

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00184 vom 11. November 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00184

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00184 du 11 novembre 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00184 del 11 novembre 2004

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Ein- und ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage: Rekurslegitimation; verkehrssichere Erschliessung. Auch wenn der Nachbar keine nachbarschützenden Rügen erhebt, kann sich das erforderliche schutzwürdige Interesse aus der engen nachbarlichen Raumbeziehung und der Sachlage ergeben. Eine nähere Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände kann dann unterbleiben, wenn der Nachteil für den Nachbarn offensichtlich ist (E. 1.3). Unter den vorliegenden Umständen können zwei Fusswegverbindungen ein fehlendes Trottoir im Sinn von § 11 der Zugangsnormen ersetzen (E. 3.6). Auch wenn keine Verpflichtung besteht, Garageneinfahrten so zu gestalten, dass auch höhere Fahrzeuge einfahren können, verlangt § 240 Abs. 1 PBG innert nützlicher Entfernung zur Einfahrt oder einem andern Zugang zur Liegenschaft eine Abstellmöglichkeit für zu erwartende Zulieferfahrzeuge, wenn andernfalls erhebliche Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind (E. 4.1). Bei den beiden in § 240 Abs. 3 PBG erwähnten Möglichkeiten handelt es sich um gleichrangige Erschliessungslösungen (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegnerschaft habe in ihrer Rekurschrift nicht dargelegt, inwiefern die streitige Baubewilligung ihre konkreten eigenen Interessen beeinträchtige. Die Vorinstanz habe die Rekurslegitimation zu Unrecht bejaht.

E. 1.1

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Dabei muss das vorgebrachte Interesse nicht unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Rechtsnorm fallen. Die Legitimationsvoraussetzungen sind nicht schon dann erfüllt, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind. Ein schutzwürdiges

Anfechtungsinteresse hat der Einsprecher nur dann, wenn die Auswirkungen auf seine Liegenschaft nach Art und Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektivierter Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit des Betroffenen verdient keinen Rechtsschutz (RB 1985 Nr. 8; BGr, 2. November 1983, ZBl 85/1984, S. 378 ff.).

E. 1.2

Der Nachbar hat die nachbarliche Beziehung und die qualifizierte Beeinträchtigung eigener Interessen, die seine Legitimation begründen sollen, unter Hinweis auf den Sachverhalt schon im Rekurs an die erste Rechtsmittelinstanz darzutun. Er kann dies vor Verwaltungsgericht nicht mehr nachholen (vgl. RB 1965 Nr. 4 = ZBl 66/1965, S. 506 ff. = ZR 64 Nr. 187). An diese Darlegung dürfen indessen dann keine hohen Anforderungen gestellt werden, wenn aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage ohne Weiteres ersichtlich ist, dass das Bauvorhaben in seiner konkreten Ausgestaltung die Interessen des Nachbarn unmittelbar berührt (RB 1980 Nr. 8; RB 1982 Nr. 19 = BEZ 1982 Nr. 40). Das ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Beispiel dann der Fall, wenn sich der Nachbar auf die Verletzung von Bestimmungen beruft, die neben der Wahrung öffentlicher Interesse auch den Schutz der Nachbarn bezwecken, wie beispielsweise Abstands- oder Ausnutzungsvorschriften (RB 1982 Nr. 19 = BEZ 1982 Nr. 40).

