

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00577 vom 9. März 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00577

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00577 du 9 mars 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00577 del 9 marzo 2011

Regeste

Baubewilligung und Inventarentlassung | Baubewilligung und Inventarentlassung: Befangenheit der Bewilligungsbehörde beim Entlassungsentscheid; Bezeichnung als Untergeschoss; Ausnutzungsrelevanz eines mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses; verkehrssichere Erschliessung. Da der Stadtrat den Entlassungsentscheid materiell schon mit der Baubewilligung korrekt gefällt hatte, war er beim späteren formellen Entlassungsentscheid nicht befangen (E. 2.4-2.6). Ein Untergeschoss liegt gemäss dem klaren Gesetzeswortlaut und der Praxis bereits dann vor, wenn es in geringem Umfang in das gewachsene Terrain hineinragt (E. 3.2). § 9 ABV entbehrt in Bezug auf Untergeschosse, welche mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, einer genügenden gesetzlichen Grundlage, weshalb dieser Bestimmung diesbezüglich die Anwendung zu versagen ist. Eine Korrektur müsste durch den Gesetzgeber erfolgen (E. 4.5). Der nicht durch triftige Gründe gerechtfertigte Aufschub des Entscheids über das Vorliegen einer verkehrssicheren Erschliessung, mithin einer Frage von ausschlaggebender Bedeutung, widerspricht dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids (E. 6.7-6.9). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00577 Urteil der 1. Kammer vom 9. März 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Baugesellschaft D, nämlich: 1.1 E, 1.2 F, 1.3 G, alle vertreten durch RA H,

E. 2

Stadtrat Uster, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung und Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 10. November 2009 erteilte der Stadtrat Uster der Baugesellschaft D, bestehend aus E, F und G, unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Wohn- und Gewerbehauses mit Tiefgarage auf dem in der Zentrumszone Z3 liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 an der I-Strasse

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Stadtrat Uster habe es bei der Erteilung der Baubewilligung am 10. November 2009 versäumt zu prüfen, ob die Weisstanne aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte entlassen werden könne. Der Stadtrat habe sich nicht mit der Bedeutung der Weisstanne für das Quartier- und

Strassenbild auseinandergesetzt und nicht begründet, warum diese Bedeutung verloren gegangen sein sollte. In der Folge sei der Stadtrat bei seiner Entscheid betreffend die Inventarentlassung befangen gewesen, weil er sich der Bauherrschaft gegenüber verpflichtet gefühlt habe.

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerschaft vertritt demgegenüber die Ansicht, der Entscheid, dass die Weisstanne aus dem Inventar entlassen werden könne, sei materiell bereits im Baubewilligungsverfahren ergangen. Darauf habe beim formellen Entlassungsentscheid vom 9. Februar 2010 abgestellt werden dürfen. Von Befangenheit könne daher keine Rede sein.

E. 2.3

Umstritten ist in erster Linie, ob im Baubewilligungsverfahren bereits geprüft wurde, ob die sich auf dem Baugrundstück befindende Weisstanne aus dem Inventar entlassen werden kann. Die Vorinstanz scheint diese Frage bejaht zu haben. Ihre diesbezüglichen Erwägungen sind allerdings nicht restlos klar. Es genügt nämlich nicht, dass der Stadtrat mit der Baubewilligung darauf hingewiesen hat, dass die auf der Bauparzelle stehende Weisstanne im kommunalen Inventar aufgeführt sei, und entschieden hat, dass die Tanne beseitigt werden dürfe. Entscheidend ist, ob er dabei die bei einer Inventarentlassung notwendige Prüfung vorgenommen hat. Nur wenn dies der Fall ist, trifft die Aussage der Vorinstanz zu, der Bewilligungsentscheid habe den Inventarentlassungsentscheid nicht beeinflusst.

E. 2.4

Der Entscheid über die Inventarentlassung erfordert eine Prüfung, ob es sich bei der fraglichen Weisstanne um einen wertvollen Baum im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) handelt, und gegebenenfalls, ob das Fällen der Tanne mit § 204 PBG über die Bindung des Gemeinwesens vereinbar wäre. Gemäss dieser Bestimmung hat die Gemeinde in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Wie beim Entscheid über eine formelle Unterschutzstellung nach § 205 lit. c PBG verlangt die Anwendung von § 204 PBG eine Interessenabwägung, welche die entscheidenden Behörden nach pflichtgemäsem Ermessen vorzunehmen haben.

