

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00162 vom 16. Dezember 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00162

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00162 du 16 décembre 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00162 del 16 dicembre 2009

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses: Planungsrechtliche Baureife; blosser Projektänderung oder neues Baugesuch? Das Verwaltungsgericht hat bereits in seinem rechtskräftigen Entscheid zur ersten Baubewilligung festgehalten, dass die mangelhafte Erschliessung insgesamt nicht ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden kann und hat die Erteilung der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen abgelehnt. Indem die Beschwerdeführerin vorbringt, das neue Baugesuch sei dennoch (materiell) als reine Projektänderung zu behandeln und für die Frage der negativen Präjudizierung sei trotz der rechtskräftigen Aufhebung auf den Zeitpunkt der ersten Baubewilligung abzustellen, verlangt sie ein Zurückkommen auf diesen Entscheid. Es sind jedoch keine Gründe für eine Revision des rechtskräftigen Entscheids ersichtlich (E. 2.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz ist auf den Rekurs der Rekurrierenden L und M, N und O, P und Q sowie R und S nicht eingetreten. Nachdem diese den Nichteintretensentscheid nicht angefochten haben, scheiden sie aus dem Beschwerdeverfahren aus; das Rubrum ist entsprechend zu ändern.

E. 2.1

Der Gemeinderat Hinwil hatte der Beschwerdeführerin bereits am 1. November 2006 eine Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und einer über die K-Strasse zu erschliessenden Unterniveaugarage auf dem der Zone WG/2.6 zugeschiedenen Grundstück Kat.-Nr. 01 erteilt. Einen dagegen von Nachbarn eingereichten Rekurs hiess die Vorinstanz mit Entscheid vom 15. August 2007 gut und hob die Baubewilligung zufolge ungenügender Erschliessung (mangelnde Breite der K-Strasse) auf. Zur Frage der planungsrechtlichen Baureife im Sinne von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) kam die Vorinstanz zum Schluss, Auslöser der erst nach Erteilung der Baubewilligung eingereichten Initiative, welche die Abzonung des Gebiets K in eine Wohnzone W/1.8, eventualiter die Festsetzung einer Quartiererhaltungszone zum Gegenstand hatte, sei offenkundig einzig das streitige Projekt gewesen, weshalb diese Einrede unbehelflich sei. Die gegen den Rekursentscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 9. April 2008 ab (VB.2007.00393). Es hielt fest, die Vorinstanz sei zu Recht von einer ungenügenden Erschliessung des Bauvorhabens ausgegangen. Da die mangelhafte Erschliessung nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könne, komme eine Erteilung der Baubewilligung unter Nebenbestimmungen nicht in Betracht. Die Frage der

planungsrechtlichen Baureife liess das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 9. April 2008 offen. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

E. 2.2

Das mit Beschluss vom 21. Mai 2008 bewilligte Vorhaben sieht wiederum den Neubau eines Flachdachbaukörpers mit Attikageschoss vor. Allerdings wurde die Zufahrt von der K-Strasse an die T-Strasse verlegt. Die Vorinstanz erwog, beim streitigen Bauvorhaben könne es sich unbestrittenermassen nicht um ein Änderungsbegehren zu einem bereits bewilligten Projekt handeln. Die Umgestaltung des Bauvorhabens betreffe im Wesentlichen zwar nur die Verlegung der Zufahrt von der K- an die T-Strasse. Die Modifikation der Erschliessung werde jedoch als grundlegende Umformung eines Bauprojekts verstanden, die eine umfassende Neubeurteilung des Bauvorhabens erfordere. Der Standpunkt der Bauherrschaft, es handle sich von der Sache her um eine reine Projektänderung und nicht um ein neues Projekt, lasse sich deshalb nicht halten. Gestützt darauf kam die Vorinstanz zum Schluss, die Baubehörde hätte im Zeitpunkt ihres Entscheids den Stand der Zonenplanrevision beachten und das Bauvorhaben wegen seiner negativen Präjudizierung verweigern müssen, weshalb die angefochtene Baubewilligung aufzuheben sei.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, beim heute streitigen Bauvorhaben könne es sich unbestrittenermassen nicht um ein Änderungsbegehren zu einem bereits bewilligten Projekt handeln. In materieller Hinsicht liege jedoch kein neues Baugesuch, sondern eine Projektänderung vor. Das Baugrundstück werde schon heute über die T-Strasse erschlossen, weshalb nicht von einer grundlegenden Änderung der Erschliessung gesprochen werden könne. Die unzureichende Erschliessung habe durch relativ geringfügige Projektänderungen ohne besondere Schwierigkeiten in Sinne von § 321 PBG behoben werden können. Wäre die erste Baubewilligung nicht wegen der Erschliessungsproblematik aufgehoben worden, hätte das revidierte Projekt ohne weiteres als Projektänderung behandelt werden können und auch müssen. Ausserdem gebiete auch der Grundsatz von Treu und Glauben, nicht von einem neuen Projekt auszugehen. Dem ersten Baugesuch seien mehrere Vorgespräche mit den Baubehörden vorangegangen, in denen das Projekt auf Wunsch der Baubehörde geändert worden sei. Die Beschwerdeführerin habe deswegen darauf vertrauen dürfen, ein gutes Projekt ohne Gesetzesübertretungen eingereicht zu haben. Entgegen der vorinstanzlichen Auffassung sei deshalb für die Frage der negativen Präjudizierung die erste Baueingabe vom 6. September 2006 massgebend.