E. 1.3

Die enge nachbarliche Raumbeziehung ist vorliegend unbestritten. Zumindest im Hinblick auf die Rüge der mangelnden Erschliessung ist auch nicht bestritten, dass sie geeignet wäre, die Aufhebung der Baubewilligung zu bewirken. Umstritten ist dagegen, ob die Beschwerdegegnerschaft genügend dargetan hat, inwiefern die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter. Aus den Akten ergibt sich ohne Weiteres, dass die Aussicht der Beschwerdegegnerschaft durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt würde. Der Nachteil für die Beschwerdegegnerschaft ist also offensichtlich. Unter diesen Umständen kann eine nähere Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände unterbleiben (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00551, E. 2.3, www.vgrzh.ch). Dies folgt daraus, dass die Prüfung von Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen erfolgt. Es ist zwar nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, nach Interessen des Rekurrenten zu forschen, doch darf erwartet werden, dass sie die Akten zur Kenntnis nimmt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 41). Die Vorinstanz hat daher – trotz des missverständlichen Hinweises auf die erhobenen Rügen in der Rekurschrift – zu Recht nicht die Betroffenheit durch die gerügte Zufahrt, sondern jene durch das Bauvorhaben an sich ins Zentrum gestellt und die Rekurslegitimation bejaht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin wird dadurch die Beschwerdebefugnis nicht ausgeweitet. Es geht lediglich darum, dass bei offensichtlich bestehendem schutzwürdigem Interesse keine übertriebenen Anforderungen an dessen Darlegung gestellt werden. Die Vorinstanz hat die Legitimation der Beschwerdegegnerschaft somit korrekterweise bejaht und ist zu Recht auf den Rekurs eingetreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin geht davon aus, die Vorinstanz habe einen Augenschein durchgeführt, ohne die Parteien dazu einzuladen. Dies stelle einen schweren Verfahrensfehler dar, was zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen müsse.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin begründet ihren Vorwurf damit, dass die Vorinstanz die örtliche Situation so detailliert beschreibe, wie es nur jemandem möglich sei, der die örtlichen Verhältnisse persönlich besichtigt und studiert habe. Die Vorinstanz bekräftigte in ihrer Vernehmlassung, auf einen Augenschein sei mangels Erforderlichkeit verzichtet worden.

E. 2.2

Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz überzeugen. Es ist nicht ersichtlich, warum sie einen nicht parteiöffentlichen Augenschein hätte durchführen sollen. Eine gewisse, durch die Bahnüberführung hervorgerufene Unübersichtlichkeit ergibt sich ohne Weiteres aus den Akten. Dasselbe gilt für die Tatsache, dass die G-Strasse auf dem fraglichen Abschnitt über kein Trottoir verfügt. Bezüglich der intensiven Befahrung und der Verleitung, die Fahrbahn zu begehen, hätte ein Augenschein kaum zusätzliche Erkenntnisse bringen können. Allerdings wäre im Zusammenhang mit letzterer Frage allenfalls auf die Fussgängerverbindung über den H-Weg aufmerksam gemacht worden. Der vorinstanzliche Entscheid enthält keine Hinweise darauf, dass diese Verbindung berücksichtigt wurde. Die Beschwerdeführerin rügt denn diesbezüglich auch selber, die ohne Durchführung eines Augenscheins getroffene Entscheidung der Vorinstanz beruhe auf einer unvollständigen Feststellung des Sachverhalts. Es gibt daher keinen Grund anzunehmen, die Vorinstanz habe einen Augenschein durchgeführt, ohne die Parteien darüber zu informieren.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf eine ungenügende Erschliessung geschlossen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, entgegen der Feststellung der Vorinstanz könne nicht von einer Lücke im Trottoirnetz gesprochen werden. Dieses führe vom Grundstück Kat.-Nr. 06 über den H-Weg weiter. Alle Liegenschaften im betroffenen Bereich der G-Strasse seien somit entweder über den I-Steig oder über den H-Weg für Fussgänger erschlossen. § 11 der Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987 (ZN) lasse eine solche separate Fusswegerschliessung ausdrücklich zu. Es werde niemand dazu verleitet, den trottoirlosen Abschnitt der G-Strasse zu begehen. Der fragliche Streckenabschnitt sei daher nicht verkehrgefährlich. Diesen Standpunkt vertritt auch die Baubehörde Kilchberg. Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass es sich bei der Behauptung der Beschwerdeführerin, neben dem I-Steig könne auch der H-Weg das fehlende Trottoir ersetzen, um ein neues Vorbringen handle. Da die Liegenschaft für Fahrzeuge über die G-Strasse erschlossen werden solle, müsse diese aber ohnehin nicht nur für die Bewohner, sondern für alle Fussgänger verkehrssicher sein.

E. 3.2

Dass die Beschwerdeführerin auf die Fusswegverbindung über den H-Weg erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hinweist, ist ihr nicht vorzuwerfen. Diese neue Tatsachenbehauptung wurde durch den angefochtenen Entscheid notwendig (§ 52 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), da die Vorinstanz eine Lücke im Trottoirnetz feststellte, daraus auf eine verkehrgefährliche Situation schloss und daher einen Neuentcheid traf (dazu Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 13).