E. 2.5

Der Stadtrat ging in der Baubewilligung nicht explizit auf die Frage ein, ob es sich bei der betroffenen Weisstanne überhaupt noch um einen "wertvollen" Baum im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG handle. Vielmehr schritt er direkt zur Interessenabwägung, aufgrund derer er zum Schluss kam, die Weisstanne dürfe gefällt werden. Dabei betonte der Stadtrat den Aspekt, dass der Erhalt der Weisstanne die Nutzung des Grundstücks unverhältnismässig erschweren würde. Im Zusammenhang mit der angeordneten Ersatzbepflanzung wies der Stadtrat zudem auf die Umgebungs- und Strassenraumgestaltung hin. Diesbezüglich führte der Stadtrat aus, mit dem Bauvorhaben biete sich die Gelegenheit, den Strassenabschnitt funktional und gestalterisch besser an den Zentrumsbereich anzubinden. Die neue Baumreihe auf dem Baugrundstück übernehme die einheitliche Typologie des ersten Abschnitts der I-Strasse. Aus den Akten ist zudem ersichtlich, dass sich neben der Stadtbildkommission Uster auch die Fachstelle "Natur und Landwirtschaft" vernehmen

liess.

E. 2.6

Die Behauptung der Beschwerdeführenden, der Stadtrat habe keine Interessenabwägung vorgenommen, ist somit nicht haltbar. Auch die Bedeutung der Weisstanne für das Strassenbild wurde vom Stadtrat – allerdings unter einem anderen Titel – thematisiert. Dabei wies er auf Veränderungen des Quartierbildes in der Umgebung des Baugrundstücks hin, die sich selbstverständlich auch auf die Bedeutung der Weisstanne für das Strassenbild auswirkten. Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, der materielle Entscheid über die Inventarentlassung sei bereits mit der Baubewilligung ergangen, weshalb der Inventarentlassungsentscheid nicht habe beeinflusst werden können. Eine Befangenheit des Stadtrats ist nicht erkennbar.

E. 03

in Uster. B. Mit Beschluss vom 9. Februar 2010 entliess der Stadtrat Uster die Weisstanne auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 (recte: 01) an der I-Strasse 03 in Uster aus dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte. II. A. Gegen den Beschluss vom 10. November 2009 rekurrten B und A sowie M an die Baurekurskommission III und beantragten die Aufhebung der Bewilligung. Mit Entscheid vom 15. September 2010 wies die Baurekurskommission III den Rekurs ab, soweit sie darauf eintrat. B. Gegen den Beschluss vom 9. Februar 2010 rekurrten die Verein J, B und A sowie M an die Baurekurskommission III und beantragten die Aufhebung der Bewilligung. Mit Entscheid vom 15. September 2010 wies die Baurekurskommission III den Rekurs ab. III. Mit Eingabe vom 19. Oktober 2010 erhoben B und A beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen die beiden Entscheide der Baurekurskommission III und beantragten, die beiden Entscheide der Baurekurskommission III vom 15. September 2010 sowie die beiden Beschlüsse des Stadtrats Uster vom 10. November 2009 und vom 9. Februar 2010 seien aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Die Vorinstanz schloss am 28. Oktober 2010 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Am 10. Dezember 2010 bzw. 12. Januar 2011 beantragten die Baugesellschaft D sowie der Stadtrat Uster die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. In ihren Vernehmlassungen vom 3., 11. und 14. Februar 2011 hielten die Parteien an ihren Anträgen und Standpunkten fest. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten. 2.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, für die Bezeichnung als Untergeschoss könne nicht ein noch so geringfügiges Hineinragen eines horizontalen Gebäudeabschnitts in das gewachsene Terrain genügen. Das projektierte Erdgeschoss liege im nördlichsten Teil des geplanten Gebäudes um maximal 12 cm unter dem gewachsenen Terrain. Auf der Südseite liege das Erdgeschoss bis weit über die Gebäudemitte bis zu 43 cm über dem gewachsenen Terrain. Entgegen der Vorinstanz könne bei § 275 Abs. 3 PBG nicht von einer klaren Legaldefinition gesprochen werden. Die Auslegung von § 275 Abs. 3 PBG müsse primär am allgemeinen Sprachgebrauch anknüpfen. Demnach sei davon auszugehen, dass der

