

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00596 vom 6. Mai 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-05-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00596

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00596 du 6 mai 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00596 del 6 maggio 2009

Regeste

Baubewilligung | Anpassungs-/Beseitigungsrevers im Baulinienbereich Verkehrsbaulinien ermöglichen, das für die Erstellung neuer sowie den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen erforderliche Land von Überbauung freizuhalten. Sinn und Zweck der Festsetzung von Verkehrsbaulinien ist es aber auch, dass auf den Anstössergrundstücken Raum frei und zugänglich bleibt, so dass Werkleitungen im Sinne von § 105 PBG ohne übermässigen Aufwand erstellt und verlegt werden können (E. 4.2). Zweckmässigerweise wird die Baubehörde, wo ein Bedarf an Inanspruchnahme des Baulinienbereichs für den Leitungsbau bereits im Baubewilligungsverfahren absehbar ist, den Beseitigungsrevers entsprechend konkretisieren. Ein pauschaler Hinweis auf § 105 PBG vermöchte dem Erfordernis der Bestimmtheit eines solchen Eingriffs jedoch nicht zu genügen (E. 4.3).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten Beschwerde zuständig.

E. 2

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, der Beschwerdeführerin fehle es an einem schutzwürdigen Anfechtungsinteresse im Sinn von § 70 in Verbindung mit § 21 lit. b VRG, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei. Gemäss § 21 lit. b in Verbindung mit § 70 VRG ist die Gemeinde zur Beschwerde berechtigt, soweit sie die Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen verfehlt (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 61 ff.). Dies ist gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung namentlich dann der Fall, wenn sie sich für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehrt, wenn sie einen Eingriff in die ihr bei der Anwendung von kantonalem Recht zustehende qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit abwehren will, wenn sie wie eine Privatperson (z.B. als Bauherrin) betroffen ist, zur Abwehr von Eingriffen in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen, wenn Interessen oder Aufgaben betroffen sind, die sie wahrnehmen bzw. erfüllen muss, wenn sich die angefochtene Anordnung auf einen grossen Teil der Einwohnerschaft auswirkt oder wenn sich die Gemeinde gegen ihr auferlegte finanzielle Verpflichtungen wehrt (RB 2004 Nr. 6). Vorliegend besteht das schutzwürdige Interesse der Gemeinde in der rechtlichen Sicherung eines möglichen künftigen Ausbaus der D-Strasse. So bezwecken die Verkehrsbaulinien

insbesondere auch die Freihaltung von Raum, um Werkleitungen ohne übermässigen Aufwand erstellen und verlegen zu können (BEZ 1986 Nr. 44). Als Eigentümerin des öffentlichen Grunds kommt der beschwerdeführenden Gemeinde daher ein erhebliches (finanzielles) Interesse an der uneingeschränkten Nutzung bzw. Sicherung des Baulinienbereichs zu, weshalb sie ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist.

E. 3.1

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W 2/1,2 und grenzt im Südosten an die D-Strasse, deren Ausbau mit einer Baulinie gesichert ist. Diese Baulinie durchschneidet das Baugrundstück im Abstand von rund 5 m und parallel zur Strasse. Die Beschwerdegegnerin plant, sechs Einfamilienhäuser mit gemeinsamer Unterniveaugarage zu erstellen. Zwei Stützmauern der Garageneinfahrt liegen im Baulinienbereich der D-Strasse. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb in Dispositiv-Ziffer I.A.1 der Baubewilligung nebenbestimmungsweise statuiert, dass bei einem allfälligen Ausbau der D-Strasse oder wenn andere öffentliche Interessen dies erfordern, die im Baulinienbereich gelegenen Bauteile (Stützmauern) ohne Entschädigung zu beseitigen bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen sind. Der von der Bauherrschaft gegen diese Nebenbestimmung erhobene Rekurs wurde mit der Begründung gutgeheissen, dass die Formulierung viel zu offen sei, womit der Willkür Tür und Tor geöffnet werde. Die Baurekurskommission IV beschränkte das Beseitigungs- bzw. Anpassungsrecht in der Folge auf den Ausbau der D-Strasse.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz verkenne in ihrem Entscheid den systematischen Aufbau der gesetzlichen Regelung der Baulinien in den §§ 96 ff. PBG. Die §§ 96 und 97 PBG regelten Zweck und Arten der Baulinien, insbesondere auch den besonderen Zweck der Verkehrsbaulinien. Bei den Baulinien für die D-Strasse handle es sich klarerweise um Verkehrsbaulinien. Als solche seien sie im Rahmen des Quartierplanverfahrens auch festgesetzt worden. Innerhalb der Baulinien dürften nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprüchen. Die bewilligten Stützmauern stünden einem Ausbau der D-Strasse klarerweise im Weg; der Beseitigungsrevers sei diesbezüglich unbestritten korrekt formuliert. Da es sich bei den Baulinien der D-Strasse nicht um Versorgungsbaulinien im Sinne von § 96 Abs. 2 lit. a PBG handle, greife bezüglich der zusätzlich möglichen Beanspruchung des Baulinienbereichs die Bestimmung von § 105 PBG. Diese umschreibe klar, in welchen Fällen der Baulinienbereich für andere öffentliche Aufgaben in Anspruch genommen werden dürfe. Der Verweis im Revers auf diese anderen öffentlichen Interessen sei in jeder Hinsicht korrekt, dies vor allem in Anbetracht des verfassungsrechtlichen Grundsatzes, dass eine Enteignung und enteignungsähnliche Eingriffe nur soweit gehen dürfen, als dies ihr Zweck erfordere. Der von der Vorinstanz formulierte Revers sei zu einschränkend formuliert. Indem die Baurekurskommission IV den Beseitigungsrevers einzig auf den Strassenausbau beschränke, werde der Zweck der Baulinie unter Berücksichtigung der Regelung von § 105 PBG nur teilweise respektiert, weshalb der neu formulierte Beseitigungs-/Anpassungsrevers aufzuheben sei.

