

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00589 vom 24. Februar 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-02-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00589

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00589 du 24 février 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00589 del 24 febbraio 2010

Regeste

Baubewilligung | Neubau Mehrfamilienhäuser: anerkannter Mangel beim Bauvorhaben. Aufhebung der Bewilligung oder auflagenweise Behebung des Mangels? Der Gemeinde steht die Rechtmittelbefugnis nicht zur Verfügung, wenn es ausschliesslich um die richtige Anwendung des kantonalen Rechts geht (E. 1.2). Trifft die Rekursinstanz einen Neurentscheid, macht es die angefochtene Anordnung im Sinne von § 52 Abs. 2 VGR notwendig, dagegen in der Beschwerde neue tatsächliche Behauptungen vorzubringen (E. 2.2). Die von der Bauherrschaft vorgeschlagene Änderung des Erschliessungskonzepts steht in einem offensichtlichen Widerspruch zum rechtskräftigen Vorentscheid. Die Bewilligungsfähigkeit ist daher mehr als fraglich. Jedenfalls lässt sich auf diese Weise der von der Vorinstanz festgestellte Mangel des Bauvorhabens nicht ohne besondere Schwierigkeiten beheben (E. 3.2). Abweisung, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 1

A GmbH,

E. 1.1

Die Beschwerdebefugnis der privaten Beschwerdeführerschaft ist gemäss § 21 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ohne Weiteres gegeben; die Einreichung eines neuen Projekts bei der kommunalen Baubehörde vermag ihr Rechtsschutzinteresse nicht zu beseitigen. Näher zu prüfen ist dagegen die Legitimation der Gemeinde.

E. 1.2

Gemäss § 70 in Verbindung mit § 21 lit. b VRG ist eine Gemeinde zur Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht berechtigt. Entsprechend dieser mit der Revision vom 8. Juni 1997 erweiterten Fassung hat das Verwaltungsgericht die Legitimation der Gemeinde bejaht bei einer Betroffenheit in Interessen oder Aufgaben, welche die Gemeinde wahrnehmen oder erfüllen muss, wenn sich die angefochtene Verfügung auf einen grossen Teil der Einwohnerschaft auswirkt (RB 1998 Nr. 13) oder wenn sich die Gemeinde gegen ihr auferlegte finanzielle Verpflichtungen wehrt (RB 2001 Nr. 9 = ZBI 102/2001, S. 525; vgl. zum Ganzen: VGr, 8. Oktober 2003, BEZ 2004 Nr. 8 E. 2a [mit Leitsatz publiziert in RB 2003 Nr. 14]; RB 2004 Nr. 6 E. 1.2.1). Während die Gemeinde schon nach der alten Fassung von § 21 VRG sich für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehren konnte (VGr, 24. September 1985, BEZ 1985 Nr. 44 = ZBI 87/1986, S. 39; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des

Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 62), ist ein schutzwürdiges Interesse auch nach der neuen Fassung dann nicht gegeben, wenn die Gemeinde nicht ihr eigenes, sondern kantonales Recht oder Bundesrecht anzuwenden hat und es ihr einzig um die Durchsetzung ihrer eigenen Rechtsauffassung geht (RB 1998 Nr. 14; vgl. auch BGE 125 II 192 E. 2a/aa). Die Gemeinde kann sich mit anderen Worten nicht für die richtige Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts wehren. Hier dreht sich der Streit einzig darum, ob der von den Beschwerdeführenden mittlerweile anerkannte Mangel des Bauvorhabens die Aufhebung der Baubewilligung rechtfertigte oder ob die Rekurskommission sich gestützt auf § 321 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit einer auftragweisen Behebung des Mangels hätte begnügen müssen. Damit geht es ausschliesslich um die richtige Anwendung des kantonalen Rechts, wozu der Gemeinde die Rechtsmittelbefugnis nicht zur Verfügung steht. Andere Gründe, die eine Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen der Gemeinde begründen könnten, werden nicht geltend gemacht. Auf die Beschwerde der Gemeinde ist deshalb nicht einzutreten.

E. 2

Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, beide vertreten durch RA B, Beschwerdeführende, gegen Stockwerkeigentümergeinschaft C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 27. April 2009 erteilte der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen der A GmbH die baurechtliche Bewilligung für drei Mehrfamilienhäuser mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, C-Strasse, Wangen. II. Den hiergegen von der Stockwerkeigentümergeinschaft C erhobenen Rekurs hiess die Baurekurskommission III am 9. September 2009 unter Aufhebung der Baubewilligung gut, soweit sie auf das Rechtsmittel eintrat. III. Mit Beschwerde vom 12. Oktober 2009 liessen der Gemeinderat Wangen-Brüttisellen und die A GmbH dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Baubewilligung unter Ergänzung durch eine Nebenbestimmung zu bestätigen. Die Vorinstanz schloss am 22. Oktober 2009 auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin liess am 4. Dezember 2009 beantragen, die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 2.1

Entscheidet das Verwaltungsgericht wie hier als zweite gerichtliche Instanz, so können gemäss § 52 Abs. 2 VRG mit der Beschwerde neue Tatsachen nur soweit geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist.