Gesetzgeber Geschosse im Auge gehabt habe, die substantiell in den gewachsenen Boden hineinragten. Nur marginal in das gewachsene Terrain eingebundene Untergeschosse widersprüchen zudem der Zielsetzung von Art. 47 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uster vom 1. April 1999 (BZO). Das als Untergeschoss bezeichnete Geschoss sei daher als Vollgeschoss zu qualifizieren, womit der geplante Bau vier Vollgeschosse aufweise und mithin die gemäss Art. 26 BZO erlaubte Zahl von maximal drei Vollgeschossen überschreite.

E. 3.2

Die Auslegung der Vorinstanzen stützt sich auf den klaren Gesetzeswortlaut und die ständige Praxis (VGr, 15. Juni 2005, VB.2005.00051, E. 6.2; 10. März 2004, VB.2003.00370, E. 2.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 13-9). Solange ein Bauherr die maximale Gebäudehöhe und die übrigen Vorschriften über die Ausdehnung und Nutzung eines Gebäudes einhält, darf er den weiten Spielraum, welchen das Gesetz für die Gestaltung von Untergeschossen eröffnet, ausschöpfen. Die Einwände, welche die Beschwerdeführenden gegen diese Praxis vorbringen, sind nicht neu. Es rechtfertigt sich nicht, von dieser abzuweichen. Die Beschwerde erweist sich daher in diesem Punkt als unbegründet.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden wenden sich gegen die Einschätzung der Vorinstanzen, dass das Untergeschoss, auch wenn es nur geringfügig in den Boden hineinrage, nicht ausnutzungsrelevant sei. Qualifiziere man ein solches Geschoss als Untergeschoss, bedürfe es dringend des Korrektivs von § 9 der allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV). Andernfalls sei Tür und Tor geöffnet für Projekte mit "Untergeschossen", die nicht nur als Vollgeschosse in Erscheinung treten, sondern auch in gleicher Weise nutzbar seien, ohne dass die betreffenden Flächen an die Ausnutzungsziffer angerechnet werden müssten. Die Gewerbefläche von 410 m² und die Bastelräume von insgesamt 93,2 m² müssten in die Berechnung einbezogen werden.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerschaft ist demgegenüber der Ansicht, die Vorinstanzen hätten § 9 ABV mangels einer genügenden gesetzlichen Grundlage zu Recht nicht angewendet. Seit dem in BEZ 1995 Nr. 24 publizierten Entscheid hätten die Stadt Uster und viele andere Gemeinden auf die Anwendung von § 9 ABV hinsichtlich der Unterscheidung zwischen mehrheitlich über und unter dem gewachsenen Terrain liegenden Untergeschossen verzichtet. Es seien daher viele Gebäude entstanden, welche die dadurch ermöglichten Untergeschossnutzungen ausschöpften. Erblicke man in den Folgen der entsprechenden Praxis einen Missstand, sei es Sache des Gesetzgebers, § 255 PBG entsprechend zu ergänzen.

E. 4.3

§ 9 ABV sieht vor, dass Dach- und Untergeschosse, die im Sinn von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, sowie Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, für die Berechnung der Ausnutzungsziffer als Vollgeschosse gelten. Die Vorinstanz erwog, diese Bestimmung entbehre – jedenfalls soweit der vorliegend zu beurteilende Fall eines mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain liegenden Untergeschosses betroffen sei – einer genügenden gesetzlichen Grundlage. § 9 ABV sei daher in solchen Fällen die Anwendung zu versagen. Dies entspreche einer mit einem

Entscheid der Baurekurskommission I vom 14. Juli 1995 (BEZ 1995 Nr. 24) begründeten Praxis.

