

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00617 vom 11. Januar 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-01-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00617

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00617 du 11 janvier 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00617 del 11 gennaio 2012

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus: Verkehrssichere Erschliessung, Ausmass von nebenbestimmungsweise heilbaren Mängeln, Einordnung, Tiefe des Garagenvorplatzes, Überbauungsziffer. Die Beschwerdeführerin vermochte nicht substantiiert darzulegen, dass in absehbarer Zeit mit einer massgeblichen Zunahme von über die zu beurteilende Stichstrasse erschlossenen Wohneinheiten zu rechnen ist. Eine solche Zunahme ist bei der Wahl der Zugangsart daher nicht zu berücksichtigen (E. 3.5). Die Mängel des Bauprojekts liegen an der Grenze dessen, was noch mittels Nebenbestimmungen korrigiert werden kann. Da die Struktur des Gebäudes nicht betroffen ist und die notwendigen Anpassungen relativ klar bezeichnet werden, liegt das gewählte Vorgehen aber im Ermessensspielraum der Gemeinde (E. 4.3 f.). § 266 PBG ist nicht nur dann zu beachten, wenn ein kürzerer Garagenvorplatz bei der Ein- und Ausfahrt zu Verkehrsgefährdungen führen könnte (E. 6.2). Die Vorinstanz qualifizierte die weit ausladende Überdachung der Abstellplätze zu Recht nicht als Vordach sondern als Gebäude. Die Überdachung ist daher in vollem Umfang an die Überbauungsziffer anzurechnen (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A, vertreten durch RA B, Aus VB.2011.00618

E. 1.1

Der Entscheid, ob ein Augenschein angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2).

E. 1.2

Anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins war allen Beteiligten bekannt, dass die Aussteckung wegen der Neuausschreibung des überarbeiteten Projekts abgeändert worden war. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Stellung und die Höhe des Hauptgebäudes unverändert und die Visiere der Garage verschoben worden seien (Protokoll der Vorinstanz, S. 4). Anhand der mündlichen Ausführungen und der Pläne sowohl des zu beurteilenden

wie auch des überarbeiteten Projekts, welche sich bei den Akten befanden, war es der Vorinstanz und den Verfahrensbeteiligten möglich, die Änderungen zu erkennen und entsprechend zu berücksichtigen. Darauf wies der Referent des Baurekursgerichts anlässlich des Augenscheins denn auch hin (Protokoll der Vorinstanz, S. 4). Die lokalen Begebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten somit genügend ersichtlich. Der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb auf dessen Durchführung verzichten. 2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die abgeänderten Pläne, welche die private Beschwerdegegnerschaft ins Spiel gebracht habe, seien nicht Teil des Anfechtungsobjekts gewesen und hätten daher im vorinstanzlichen Verfahren auch nicht Streitgegenstand sein können. Die Vorinstanz habe sich, insbesondere auch anlässlich des Augenscheins, einen irrelevanten Zustand präsentieren lassen und den angefochtenen Entscheid unter dem so gewonnenen falschen Eindruck gefällt. Die Vorinstanz habe den Streitgegenstand verkannt, indem es die beiden Projekte nicht auseinandergelassen habe. Der Rekurs habe nicht teilweise gegenstandslos werden können, da der Vorinstanz nicht bekannt sein können, ob das neue Projekt als Änderung oder als Alternative eingegeben worden sei. Das verbesserte Projekt sei nicht zu berücksichtigen gewesen. Die private Beschwerdegegnerschaft hält dem entgegen, die Vorinstanz habe das Projekt gemäss Baubewilligung beurteilt. Bei den Abänderungen habe es sich sodann nicht um mögliche "Projektvarianten" gehandelt. Vielmehr seien sie direkte Konsequenz der Auflagen in der Baubewilligung gewesen.

