse auch der Gebäudeteil auf der Nordseite des streitbetroffenen Mehrfamilienhauses gehöre, der sich laut Darstellung der Beschwerdegegner über dem gewachsenen Boden befindet und infolge Aufschüttungen und der Überdeckung mit Humus nur noch teilweise in Erscheinung treten soll. Insoweit erweist sich der Sachverhalt als unzureichend geklärt und sind deshalb die Akten gestützt auf § 64 Abs. 1 VRG zu weiterer Untersuchung und neuer Entscheidung an die Baurekurskommission zurückzuweisen.

E. 4

Als vollständig obsiegend erscheinen bei diesem Ausgang die Beschwerdegegner 2 und 3, welche im Hauptstandpunkt Rückweisung des Verfahrens an die Vorinstanz beantragt haben. Nur teilweise obsiegend sind dagegen die übrigen Verfahrensbeteiligten, die im Hauptstandpunkt Aufhebung des Rekursentscheids und Wiederherstellung der Baubewilligung (Beschwerdeführende und Mitbeteiligte) bzw. vollständige Abweisung der Beschwerde (Beschwerdegegner 1) beantragt haben. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind deshalb zu je 1/6 den Beschwerdeführenden und zu je 1/3 dem Beschwerdegegner 1 und der Mitbeteiligten aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Die Rekurskosten wird die Vorinstanz im zweiten Rechtsgang neu zu verlegen haben. Eine Parteienschädigung ist zu Lasten der Beschwerdeführenden lediglich den vollständig obsiegenden Beschwerdegegnern 2 und 3 zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG); angemessen ist ein Betrag von insgesamt 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.