

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00321 vom 7. November 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00321

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00321 du 7 novembre 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00321 del 7 novembre 2007

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses als Teil einer Zentrumsüberbauung: Einheit der Baubewilligung; Parkplatzzahl. Die drei im Rahmen der Zentrumsüberbauung geplanten Neubauten sind Gegenstand je eines eigenen Baubewilligungsverfahrens. Aufgrund der Eigenständigkeit der Bauten und der zeitlichen Staffelung des Gesamtvorhabens erweist sich die Durchführung je eines separaten Baubewilligungsverfahrens als zulässig. Insbesondere kann darin kein Verstoß gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung erblickt werden (E. 6.2). Die Anzahl Parkplätze für den geplanten Gemeindesaal ist Gegenstand einer separaten Baubewilligung und in diesem Verfahren festzulegen (E. 6.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 02

und 03 an der Alten Landstrasse in Männedorf. II. Hiergegen erhoben B und A am 10. Oktober 2006 Rekurs bei der Baurekurskommission II und beantragten sinngemäss, die Bauherrschaft sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu verpflichten, weitere 150 Abstellplätze zu erstellen. Mit Entscheid vom 26. Juni 2007 wies die Baurekurskommission II den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 20. Juli 2007 beantragten B und A dem Verwaltungsgericht, den Entscheid der Baurekurskommission II aufzuheben und den Rekurs vom 10. Oktober 2006 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner vollumfänglich gutzuheissen. Die Beschwerdegegnerschaft beantragte mit Eingabe vom 3. August 2007 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Baurekurskommission beantragte am 21. August 2007 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, im Rahmen der nachfolgenden Entscheidungsgründe wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen einen Entscheid der Baurekurskommission II zuständig.

E. 2

Die in Nachbarschaft zum Bauprojekt wohnenden Beschwerdeführenden sind gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, sich gegen den Neubau mit den gesetzlichen Rechtsmitteln zu wehren, wenn sie durch die angefochtene Anordnung berührt und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung

haben. Ein schutzwürdiges Interesse ist gegeben, wenn der Ausgang des Verfahrens ihnen einen praktischen Nutzen bringt bzw. einen Nachteil abwenden kann, den die angefochtene Baubewilligung für sie zur Folge hätte (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14; RB 1987 Nr. 3, 1980 Nr. 7; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, § 21 N. 35). Die Beschwerdeführenden wohnen an der L-Strasse in einer Distanz von rund 85 Metern zum Bauvorhaben. Bei einer ungenügenden Zahl von Parkplätzen für das geplante Einkaufszentrum wäre mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in ihrer unmittelbaren Umgebung zu rechnen. Die Beschwerdeführenden sind daher mehr als die Allgemeinheit vom Bauvorhaben bzw. von dem von ihm ausgehenden ruhenden Verkehr betroffen. Die Beschwerdelegitimation ist somit zu bejahen. Diese wird im Übrigen durch die Beschwerdelegitimation auch nicht mehr bestritten.

E. 3

Das Neubauvorhaben ist Teil der Gesamtüberbauung "E", das neben dem vorliegend strittigen Wohn- und Geschäftshaus samt Tiefgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 01 auch das Kirchgemeindehaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sowie den Gemeindesaal auf dem Grundstück Kat. Nr. 03 miteinschliesst, wobei die drei projektierten Bauten je Gegenstand eines eigenen Baubewilligungsverfahrens sind. Das zu beurteilende Bauvorhaben umfasst den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit Gross- und Detailläden, Büros und Wohnungen sowie Parkplätzen. Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf (BZO) in der Zentrumszone Z 4.0 und sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Im Nordosten wird das Bauareal durch die Alte Landstrasse, im Südosten durch die Bergstrasse und im Südwesten durch die Mittelwiesstrasse begrenzt.

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei der Parkraumbemessung werde nur auf die beiden Gebäudeteile des Einkaufs- sowie des Reformierten Kirchenzentrums abgestellt. Der ebenfalls zum E gehörende Gemeindesaal sei nicht miteingerechnet worden, was nicht nachvollziehbar sei. Die Gemeinde Männedorf habe das E gegenüber der Öffentlichkeit und der Anwohnerschaft immer als Gesamtpaket bestehend aus Einkaufszentrum, Kirchgemeindehaus und Gemeindesaal mit ca. 600 Plätzen "verkauft". Die Vorlage für die am 17. Juni 2007 ergangene Urnenabstimmung über den Gemeindesaal zeige, dass für den Gemeindesaal keine weiteren Parkplätze mehr geplant seien. Die Vorinstanz habe nicht in Betracht gezogen, dass es sich beim E um eine Ganzheit mit drei grossen Gebäuden handle, die um einen Dorfplatz angeordnet seien, und die alle direkten Zugang zur gemeinsam genutzten Tiefgarage mit nur gerade 75 Abstellplätzen hätten. Ohne einen entsprechend grosszügig bemessenen Parkraum komme es unweigerlich zu Schleichverkehr in unmittelbar benachbarte Quartiere.