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich, Aus VB.2011.00618 3. A, vertreten durch RA B,

E. 2.1

Die Vorinstanz schrieb die Rekurse bezüglich der beiden Räume im Untergeschoss unter dem Garagengebäude als durch Projektänderung gegenstandslos geworden ab (Entscheid der Vorinstanz, Disp.-Ziff. II und E. 15.2.). Die fraglichen Räume waren im Rekursverfahren von G, nicht aber von der Beschwerdeführerin beanstandet worden. Zur Klärung, ob die Vorinstanz die Rüge inhaltlich hätte beurteilen müssen, besteht im vorliegenden Verfahren daher kein Anlass. In Bezug auf alle übrigen Rügen legte die Vorinstanz ihrer Beurteilung – zumindest auch – das Projekt gemäss angefochtener Baubewilligung zugrunde. So hielt die Vorinstanz insbesondere fest, dass die Verkehrssicherheit auch dann als gewährleistet erachtet werden könne, wenn angenommen werde, es würden über die Stichstrasse elf Wohneinheiten erschlossen (Entscheid der Vorinstanz, E. 5). Die Rüge, die Vorinstanz habe ihrer Beurteilung einen falschen Sachverhalt zugrunde gelegt, ist damit unbegründet. 3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit dem im angefochtenen Entscheid bewilligten Projekt würden über die 4,2 m breite Stichstrasse neu elf Wohneinheiten erschlossen. Die Zugangsnormalien würden ab zehn erschlossenen Wohneinheiten eine Breite von insgesamt mindestens 4,6 m verlangen. Wenn die Vorinstanz ausführe, es sei ohne Weiteres zulässig, die Anzahl Einheiten gemäss Zugangsnormalien um eine Einheit zu überschreiten, ohne die entsprechende Breite einzuhalten, hebe sie die Zugangsnormalien faktisch aus den Angeln. Der Entscheid der Vorinstanz sei unhaltbar, zumal die Stichstrasse keineswegs übersichtlich sei. Der Einwand der Beschwerdeführerin, auch die benachbarten Grundstücke würden in nächster Zeit neu überbaut, sei von der Vorinstanz zu Unrecht als verspätete Rüge bezeichnet worden. 3.1

§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verlangt unter dem Titel "Erschliessung", 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 (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Ob eine Zufahrt den in § 237 Abs. 1 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls. Es lässt sich deshalb nicht generell mit festen Massen angeben, was § 237 Abs. 1 PBG von einer Zufahrt verlangt. Von den vom Regierungsrat gemäss § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (ZN) können daher gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 11 ZN sind Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Die Zugangsnormalien sind also nicht mechanisch anzuwenden. Sie sind aber richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 15. Juni 2011, VB.2011.00031, E. 5.1.2; RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen).

3.2 Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Letztere 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. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses kann gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) nur bei Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung eingreifen.

3.3 Die Kritik der Beschwerdeführerin ist insoweit gerechtfertigt, als sie das Abstellen auf die reduzierte Anzahl Wohneinheiten gemäss Abänderungsprojekt bemängelt. Da die angefochtene Baubewilligung keine Reduktion der Wohneinheiten verlangte und kein verbindlicher Verzicht der privaten Beschwerdegegnerschaft vorliegt, konnte das Abänderungsprojekt diesbezüglich keine Änderung des Streitgegenstands bewirken.

3.4 Die Entscheide der Vorinstanz und der Bausektion sind jedoch insofern nicht zu beanstanden, als sie ein allfälliges geringfügiges Überschreiten der gemäss Zugangsnormalien beim bestehenden Ausbaustand der Stichstrasse zulässigen Anzahl erschlossener Wohneinheiten als bewilligungsfähig beurteilten. Der fragliche Abschnitt der Stichstrasse ist weniger als 20 m lang und verläuft gerade. Er kann ohne Weiteres als übersichtlich bezeichnet werden. Der geplante Vorplatz wird sowohl die Übersichtlichkeit als auch die Ausweichmöglichkeiten noch verbessern. Es herrscht keinerlei Durchgangsverkehr. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut. Unter diesen Umständen liegt es innerhalb des der Bausektion zustehenden Ermessensspielraums, eine verkehrssichere Erschliessung zu bejahen.

3.5 Die Beschwerdeführerin will auch künftig zu erwartende Neubauprojekte berücksichtigen, welche zu einer Erhöhung der über die Stichstrasse erschlossenen Wohneinheiten führen würden. Die Vorinstanz habe den diesbezüglichen, mit der Rekursreplik vorgebrachten Einwand der Beschwerdeführerin zu Unrecht als verspätet bezeichnet.

