

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00215 vom 6. Dezember 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-12-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00215

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00215 du 6 décembre 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00215 del 6 dicembre 2006

Regeste

baurechtlichen Vorentscheid | Vorentscheid bezüglich anrechenbare Grundstücksfläche im Vorbahnhofsgelände: Umstritten ist der Einbezug einer Fläche mit Rangier- und Abstellgleisen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 EBG dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Die streitbetroffenen Rangiergleise bilden Teil einer solchen Eisenbahnanlage und beruhen damit auf einer übergeordneten planerischen Festlegung. Sie sind durch die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet und gehören deshalb, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, nicht zur anrechenbaren Fläche im Sinn von § 259 Abs. 1 PBG (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: baurechtlichen Vorentscheid Vorentscheid bezüglich anrechenbare Grundstücksfläche im Vorbahnhofsgelände: Umstritten ist der Einbezug einer Fläche mit Rangier- und Abstellgleisen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 EBG dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Die streitbetroffenen Rangiergleise bilden Teil einer solchen Eisenbahnanlage und beruhen damit auf einer übergeordneten planerischen Festlegung. Sie sind durch die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet und gehören deshalb, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, nicht zur anrechenbaren Fläche im Sinn von § 259 Abs. 1 PBG (E. 4). Abweisung.
Stichworte: ANRECHENBARE FLÄCHE EISENBAHNANLAGE EISENBAHNINFRASTRUKTUR EISENBAHNRECHT GLEIS/-ANLAGE GRUNDFLÄCHE NUTZUNG VERKEHRSFLÄCHE WEITERE BAUVORSCHRIFTEN (NUTZUNGSDICHTE, ABSTÄNDE ETC.)
Rechtsnormen: Art. 18 Abs. 1 EBG § 259 Abs. 1 PBG
Publikationen: BEZ 2007 Nr. 2 RB 2006 Nr. 68
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. Mit Beschluss vom 21. Juni 2005 beantwortete die Bausektion der Stadt Zürich die ihr von der SBB AG mit Vorentscheidsgesuch vom 5. April 2005 unter anderem gestellte Frage nach der für die bauliche Nutzung anrechenbaren Grundfläche der Parzellen Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 im Bereich L-Strasse 04 und 05/M-Strasse in Zürich. Darin bestimmte die Behörde insbesondere, dass die Trassees der Gleise X1 bis X3 einschliesslich der dazwischen liegenden Flächen sowie der Sicherheitsabstand von 1,69 m zur Achse des Gleises X3 nicht auf die massgebliche Grundfläche anrechenbar seien, weshalb sich die Fläche von 9'160 m

E. 2

unter Einbezug der Fläche der Rangier- und Abstellgleise und des vor der Baulinie liegenden Bereichs als anrechenbare Grundstückfläche im Sinne von § 259 PBG angerechnet werden?" Mit den Gesuchsunterlagen wurde unter anderem ein Plan eingereicht, auf dem diese Fläche gelb markiert ist. Er umfasst neben den überbauten Liegenschaften L-Strasse 01 und 02 einen Teil des südlich an diese Liegenschaften anschliessenden Gleisbereichs, nämlich neben mehreren zum Abbruch bestimmten Abstellgleisen die Rangiergleise X1, X2 und X3. Nicht vom Vorentscheidsgesuch erfasst ist somit das südlich vom Rangiergleis X1 verlaufende Streckengleis C14. Die Frage, ob dieses Streckengleis zur anrechenbaren Fläche gerechnet werden kann, brauchte deshalb von der Baubehörde nicht beantwortet zu werden, und sie kann, wie die Baurekurskommission zutreffend erkannt hat (Rekursentscheid, E. 4), auch nicht zum Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens gemacht werden. Dasselbe gilt für die weiteren eingezonten Flächen des Gleisbereichs, welche die Beschwerdeführerin im gesamten Bahnhofareal, das heisst ab der Überführung M-Strasse, als anrechenbar verstanden haben will.