E. 3.3

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt, 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 Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Die vom Regierungsrat erlassenen Normalien über die Anforderungen (§ 237 Abs. 2 PBG) 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 Normalien kann gemäss § 360 Abs. 3 PBG aus wichtigen Gründen abgewichen werden. In § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Ein solcher Spielraum besteht ganz allgemein bei der Prüfung, ob die strassenmässige Erschliessung hinreichend und namentlich die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (VGr, 29. Januar 1999, VB.98.00289, E. 2b; RB 1986 Nr. 13). Die Rechtsmittelinstanzen 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. Die Prüfung durch das Verwaltungsgericht betrifft somit die Frage, ob die Vorinstanz den Entscheid der Baubehörde zu Recht als unvertretbar würdigen durfte.

E. 3.4

Gemäss § 11 ZN können im Einzelfall, unter Vorbehalt der Notzufahrt, geringere technische Anforderungen gestellt werden, wenn es aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich ist. Erleichterungen sind zum Beispiel bei separat geführter Rad- und Fusswegerschliessung möglich. Es leuchtet ein, dass auf ein Trottoir verzichtet werden kann, wenn Fussgänger die Fahrbahn nicht begehen müssen, weil ein separater Fussweg besteht. Es stellt sich die Frage, ob dies vorliegend der Fall ist, ob also die Fusswegverbindungen über den I-Steig und den H-Weg das fehlende Trottoir im betroffenen Abschnitt der G-Strasse ersetzen. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, kann § 11 ZN nicht dahingehend verstanden werden, dass im Bereich der Zufahrt für den Autoverkehr bereits deswegen auf ein Trottoir verzichtet werden kann, weil für das Baugrundstück eine separate Erschliessung für Fussgänger besteht. Vielmehr entfällt die Notwendigkeit eines Trottoirs nur, wenn für alle Fussgänger, also auch jene, die nicht zum Baugrundstück gelangen wollen, ein separat geführter Fussweg besteht.

E. 3.5

Die Vorinstanz hat vorliegend eine Lücke im Trottoirnetz festgestellt. Der Fussgänger, der das Ende des Trottoirs erreiche, werde, da der I-Steig dort in weiter Ferne liege und sich somit nicht mehr als Alternative anbiete, auf die Strasse gezwungen oder zumindest dazu verleitet, diese zu begehen. Diese Einschätzung berücksichtigt nicht, dass mit dem H-Weg eine weitere Fusswegverbindung zur J-Strasse besteht. Diese Tatsache ist für den Entscheid, ob ein Bedürfnis besteht, den fraglichen Abschnitt der G-Strasse zu begehen, offensichtlich von erheblicher Bedeutung. Da die Vorinstanz, die auch in ihrer Beschwerdevernehmlassung nur den I-Steig erwähnt und nicht auf die Fusswegverbindung über den H-Weg eingeht, somit nicht alle entscheidwesentlichen Tatsachen berücksichtigt

hat, ist ihre Sachverhaltsfeststellung unvollständig (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 10).

E. 3.6

Der Augenschein vom 27. Oktober 2010 hat bestätigt, dass, entgegen der Feststellung der Vorinstanz, auf beiden Seiten des trottoirlosen Strassenabschnitts eine Fusswegverbindung zur J-Strasse besteht. Der H-Weg und der I-Steig, die beide im kommunalen Verkehrsplan eingezeichnet sind, sind so angelegt, dass ihre Benützung in jedem Fall höchstens einen Umweg von wenigen Metern mit sich bringt. Insbesondere Bewohner der Liegenschaften, welche sich innerhalb des von der G-Strasse beschriebenen Bogens befinden, benutzen mit Vorteil einen der beiden Fusswege, wenn sie die J-Strasse erreichen wollen. Dies trifft sowohl für die Verbindung zur Bushaltestelle K als auch für jene in Richtung Ortszentrum zu. Zudem besteht oberhalb des trottoirlosen Abschnitts eine weitere Bushaltestelle, weshalb Bewohner dieser Gegend nicht zur Bushaltestelle K zu gehen brauchen. Es ist deshalb nicht einzusehen, warum Fussgänger den trottoirlosen Abschnitt der G-Strasse begehen sollten. Die Einschätzung der örtlichen Baukommission, dass Fussgänger den fraglichen Abschnitt der G-Strasse gar nicht begehen, sondern die bestehenden Fusswege benutzen würden, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Entgegen der Vorinstanz wird die Erleichterung im Sinne von § 11 ZN nicht dadurch begründet, dass die Fussgänger den fraglichen Streckenabschnitt meiden. Vielmehr ist dieser Umstand Folge einer ihren Zweck erfüllenden, separat geführten Fusswegerschliessung.

