

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00321 vom 25. August 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-08-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00321](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00321)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00321 du 25 août 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00321 del 25 agosto 2010

## Regeste

Baubewilligung | Verweigerung der Erstellung einer Hebebühne mit Glasvordach im Baulinienbereich. Das Interesse der Beschwerdeführerin an der Realisierung der Hebebühne samt dem Glasvordach als Witterungsschutz wird durch den Umstand relativiert, dass es neben einer fest installierten Vorrichtung Alternativen für die Zulieferung und den Abtransport von Gütern gibt. Zudem erscheint angesichts der zentralen Lage des Baugrundstücks eine Inanspruchnahme des Baulinienbereichs für öffentliche Zwecke als durchaus möglich (E. 3.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 2

Streitig ist die Überstellung der Baulinie durch die Hebebühne und das Glasvordach. Nach § 100 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) können "weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs" (als die gemäss Abs. 1 erlaubten) mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Wann und unter welchen Gesichtspunkten solche "weiter gehenden und andersartigen Beanspruchungen" bewilligt werden könnten, wird in § 100 Abs. 3 PBG nicht ausgeführt. Zur Auslegung dieser Bestimmung hat das Verwaltungsgericht in seiner früheren Rechtsprechung daher auf § 220 PBG betreffend die Ausnahmegewilligung zurückgegriffen und erwogen, dass eine Beanspruchung des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG nur im Sinn einer Ausnahme bewilligt werden könne, nämlich dann, wenn besondere Verhältnisse vorlägen (RB 1981 Nr. 107; vgl. auch RB 1983 Nr. 85 = BEZ 1983 Nr. 36). Das Gericht hat diese Auffassung in verschiedenen, bis auf RB 1991 Nr. 52 unpublizierten Entscheiden präzisiert (VB.2006.00348 E. 2.1 = BEZ 2007 Nr. 17, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Mit dem letztgenannten Entscheid lockerte das Verwaltungsgericht die bisherige Rechtsprechung vorab deswegen, weil die Praxis in weit grösserem Umfang Bauten und Anlagen im Baulinienbereich zulasse, als dies nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts möglich sei. Als Beispiele für nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen würden Mauern und Einfriedungen, Reklamen, Schwimmbassins, offene und gedeckte Fahrzeugabstellplätze, Einzelgaragen, Terrainaufschüttungen, Ein- und Ausfahrten, Pergolas, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe genannt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12-23). Zudem fehle der vom Verwaltungsgericht verwendeten Formulierung der "erheblichen Abweichungen von durchschnittlichen Gegebenheiten" die für die praktische Anwendung notwendige begriffliche Schärfe. Daher verdiene die von der Baurekurskommission und den genannten Autoren vertretene Auslegung den Vorzug und sei die Rechtsprechung in dieser Weise zu ändern. Somit betreffe § 100 Abs. 3 PBG

ungeachtet der Bezeichnung in der Marginalie keine Ausnahmen im technischen Sinn, sondern stelle als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der Behörde. Diese habe im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener (Fritzsche/Bösch, S. 12-24). Nicht bewilligungsfähig seien dabei von vornherein solche Bauten und Anlagen, welche bei Verwirklichung des durch die Baulinie gesicherten Zwecks nicht ohne Weiteres beseitigt werden könnten, sei es aus technischen oder rechtlichen Gründen oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre.

### **E. 3.1**

Die Baurekurskommission IV überprüfte den angefochtenen Entscheid aufgrund von § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG) frei. Allerdings hatte sie sich bei der Abwägung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen Zurückhaltung aufzuerlegen und wäre es ihr verwehrt gewesen, eine vertretbare Ausübung des kommunalen Ermessens durch ihr eigenes zu ersetzen (vgl. VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00390, E. 4.2.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)).

### **E. 3.2**

Die Baurekurskommission erwog, dass eine Bewilligung nur infrage käme, wenn das fragliche Projekt aufgrund seiner Funktion innerhalb der Baulinien realisiert werden müsste. Dies treffe bei einem Hubtisch samt Glasüberdachung jedoch nicht zu. Ein solcher könne auch weiter rückwärtig und somit ausserhalb des Baulinienbereichs positioniert werden. Dass die Anlieferung für die Druckerei ebenfalls die Baulinien tangiere, rechtfertige nicht die Erstellung von weiteren Installationen. Ebenso wenig spreche der Umstand, dass die Baugrundstücke durch die bestehenden Gebäude weitgehend überstellt seien und eine Landreserve kaum mehr vorhanden sei, für eine zusätzliche Inanspruchnahme des Baulinienbereichs. Schliesslich tue das von der Gemeindeversammlung abgelehnte Strassenprojekt, welches eine Verschiebung des Strassenkörpers nach Osten vorgesehen hatte, hier nichts zur Sache.