E. 4.4

Die Beschwerdeführenden setzen sich mit der Praxis, auf welche sich die Vorinstanz stützt, nicht auseinander. Sie begnügen sich damit, auf die ihrer Ansicht nach nicht gerechtfertigten Folgen dieser Praxis hinzuweisen und einen Entscheid der Baurekurskommission II als inkonsequent zu kritisieren, welcher jedoch nicht den vorliegend interessierenden zweiten Anwendungsfall von § 9 ABV betraf.

E. 4.5

Ob die in § 9 ABV enthaltene Vorschrift sinnvoll ist oder nicht, ist für die Beurteilung der angesprochenen Praxis nicht von Bedeutung. Entscheidend ist vielmehr, ob dem Verordnungsgeber die Kompetenz zukam, eine solche Vorschrift aufzustellen. Die Vorinstanz verneinte diese Frage mit Verweis auf die erwähnte Praxis. Diese stützt sich auf einen in BEZ 1995 Nr. 24 publizierten, ausführlich begründeten Entscheid der Baurekurskommission I. Diese war mit einlässlicher Begründung zum Schluss gelangt, die Privilegierung der Dach- und Untergeschosse sei in § 255 PBG abschliessend geregelt. Der Verordnungsgeber habe daher mit dem Erlass von § 9 ABV seine Ausführungskompetenz überschritten, da diese Bestimmung der Zielsetzung des Gesetzes nicht folge und diese konkretisiere, sondern die gesetzliche Bestimmung vielmehr abändere. Der in § 255 Abs. 2 PBG verwendete Begriff des Untergeschosses sei im Gesetz klar bestimmt. Angesichts der die Erscheinungsweise der Bauten massgeblich prägenden und sich auf das Überbauungsbild entscheidend auswirkenden Geschossvorschriften sei die detaillierte Umschreibung der verschiedenen Geschosstypen auf Gesetzesstufe erfolgt und bewusst nicht einer Vollzugsverordnung überlassen worden. Dies habe zur Folge, dass eine unterschiedliche Behandlung der definierten Geschosse ebenfalls auf Gesetzesstufe geregelt werden müsse. Daher lasse sich der Schluss, nach dem Willen des Gesetzgebers müsste auch bei der Frage der Ausnützung zwischen mehrheitlich über und mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liegenden Untergeschossen unterschieden werden, und es könnten entsprechende Ausführungsbestimmungen auf Verordnungsstufe erlassen werden, nicht halten. Eine Ergänzung von § 255 PBG im Sinn von § 9 ABV müsse durch den Gesetzgeber selber normiert werden. Die Bestimmung von § 9 ABV erweise sich daher hinsichtlich der Unterscheidung von mehrheitlich über und unter dem gewachsenen Terrain liegenden Untergeschossen als gesetzwidrig und sei daher unbeachtlich. Das Verwaltungsgericht hat sich mit dieser Praxis bisher nie eingehend auseinandergesetzt. In einem Entscheid vom 15. April 1994 hatte es § 9 ABV in einem Fall angewendet, in welchem ein Untergeschoss zu beurteilen war, welches mehrheitlich über dem gewachsenen Boden lag (VGr, 15. April 1994, VB 93/0048, E. 3b [nicht publiziert]). In einem Entscheid vom 13. Februar 1996 führte es zwar aus, der in BEZ 1995 Nr. 24 publizierte Entscheid der Baurekurskommission I gebe keinen Anlass, auf die eigene Rechtsprechung zurückzukommen (VGr, 13. Februar 1996, VB.95.00094, E. 5c [nicht publiziert]). In diesem Fall war jedoch ein Untergeschoss zu beurteilen, welches nicht nur mehrheitlich über dem gewachsenen Terrain lag, sondern auch ein Vollgeschoss ersetzte. Die in BEZ 1995 Nr. 24 dargelegte Rechtsauffassung beruht auf einer einlässlichen und einleuchtenden Begründung. Einwände dagegen zielen auf eine Änderung der in § 255 getroffenen gesetzlichen Regelung ab. Solange der Gesetzgeber nicht tätig wird, sind die rechtsanwendenden Behörden bei der Beurteilung von Untergeschossen, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, nicht befugt,

