

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00657 vom 9. Februar 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00657

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00657 du 9 février 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00657 del 9 febbraio 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für fünf Garagenboxen und zwei Abstellplätze: strassenmässige Erschliessung, rechtliches Gehör. Infolge des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen entzieht sich die rechtliche Beurteilung von Tatsachen regelmässig dem Gehörsanspruch. Eine Ausnahme liegt nicht vor, zumal die Beschwerdegegnerin die streitige Rechtsfrage selber zum Thema des Rekursverfahrens machte. Soweit die Vorinstanz ihre Tatsachenkenntnis aus allgemein zugänglichen Quellen wie dem ZVV-Fahrplan bezog, waren die Parteien dazu nicht anzuhören (E. 6) Bedingt durch die besondere Lage der Zufahrt (mit Zwischenkehrplatz) sind vorliegend nur die an den privaten Wegabschnitt angrenzenden Wohneinheiten für den erforderlichen Zufahrtstyp massgeblich (E. 7.2.1). Dank zwei nahe gelegenen Bus-/Tramhaltestellen ist das Baugrundstück mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen, sodass die von der privaten Wegparzelle als Zufahrtsweg erschliessbaren Wohneinheiten auf 30 heraufzusetzen sind (E. 7.2.3). Da die knapp 3.7 m breite Wegparzelle momentan mit zweckwidrig errichteten Parkplätzen verstellt ist und ein Zugang auch in tatsächlicher Hinsicht gewährleistet und überdies verkehrssicher sein muss, sind die projektierten Garagenboxen und Abstellplätze ungenügend erschlossen (E. 7.3.1). Der Erschliessungsmangel lässt sich nicht mit einer Nebenbestimmung beheben (E. 7.3.2). Gutheissung soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 1

C, vertreten durch RA D,

E. 2

Als Eigentümerin der sich schräg gegenüber dem Baugrundstück befindlichen Liegenschaft und vom Bauvorhaben betroffene Nachbarin ist die Beschwerdeführerin im Sinn von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Erhebung der Beschwerde legitimiert.

E. 3

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Da sich der entscheidrelevante Sachverhalt aufgrund der Akten, insbesondere der Pläne und der von der Beschwerdeführerin selber eingereichten Tabellen und Fotografien mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 4

Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens kann nur sein, was Gegenstand des angefochtenen Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesanwendung hätte sein sollen (VGr, 21. Januar 2009, VB.2008.00537, E. 1.2, mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 3). Im Rekursverfahren hat die heutige Beschwerdeführerin entgegen der in der Beschwerdeschrift geäusserten Behauptung die Aufhebung des angefochtenen Bausektionsbeschlusses nur insoweit beantragt, als damit die Erstellung von fünf Garagenboxen und zwei Abstellplätzen bewilligt wurden. Das Thema des Beschwerdeverfahrens ist daher auf ebendiese Punkte beschränkt. Soweit die Beschwerdeführerin trotz ihrer relativierenden Ausführungen einen Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung für das übrige Bauvorhaben gestellt hat, ist darauf nicht einzutreten .

E. 5

Im Wesentlichen bestreitet die Beschwerdeführerin die genügende strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks. Entgegen der Darstellung der Vorinstanz weise die private Erschliessungsparzelle Kat.-Nr. 03 nicht durchgehend eine Breite von 4 m auf. Soweit die Vorinstanz selbst bei Abstellen auf die von der Beschwerdeführerin behauptete Fahrbahnbreite von 3,68 m die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 (ZN) für erfüllt halte, habe sie dies nicht ohne Durchführung des beantragten Augenscheins feststellen dürfen. Sodann beruhten die Ausführungen im Rekursentscheid, wonach wegen der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf den vorliegenden Zugangsweg der erhöhte Grenzwert von 30 Wohneinheiten zur Anwendung komme, auf einer unzutreffenden Sachverhaltsermittlung. Richtigerweise würden allein durch die private Erschliessungsparzelle 43, nach der gebotenen zusätzlichen Berücksichtigung der an die weiterführende Erschliessungsparzelle Kat.-Nr. 04 anstossenden Grundstücke sogar 57 bzw. 87 Wohneinheiten erschlossen (je nach Umrechnung der Tiefgarage mit 30 Abstellplätzen). Die streitige Erschliessungsparzelle erfülle an keiner Stelle die Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse. Davon abgesehen sei die Erschliessung des Baugrundstücks mit den öffentlichen Verkehrsmitteln nicht als besonders gut zu betrachten, denn für die Distanz zu den Haltestellen komme es nicht auf die Luftlinie, sondern auf die Gehdistanz an, welche mindestens 500 m betrage. Schliesslich fehle es auch an der für eine Stichstrasse vorgeschriebenen Kehrmöglichkeit. Alles in allem sei die Verkehrssicherheit auf der Erschliessungsparzelle, die von einer Mauer und einem Staketenzaun begrenzt werde, nicht gewährleistet, da selbst das Passieren der am Strassenrand parkierten Fahrzeuge problematisch und ein Rückwärtsfahren wegen der fehlenden Kehrmöglichkeit unumgänglich sei. Aus den projektierten Garagenboxen wegführende Automobilisten würden auch nicht sehen, ob sich bereits ein Fahrzeug auf der Strasse befindet. Mangels Aussteckung des Bauvorhabens sei die Anfechtungsfrist für die ebenfalls zum Rekurs legitimierten Nachbarn, die von den geplanten Garagenboxen und Abstellplätzen noch keine Kenntnis erlangt haben, immer noch am Laufen und der Bausektionsbeschluss daher nicht in Rechtskraft erwachsen. Bis zu diesem Zeitpunkt sei das Baugrundstück mit einem Bauverbot zu belegen. Ferner habe die Baurekurskommission der Beschwerdeführerin in mehrfacher Hinsicht das rechtliche Gehör verweigert. So sei sie nicht eingeladen worden, zu den erst im Rekursverfahren ins Spiel gebrachten Zugangsnormalien sowie zur tatsächlichen Feststellung der Anzahl erschlossener Wohneinheiten und der Fusswegdistanz zu den nächsten Tram-/Bushaltestellen Stellung zu nehmen.