### **E. 3.3**

Zur Begründung ihres Rechtsmittels macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sich die Anlieferrampe seit jeher an der D-Strasse befinde. Nur hier bestehe ein Tor, das für Paletten und Container gross genug sei. Das Erdgeschoss liege rund 72 cm höher als die Strasse. Mit der Hebebühne solle der Niveauunterschied überbrückt werden; sie erleichtere somit Anlieferungen wie Abtransporte wesentlich und beschleunige den Warenumschlag. Die Installation der Anlage sei betrieblich notwendig, denn es sei nicht länger zumutbar, dass die Lasten von Angestellten der Beschwerdeführerin getragen werden müssten. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz lasse sich die Hebebühne an keinem anderen Ort realisieren. Eine Verlegung der Anlieferung auf die Westseite des Gebäudes sei faktisch ausgeschlossen, weil damit umfassende bauliche Veränderungen verbunden wären. Hinzu komme, dass der Abstand zwischen dem Druckereigebäude und dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 nur gerade 3,50–4 m betrage. Eine rückwärtige Erschliessung über die E-Strasse liesse sich nur unter Inanspruchnahme dieser Parzelle bewerkstelligen. Unter diesen Umständen sei eine Verlegung der Anlieferung von der D-Strasse auf die Westseite des Gebäudes aus baulichen wie auch betrieblichen Gründen ausgeschlossen. Die

Hebebühne sei daher "fast schon exemplarisch standortgebunden". Der Gemeinderat hätte eine fallbezogene Interessenabwägung vornehmen müssen, statt sich auf grundsätzliche Überlegungen zu beschränken. Zumal der Gemeinderat in seiner Rekursvernehmlassung eingeräumt habe, dass eine Verlagerung des Strassenkörpers näher zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 05 der Beschwerdeführerin heute nicht zur Diskussion stehe, sei das private Interesse stärker zu gewichten als das öffentliche Interesse an allfälligen Anpassungen des Strassenbereichs. Einer solchen Eventualität lasse sich mit einem Beseitigungsrevers hinreichend Rechnung tragen. Dass die Rampe die Öffentlichkeit oder Nachbarn in irgendeiner Weise beeinträchtige, habe der Gemeinderat nicht behauptet. Im Rahmen des – an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2009 gescheiterten – Projekts für eine Neugestaltung der Kreuzung C-/D-Strasse sei die Realisierung der Hebebühne noch unbestritten gewesen. Weshalb die Interessenabwägung im Nachhinein umgekehrt ausfalle, sei nicht ersichtlich. Die Rekurskommission habe den "sachfremden Gesinnungswandel des Gemeinderats" zu Unrecht sanktioniert, denn die Zufahrt auf das Areal der Bauherrin hätte sich bei einer Realisierung des fraglichen Strassenprojekts noch verschlechtert.

