

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00241 vom 20. Oktober 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-10-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00241

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00241 du 20 octobre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00241 del 20 ottobre 2010

Regeste

baurechtlicher Vorentscheid | Baurechtlicher Vorentscheid: Berechnung der notwendigen Arealfläche bei Einbezug von Flächen verschiedener Zonen; Arealüberbauungswürdigkeit eines Areals, welches von einer Strasse durchschnitten wird. Die örtliche Baubehörde verfügt bei der Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts (BZO) über einen erheblichen Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum (E. 1). Die von der kommunalen Baubehörde vertretene Auslegung einer Bestimmung, deren Wortlaut nicht restlos klar ist, ist vorliegend nicht zu beanstanden. Sie ist vom Wortlaut her zulässig und mit Blick auf das Institut der Arealüberbauung gerechtfertigt und zweckmässig (E. 2.5). Vorliegend sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, weshalb die das Areal durchschneidende Strasse verhindern sollte, dass eine Arealüberbauung als solche wahrgenommen werden und optisch eine Einheit bilden kann (E. 3.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 2

genügen, durchaus als nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt. Die von der Beschwerdeführerschaft vertretene Auslegung würde zu Ergebnissen führen, welche weder mit dem Zweck dieser Bestimmung noch mit dem Wortlaut von Art. 64 Abs. 3 BZO vereinbar sind. Demgegenüber erscheint die Auslegung des Bauausschusses vom Wortlaut her zulässig und mit Blick auf das Institut der Arealüberbauung gerechtfertigt und zweckmässig. Sie ist daher nicht zu beanstanden.

E. 2.1

Nach § 72 PBG und den Bauordnungsvorschriften genießt die Arealüberbauung gegenüber der Regelbauweise eine Reihe von Privilegien. Dies wird dadurch gerechtfertigt, dass eine einheitliche Überbauung grösserer Grundstücke mit architektonisch sorgfältig aufeinander abgestimmten und ästhetisch sehr gut gestalteten Bauten erreicht werden soll (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 22-11). Gemäss § 69 PBG steht es den Gemeinden frei, ob und gegebenenfalls in welchen Bauzonen sie Arealüberbauungen zulassen wollen. Entscheiden sie sich für die Zulässigkeit von Arealüberbauungen, müssen sie Mindestarealflächen festlegen. Diese bezwecken, dass nur Bauvorhaben in den Genuss von Privilegien kommen, die eine gewisse räumliche Ausdehnung erreichen. Ab welcher Minimalfläche ein Abweichen von den Bestimmungen für die Regelbauweise gerechtfertigt ist, liegt im Ermessen der Gemeinden.

E. 2.2

Der Wortlaut von Art. 63 Abs. 2 BZO ist nicht restlos klar. Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, es lasse sich den kommunalen Gesetzesbestimmungen zur Arealüberbauung nicht entnehmen, dass bei einer in verschiedenen Bauzonen liegenden Arealüberbauung jede Teilarealfläche für sich allein die jeweilige Mindestfläche gemäss Art. 63 Abs. 2 BZO erfüllen müsse. Allerdings ergibt sich auch das Gegenteil nicht ohne Weiteres aus den kommunalen Bestimmungen.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerschaft weist auf Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BZO hin. Danach darf die zonengemässe Vollgeschosszahl um zwei Vollgeschosse erhöht werden, wenn die Arealfläche in drei- und/oder viergeschossigen Zonen mindestens 8'000 m

E. 2.4

Daran ändert der Einwand der Beschwerdeführerschaft nichts, die Anrechnung der Fläche der Zone W2 führe dazu, dass auf der Fläche von 5'880 m

E. 2.5

Insgesamt erweist sich die Auslegung des Bauausschusses, wonach für eine Arealüberbauung grundsätzlich eine Fläche von mindestens 6'000 m

E. 3

Die Beschwerdeführerschaft macht weiter geltend, der Umstand, dass der G-Weg das Gebiet der geplanten Arealüberbauung durchschneide, stehe der Arealüberbauungswürdigkeit des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 entgegen. Wenn eine öffentliche Strasse eine Arealüberbauung durchschneide, könne nicht mit sichernden Nebenbestimmungen im Sinn von § 73 Abs. 2 lit. a PBG sichergestellt werden, dass das Areal nicht stärker ausgenützt werde, denn ein Nichtausbau (recte: Ausbau) der Strasse könne nicht nebenbestimmungsweise ausgeschlossen werden. Wenn schon die Ausnützungübertragung ab direkt an die Arealfläche anstossenden Grundstücken, die jedoch nicht in die Arealüberbauung miteinbezogen seien, unzulässig sei, könne auch keine Ausnützungübertragung über den nicht in die Arealüberbauung einbezogenen G-Weg erfolgen. Indem die Flächen der beidseits des G-Wegs gelegenen Grundstücke zusammengezählt würden, erfolge jedoch eine unzulässige Ausnützungsteigerung auf der Parzelle Kat.-Nr. 01.

