

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00163 vom 11. März 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00163

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00163 du 11 mars 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00163 del 11 marzo 2009

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilien- und zweier Einfamilienhäuser: Frage der genügenden Erschliessung und der Einhaltung der zulässigen Baumassenziffer. Eine Zufahrt muss nicht nur tatsächlich genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Solange nicht entsprechende Benutzungsrechte eingeräumt sind, darf das freie Umgelände für die Beurteilung der Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs nicht berücksichtigt werden (E. 2.7). Nach dem Wortlaut von Ziffer 6.1.3 BZO Männedorf wird für eine Zurechnung der Baumassenziffer für Besondere Gebäude zu jener für Hauptgebäude vorausgesetzt, dass die Pflichtparkplätze "die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden". Da gemäss kantonalem Recht (§ 258 PBG) nur der oberirdisch umbaute Raum an die Baumassenziffer anrechenbar ist, ist eine Anrechnung der Baumassenziffer im Sinn von Ziffer 6.1.3 BZO auch nur für den tatsächlich über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteil zulässig, da nur dieser Teil der Tiefgarage die Baumassenziffer im Hauptgebäude tatsächlich "belastet" (E. 4.2.5). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2008.00163 Entscheid der 1. Kammer vom 11. März 2009 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtssekretär Martin Knüsel. In Sachen A, vertreten durch RA Q, Beschwerdeführer, gegen B, bestehend aus:

E. 1.1

C GmbH,

E. 1.2

D, diese vertreten durch RA R,

E. 2

Gemäss dem streitbetroffenen Projekt sollte das auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 03 befindliche Gebäude Assek.-Nr. 04 abgebrochen und auf den neu zu schaffenden Bauparzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 ein Mehrfamilienhaus sowie zwei Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen, 10 Abstellplätze umfassenden Tiefgarage und vier oberirdisch gelegenen Parkplätzen erstellt werden. Die in der Wohnzone W 1.4 zu stehen kommenden Neubauten sollen über eine 3 m breite, sich entlang des Grundstücks des Beschwerdeführers erstreckende und anschliessend in die L-Strasse einmündende private Stichstrasse erschlossen werden.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer rügt die Erschliessung der geplanten Neubauten als ungenügend. Die bloss 3 m breite Zufahrt genüge den Anforderungen nicht. Die Zugangsnormalien würden nebst einer Fahrbahn von 3 m beidseitige Bankette von je 0.3 m erfordern, welche vorliegend vollständig fehlten. Gründe, welche ein Abweichen von den Zugangsnormalien bzw. von den Anforderungen an eine Notzufahrt erlauben würden, seien nicht ersichtlich.

E. 2.2

§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein muss. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie für den Strassenausbau in den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN) und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 6 Abs. 2 VerkehrssicherheitsV und § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2, www.vgrzh.ch = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Ob eine Zufahrt den in § 237 Abs. 1 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des einzelnen Falles. Es lässt sich deshalb nicht für alle Fälle zum vornherein mit festen Massen angeben, was § 237 Abs. 1 PBG von einer Zufahrt verlangt. Dennoch kommt den Normalien eine richtunggebende Bedeutung zu, indem sie zeigen, was bei normalen örtlichen Verhältnissen im Allgemeinen als angemessen zu gelten hat. Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2, www.vgrzh.ch = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Diese prüfen, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, das heisst im vorliegenden Zusammenhang insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen.

E. 2.3

Ein Grundstück ist im Sinne der §§ 234–236 PBG unter anderem dann genügend erschlossen, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind. Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Zufahrten sollen gemäss § 237 Abs. 2 PBG für jedermann verkehrssicher sein. Anstelle des bisherigen Einfamilienhauses mit 5 Abstellplätzen sollen auf dem streitbetroffenen Baugrundstück ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen und zwei Einfamilienhäuser mit insgesamt 14 Abstellplätzen erstellt werden. Der Zufahrtsweg hat gemäss den Zugangsnormalien eine Breite von 3 bis 3.5 m

aufzuweisen. Ausserdem sind grundsätzlich beidseits Bankette von je 0.3 m erforderlich.