E. 6

Hinsichtlich der geltend gemachten mehrfachen Gehörsverletzungen erweist sich der Einwand der Beschwerdeführerin, dass sie zur Anwendung der Zugangsnormalien hätte vorgängig angehört werden müssen, als unbegründet. Wohl bezieht sich der Grundsatz des rechtlichen Gehörs auf sämtliche Tat- und Rechtsfragen, die für eine Entscheidung erheblich sein können (Kölz/Bosshard/Röhl, § 8 N. 2), und besteht eine Obliegenheit der Behörden, die Betroffenen während des Verfahrens aktiv in Bezug auf entscheidungswesentliche Tatsachen zu orientieren (Kölz/Bosshard/Röhl, § 8 N. 12 ff.). Soweit es aber – wie hier – um die rechtliche Beurteilung von Tatsachen geht, obliegt diese nach dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen den Behörden und entzieht sich dem Gehörsanspruch (Kölz/Bosshard/Röhl, § 8 N. 19, auch zum Folgenden). Nur ausnahmsweise, wenn die Behörde oder Rechtsmittelinstanz ihren Entscheid auf einen Rechtssatz abzustützen gedenkt, der im vorangegangenen Verfahren nicht angerufen wurde und dessen Stellenwert die Beteiligten im konkreten Fall auch nicht abschätzen konnten, ist der beschwerten Partei ein Äusserungsrecht zu gewähren (RB 1982 Nr. 6; BGE 115 Ia 96 f.). Eine solche Ausnahme ist hier nicht gegeben, zumal die Beschwerdeführerin die Zugänglichkeit des Baugrundstücks mit ihrem Rekurs selber zum Thema des Prozesses machte. Auch in Bezug auf die tatsächliche Feststellung der Anzahl erschlossener Wohneinheiten und der Fusswegdistanz zu den nächsten Tram-/Bushaltestellen wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt. Aus dem Rekursentscheid und den Ausführungen der Beschwerdeführerin geht nicht hervor, dass die Vorinstanz auf Beweismittel zurückgegriffen hätte, die nicht allgemein zugänglich sind und den Parteien deshalb hätten vorgängig unterbreitet werden müssen (vgl. Kölz/Bosshard/Röhl, § 8 N. 35). Soweit die Vorinstanz die nötigen Informationen veröffentlichten kartografischen Quellen und dem offiziellen Fahrplan des Zürcher Verkehrsverbunds entnommen hat, liegt darin von vornherein keine Gehörsverletzung.

E. 7

Demzufolge ist über die Frage der strassenmässigen Erschliessung der geplanten Garagenboxen und Abstellplätze im vorliegenden Verfahren zu entscheiden.

E. 7.1

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist. Hinreichende Zugänglichkeit erfordert in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese 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 vornherein unbehelflich ist der Einwand des Beschwerdegegners 1, dass der Zugang zum Baugrundstück den Zugangsnormalien nicht genügen müsse, weil die Distanz vom Eingang des streitbetroffenen Gebäudes bis zur öffentlichen Strasse weniger als 80 m betrage und die Notzufahrt dadurch gewährleistet sei. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung gelten die Anforderungen an die jeweilige Zufahrtsart vielmehr unabhängig vom Erfordernis der Notzufahrt (VGr, 11. März. 2009, VB.2008.00163, E. 2.4).