E. 3.7

Da das Bauvorhaben unbestrittenermassen eine genügende Erschliessung für Fussgänger aufweist, vermag die Mutmassung der Beschwerdegegnerschaft, Bewohner des Baugrundstücks würden auch zu Fuss den Weg durch die Tiefgarage und die G-Strasse zur J-Strasse wählen, an diesen Einschätzungen nichts zu ändern. Sollte sich die Befürchtung der Beschwerdegegnerschaft bewahrheiten und die Verkehrssicherheit dadurch gefährdet werden, könnte dem im Übrigen durch geeignete verkehrspolizeiliche Massnahmen, wie beispielsweise den Erlass eines Verbots für Fussgänger im Sinn von Art. 19 Abs. 3 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), begegnet werden. Eine solche Anordnung könnte die Kantonspolizei auf Antrag der zuständigen Gemeindebehörde verfügen (§ 4 Abs. 2 der kantonalen Signalisationsverordnung vom 21. November 2001 [KSigV]).

E. 4

Die Vorinstanz gelangte aufgrund der vermeintlichen Lücke im Trottoirnetz zur Ansicht, es liege keine verkehrssichere Erschliessung im Sinn von § 237 Abs. 2 PBG vor. Daher ging die Vorinstanz nicht im Einzelnen auf den Einwand der Beschwerdegegnerschaft ein, die Höhe des Zufahrtsgeschosses lasse es nicht zu, dass Zulieferer in die Garage einfahren könnten, weshalb sie nicht selten auf der G-Strasse anhalten würden, was zu unzumutbaren und verkehrsgefährlichen Behinderungen des privaten und öffentlichen Verkehrs führen würde. Da es sich bei der G-Strasse um eine wichtige Strasse handle, verlange § 240 PBG ohnehin eine rückwärtige Erschliessung. Die Beschwerdeführerin führt dazu aus, es gebe keine Vorschrift, wonach Garagenzufahrten so auszubilden seien, dass auch grosse Transportfahrzeuge einfahren könnten. Die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit würden sich nicht nach seltenen Ereignissen wie Umzügen richten, sondern nach der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten.