#### **E. 3.4**

Auch wenn der Warenumschatz im grafischen Betrieb der Beschwerdeführerin in der gegenwärtigen baulichen Ausgestaltung offenbar seit Jahrzehnten funktioniert hat, leuchtet es ein, dass die streitbetreffene Hebebühne zu einer wesentlichen Rationalisierung führen würde. Nach den Akten ist sodann erstellt, dass als Standort nur die D-Strasse infrage kommt, weil eine rückwärtige Erschliessung aufgrund des geringen Freiraums entlang der Westgrenze des Baugrundstücks ausser Betracht fällt. Das Interesse der Beschwerdeführerin an der Hebebühne samt dem Glasvordach als Witterungsschutz wird jedoch durch den Umstand relativiert, dass es neben einer fest installierten Vorrichtung Alternativen für die Zulieferung und den Abtransport von Gütern gibt. Es ist notorisch, dass zahlreiche Betriebe mit grossem Warenumschatz, wie etwa Kaufläden, in beengten Verhältnissen einer Altstadt ohne solche Vorrichtungen auskommen. Mit Bezug auf die dem Projekt entgegenstehenden öffentlichen Interessen war der Gemeinderat nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, grundsätzliche Überlegungen anzustellen. Denn mit einer "grosszügigen" Sichtweise im Einzelfall würde die Baubehörde ein Präjudiz schaffen, das ihren Beurteilungsspielraum bei einem späteren, ähnlich gelagerten Sachverhalt aus Gründen der Rechtsgleichheit einengen würde. Angesichts der zentralen Lage des Baugrundstücks an der Verzweigung von C- und D-Strasse erscheint eine Inanspruchnahme des Baulinienbereichs für öffentliche Zwecke als durchaus möglich. Infrage käme beispielsweise auf der Nordwestseite der D-Strasse die Verlängerung des Trottoirs, das heute im Bereich der Einmündung in die C-Strasse abbricht. Auch wenn das Projekt für eine Neugestaltung dieses Kreuzungsbereichs an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2009 gescheitert ist, besteht zumindest die Möglichkeit, dass das Trasse der D-Strasse verändert und die westliche Baulinie auf den Baugrundstücken in Anspruch genommen wird. Der Umstand, dass der Gemeinderat vor der Gemeindeversammlung den Plänen der Bauherrschaft noch zustimmend gegenübergestanden habe, hilft der Beschwerdeführerin nicht, wie sie selbst einräumt. Ein Baugesuch ist aufgrund der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Prüfung zu beurteilen. Nach dem Gesagten hat der Gemeinderat das Projekt mit zureichenden Gründen abgelehnt und erweist sich die Bestätigung dieses Entscheids durch die Baurekurskommission IV nicht als rechtsverletzend. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

#### **E. 4.1**

In einer abschliessenden Bemerkung hielt die Baurekurskommission IV fest, auch Gründe der Verkehrssicherheit sprächen gegen das Projekt. Der Hubtisch mit Glasvordach käme in einem Abstand von nur 16 cm zum Strassenkörper zu liegen, und dies im Einmündungsbereich einer kommunalen Sammelstrasse in eine Staatsstrasse. Die Bewegungen des Hubtisches könnten bei einem so geringen Strassenabstand zu sehr gefährlichen Situationen führen. Dem hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass der mit den örtlichen Verhältnissen besser vertraute Gemeinderat keine solchen Einwände erhoben habe. Die Hebebühne sei grundsätzlich ebenerdig im Erdreich versenkt und werde nur bei Bedarf sowie unter Aufsicht bedient. Gegenüber dem heutigen Zustand erleichtere und beschleunige sie den Warenumschat. Das vorgesehene Glasdach sei durchsichtig und beeinträchtige die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich nicht.

#### **E. 4.2**

Die Baurekurskommission war berechtigt, neben dem vom Gemeinderat einzig herangezogenen Verweigerungsgrund der Baulinienüberstellung weitere Projektängel zu prüfen (RB 1983 Nr. 111; vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 10 N. 45). Allerdings hätte sie der Beschwerdeführerin vorgängig das rechtliche Gehör gewähren müssen, wenn es sich hierbei um ein tragendes Element der Entscheidung gehandelt hätte (Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 N. 19). Weil die Frage der Verkehrssicherheit der Vorinstanz jedoch nicht als massgebliche Begründung ihres Entscheids diene, durfte sie von einer vorgängigen Anhörung der Beschwerdeführerin absehen. Die Erwägung der Rekurskommission, wonach die Hebebühne im viel befahrenen Kreuzungsbereich C-/D-Strasse ein nicht unerhebliches Gefahrenpotenzial schafft, ist naheliegend. Dies gilt namentlich deswegen, weil das Trottoir entlang der C-Strasse nur im Einmündungsbereich der D-Strasse weitergeführt wird und vor dem Standort des vorgesehenen Glasdachs abbricht. Weil ein menschliches Fehlverhalten insbesondere der Verkehrsteilnehmer mitzuberücksichtigen ist, besteht ein Unfallrisiko auch unter Einhaltung der gebotenen Vorsichtsmassnahmen bei der Bedienung der Anlage. Ohne die Durchführung eines Augenscheins lässt sich zu dieser Frage jedoch nicht endgültig Stellung nehmen.

#### **E. 5**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Dieser steht von vornherein keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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