E. 2.4

Vorab ist festzuhalten, dass die Frage der genügenden Notzufahrt im Sinne von § 3 ZN nicht mit der Frage nach der Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs im Sinne von § 5 lit. a ZN gleichzusetzen ist. Vorliegend befinden sich sämtliche geplanten Wohneinheiten in einer Abwicklungsdistanz von weniger als 80 m von der L-Strasse entfernt. Damit ist die Erreichbarkeit für Sanität, Feuerwehr und Polizei im Notfalleinsatz bereits über die Quartierstrasse gewährleistet (VGr, 17. Juli 2005, VB.2005.00334, E. 4.1, www.vgrzh.ch). Daraus ist hingegen nicht zu schliessen, dass für die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks über eine Stichstrasse, die zu Fahrzeugabstellplätzen führt, die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gemäss den Zugangsnormalien automatisch eingehalten sind. Auch in einem solchen Fall muss die von Fahrzeugen befahrene Stichstrasse für jedermann verkehrssicher sein und den Anforderungen an einen Zufahrtsweg im Sinne von § 5 lit. a ZN genügen. Dies erfordert nach den Zugangsnormalien grundsätzlich das Vorhandensein von beiseitigen Banketten von je 0.3 m.

E. 2.5

Vorliegend ist unbestritten, dass der Zufahrtsweg eine Breite von mindestens 3 m aufweist, dass jedoch die Bankette fehlen. Über den Zufahrtsweg sollen – neben den Fahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück des Beschwerdeführers – neu anstelle von bisher 5 insgesamt 14 Abstellplätze bedient werden. Naturgemäss ist daher mit einem erhöhten Fahrzeug- und Personenverkehr auf dem Zugangsweg zu rechnen. Zu prüfen ist, ob unter diesen geänderten Voraussetzungen die Verkehrssicherheit der Fussgänger auch bei einem beidseitigen Verzicht auf Bankette gewährleistet werden kann bzw. ob wichtige Gründe im Sinne von § 360 Abs. 3 PBG vorliegen, die ein Abweichen von Zugangsnormalien zu rechtfertigen vermögen.

E. 2.6

Die Bankette dienen in erster Linie dem Schutz der Fussgänger. Auf sie darf nur dann verzichtet werden, wenn der Schutz der Fussgänger bei Begegnungssituationen mit Fahrzeugen anderweitig gewährleistet ist. Die Vorinstanz hat diesbezüglich festgehalten, es herrsche um den Zufahrtsweg freies Umgelände. Hindernisse, die ein allfälliges Ausweichen der Fussgänger vor den Weg benützenden Fahrzeugen erschweren oder verunmöglichen, bestünden nicht. Weiter sei zu berücksichtigen, dass der nur gerade zirka 30 m lange Zufahrtsweg geradlinig verlaufe und damit für Fussgänger in Bezug auf sich nähernde Fahrzeuge völlig übersichtlich sei. Unter diesen Gesichtspunkten sei die Erstellung von Banketten zum Schutz der Fussgänger nicht zwingend geboten, weshalb ein Abweichen von den Zugangsnormalien im Sinne von § 11 ZN gestattet sei. Der Beschwerdeführer wendet hiergegen ein, dass das "freie Umgelände" von den Bewohnern und Gästen der geplanten Neubauten mangels Bestands einer entsprechenden Dienstbarkeit für ein Ausweichmanöver weder begangen noch befahren werden dürfe. Mit der Zunahme des Fuss- und Fahrzeugverkehrs werde der Beschwerdeführer nicht umhin kommen, seinen Grundbesitz mit einem Zaun oder dergleichen auf der Grenze einzufrieden. Damit werde auch in tatsächlicher Hinsicht kein "freies Umgelände" mehr vorhanden sein. Die Vorinstanz hat denn auch ihre Argumentation insofern eingeschränkt, dass die Verkehrssicherheit nur solange gewährleistet sei, als keine Änderungen der heute

bestehenden Gegebenheiten vorgesehen seien. Ansonsten wäre allenfalls ein Teilquartierplanverfahren unter Einbezug des beschwerdeführerischen Grundstücks einzuleiten. Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, auf die Bankette könne verzichtet werden, solange der Fussgängerschutz – wie vorliegend – anderweitig gewährleistet sei. Die Zufahrtsstrasse weise eine Mindestbreite von