E. 4.1

Gemäss § 240 Abs. 1 PBG dürfen durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden. Sodann sind gemäss § 244 Abs. 3 PBG Besucherparkplätze "an leicht zugänglicher Lage" vorzusehen. Hier befinden sich die Besucherparkplätze im Zufahrtsgeschoss, welches eine lichte Höhe von 2,6 m aufweist. Das reicht ohne Weiteres für die Zufahrt mit Personenwagen oder gewöhnlichen Lieferwagen, nicht jedoch für grössere Kastenwagen mit Hochdach, Kleinlastwagen oder gar Lastwagen. Für solche Fahrzeuge besteht in nützlicher Nähe auch keine andere Abstellmöglichkeit, und zwar weder auf dem Baugrundstück noch auf öffentlichem Grund. Der ausgebaute Bereich der G-Strasse, der ein seitliches Ausstellen solcher Fahrzeuge erlauben würde, liegt offenkundig nicht mehr in nützlicher Distanz zum Baugrundstück (siehe Augenscheinprotokoll, Foto Nr. 14). Im Bereich der geplanten Garagenausfahrt, wo die G-Strasse in einer Kurve verläuft und eine Breite von bloss etwa 7 m aufweist, würde durch die Anlieferung mit Fahrzeugen, welche nicht in die Tiefgarage einfahren können, eine der beiden Fahrspuren der G-Strasse vollständig blockiert. Angesichts der erheblichen Verkehrsbedeutung der G-Strasse, auf der auch die Buslinie 07 verkehrt, kann eine solche Verkehrsbehinderung im Licht von § 240 Abs. 1 PBG nur hingenommen werden, wenn sie nur ausnahmsweise auftritt (so beispielsweise durch Baustellenverkehr) und ihr durch verkehrspolizeiliche Massnahmen Rechnung getragen werden kann. Zwar mag die Beanspruchung des Strassenraums durch Zügelfahrzeuge unter den hier gegebenen Umständen, wo nicht mit häufigen Umzügen gerechnet werden muss, noch als knapp vertretbar erscheinen, da auch diese Beanspruchung voraussehbar ist und ihr mit verkehrspolizeilichen Massnahmen Rechnung getragen werden kann. Bei fünf grossen Wohneinheiten, wie sie auf dem Baugrundstück geplant sind, ist indessen auch mit regelmässigem Zulieferverkehr durch Handwerker, Reinigungs- und Hauslieferdienste, für Paketzustellungen, Möbellieferungen und dergleichen zu rechnen. Für solche Transporte werden zumindest teilweise Kleinlastwagen und Kastenwagen mit Hochdächern verwendet und es ist unrealistisch anzunehmen, dass die künftigen Bewohner der geplanten Wohneinheiten die lückenlose Verwendung kleinerer Fahrzeuge werden durchsetzen können. Vielmehr sind, da keine andere Zufahrtsmöglichkeit besteht, Verkehrsbehinderungen durch im Bereich der Zufahrt abgestellte Zulieferfahrzeuge absehbar. Die Grundstückerschliessung entspricht damit nicht den Anforderungen von § 240 Abs. 1 PBG. Der Hinweis der Baukommission, dass sie gestützt auf § 358 PBG gegen polizeiliche Missstände noch nachträglich einschreiten könnte, vermag daran nichts zu ändern. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, was die Behörde gegen die absehbaren Missstände nachträglich noch vorkehren könnte.

E. 4.2

Die Erschliessung des Grundstücks für den Zulieferverkehr ist nach dem Gesagten zu verbessern. Dies bedeutet nicht zwingend, dass das Grundstück rückwärtig erschlossen werden muss. Gemäss § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen. Das Verwaltungsgericht hat wiederholt entschieden, dass es sich bei den beiden erwähnten Möglichkeiten um zwei gleichrangige Erschliessungslösungen handelt (RB 2000 Nr. 99 mit weiteren Hinweisen; VGr, 21. September 2005, VB.2005.00161, E. 4.1). Die Mitbeteiligte weist zu Recht darauf hin, dass die geplante Zufahrt als zusammengefasste Ausfahrt im Sinn von § 240 Abs. 3 PBG zu qualifizieren ist. Dafür brauchen nicht Ausfahrten mehrerer verschiedener Grundstücke

zusammengefasst zu werden. Für eine derart enge Auslegung des Gesetzeswortlauts besteht keine Veranlassung (VGr, 21. September 2005, VB.2005.00161, E. 4.1). Selbst wenn die G-Strasse angesichts ihrer Verkehrsorientierung als wichtige Strasse im Sinn von § 240 Abs. 3 PBG qualifiziert wird (dazu VGr, 11. März 2009, VB.2008.00551, E. 3 mit Hinweisen, www.vgrzh.ch), kann der örtlichen Baubehörde damit nicht vorgeworfen werden, sie hätte den ihr eingeräumten erheblichen Beurteilungsspielraum (dazu Fritzsche/Bösch, § 50 N. 87 mit zahlreichen Hinweisen) nicht pflichtgemäss gehandhabt, indem sie die geplante Zufahrt als mit § 240 Abs. 3 PBG vereinbar beurteilte.

E. 5

Der Vollständigkeit halber ist auf den Einwand der Beschwerdegegnerschaft einzugehen, ein teilweiser Rückbau des geplanten Zufahrtsgeschosses sei nicht ohne Weiteres möglich, weshalb die Überstellung der Baulinie von vornherein nicht bewilligungsfähig sei. Zudem würden das Zufahrtsgeschoss und das Zwischengeschoss praktisch nutzlos, wenn bei einer Verbreiterung der Strasse der erforderliche Manövrierraum verloren ginge.