E. 3

Die vom Vorentscheidsgesuch erfasste Fläche ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 zugewiesen. Obwohl diese Fläche mit dem Gleisbereich auch ein Areal umfasst, das dem Bahnbetrieb dient und deshalb gemäss Art. 18 des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957 (EBG) grundsätzlich der Eisenbahnhoheit des Bundes und nicht dem kantonalen und kommunalen Planungsrecht unterliegt (BGE 115 Ib 166 E. 3 und 4), stellt die Beschwerdeführerin diese nutzungsplanerische Zuweisung nicht in Frage. Vielmehr lässt sie geltend machen, diese Einzonung, welche sie teilweise mit Rechtsmitteln gegen die Zonenplanfestsetzung erstritten habe, werde in Frage gestellt, wenn die Gleisbereiche nicht zu den anrechenbaren Flächen im Sinn von § 259 PBG zählten.

E. 4

Die massgebliche Grundfläche im Sinn von § 254 Abs. 1 PBG umfasst gemäss § 259 Abs. 1 PBG die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Dazu gehören grundsätzlich auch Verkehrsflächen, und zwar unabhängig davon, ob sie nur der grundstücksinternen oder auch zur Erschliessung weiterer Liegenschaften dienen (RB 1993 Nr. 45, 1995 Nr. 83, 2000 Nr. 101 = BEZ 2001 Nr. 5, 2003 Nr. 77 = BEZ 2003 Nr. 46). Nicht zur anrechenbaren Fläche gehören dagegen nach ständiger Rechtsprechung Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, beispielsweise solche die ihre Grundlage in (kantonalen oder kommunalen) Verkehrsplänen oder Quartierplänen haben. Dieser Rechtsprechung liegt die Überlegung zugrunde, dass für die Ausnützung anrechenbar nur Flächen sein können, die für eine Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken überhaupt in Frage kommen; das trifft nicht zu bei Flächen, die durch die Planung Verkehrszwecken zugewiesen sind und deshalb von ihrer Funktion her für eine bauliche Nutzung dieser Art nicht zur Verfügung stehen (VGr, 9. Juli 2003, BEZ 2003 Nr. 46; 24. August 2000, VB.2000.00164, www.vgrzh.ch; 24. Januar 1997, VB.95.00121). Gemäss Art. 18 Abs. 1 EBG dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Die streitbetroffenen Rangiergleise X1, X2 und X3 bilden Teil einer solchen Eisenbahnanlage und beruhen damit auf einer übergeordneten planerischen