E. 2.7

Dem Beschwerdeführer bzw. dem Eigentümer des ebenfalls an die Stichstrasse angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 05 steht es jederzeit frei, auf ihrer jeweiligen Grundstücksgrenze einen Zaun oder dergleichen anzubringen. Damit stünden die Ausweichmöglichkeiten auf das freie Umgelände, auf welche die Vorinstanz bei der Bejahung des genügenden Fussgängerschutzes abstellte, nicht mehr zur Verfügung. Demnach würde die verkehrssichere Erschliessung des streitbetreffenen Grundstücks vom Verhalten der Nachbarn abhängen. Die Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs darf jedoch nicht dem Gutdünken der Nachbarn überlassen sein. Daraus folgt, dass das freie Umgelände, solange nicht entsprechende Benutzungsrechte eingeräumt sind, für die Beurteilung der Verkehrssicherheit des Zufahrtsweges nicht berücksichtigt werden darf. Ohne diese Ausweichmöglichkeiten auf die Grundstücke der Nachbarn wird die Verkehrssicherheit der Stichstrasse und damit die Zugänglichkeit des streitbetreffenen Grundstücks, welche bereits in der Baubewilligung nur als knapp gewährleistet beurteilt wurde, so stark eingeschränkt, dass sich ein beidseitiger Verzicht auf Bankette nicht mehr rechtfertigen lässt. Auch wenn der Zufahrtsweg unbestrittenermassen kurz und übersichtlich ist, sind Fussgänger im Begegnungsfall mit Fahrzeugen bei der nur gerade 3 m breiten Fahrbahn auf Ausweichmöglichkeiten auf die Grundstücke der Nachbarn angewiesen. Diese sind zwar im Moment faktisch vorhanden, aber rechtlich nicht gesichert. Eine Zufahrt muss aber nicht nur tatsächlich genügen (§ 237 Abs. 1 PBG), sondern auch rechtlich gesichert sein (VGr, 5. Mai 2004, VB.2003.00050, E. 2, www.vgrzh.ch; RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3; Christoph Fritsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, 9–21 f.). Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit des Zufahrtswegs dürfen daher die rechtlich nicht gesicherten Ausweichmöglichkeiten nicht berücksichtigt werden. Da die Fahrbahn des Zufahrtswegs zudem nur die gesetzliche Mindestbreite von 3 m aufweist, erweist sich der beidseitige Verzicht auf Bankette unter dem Gesichtswinkel der Verkehrssicherheit als nicht mehr vertretbar. Die private Beschwerdegegnerschaft wird daher nicht umhinkommen, soweit sie für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf die Inanspruchnahme von nachbarlichem Land angewiesen ist, sich entweder über eine Dienstbarkeit oder über das Teilquartierplanverfahren die entsprechenden Benutzungsrechte einräumen zu lassen. Unter diesen Umständen und da gemäss Disp.-Ziff. I. 4 Abs. 1 der Baubewilligung ohnehin ein Nachweis über die Einhaltung der technischen Anforderungen des Ausfahrttyps A der Verkehrssicherheitsverordnung beizubringen ist, dessen Einholung ebenfalls die Mitwirkung mindestens eines der Nachbarn voraussetzt, rechtfertigt es sich, die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen, nach welcher auch ein Nachweis über einen ausreichenden Fussgängerschutz auf dem Zufahrtsweg beizubringen ist. Ob der einzureichende Plan den Anforderungen an den Fussgängerschutz genügt, obliegt wiederum der Beurteilung und dem Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Der bei den Akten liegende, von der privaten Beschwerdegegnerschaft im Rahmen des Rekursverfahrens eingereichte Servitutsplan würde den Anforderungen an den Fussgängerschutz jedenfalls genügen.

E. 3

Bezüglich der vorstehend erwähnten Auflage in Disp.-Ziff. I. 4 Abs. 1 der Baubewilligung, den Nachweis über die Einhaltung der technischen Anforderungen des Ausfahrttypus A der Verkehrssicherheitsverordnung zu erbringen, rügt der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Auffassung, wonach die mangelnde Verkehrssicherheit der Ausfahrt nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden könne, sei unzutreffend. Der Beschwerdeführer dürfe sehr wohl rügen, in der Baubewilligung seien unzulässige – weil nicht ohne besondere Schwierigkeiten erfüllbare – Auflagen statuiert worden. Die von der Vorinstanz verlangte Anpassung lasse sich nicht ohne Inanspruchnahme der Liegenschaft des Beschwerdeführers – oder aber derjenigen der Eigentümer von Kat.-Nr. 05 – bewerkstelligen. Eine entsprechende Zustimmung hätte die private Beschwerdegegnerschaft bis heute nicht beibringen können. Eine solche würden sie auch nicht erhalten. Es sei somit eine unzulässige Baubewilligung auf Vorrat erteilt worden; die Auflagenerfüllung werde nämlich unter Umständen Jahre dauern.