§ 9 ABV anzuwenden. Angesichts des langen Zeitraums, in welchem die erwähnte Praxis unangefochten blieb und entsprechende Bewilligungen erteilt wurden, sprechen für dieses Ergebnis im Übrigen auch Gründe der Rechtssicherheit.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden vertreten ferner die Ansicht, der Stadtrat hätte bereits im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan verlangen müssen, welcher sämtliche erforderlichen Infrastrukturanlagen (Containerabstellplatz, Fläche für Kompostierung oder Platz für einen Grüncontainer, Ein-/Ausfahrt mit den notwendigen Einlenkerradien) vollständig und korrekt ausweise. Es sei unzulässigerweise eine Baubewilligung auf Vorrat erteilt worden.

E. 5.2

Die Beschwerdegegnerschaft macht demgegenüber geltend, aus den eingereichten Unterlagen sei ersichtlich, dass die fraglichen Infrastrukturanlagen ohne Probleme erstellt werden könnten. Von einer Baubewilligung auf Vorrat könne keine Rede sein.

E. 5.3

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Das Vorliegen letzterer Voraussetzung wird von den Beschwerdeführenden angezweifelt.

E. 5.4

Festzuhalten ist zunächst, dass vorliegend nicht von Bedeutung sein kann, ob mit dem Abschluss einer Vereinbarung mit den Eigentümern des Nachbargrundstücks zu rechnen ist oder nicht. Solange die allenfalls ins Auge gefasste gemeinsame Zufahrt und der gemeinsame Containerabstellplatz nicht rechtlich gesichert sind, ist allein darauf abzustellen, ob gewährleistet ist, dass die erforderlichen Infrastrukturanlagen auf dem Baugrundstück selber erstellt werden können.

E. 5.5

Unbestritten ist, dass statt einer Kompostierfläche neben dem Kehrichtcontainer Platz für einen Grüngutcontainer vorgesehen werden kann. Unbestritten ist ebenso, dass ein Standort für den Containerabstellplatz entlang der P-Strasse auszuseiden scheint. Wie die Beschwerdeführenden selber ausführen, hat die Beschwerdegegnerschaft hingegen bereits im vorinstanzlichen Verfahren die Ansicht vertreten, Standorte entlang der I-Strasse seien durchaus möglich, gegebenenfalls unter Verzicht auf einen Besucherparkplatz. Dieser Ansicht hat sich die Vorinstanz angeschlossen. Dies ist mit Blick auf den vorliegenden konzeptionellen Umgebungsplan und den Umstand, dass die Beschwerdeführenden nicht näher begründen, weshalb ein Standort an der I-Strasse, etwa anstelle eines Besucherparkplatzes, nicht infrage kommen sollte, durchaus nachvollzieh- und vertretbar.

E. 5.6

Bezüglich des Einlenkerradius ist umstritten, ob auf dem Grundstück genügend Platz vorhanden ist, sodass das Nachbargrundstück nicht beansprucht werden muss. Angesichts

der vorgesehenen Breite der Einfahrt einschliesslich des Fussgängerzugangs von 6,74 m und des den Baubehörden zustehenden Ermessens, ist die Einschätzung der Baubehörde nicht zu beanstanden. Es wird diesbezüglich möglich sein, einen rechtmässigen Zustand herzustellen. Damit ist allerdings noch keine verkehrssichere Zufahrt garantiert (dazu sogleich, E. 6). Der fehlende Nachweis des Einlenkerradius auf dem Baugrundstück stellt einen untergeordneten Mangel dar. Ob triftige Gründe für den Aufschub sprechen, erscheint allerdings fraglich. Da ein hinreichend grosser Einlenkerradius einen Aspekt einer genügenden Zufahrt darstellt, drängt es sich auf, sein Vorliegen bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit zu überprüfen (E. 6).

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden rügen schliesslich, der Stadtrat sei seiner Pflicht nicht nachgekommen zu prüfen, ob die Ausfahrt in die I-Strasse den Anforderungen von § 240 Abs. 1 PBG genüge. Es lasse sich mit dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht vereinbaren, die Frage, ob die geplante Ein-/Ausfahrt in die I-Strasse den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genüge, einem späteren Bewilligungsverfahren vorzubehalten.