E. 7.2

Je nach Anzahl der zu erschliessenden Wohneinheiten definieren die Zugangsnormalien verschiedene Zugangsarten und legen die dazugehörigen Anforderungen fest (§ 5 Abs. 1 ZN in Verbindung mit dem Anhang zu den Zugangsnormalien).

E. 7.2.1

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass bei der Zählung der zu erschliessenden Wohneinheiten und damit für die Anforderungen an die Erschliessungsparzelle Kat.-Nr. 03 auch die an die öffentliche Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 anstossenden Grundstücke zu berücksichtigen seien. Damit verkennt sie indes, dass für das zu erwartende Verkehrsaufkommen vorliegend allein die an die Erschliessungsparzelle Kat.-Nr. 03 anliegenden Gebäude massgeblich sind. Denn auf den Verkehr im betreffenden privaten Strassenabschnitt haben die an die öffentliche Strassenparzelle angrenzenden Wohneinheiten keinen Einfluss; vielmehr verursachen – umgekehrt – die im privaten Teil der E-Strasse befindlichen Häuser einen Mehrverkehr auf der öffentlichen Strassenparzelle, deren Ausgestaltung hier aber nicht zur Diskussion steht. Automobilisten, welche von der F-Strasse in die E-Strasse (Stichstrasse) einbiegen, um die Häuser 05, 06 bzw. die dazwischen liegende Tiefgarage zu erreichen, sind auch dank des Zwischenkehrplatzes nicht auf die Benutzung der Parzelle Kat.-Nr. 03 angewiesen. Für die Frage der erschlossenen Wohneinheiten kommt es somit einzig auf die entlang des privaten Abschnitts der E-Strasse liegenden Gebäude an.

E. 7.2.2

Die Vorinstanz ging in E. 6.3 f. des Rekursentscheids davon aus, dass aufgrund der guten Erschliessung des Baugrundstücks mit öffentlichen Verkehrsmitteln der Grenzwert für die durch die Parzelle Kat.-Nr. 03 erschlossenen Wohneinheiten gemäss § 6 Abs. 2 ZN von 10 auf 30 erhöht werden könne. Für die Beurteilung der Erschliessungsqualität legte sie die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 (Wegleitung) zugrunde, nach der sich die Bedienqualität einer Haltestelle aus dem Kursintervall und der Art des Verkehrsmittels ergibt. In tatsächlicher Hinsicht stellte sie fest, dass sich in einer Fusswegdistanz von weniger als 300 m zum Baugrundstück zwei im Achtminutentakt bediente Tram- und Bushaltestellen befänden. Folglich sei das Baugrundstück der Erschliessungsgüteklasse B zuzuordnen und rechtfertige sich eine Heraufsetzung des Schwellenwerts auf 30 Wohneinheiten. Hiergegen wendet die Beschwerdeführerin ein, dass allein von der Parzelle Kat.-Nr. 03 die Häuser E-Strasse 07, 08, 09, 10, 02 und 11 mithin 43 angrenzende Wohneinheiten erschlossen würden, weshalb unabhängig von der Erschliessung des Baugrundstücks mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine Zufahrtsstrasse erforderlich sei. Zudem sei die Behauptung der Vorinstanz bezüglich der Distanz zu den Haltestellen unrichtig, da anstelle der Luftlinie auf die Fusswegdistanz abzustellen sei, welche vorliegend mindestens 500 m betrage. Dem hält die Beschwerdegegnerin 2 entgegen, dass die Häuser 07 und 09 bereits von der städtischen Parzelle Kat.-Nr. 04 erschlossen würden und für die Erschliessung des Baugrundstücks unmassgeblich seien. Damit verblieben – die beiden geplanten neuen Wohnungen einberechnet – 29 Wohneinheiten, die an den Privatweg angebunden seien. Ferner betrage die Luftdistanz des Baugrundstücks zur Haltestelle G gemäss elektronischer Messung (www.stadtplan.stadt-zuerich.ch) 200 m und diejenige zur Haltestelle H 240 m, was Fussweglängen von 280 bzw. 370 m entspreche.