E. 3.1

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind laut § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt indessen nur in Frage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.vgrzh.ch). Ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung erfüllt sind, ist eine Rechtsfrage. Sodann ist es entgegen der noch in RB 1989 Nr. 84 vertretenen Auffassung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, mit einer Nebenbestimmung die Heilung eines Mangels zu verlangen, den der Bauherr nicht aus eigener Kraft, sondern durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann, wie beispielsweise durch die Abtretung von Land oder die Einräumung einer Dienstbarkeit (VGr, 13. Juli 2005, VB.2005.00132, E. 4.2, www.vgrzh.ch = BEZ 2006 Nr. 6).

E. 3.2

Bezüglich der Ausfahrt in die L-Strasse ist in der Baubewilligung festgehalten, dass ein Nachweis über die Einhaltung der technischen Anforderungen des Ausfahrttyps A der Verkehrssicherheitsverordnung beizubringen ist. Bezüglich der Erfüllung dieser Auflage wird die private Beschwerdegegnerschaft voraussichtlich auf die Mitwirkung zumindest eines der Nachbarn angewiesen sein. Zwar erscheint es als fraglich, dass dieser Nachweis "ohne besondere Schwierigkeiten" erbracht werden kann, zumal der Beschwerdeführer nach seiner Aussage hierzu nicht bereit ist und auch mit den Eigentümern des zweiten Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 05 bisher – soweit ersichtlich – noch keine Einigung erzielt werden konnte. Ob und wie die private Beschwerdegegnerschaft diese Auflage erfüllen will und kann, bleibt aber letztendlich ihr überlassen. Dass ihr dies nicht gelingen kann, steht jedenfalls nicht fest, zumal eine Mitwirkung des Beschwerdeführers – wie der Servitutsplan zeigt – nicht zwingend erforderlich ist. Zudem erscheint der fehlende Nachweis der verkehrssicheren Ausfahrt am Umfang des Gesamtprojekts gemessen als untergeordnet. Einschneidende Änderungen oder eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts sind dadurch nicht zu erwarten. Die Vorinstanz ist denn auch zu Recht nicht auf die Rüge der Baubewilligung auf Vorrat eingetreten, da sich die Auflage als zulässig erweist und die Baubewilligungsbehörde bezüglich der Frage, ob die Ausfahrt unter dem Aspekt der

Verkehrssicherheit genügt, noch keinen definitiven Entscheid gefällt hat.

E. 4

von 50 cm] nicht miteinzubeziehen. Damit reduziert sich die durchschnittliche Höhe von 65 cm auf 52.5 cm. Nach Abzug des Fertigbodens mit einer geschätzten Dicke von 12.5 cm ergibt sich ein über dem gewachsenen Boden liegender Anteil der Tiefgarage von rund 133 m³ [253 m² x 0.525 m]. Die zulässige Baumasse beträgt somit 2'735 m³ für die Hauptbaute (1'954 m² x 1,4 m³ / m²) und 133 m³ für die unterirdisch angebrachten Pflichtparkplätze, total 2'868 m³. Dies entspricht exakt der tatsächlichen Baumasse. Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, von den 10 Abstellplätzen in der Unterniveaugarage stellten nur 7 Pflichtabstellplätze dar, weshalb auch nur

E. 4.1

Im ersten Punkt rügt der Beschwerdeführer, die Überprüfung der Einhaltung der Baumasse sei selbst für das von der Baubehörde mit der Prüfung des Baugesuchs beauftragte Ingenieurbüro schwierig und aufwendig gewesen. Es könne also keine Rede von einer "nachvollziehbaren" Berechnung sein, zumal die Berechnung des beigezogenen Ingenieurs nicht bei den Bauakten gelegen habe, sondern erst im Rahmen des Rekursverfahrens vorgelegt worden sei. Praxisgemäss hätte den Beschwerdegegnern, welche diese unzulänglichen Unterlagen zu verantworten hätten, ein Teil der Verfahrenskosten auferlegt werden müssen.

E. 4.1.1

Aus der Begründung der Baubewilligung ergibt sich, dass der Baumassennachweis der privaten Beschwerdegegnerin schlecht nachvollziehbar war und nicht alle erforderlichen Gebäudeeckpunkte auswies. Dies veranlasste die Baubewilligungsbehörde, eine "sehr aufwendige" Nachprüfung vorzunehmen. Das Ergebnis der Überprüfung wurde in der Baubewilligung festgehalten.