E. 5

Gemäss § 243 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen Fahrzeugabstellplätze zu schaffen. Die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden legen die erforderliche Anzahl der Abstellplätze fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind (§ 242 Abs. 1 PBG). Gemäss § 244 Abs. 1 PBG müssen die

Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Nach Ziff. 11.6.1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf vom 30. September 1996 (BZO) sind bei Wohnungen bis zu 3 1 / 2 Zimmer je ein Abstellplatz, bei grösseren Wohnungen je 1,5 Abstellplätze zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist ein zusätzlicher Abstellplatz für Besucher zu erstellen und entsprechend zu bezeichnen. Bei anderen Bauten und Anlagen sowie bei bestimmten Wohnformen (z.B. Alterswohnungen, Sozialwohnungen) bestimmt sich die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung, der örtlichen Gegebenheiten und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Ziff. 11.6.2 BZO). Die erforderliche Anzahl Abstellplätze kann bei guter Erschliessung mit öffentlichem Verkehr gemäss der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung von Fahrzeugabstellplätzen vom Juni 1990 reduziert werden. Ein Höchstwert der Anzahl Abstellplätze wird nicht festgelegt (Ziff. 11.6.3 BZO).

E. 6.1

Vorliegend weisen das Wohn- und Geschäftshaus sowie das Kirchgemeindehaus zusammen 78 Abstellplätze in der Tiefgarage und 7 Parkplätze im Freien aus, wovon für das Wohn- und Geschäftshaus 74 Abstellplätze in der Tiefgarage und für das Kirchgemeindehaus 4 Abstellplätze in der Tiefgarage und 7 Abstellplätze im Freien vorgesehen sind. Gemäss dem Kaufvertrag räumt die Bauherrschaft der Stiftung Kirchgemeindehaus für das Kirchgemeindehaus sowie der Politischen Gemeinde Männedorf für den projektierten Gemeindesaal ausserhalb der Ladenöffnungszeiten ein Mitbenützungsrecht für 60 Abstellplätze in der Tiefgarage ein. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses und den von der Stiftung Kirchgemeindehaus geplanten Neubau des Kirchgemeindehauses wird von den Beschwerdeführenden nicht angefochten. Gerügt wird hingegen, dass bei einer Gesamtbetrachtung des Zentrumskomplexes inklusive des Gemeindesaales mit ca. 600 Sitzplätzen die vorgesehene Zahl der Abstellplätze nicht ausreiche, zumal die heutigen Parkplatzverhältnisse bereits ungenügend seien.

E. 6.2

Die drei projektierten Neubauten sind Gegenstand je eines eigenen Baubewilligungsverfahrens. Zunächst werden das Wohn- und Geschäftshaus sowie das Reformierte Kirchgemeindehaus erstellt. In einer zweiten Phase soll der Gemeindesaal folgen. Zwar stehen die Gebäude durch Verbindungen und gemeinsame Nutzungen (Tiefgarage, Zufahrt und Aussenräume) zueinander in Beziehung. Trotzdem sind die Bauten eigenständig angeordnet und funktionieren betrieblich unabhängig voneinander. Aufgrund der Eigenständigkeit der Bauten und der zeitlichen Staffelung des Gesamtvorhabens erweist sich die Durchführung je eines separaten Baubewilligungsverfahrens als zulässig. Insbesondere kann darin kein Verstoss gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung erblickt werden.

E. 6.3

Da sich das vorliegend zu beurteilende Verfahren nur auf die Baubewilligung vom 14. Juni 2006 betreffend Neubau des Wohn- und Geschäftshauses an der Alten Landstrasse bezieht, kann somit nur überprüft werden, ob die Parkplatzberechnung bezüglich dieses Gebäudes fehlerhaft sei, was von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht vorgebracht wird. Die Anzahl Parkplätze für den geplanten Gemeindesaal hingegen ist Gegenstand einer separaten Baubewilligung und in diesem Verfahren festzulegen bzw. zu überprüfen. Die Bauherrin kann grundsätzlich nicht verpflichtet werden, Parkplätze für ein Bauprojekt der Politischen

Gemeinde Männedorf zu errichten. Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten ungenügenden Verkehrsverhältnisse im Quartier können nicht der Bauherrschaft angelastet werden. Jedenfalls lässt sich daraus keine Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkplätze ableiten. Im Übrigen ist festzuhalten, dass gemäss den Richtwerten des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS (SN 640 281) für das spezifische Parkfeldangebot bei sporadischen Anlässen, wie sie im Rahmen des projektierten Gemeindesaals zu erwarten sind, von 0.1 bis 0.2 Parkfeldern pro Sitzplatz ausgegangen wird. Das im Kaufvertrag zugesicherte Parkplatzangebot von mindestens 60 Abstellplätzen bewegt sich zwar im unteren Bereich, aber noch im Rahmen dieser Richtwerte. Auch kann für Anlässe im Gemeindesaal von einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ausgegangen werden. Jedenfalls erscheint eine Realerfüllung als möglich, weshalb sich eine Gesamtbetrachtung im jetzigen Zeitpunkt als nicht notwendig erweist. Ob die vorgesehene Zahl der Abstellplätze für den Betrieb des Gemeindesaals tatsächlich ausreicht, wird im Rahmen des diesbezüglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sein.

E. 7

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Überdies haben sie der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 600.- zu entrichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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