E. 7.2.3

Anhand des zitierten und öffentlich zugänglichen Kartenmaterials lassen sich die Ausführungen der Vorinstanz zu den Luftdistanzen, auf die es bei der Bestimmung der Erschliessungsgüteklasse ankommt (vgl. Tabelle 3 der Wegleitung), ohne Weiteres erhärten. Folglich ist die Würdigung der Vorinstanz korrekt, wonach das Baugrundstück mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist (§ 6 Abs. 2 ZN). Damit gilt der erhöhte Grenzwert von 30 über den Zufahrtsweg erschliessbaren Wohneinheiten. Weiter trifft es zu, dass die Häuser E-Strasse 07 und 09 bereits durch die öffentliche Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 erschlossen werden und die darin befindlichen Wohneinheiten für die Erschliessung des Baugrundstücks über die Parzelle Kat.-Nr. 03 unbeachtlich bleiben. Bereits aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotografien wird ersichtlich, dass sich die betreffenden Hauseingänge nicht an der privaten Erschliessungspartzele befinden. Hinzu kommt, dass das Parkieren in diesem Abschnitt der E-Strasse zumindest zweckwidrig ist (siehe hinten E. 7.3.1). Demzufolge und ausgehend von der tabellarischen Auflistung der Beschwerdeführerin werden von der Erschliessungspartzele Kat.-Nr. 03 (unter Berücksichtigung des Neubauvorhabens) 29 Wohneinheiten erschlossen, womit das Wegstück noch als Zufahrtsweg im Sinn von § 5 lit. a ZN zu qualifizieren ist.

E. 7.3

Gemäss Anhang zu den Zugangsnormen ist für einen Zufahrtsweg eine Mindestbreite von insgesamt 3,6 m (inkl. Bankette) vorgeschrieben.

E. 7.3.1

Der private Abschnitt der E-Strasse ist nach Angaben der Beschwerdeführerin zwischen 3,63 und 3,7 m breit, womit er diese Mindestanforderung grundsätzlich erfüllen würde. Allerdings befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt auf der Stichstrasse gelb markierte Besucherparkplätze, welche gemäss E. 6.5 des Rekursentscheids ohne Bewilligung erstellt wurden und überdies gegen eine betreffend die Parzelle Kat.-Nr. 03 im Grundbuch angemerkte Verfügungsbeschränkung verstossen (vgl. § 237 Abs. 4 PBG). Sind diese Parkplätze belegt, verkleinert sich die für vorbeifahrende Fahrzeuge verfügbare Strassenfläche auf rund die Hälfte der gesamten Wegbreite, was sich nach Angaben der Beschwerdeführerin nur dank äusserst rücksichtsvollem Parkieren mit kleineren Autos bewältigen lasse. Mit der von den streitbetroffenen Parkplätzen zu erwartenden Verkehrszunahme dürfte sich die bereits jetzt prekäre Verkehrssituation noch deutlich verschlimmern. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz stehen die zweckwidrigen Parkplätze der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens entgegen, weil der Zugang zu den geplanten Abstellplätzen nicht nur in rechtlicher, sondern auch in tatsächlicher Hinsicht gewährleistet und überdies verkehrssicher sein muss (§ 237 Abs. 1 und 2 PBG).

E. 7.3.2

Dem Erschliessungsmangel ist mit einer blossen Nebenbestimmung gemäss § 321 PBG, wonach das Bauvorhaben erst nach Beseitigung der problematischen Parkplätze ausgeführt werden dürfte, nicht beizukommen. Voraussetzung dafür wäre, dass der Mangel untergeordneter Natur ist und ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 21-15). Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 461). In

Anlehnung an die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGr, 17. November 2009, 1C_192/2009, E. 2.4, www.bger.ch) lässt sich der Mangel vorliegend nicht leicht beheben, denn der Beschwerdegegner 1 wäre als Miteigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 03 für die Aufhebung der eingezeichneten Parkplätze auf die Zustimmung der übrigen Miteigentümer, die Mitwirkung der Beschwerdegegnerin 2 als Baubehörde oder ein entsprechendes zivilprozessuales Verfahren angewiesen, dessen Ausgang nicht absehbar ist. Überdies ist der Mangel nicht untergeordneter Natur, zumal die rechtsgenügende Erschliessung von Abstellplätzen eine grundlegende Bewilligungsvoraussetzung für sie bildet.

E. 8

Hinsichtlich der gerügten mangelhaften strassenmässigen Erschliessung des Baugrundstücks erweist sich die Beschwerde als begründet. Der Rekursentscheid vom 22. Oktober 2010 und die Baubewilligung vom 20. April 2010, soweit damit fünf Garagenboxen und zwei Abstellplätze bewilligt wurden, sind aufzuheben. Damit erübrigt sich insoweit auch der von der Beschwerdeführerin eventualiter gestellte Feststellungsantrag, die Baubewilligung sei nicht rechtskräftig geworden und deshalb mit einem Bauverbot zu belegen. Im Übrigen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (siehe vorne E. 4). Da die Beschwerdeführerin angesichts ihrer Beschwerdebegründung in der Hauptsache obsiegt, rechtfertigt es sich, die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Aufgrund der Komplexität der aufgeworfenen Rechtsfragen und des damit verbundenen besonderen Aufwands ist der Beschwerdegegner 1 zur Leistung einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 3 VRG; Kölz/Bosshard/Röhl, § 17 N. 46).

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