E. 4.1.2

Dem obsiegenden Bauherrn können Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn sich ein Nachbar aufgrund mangelhafter Baugesuchsunterlagen zur Rechtsmittelerhebung veranlasst sah (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 13 N. 21). Vorliegend geht jedoch bereits aus der Baubewilligung eindeutig hervor, dass die Baubehörde nicht auf die Baumassenberechnung der privaten Beschwerdegegnerin abstellte, sondern vielmehr eine eigene detaillierte Baumassenberechnung bei einem Ingenieurbüro anfertigen liess. Der Beschwerdeführer kann sich daher nicht auf den Standpunkt stellen, die Baubehörde habe auf unzulängliche Unterlagen abgestellt. Da das Ergebnis der Nachprüfung in der Baubewilligung wiedergegeben wurde, ist allein aus der Tatsache, dass dem Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Rekursanhebung die detaillierte Berechnung des beigezogenen Ingenieurbüros noch nicht vorlag, nicht auf das Vorliegen mangelhafter Baugesuchsunterlagen zu schliessen. Jedenfalls lässt sich daraus noch nicht ableiten, die Baubewilligung sei bezüglich der Baumassenberechnung ungenügend begründet und der Beschwerdeführer zur Einreichung eines Rechtsmittels geradezu gezwungen gewesen. Die Vorinstanz ist daher zu Recht nicht von den üblichen Kosten- und Entschädigungsfolgen abgewichen.

E. 4.2

Schliesslich ist die Frage streitig, ob die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude auch dann (vollumfänglich) der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden könne, wenn die Pflichtparkplätze in einer Unterniveaugarage, welche praktisch vollständig unter dem gewachsenen Boden liegt, untergebracht sind (vgl. Ziff. 6.1.3 BZO).

E. 4.2.1

Der Beschwerdeführer rügt, in Ziff. 6.1.3 BZO werde nicht nur festgehalten, dass die Abstellplätze für eine Privilegierung im Hauptgebäude (und nicht unter dem Hauptgebäude) zu erstellen sind, sondern vor allem auch, dass sie die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden müssten. Daraus folge eindeutig, dass die Lage der Abstellplätze einen Einfluss auf die Baumasse des Hauptgebäudes haben müsse bzw. dass eine Verlegung nur insoweit zulässig sein könne, als die Pflichtabstellplätze die Baumasse des Hauptgebäudes effektiv belasten. Eine andere Würdigung dieser Bestimmung liesse sich weder aus deren klaren Wortlaut noch mit dem übergeordneten Recht vereinbaren. Die Vorinstanz habe sich mit den ausführlichen Vorbringen des Beschwerdeführers in der Rekurschrift nicht wirklich auseinandergesetzt und auf einen Grundsatzentscheid der örtlichen Baubehörde sowie deren ständige Praxis verwiesen. Sie habe damit den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdegegnerschaft hält dem entgegen, die Vorinstanz habe sich der Praxis der Gemeindebehörden angeschlossen. Diese beruhe auf sachlichen Gründen, führe zu sachgerechten Ergebnissen und schaffe Rechtssicherheit. Die Baurekurskommission habe folgerichtig nicht in den kommunalen Ermessensspielraum eingegriffen. Da die Kognition des Verwaltungsgerichts auf Rechtsverletzungen beschränkt sei, sei diesem eine Ermessenskontrolle erst recht verwehrt.

E. 4.2.2

§ 49 Abs. 2 lit. a PBG bestimmt, dass die Bau- und Zonenordnung u.a. die Baumassenziffer näher regeln kann. Die geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Z enthält in Ziff. 6.1.3 BZO diesbezüglich folgende Regelung: "In allen Wohnzonen kann die Hälfte der Baumassenziffer für Besondere Gebäude der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern die Pflichtparkplätze – ohne die Besucherparkplätze – die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden." Bei dieser Regelung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Dessen Anwendung obliegt in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde, welche die Verhältnisse an Ort und Stelle am besten kennt und die Gesetzgebung seinerzeit beratend bzw. antragstellend begleitet hat. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (RB 2000 Nr. 103 = BEZ 2000 Nr. 19).