E. 3.1

Die von der Beschwerdeführerin vertretene Auffassung, wonach formell zwar ein neues Baugesuch vorliege, materiell jedoch von einer blossen Projektänderung auszugehen sei, ist nicht haltbar. Die Frage, ob eine Baubewilligung wegen inhaltlicher oder formaler Mängel aufgehoben werden muss und zur Realisierung des Vorhabens ein neues Baugesuch einzureichen ist oder ob sie dennoch erteilt und mit Nebenbestimmungen verbunden werden kann, die zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands erforderlich sind (§ 321 PBG), beurteilt sich danach, ob (materiell) eine wesentliche Projektänderung vorliegt, d.h., ob die Mängel des Bauvorhabens nicht bloss untergeordneter Natur sind (VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.vgrzh.ch). Das Verwaltungsgericht hat bereits in seinem Entscheid zur ersten Baubewilligung festgehalten,

dass die mangelhafte Erschliessung insgesamt nicht ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden kann. Die Erteilung der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen wurde abgelehnt und der Entscheid der Vorinstanz, mit welchem die Baubewilligung aufgehoben wurde, bestätigt (VGr, 9. April 2008, VB.2007.00393, E. 7, www.vgrzh.ch). Detailliert geprüft hat das Verwaltungsgericht den damaligen Eventualantrag der Beschwerdeführerin, der eine Beibehaltung der Erschliessung über die K-Strasse vorsah. Bereits im damaligen Verfahren reichte die Beschwerdeführerin zudem einen Grundrissplan mit einer Erschliessungsvariante über die T-Strasse ein (VGr, 9. April 2008, VB.2007.00393, E. 6.2.1, www.vgrzh.ch). Dieser Entscheid des Verwaltungsgerichts blieb unangefochten und ist damit formell und materiell rechtskräftig. Er ist für die Parteien des damaligen Verfahrens – zu denen die Beschwerdeführerin und der Gemeinderat gehören – grundsätzlich bindend (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.00414, E. 1.1 mit weiteren Hinweisen, www.vgrzh.ch). Indem die Beschwerdeführerin vorbringt, das neue Baugesuch sei dennoch (materiell) als reine Projektänderung zu behandeln und für die Frage der negativen Präjudizierung sei trotz der rechtskräftigen Aufhebung auf den Zeitpunkt der ersten Baubewilligung abzustellen, verlangt sie ein Zurückkommen auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9. April 2008. Es sind jedoch keine Gründe ersichtlich, die eine Revision dieses Entscheids rechtfertigen würden (vgl. § 86a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

E. 3.2

Im Übrigen kann festgehalten werden, dass die Mängel des ersten Bauvorhabens entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht von untergeordneter Natur waren. Die Verlegung der Zufahrt und die dadurch bedingten Anpassungen des Gebäudes haben zu einer wesentlichen Projektänderung geführt.

E. 3.3

Auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes ist keine andere Beurteilung geboten. Die vorläufige materiellrechtliche Würdigung der Baubehörde im Rahmen der Vorprüfung gemäss § 313 Abs. 1 PBG ermöglicht es dem Gesuchsteller, die Bedenken der Baubehörde durch eine Projektänderung auszuräumen. Sie besitzt rein informativen Charakter und ist keineswegs geeignet, beim Adressaten schutzwürdiges Vertrauen zu begründen, das sich die Behörde bei der späteren Prüfung entgegenhalten lassen müsste (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 274). Vorliegend betraf sie auch nur das erste Baugesuch und zog die spätere Änderung des Zonenplans nicht in Betracht.

E. 3.4

Insgesamt ergibt sich somit, dass die Vorinstanz für die Beurteilung der planungsrechtlichen Baureife gemäss § 234 PBG zu Recht auf den Zeitpunkt der Einreichung des zweiten Baugesuchs abgestellt hat. Ist demnach keine intertemporale Anwendung von § 234 PBG zu prüfen, erübrigt sich die von der Beschwerdeführerin verlangte Interessenabwägung. Damit ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass dem Bauvorhaben die beantragte Zonenplanänderung im Wege steht; auf die überzeugenden Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid (E. 6.3), die von der Beschwerdeführerin nicht bestritten werden, kann verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG).

E. 4

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten je zur Hälfte der Beschwerdeführerin und dem Mitbeteiligten aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin ist überdies zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 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.