

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00458 vom 16. März 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-03-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00458

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00458 du 16 mars 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00458 del 16 marzo 2007

Regeste

Baubewilligung | Ausnützungsberechnung im Baubewilligungsverfahren: Minutiöse Korrekturen der Ausnützungsberechnung der Bauherrschaft aufgrund der Baubewilligungspläne machen keinen Sinn. Eine Überschreitung der zulässigen Baumasse von ca. 1 % liegt innerhalb des nach der Rechtsprechung geltenden Toleranzbereichs. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2006.00458 Entscheid der 1. Kammer vom 14. Februar 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsssekretär Stephan Hördegen. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer , gegen

E. 1.1

C,

E. 1.2

D, beide vertreten durch RA E,

E. 2

Baubehörde Zollikon, Beschwerdegegnerschaft , betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 11. April 2005 erteilte die Baubehörde Zollikon C und D die Baubewilligung für ein Attikageschoss auf dem Mehrfamilienhaus L-Strasse in Zollikon. II. Die hiergegen erhobenen Rekurse mehrerer Nachbarn hiess die Baurekurskommission II am 13. Dezember 2005 unter Aufhebung der Baubewilligung gut. Gegen diesen Rekursentscheid gelangten C und D an das Verwaltungsgericht, welches ihre Beschwerde am 17. Mai 2006 teilweise guthiess und die Akten zu weiterer Untersuchung und neuer Entscheidung an die Baurekurskommission zurückwies. Im zweiten Rechtsgang wies die Baurekurskommission II den Rekurs des Nachbarn A am 19. September 2006 ab. Gleichentags wies sie auch den Rekurs der Nachbarn F und G ab, nachdem in diesem Verfahren ihr Referent am 1. September 2006 eine Augenscheinverhandlung durchgeführt hatte. III. Mit Beschwerde vom 23. Oktober 2006 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid und die Baubewilligung aufzuheben, eventuell die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem sei ein Augenschein durchzuführen und den Beschwerdegegnern die Kosten aufzuerlegen und diese seien überdies zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten. Die privaten Beschwerdegegner liessen am 1. November 2006 Abweisung der Beschwerde unter

Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Die Vorinstanz am 21. und die Baubehörde Zollikon am 23. November 2006 schlossen ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Mit Verfügung vom 14. Dezember 2006 wurden von der Vorinstanz auch die Akten des Rekursverfahrens beigezogen und dem Beschwerdeführer Gelegenheit gegeben, zu dieser Aktenergänzung Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 24. Januar 2007 verzichtete dieser auf Stellungnahme. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerden gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission I. Der Beschwerdeführer ist als erfolgloser Rekurrent und Eigentümer eines Nachbargrundstücks zur Beschwerde befugt. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

In verfahrensmässiger Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins. Zur Begründung bringt er vor, er habe bereits im Rekursverfahren einen Augenschein beantragt. Dieser Antrag sei aber abgewiesen worden, obwohl im Parallelverfahren eines weiteren Nachbarrekurrenten ein solcher durchgeführt worden sei. Das stelle eine Gehörsverweigerung dar.

E. 2.2

Nach § 60 Satz 1 VRG erhebt das Verwaltungsgericht die zur Klärung des Sachverhalts erforderlichen Beweise von Amtes wegen. Da hier der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Auch die Vorinstanz hat zulässigerweise auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet. Nachdem sie zum Schluss gekommen war, dass die vom Beschwerdeführer im Rekursverfahren gerügte Baumassenüberschreitung lediglich 13 m

E. 3

nicht ausgeschöpft werde. Auch aus dieser Sicht erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet.

E. 3.1

Wie das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.1994.00193 vom 24. Oktober 1995 (BEZ 1995 Nr. 31) festgehalten hat, werden Ausnutzungsflächenberechnungen im Baubewilligungsverfahren aufgrund der in diesem Planungsstadium vorhandenen Grundrisspläne Massstab 1:100 vorgenommen. Derartigen Berechnungen wohnt bereits systembedingt ein gewisser Unsicherheitsfaktor inne, indem nämlich die für die exakte Flächenberechnung notwendige Vermessung aller relevanten Bauteile sowie die definitive Materialisierung wie auch allfällige Detaillösungen vom Architekten regelmässig erst im Rahmen der Ausführungsphase erbracht werden. Hinzu kommt, dass bei der Bauausführung selber übliche Bautoleranzen gelten, welche etwa dem Baumeister erlauben, in den Fertigmassen bei einer Messdistanz von 20 m bis zu 2 cm von den Planmassen abzuweichen, welche Ungenauigkeit sich durch die zugunsten weiterer Unternehmer bestehenden Toleranzen noch erhöht. Aus diesen Umständen ergibt sich, dass minuziöse Korrekturen der Flächenberechnungen aufgrund der Baubewilligungspläne keinen Sinn machen, jedenfalls nicht, soweit die festgestellten Abweichungen weniger als 1 % ausmachen.

E. 3.2

Wie die Vorinstanz unter Hinweisse auf diese Rechtsprechung, an der ohne weiteres festzuhalten ist, ausgeführt hat, ist hier nach den übereinstimmenden Angaben der Parteien von einer anrechenbaren Grundfläche von 677 m² und einer nach der geltenden Bauordnung zulässigen Baumasse von 1185 m

E. 3.3

Im Übrigen ist anzumerken, dass sich die Überschreitung der zulässigen Baumasse um 1 % nur ergibt, wenn auf die Zusammenstellung des Beschwerdeführers in der Rekurschrift abgestellt wird. Diesen Darlegungen hat jedoch die Baubehörde Zollikon bereits in der Rekursantwort vom 12. August 2005 entgegengehalten, dass zwar mit dem Rekurrenten für den Hauseingangsbereich 6,62 m

E. 4

Die Beschwerde ist demgemäss als offensichtlich unbegründet abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- an die privaten Beschwerdegegner zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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