E. 4.2.3

Mit Grundsatzentscheid vom 16. September 1997 beschloss der Bauausschuss der Gemeinde Z, Ziff. 6.1.3 BZO wie folgt anzuwenden: "Die Inanspruchnahme der Baumassenziffer für 'Besondere Gebäude' bis zu maximal der Hälfte des zulässigen Masses erfolgt anteilmässig, d.h. im Verhältnis der im Hauptgebäude untergebrachten zur gesamten Anzahl Pflichtparkplätze. Dabei liegt es auf der Hand, dass sich die daraus ergebende Erhöhung der Baumassenziffer ausschliesslich auf die Abstellplatznutzung bezieht." In Ergänzung dieses Grundsatzentscheids präziserte der Bauausschuss seine Auslegung mit

Beschluss vom 10. Juli 2001 wie folgt: "1. Am Beschluss des Bauausschusses vom 16. September 1997 bezüglich dem 'Bonus für Pflichtabstellplätze, welche die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden (Ziff. 5.1.3 [recte Ziff. 6.1.3] BZO)' wird im Sinne der 'proportionalen Betrachtungsweise' festgehalten. 2. Die 'proportionale Betrachtungsweise' beschränkt sich auf das 'Verhältnis der im Hauptgebäude untergebrachten Pflichtparkplätze zur geforderten Gesamtzahl' (ohne Besucherabstellplätze). 3. Ausser Betracht fallen die Koeffizienten für den 'Anteil an der Gebäudegrundfläche' und das 'Verhältnis der Geschosshöhe über dem gewachsenen Terrain zur Gesamtgeschosshöhe'.

E. 4.2.4

Aufgrund der Auslegung des Bauausschusses gilt somit als massgebliches Kriterium für die Privilegierung die Anzahl der im Hauptgebäude untergebrachten Pflichtparkplätze (ohne Besucherparkplätze). Das Ausmass des über dem gewachsenen Terrain liegenden Garagenvolumens spielt dagegen seit dem Beschluss vom 10. Juli 2001 keine Rolle mehr. Nach dieser Auslegung kommt daher, da vorliegend alle Pflichtparkplätze in der teilweise über dem gewachsenen Terrain liegenden Tiefgarage untergebracht sind, die Privilegierung gemäss Ziff. 6.1.3 BZO vollumfänglich zur Anwendung. Zu prüfen ist, ob diese kommunale Praxis auf sachlichen Gründen beruht und damit als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint.

E. 4.2.5

Gemäss § 258 Abs. 1 PBG gilt bei der Baumassenziffer der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile (§ 12 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV]). Nach dem Wortlaut von Ziffer 6.1.3 BZO wird für eine Zurechnung der Baumassenziffer für Besondere Gebäude zu jener für Hauptgebäude vorausgesetzt, dass die Pflichtparkplätze "die Baumassenziffer belastend im Hauptgebäude erstellt werden". Da gemäss kantonalem Recht (§ 258 PBG) nur der oberirdisch umbaute Raum an die Baumassenziffer anrechenbar ist, ist eine Anrechnung der Baumassenziffer im Sinn von Ziffer 6.1.3 BZO auch nur für den tatsächlich über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteil zulässig, da nur dieser Teil der Tiefgarage die Baumassenziffer im Hauptgebäude tatsächlich "belastet". Sinn und Zweck der Bestimmung von Ziffer 6.1.3 BZO ist es, einen gewissen Ausgleich zu schaffen zwischen jenen Bauvorhaben, welche die Pflichtabstellplätze in separaten Garagen und unter Anrechnung der separaten Baumassenziffer für Besondere Gebäude realisieren, gegenüber jenen Bauprojekten, welche die Abstellplätze im Hauptgebäude vorsehen und sich – ohne Ziffer 6.1.3 BZO – die Baumasse für Hauptgebäude anrechnen lassen müssten. Gemäss der von der Baubehörde vertretenen Auslegung kommt es für eine Zurechnung im Sinn von Ziffer 6.1.3 BZO nicht darauf an, in welchem Ausmass das die Parkplätze enthaltende Geschoss über dem gewachsenen Boden liegt. Nach ihrer Betrachtungsweise kommt jenes Projekt, dessen Parkgarage mit den Pflichtabstellplätzen – wie vorliegend – nur um wenige Zentimeter über dem gewachsenen Boden hinausragt und dessen Baumassenanrechnung dadurch praktisch nicht berührt wird, in den Genuss des gesamt möglichen Zuschlags der Baumasse für Besondere Gebäude zur Baumasse für Hauptgebäude. Dies bedeutet faktisch eine undifferenzierte generelle Erhöhung der Baumassenziffer für Hauptgebäude, wenn die Pflichtparkplätze im Hauptgebäude realisiert werden, ohne Unterscheidung, in welchem Ausmass hierdurch die Baumassenanrechnung "belastet" wird. Eine solche Auslegung