Festlegung. Sie sind durch die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet (BGr, 18. März 2004, ZBl 107/2002, S. 193 ff., E. 2.5) und gehören deshalb, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, nicht zur anrechenbaren Fläche im Sinn von § 259 Abs. 1 PBG (vgl. die nicht näher begründete abweichende Meinung bei Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 11-10). Daran ändert nichts, dass das Gleisareal einer Bauzone zugewiesen wurde. Diese soweit ersichtlich auf Betreiben der Beschwerdeführerin vorgenommene kommunale Festlegung ist von vornherein nur insoweit rechtswirksam, als davon keine Bahnanlagen betroffen sind, und deshalb nur auf betriebsfremde Nutzungen des Bahnareals anwendbar (BGE 115 Ib 166 E. 4). Für das durch Gleisanlagen erfasste Areal entfaltet die Zuweisung zur Bauzone Rechtswirkungen nur im Fall, dass die betroffenen Gleise, wie dies offenbar für die Abstellgleise längs der Nordgrenze der Parzelle 03 vorgesehen ist, abgebrochen und nach Eisenbahnrecht aus ihrer bisherigen Zweckbestimmung entlassen werden. Inwiefern die Nichtanrechnung eingezonter und dem Bahnbetrieb dienender Grundstücke gegen Planungsgrundsätze und das Gebot der rechtsgleichen Behandlung verstossen soll, ist trotz der umfangreichen Beschwerdevorbringen nicht nachvollziehbar. Die Beschwerdeführerin handelt widersprüchlich und beansprucht eine Vorzugsbehandlung gegenüber anderen Grundeigentümern, wenn sie für bahnbetrieblich genutzte und deshalb von Bundesrechts wegen der kantonalen bzw. kommunalen Planung entzogene Flächen die auf kantonalem Recht beruhende bauliche Ausnützung beanspruchen will, um sie in anderen Bereichen des Bahnareals für betriebsfremde Nutzungen konsumieren oder an benachbarte Grundeigentümer verkaufen zu können. Sodann übersieht die Beschwerdeführerin, dass die von ihr verfochtene Rechtsauffassung, auf die sich übrigens auch andere Eigentümer von auf übergeordneten Planungen beruhenden Verkehrsflächen berufen könnten, die mittels der Nutzungsplanung angestrebte Steuerung der baulichen Dichte unterlaufen würde. Die Ausnützbarkeit dieser Verkehrsflächen würde nämlich dazu führen, dass auf den an die jeweiligen Verkehrsstränge angrenzenden Grundstücken Bauvolumen entstehen könnten, welche für die betreffenden Grundstücke allein aufgrund der zonengemässen Ausnützung nicht möglich wären. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb zu Recht darauf hingewiesen, dass Doppelnutzungen durch die Überbauung der Gleisflächen mit bahnbetriebsfremden Nutzungen jeweils mittels Sondernutzungsplänen ermöglicht wurden; ob dies auch im Rahmen von Regelüberbauungen möglich wäre, braucht im vorliegenden Zusammenhang nicht entschieden zu werden. Der Grundbesitz der Beschwerdeführerin umfasst bekanntermassen nicht nur Grundstücke oder Grundstücksteile, die dem Bahnbetrieb dienen, sondern auch solche, die für betriebsfremde Zwecke zur Verfügung stehen. Die Zuweisung solcher Areale zu einer Bauzone ist im Licht von Art. 18 EBG zulässig und insbesondere auch dort zweckmässig, wo die bahnbetriebliche Nutzung bereits aufgegeben wurde oder ihr Ende absehbar ist, wie dies – so weit ersichtlich – für einen Teil des vom Vorentscheidsgesuch erfassten Grundstücks 03 zutrifft. Was als Bahnanlage zu gelten hat, richtet sich nach Art. 18 Abs. 1 EBG und hängt entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht davon ab, wie die Eisenbahner ihre Gleise nennen und wo sie ihre Signale aufzustellen pflegen. Wenn eine bundesrechtliche Plangenehmigung selbst für die Erneuerung von Abstellgleisen in einem Tramdepot erforderlich ist (vgl. Rekurskommission für Infrastruktur und Umwelt, 13. August 2004, VPB 69 [2005] N. 20), so handelt es sich bei den Rangiergleisen X1–X3 offenkundig um Bahnanlagen im Sinn des Eisenbahngesetzes. Schliesslich kann es auch nicht auf eine andere Rechtsauffassung im Kanton Graubünden oder darauf ankommen,

dass in einzelnen Zürcher Gemeinden Teile des Bahnareals zur ausnützbaeren Grundstückfläche gezählt worden sein sollen. Abgesehen davon betreffen die erwähnten Zürcher Beispiele, soweit ersichtlich, keine Gleisflächen und sind deshalb mit dem hier zu beurteilenden Fall nicht vergleichbar. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht zum Ergebnis gelangt (Rekursentscheid, E. 6.6), dass die von den Rangiergleisen X1–X3 belegte Fläche derzeit nicht zur massgeblichen Grundfläche nach § 259 Abs. 1 PBG gerechnet werden kann.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich damit als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Angesichts des im Streit liegenden grossen Interessenwerts rechtfertigt sich eine Gerichtsgebühr von Fr. 8'000.- (§ 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997 [GebV VGr]). Der Beschwerdegegnerin steht gemäss § 17 Abs. 2 lit. b VRG eine Parteientschädigung zu. Als angemessen erweist sich eine Entschädigung von Fr. 3'000.- (§ 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.