E. 6.2

In den Augen der Beschwerdegegnerschaft sind die Beschwerdeführenden zur Rüge der mangelnden Verkehrssicherheit nicht legitimiert. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben ist, 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 enge nachbarliche Raumbeziehung ist vorliegend unbestritten. Die Rüge, eine verkehrssichere Erschliessung könne angesichts der kleinen dafür zur Verfügung stehenden, nicht überbauten Fläche nicht erreicht werden, zumal ein Teil dieser Fläche längs der Strasse für die Ersatzpflanzung für die aus dem Inventar entlassene Weisstanne vorgesehen sei, wäre geeignet, die Aufhebung der Baubewilligung zu bewirken, da dieser Mangel nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnte (vgl. § 321 Abs. 1 PBG). Die Beschwerdeführenden sind daher auch hinsichtlich dieser Rüge legitimiert.

E. 6.3

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, die genaue Verkehrsführung der Ein-/Ausfahrt mit den erforderlichen Einlenkerradien sei noch nicht bewilligt bzw. einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten. Die Frage der genügenden Sichtweiten und damit der genügenden Verkehrssicherheit stelle sich daher noch nicht. Daher sei auf den Rekurs in diesem Punkt nicht einzutreten.

E. 6.4

Die private Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass es vorliegend gerechtfertigt sei, im Sinn von § 6 Abs. 2 der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV) Abweichungen an die technischen Anforderungen an die Ausfahrt zuzulassen. Da die Gebote der Verkehrssicherheit auf die Fertigstellung von Bauten und Anlagen hin gesichert sein müssten, sei es ohne Weiteres zulässig, in einem späteren

Verfahren über die konkrete Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt zu entscheiden.

E. 6.5

Der Stadtrat führt aus, der Nachweis einer optimalen Verkehrssicherheit sei im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gestaltungskonzepts für die I-Strasse zu realisieren, wobei die in der Baubewilligung geforderte Bepflanzung und die Längsparkierung sowie die Zufahrt in Absprache mit der Stadt Uster im Rahmen des späteren Bewilligungsverfahrens aufzuzeigen und im nachzureichenden Umgebungsplan festzulegen seien. Die durch § 321 PBG gewährleistete Einheit der Baubewilligung sei daher nicht verletzt worden.

E. 6.6

Aus den Ausführungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerschaft ergibt sich, dass die Baubewilligungsbehörde die Verkehrssicherheit der Zufahrt nicht prüfte. Sie wies lediglich auf den in § 240 Abs. 1 PBG statuierten Grundsatz hin, wonach durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder der Verkehr behindert noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden dürfen. Für die Hauptzufahrt auf das Gelände seien die nötigen Einlenkerradien auf dem Privatgrund nachzuweisen. Im Dispositiv wurde die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Neubau des projektierten Gewerbe- und Wohnhauses in diesem Zusammenhang lediglich mit der vor Rohbau zu erfüllenden Auflage versehen, einen detaillierten Umgebungsplan einzureichen und bewilligen zu lassen, der unter anderem die nötigen Einlenkerradien auf dem Privatgrund ausweise. Die Frage der Verkehrssicherheit lässt sich jedoch nicht auf das Problem der Einlenkerradien reduzieren. Zu prüfen ist insbesondere auch, ob die erforderlichen Sichtweiten gegeben sind.