E. 3.1

Es trifft zu, dass ein Ausbau der Strasse nicht nebenbestimmungsweise ausgeschlossen werden kann. Es ist jedoch unbestritten, dass der G-Weg nicht zur Arealfläche der geplanten Überbauung gehört. Damit hätte ein Ausbau des G-Wegs auch keine Auswirkungen auf die Ausnützung des Areals. Eine entsprechende Nebenbestimmung im Sinn von § 73 Abs. 2 lit. a PBG ist deshalb nicht erforderlich.

E. 3.2

Fraglich ist vielmehr, ob der G-Weg bzw. ein allfälliger späterer Ausbau desselben dagegen spricht, die nördlich und südlich angrenzenden Parzellen zu einem Areal zusammenzufassen. Die Vorinstanz führte dazu aus, es sei grundsätzlich zulässig, dass eine Arealfläche von Strassen oder Wegen durchschnitten werde, welche nicht zur Arealfläche gehören. Massstab für die Zulässigkeit bilde § 71 PBG. Die Arealüberbauung müsse als

solche wahrgenommen werden und besonders gut gestaltet, zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Die Arealfläche müsse optisch eine Einheit bilden und auch architektonisch als Einheit überbaut werden können (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5).

E. 3.3

Während die ursprüngliche Fassung von § 259 Abs. 1 PBG als massgebliche Grundfläche "die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche" bezeichnete, ist das Erfordernis des Zusammenhangs mit der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 fallen gelassen worden. Entsprechend hat der Regierungsrat die §§ 6 und 7 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) sowie die Absätze 2 und 3 von § 8 ABauV am 25. September 1991 gestrichen. Begründet hat er diese Verordnungsänderung mit der Neufassung von § 259 PBG und der Lockerung der Vorschriften über die Arealüberbauung (ABl 1991/II, S. 2092). Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass auch die eine Arealfläche bildenden Grundstücke nicht zusammenhängen müssen, sondern z.B. durch eine Strasse getrennt werden können (VGr, 17. Februar 2000, VB.1999.00298, E. 11c/cc).

E. 3.4

Die Beschwerdeführerschaft bringt nicht vor, der G-Weg verhindere, dass die Arealüberbauung als solche wahrgenommen werden und optisch eine Einheit bilden könne, die auch architektonisch als Einheit überbaut werden könne. Mehr bildet aber nicht Gegenstand der mittels Vorentscheid zu beantwortenden Frage. Die bloss hypothetische Möglichkeit, dass die Strasse in Zukunft ausgebaut werden könnte, rechtfertigt es jedenfalls nicht, eine Arealüberbauung von vornherein für unzulässig zu erklären. Dass ein solcher Ausbau geplant wäre, wurde von der Beschwerdeführerschaft nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Es liegt jedenfalls im Ermessen der Gemeindebehörden, unter diesen Umständen davon auszugehen, die Arealfläche bilde trotz des G-Wegs eine optische Einheit, die architektonisch als solche überbaut werden könne. Entsprechend stellte der Bauausschuss zu Recht fest, der G-Weg stehe einer Arealüberbauung nicht im Weg. Dass die besonders gute Gestaltung vor der Verwirklichung des konkreten Projekts noch nachzuweisen sein wird, wurde vom Bauausschuss ausdrücklich festgehalten. Der diesbezügliche Entscheid wurde nicht vorweggenommen. Der Bauausschuss beantwortete nur die gestellte Frage und stellte fest, der G-Weg stehe einer Zusammenrechnung der beiden Flächen zu einer Arealfläche nicht entgegen.

E. 3.5

Die Erwägungen der Vorinstanz sind demnach nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerschaft kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihr von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist sie zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint eine solche von Fr. 2'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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