E. 5.1

§ 100 Abs. 3 PBG stellt als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der Behörde (RB 2007 Nr. 64 = BEZ 2007 Nr. 17). Diese hat im Einzelfall zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen einerseits und den privaten Interessen der Grundeigentümer an einer zweckmässigen Grundstücksnutzung andererseits sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener abzuwägen. Nicht bewilligungsfähig sind dabei von vornherein Bauten und Anlagen, welche bei der Verwirklichung des durch die Baulinie gesicherten Zwecks nicht ohne Weiteres beseitigt werden können, sei es aus technischen oder rechtlichen Gründen oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre. Als Beispiele für die in der Praxis häufige Beanspruchung des Baulinienbereichs in Anwendung von § 100 Abs. 3 PBG werden in der Literatur Mauern und Einfriedigungen, Reklamen, Schwimmbassins, offene und gedeckte Fahrzeugabstellplätze, Einzelgaragen, Terrainaufschüttungen, Ein- und Ausfahrten, Pergolas, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe genannt (vgl. Fritzsche/Bösch, 12-23).

E. 5.2

Die Einwände der Beschwerdegegnerschaft sind nicht stichhaltig. Von einer bergseitigen Verbreiterung der G-Strasse würde nur der Zufahrtsbereich, nicht aber das Zufahrtsgeschoss als solches betroffen. Dass die Einfahrt aber notwendigerweise den Baulinienbereich beansprucht, ist offensichtlich. Bei einer Strassenverbreiterung ginge zwar Manövrierraum verloren. Davon, dass dadurch das ganze Geschoss zwecklos würde, kann aber keine Rede sein. Aus den Plänen ergibt sich, dass sich die wesentlichen Bauelemente (Autolift, Treppenhaus, Containerabstellplatz) nicht im Baulinienbereich befinden. So hat denn auch die Vorinstanz lediglich für die Tiefe des Vorplatzes vor dem Abstellplatz 1 festgestellt, dass diese bei einem Vollausbau der Strasse zu gering wäre (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.4). Auch erscheint es durchaus möglich, nach einem Ausbau der G-Strasse erneut eine verkehrssichere Einfahrt zu erstellen. Entscheidend ist, dass die im Baulinienbereich erstellten Anlageteile ohne Weiteres beseitigt werden können. Dem wird insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass die Statik der Garage gemäss Baubewilligung so auszubilden ist, dass eine mögliche künftige verbreiterte Strasse bis an die Garagenkonstruktion reichen könnte (Baubewilligung, Disp.-Ziff. I.5, 3. Lemma in

Verbindung mit Begründung S. 3). Das mit einem künftigen Ausbau der Strasse verbundene Risiko, für eine verkehrssichere Erschliessung bauliche Anpassungen vornehmen zu müssen, haben die Beschwerdeführer bzw. die jeweiligen Eigentümer zu tragen.

E. 5.3

Wenn die örtliche Baubehörde die privaten Interessen an einer zweckmässigen Nutzung höher gewichtet hat als die mit der Baulinie verfolgten öffentlichen Interessen, hat sie das ihr zustehende Ermessen nicht verletzt. Die örtlichen Verhältnisse werden durch die Hanglage und die umliegenden, bereits überbauten und erschlossenen Liegenschaften geprägt. Unter diesen Umständen wiegt das private Interesse der Beschwerdeführerin an einer zweckmässigen Erschliessung schwerer als das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Baulinienbereichs. Die Baubehörde hat dabei zu Recht berücksichtigt, dass die praxisgemäss zu duldennde Zufahrt ohnehin im Baulinienbereich verbliebe. Dem öffentlichen Interesse wird daher durch das Anpassungs- bzw. Beseitigungsrevers (Baubewilligung, Disp.-Ziff. I.18) genügend Rechnung getragen.

E. 5.4

Im Übrigen würde eine unzulässige Überstellung der Baulinie nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern allenfalls zu einer Nebenbestimmung führen, dass das Zufahrtsgeschoss entsprechend angepasst bzw. verschoben werden müsste. Der Beschwerdegegnerschaft würde hieraus kein Vorteil erwachsen. Ihr fehlt daher mit Bezug auf diese Rüge das Rechtsschutzinteresse (dazu VGr, 11. November 2004, BEZ 2004 Nr. 69; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 21 ff.).

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG) und sie hat der Beschwerdegegnerschaft für ihre Umtriebe eine angemessene Parteientschädigung 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.