E. 6.7

Das Vorliegen einer verkehrssicheren Erschliessung ist für eine Baubewilligung ohne Zweifel von ausschlaggebender Bedeutung. Eine ungenügende Erschliessung kann denn auch nicht als untergeordneter Mangel im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG bezeichnet werden (BGr, 17. November 2009, 1C_192/2009, E. 2.4). Die Baubehörde hat sich mit dieser Frage jedoch nicht auseinandergesetzt. Sie macht auch nicht geltend, sie habe festgestellt, dass die Erstellung einer verkehrssicheren Zufahrt grundsätzlich gewährleistet sei, deren konkrete Ausgestaltung jedoch mit dem später einzureichenden Umgebungsplan bewilligt werden könne. Angesichts der bestehenden Unsicherheit über die Ausgestaltung der Baumreihe entlang der I-Strasse wäre diese Einschätzung zurzeit auch kaum möglich. Zumindest würde sie eine entsprechend sorgfältige Begründung erfordern. Eine solche ist weder in der Baubewilligung noch im Rekursverfahren erfolgt. Im Übrigen werden Zweifel an der genügenden Übersichtlichkeit der Einfahrt durch den von der privaten Beschwerdegegnerschaft im Rekursverfahren eingereichten Plan, welcher die grundsätzlich erforderlichen Sichtweiten aufzeigt, eher genährt denn ausgeräumt.

E. 6.8

Die Begründung des Stadtrats, der Nachweis einer optimalen Verkehrssicherheit sei im Zusammenhang mit der Umsetzung des Gestaltungskonzepts für die I-Strasse zu realisieren, wobei die in der Baubewilligung geforderte Bepflanzung und die Längsparkierung sowie die Zufahrt des Bauvorhabens aufzuzeigen und im nachzureichenden Umgebungsplan festzulegen seien, vermag einen Aufschub des Entscheids über diese Fragen zudem nicht zu rechtfertigen. Es trifft zwar zu, dass die Planung einer verkehrssicheren Zufahrt und die

konkrete Ausgestaltung und Anordnung der Bepflanzung und der Längsparkierung aufeinander abgestimmt werden müssen. Dies ist aber im heutigen Zeitpunkt nicht weniger gut möglich als bis zum in der Baubewilligung vorgesehenen Zeitpunkt für die Nachreichung des Umgebungsplans (vor Rohbau). Wenn die Vorinstanz in diesem Zusammenhang ausführt, der genaue Standort und die Anzahl der Bäume entlang der I-Strasse seien noch nicht definitiv bestimmt und bewilligt, weshalb nicht gesagt werden könne, deren Existenz verhindere die Einhaltung der Sichtweiten (Entscheid der Vorinstanz, R3.2009.00255, E. 4.5), kann dem nicht ohne Weiteres beigeplant werden. Die Baubewilligung vom 10. November 2009 verlangt ausdrücklich eine Ersatzbepflanzung. Im Inventarentlassungsentscheid vom 9. Februar 2010 ging der Stadtrat Uster sogar davon aus, dass in der Baubewilligung festgehalten worden sei, die Weisstanne könne "unter Vorbehalt einer Ersatzpflanzung von sechs Strassenbäumen entlang der I-Strasse" gefällt werden. Daraus ergibt sich, dass der Spielraum für die Bauherrschaft nicht derart gross ist, dass ohne jegliche Begründung davon ausgegangen werden könnte, eine verkehrssichere Zufahrt könnte in jedem Fall ohne grössere Projektänderungen realisiert werden.

E. 6.9

Indem die Baubehörde den Entscheid über das Vorliegen der erforderlichen verkehrssicheren Erschliessung aufgeschoben hat, hat sie eine Frage nicht geklärt, die von ausschlaggebender Bedeutung ist. Es kann zudem keine Rede davon sein, dass triftige Gründe für die nachträgliche Behandlung sprechen. Der Aufschub des Entscheids über die verkehrssichere Erschliessung widerspricht damit dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids (vgl. dazu E. 5.3). Der Stadtrat Uster hat die Frage der genügenden Zufahrt im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet.

E. 7

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die Sache zu neuer Beurteilung im Sinn der Erwägungen an den Stadtrat Uster zurückzuweisen ist. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden je zu einem Viertel und die Beschwerdegegnerschaft zur Hälfte kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die Kostenverteilung der Vorinstanz im Verfahren R3.2009.00255 ist entsprechend anzupassen. Dabei kann jedoch nur jener Teil der Kosten neu verlegt werden, welcher auf die am Beschwerdeverfahren beteiligten Beschwerdeführenden entfiel (Fr. 2'274.-). Da M nicht Beschwerde erhob, ist auf die ihm auferlegten Kosten nicht zurückzukommen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

E. 8

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).