E. 4.1

Gemäss § 96 Abs. 1 PBG dienen Baulinien, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen. Verkehrsbaulinien im Sinne

von § 96 Abs. 2 lit. a PBG dienen der Sicherung bestehender und geplanter Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen. Sie dürfen ferner ein öffentliches Interesse an bestimmter Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen (§ 97 Abs. 2 PBG). Die Baulinien sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen beim voraussichtlichen Endausbau der betreffenden Anlagen genügen (§ 98 PBG). Sie bewirken laut § 99 Abs. 1 PBG ein grundsätzliches Verbot von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Baulinien widersprechen. Mit der Rechtskraft der Baulinie steht gemäss § 110 PBG dem Werkträger im Rahmen der Zweckbestimmung das Enteignungsrecht zu. Das Bauverbot gilt indessen nicht absolut; vielmehr sind Ausnahmen zulässig. So dürfen einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 1,5 m über Baulinien hinausragen (§ 100 PBG). Diese müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert (§ 100 Abs. 1 PBG). Darüber hinaus können gemäss § 100 Abs. 3 PBG weitergehende und andersartige Beanspruchungen, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

E. 4.2

Unter sichernden Nebenbestimmungen sind Massnahmen zu verstehen, welche die Erfüllung des Zwecks der Baulinie garantieren. Dabei handelt es sich normalerweise um einen Anpassungs- und Beseitigungsrevers, welcher die entschädigungslose Entfernung der im Baulinienbereich liegenden Bauteile verlangt, wenn die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. So ermöglichen Verkehrsbaulinien, das für die Erstellung neuer sowie den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen erforderliche Land von Überbauung freizuhalten. Sinn und Zweck der Festsetzung von Verkehrsbaulinien ist es aber auch, dass auf den Anstössergrundstücken Raum frei und zugänglich bleibt, sodass Werkleitungen im Sinne von § 105 PBG ohne übermässigen Aufwand erstellt und verlegt werden können (BEZ 1986 Nr. 44; Christoph Fritsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12–21). Dies ergibt sich bereits aus der Systematik des Gesetzes. Beim Leitungsbaurecht gemäss § 105 PBG handelt es sich um eine der in den §§ 99–105 PBG aufgeführten Rechtswirkungen der Baulinien. Diese Rechtswirkungen sind grundsätzlich auf alle in § 96 Abs. 2 PBG definierten Baulinienarten und damit auch auf die vorliegend in Frage stehenden Verkehrsbaulinien anwendbar.

E. 4.3

Der Bau von Werkleitungen kann allerdings durch die Überstellung der Baulinie mit privaten Bauten, insbesondere wenn diese nahe an die Strasse heranreichen, erheblich erschwert werden. Dies führt auch zu zusätzlichen Kosten, wobei aufgrund des Gesetzestextes nicht von vornherein feststeht, wer sie zu tragen hat. Aufgrund eines Beseitigungsrevers ist grundsätzlich der Eigentümer der privaten Bauteile verpflichtet, die im Baulinienbereich liegenden Bauteile auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. anzupassen; andererseits hat nach § 105 Abs. 1 PBG die Unternehmung, welche das Leitungsbaurecht beansprucht, den dabei verursachten Schaden zu ersetzen. Wie diese gegensätzlichen Regeln zueinander stehen, bedarf hier keiner abschliessenden Klärung. Zweckmässigerweise wird die Baubehörde, wo ein Bedarf an Inanspruchnahme des Baulinienbereichs für den Leitungsbau bereits im Baubewilligungsverfahren absehbar ist, den Beseitigungsrevers entsprechend konkretisieren. Ein pauschaler Hinweis auf § 105

PBG, wie er vorliegend mit dem Eventualantrag der Beschwerdeführerin verlangt wird, vermöchte dem Erfordernis der Bestimmtheit eines solchen Eingriffs jedoch nicht zu genügen. Die Ungewissheit, bei einem künftigen Leitungsbau allenfalls wesentliche Bauteile auf eigene Kosten beseitigen zu müssen, kann dem Privaten, der nicht weiss, ob überhaupt, wann und in welchem Umfang mit einer solchen Möglichkeit zu rechnen ist – zumal in Anbetracht der verschiedenartigen Unternehmungen, die nach § 105 Abs. 1 PBG zum Bau von Leitungen befugt sind –, nicht zugemutet werden. Vorliegend ist nicht bekannt, ob im Bereich der strittigen Baute mit der Erstellung weiterer Werkleitungen zu rechnen ist. Angesichts der eher geringfügigen Inanspruchnahme des Baulinienbereichs durch die private Stützmauer ist jedoch nicht anzunehmen, dass ein allfälliger Leitungsbau wesentlich behindert würde; auch die Beschwerdeführerin macht dies nicht geltend. Im Ergebnis erweist sich damit die Lösung der Vorinstanz als zutreffend, und die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Da sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist, ist sie überdies in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. b VRG zu einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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