widerspricht offensichtlich Sinn und Zweck von Ziffer 6.1.3 BZO. Eine Zurechnung der Baumasse für Besondere Gebäude bei Realisierung der Pflichtparkplätze im Hauptgebäude lässt diese Bestimmung nach korrektem Wortsinn nur dann und nur soweit zu, als dadurch anrechenbare Baumasse anfällt (§ 258 Abs. 1 PBG). Da aus den Akten nicht hervorgeht, um wie viele Kubikmeter die nur wenig über den gewachsenen Boden hinausragende Parkgarage die Baumasse tatsächlich belastet, verpflichtete das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 12. November 2008 die Baubewilligungsbehörde, eine entsprechende, nachvollziehbare Berechnung einzureichen.

E. 4.2.6

In seiner Berechnung vom 12. Dezember 2008 hält der Hochbau- und Planungsausschuss Z fest, die sieben Pflichtabstellplätze seien allesamt, die Baumasse für Hauptgebäude belastend, unter dem Hauptgebäude projektiert. Das Bauvorhaben komme damit vollumfänglich in den Genuss des Baumassen-Bonus von $0.1 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ anrechenbare Landfläche, woraus ein maximaler Bonus von 195 m^3 Baumasse resultiere. Die Unterniveaugarage überrage das gewachsene Terrain, auf die Grundfläche des Parkgeschosses von 253.2 m^2 bezogen, um durchschnittlich 65 cm. Dies ergebe eine Baumasse von 165 m^3 . Diese sei 30 m^3 kleiner als diejenige gemäss maximal zulässigem Bonus von 195 m^3 . Das projektierte Bauvorhaben beanspruche jedoch lediglich 133 m^3 .

E. 4.2.7

Zu prüfen bleibt, ob sich diese Berechnung durch die kommunale Baubewilligungsbehörde als vertretbar und somit als nicht rechtsverletzend erweist. Wie sich aus dem eingereichten Schnittplan ergibt, bezieht die Baubewilligungsbehörde für ihre Berechnung der anrechenbaren Baumasse die gesamte Decke der Unterniveaugarage inklusive des darüberliegenden Fertigbodens des Parkgeschosses ein. Die Zurechnung der Garagendecke zur anrechenbaren Baumasse erweist sich aufgrund des der kommunalen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums noch als vertretbar, da diese der Tiefgarage zugewiesen werden kann. Der darüberliegende Fertigboden gehört hingegen eindeutig zum Parkgeschoss und nicht mehr zur Tiefgarage. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Höhe mit welcher die Unterniveaugarage das gewachsene Terrain überragt, ist somit der ca. 12.5 cm dicke Fertigboden [1 /

E. 7

/

E. 10

Mai 2007 mit einer Nebenbestimmung bezüglich des Nachweises eines ausreichenden Fussgängerschutzes auf dem Zufahrtsweg zu ergänzen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Somit resultiert ein teilweises Obsiegen des Beschwerdeführers. Da er mit seinem Hauptbegehren auf Aufhebung der Baubewilligung vom 10. Mai 2007 hingegen nicht durchdringt, rechtfertigt es sich, ihm die Kosten des Verfahrens zu $\frac{3}{4}$ und der Beschwerdegegnerin Nr. 1 (bestehend aus der C GmbH und D) sowie dem Beschwerdegegner Nr. 2 zu je $\frac{1}{8}$, unter solidarischer Haftung für $\frac{1}{4}$, aufzuerlegen. Die Kosten des Rekursverfahrens werden den Parteien im nämlichen Verhältnis auferlegt wie diejenige des Beschwerdeverfahrens. Gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG wird der Beschwerdeführer verpflichtet, der Beschwerdegegnerin Nr. 1.1 und dem Beschwerdegegner Nr. 1.2 für die Verfahren vor beiden Instanzen je eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'200.-, insgesamt Fr. 2'400.-, zu bezahlen. Demgemäss

entscheidet die Kammer :

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