E. 2.2

Nachdem sich die private Beschwerdeführerin im Rekursverfahren nicht hat vernehmen lassen und insbesondere nicht geltend gemacht hat, der im Rekursverfahren gerügte Mangel der Unterschreitung des Wegabstands hätte sich auftragweise beheben lassen, macht die Beschwerdegegnerschaft geltend, es handle sich bei diesem Beschwerdevorbringen um eine im Beschwerdeverfahren nicht mehr zulässige neue Tatsachenbehauptung. Dieser Auffassung ist nicht zu folgen. Wenn die Rekursinstanz wie hier mit der Aufhebung der Baubewilligung einen Neurechtsentscheid getroffen hat, so macht es die angefochtene Anordnung im Sinn von § 52 Abs. 2 VRG notwendig, dagegen in der Beschwerde neue tatsächliche Behauptungen vorzubringen (RB 1985 Nr. 18), wozu auch der Einwand gehört, ein Mangel des Bauvorhabens hätte nicht zur Aufhebung der Bewilligung führen müssen, sondern hätte

gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG auflagenweise behoben werden können.

E. 3

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 infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 21-15 f.).

E. 3.1

Der Erteilung der Baubewilligung am 27. April 2009 sind zwei gemäss Rekursentscheid auch für Dritte verbindliche Vorentscheide vorausgegangen. Im ersten Vorentscheid vom 1. März 2007 wurde die Überbaubarkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 01 nur beschränkt bejaht, nämlich für eine Bautiefe von 30 m ab C-Strasse; zusätzlich hätte ein Korridor für mindestens einen Zufahrtsweg für die dahinter liegenden Parzellen freigehalten werden müssen. Im zweiten Vorentscheid vom 14. Januar 2008 wurde gestützt auf eine von den Eigentümern der Grundstücke Kat.-Nrn. 01–02 gemeinsam vorgeschlagene Erschliessungsplanung die Überbaubarkeit für das ganze Grundstück Kat.-Nr. 01 bejaht, das heisst auch für eine zweite Bautiefe ausserhalb des Perimeters von 30 m ab C-Strasse. Dabei wurde in den Erwägungen festgehalten, dass es jederzeit möglich sein müsse, die Zugänge für Grundstücke bzw. Grundstücksteile in zweiter Bautiefe auch nach der Überbauung der Parzelle sowohl direkt zur C-Strasse als auch in südwestlicher Richtung auf eine neu zu erstellende Erschliessungsstrasse auszurichten, weshalb gewährleistet sein müsse, dass die Erschliessungsrichtung auch später noch geändert werden könne. Die im Erschliessungsplan aufgezeigte Wegfläche von 4 m (richtig 3,7 m) plus Gehweg von 1,8 m erfülle diese Forderung; die Ausfahrt aus der Unterniveaugarage sei so ausgelegt, dass beidseitig auf das kommunale Strassennetz ausgefahren werden könne.

E. 3.2

Gemäss den mit der Baubewilligung vom 27. April 2009 bewilligten Plänen stimmt die Zufahrtslösung mit einer Fahrbahnbreite von 3,7 m und einem Bankett von 0,3 m entlang der Grundstücksgrenze mit derjenigen überein, wie sie dem Vorentscheid vom 14. Januar 2008 zugrunde lag. Die Baurekurskommission hat diese Zufahrt als öffentlichen Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG gewürdigt und die Baubewilligung aufgehoben, weil die Häuser 1 und 2 den Wegabstand von 3,5 m nicht einhalten. Wie der mit der Beschwerde eingereichte Übersichtsplan zeigt, will die Bauherrschaft die von der Vorinstanz festgestellten Mängel "ohne Weiteres und auf einfache Weise" dadurch beheben, dass sie einen 4 m breiten Weg entlang der Grenze vorsieht, auf den auch die interne Fusswegerschliessung mündet. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll parallel zu dieser Wegverbindung direkt auf die C-Strasse erfolgen. Diese Erschliessungslösung weicht von der dem Vorentscheid vom 14. Januar 2008 zugrunde liegenden zum einen schon insofern ab, als statt einer 3,7 m breiten Fahrbahn mit 0,3 m breitem Bankett sowie 1,8 m breitem Gehweg nur noch ein 4 m breiter (Fahr-)Weg vorgesehen ist. Sodann wird mit der direkten Erschliessung der Tiefgarage zur C-Strasse auch die im Vorentscheid formulierte Voraussetzung nicht mehr erfüllt, dass für die Grundstücksteile in zweiter Bautiefe die

Erschliessungsrichtung noch geändert werden könnte, das heisst, auch direkt zu einer in südwestlicher Richtung neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse ausgefahren werden könnte. Angesichts dieser offenkundigen Widersprüche zum rechtskräftigen Vorentscheid ist die Bewilligungsfähigkeit der von der Bauherrschaft vorgeschlagenen Änderung des Erschliessungskonzepts mehr als fraglich. Jedenfalls lässt sich auf diese Weise der von der Vorinstanz festgestellte Mangel des Bauvorhabens nicht ohne besondere Schwierigkeiten beheben.

E. 4

Damit erweist sich die Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist, als unbegründet. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Beschwerdeführerin 1 ist zudem zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'700.- (einschliesslich MwSt.) an die 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.