3.5.1 Der Vorinstanz stand bei dieser Entscheidung ein Ermessensspielraum zu. Aus der behördlichen Untersuchungspflicht kann nicht abgeleitet

werden, dass die Vorinstanz ohne entsprechende Behauptung oder anderweitige Hinweise dazu verpflichtet war, den Sachverhalt bezüglich geplanter Neubauprojekte zu erforschen. 3.5.2 Zudem hat die Beschwerdeführerin nicht substantiiert darlegen können, dass in absehbarer Zeit mit einer massgeblichen Zunahme von über die Stichstrasse erschlossenen Wohneinheiten zu rechnen ist. Dabei muss von einem sinnvollen Planungshorizont ausgegangen werden, wobei der in Art. 15 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) für die Ausscheidung von Bauzonen vorgesehene Planungszeitraum von 15 Jahren als Richtwert dienen kann. Während eine innerhalb dieser Frist zu erwartende Zunahme an Wohneinheiten für die Wahl der Zugangsart grundsätzlich Berücksichtigung finden muss, fallen bloss theoretische Ausnutzungsreserven, namentlich auf bereits überbauten Grundstücken, deren effektive Ausschöpfung einen Abbruch oder eine weitreichende Umgestaltung bestehender Gebäude erfordern würde, was vorliegend der Fall ist, ausser Betracht (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00669, E. 5.2.2; BGr, 3. Oktober 2011, 1C_257/2011, E. 2.3 und 5.2 f.). 3.6 Die Vorinstanz hat nach dem Gesagten zu Recht nicht in den Ermessensspielraum der Bausektion eingegriffen. Die Bejahung einer verkehrssicheren Erschliessung ist jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt, die Auflagen in der Baubewilligung betreffend die Umgestaltung der West- und Ostfassade sowie die Umplatzierung der Garage überschritten das nach § 321 zulässige Ausmass, zumal bezüglich Letzterer gar eine erneute Publikation zwingend gewesen sei. Die private Beschwerdegegnerschaft sei aufgrund der Auflagen sogar gezwungen gewesen, auf eine ganze Wohneinheit zu verzichten.

E. 4.1

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 23. März 2011, VB. 2010.00479, E. 3.2.1; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14). Erfordern die Mängel eine wesentliche Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 345 f.). Ob Projektängel ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können, entscheidet sich nicht nach quantitativen, sondern nach qualitativen Gesichtspunkten. Das Vorliegen einer wesentlichen Projektänderung kann sich aber auch aus dem Zusammenwirken einer Vielzahl je für sich betrachtet nicht allzu schwerer Mängel ergeben. Dabei ist das Gewicht der vorliegenden Mängel nicht isoliert zu betrachten, sondern am Umfang des Gesamtprojekts zu messen (VGr, 7. Juli 1999, VB.1999.00118, E. 6a [nicht publiziert]; Mäder, S. 241 f.). Ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung erfüllt sind, ist eine Rechtsfrage, bei deren Beantwortung der Baubehörde ein weitgehender Ermessensspielraum zusteht (VGr, 9. März 2000, VB.1999.00354, E. 2b/bb; 3. September 1982, BEZ 1982 Nr. 36).

E. 4.2

Für die Beurteilung, ob ein Mangel untergeordneter Natur ist und ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann, ist nicht entscheidend, welche Projektanpassungen die Bauherrschaft tatsächlich vornimmt. Aus dem Umstand, dass das überarbeitete Projekt eine Wohneinheit weniger und eine andere Positionierung der Garage vorsieht, kann die Beschwerdeführerin daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Diese Anpassungen wurden nicht durch die angeordneten Nebenbestimmungen notwendig. So führte die Bausektion in ihrer Bewilligungsbegründung im Zusammenhang mit der Garage lediglich aus, die Autoabstellplätze würden einen grossen Teil der Freifläche besetzen und der Vorplatz sei bis zum Zufahrtsweg vollflächig befestigt. Das auskragende Garagendach wirke sehr massiv und überdimensioniert. Daraus zog die Bausektion den Schluss, die Gestaltung im Bereich von Garage und Autoabstellflächen sei zu verbessern (angefochtene Baubewilligung, E. C.c). Eine Verschiebung der Garagen wurde damit nicht notwendig. Dass sich die Bauherrschaft dafür und für eine Ausschreibung des Projekts entschied, ändert an der untergeordneten Bedeutung des festgestellten Mangels nichts. Gleiches gilt für die Auflagen betreffend Abgrabungen, Raum für Waschmöglichkeiten und Breite von Korridoren und Treppen. Die angeordneten Anpassungen waren von untergeordneter Bedeutung. Dass sich die Bauherrschaft in der Folge entschied, das "Gartengeschoss" und das Untergeschoss sowie die Geländegestaltung einer weitergehenden Überarbeitung zu unterziehen, ist für die Frage, ob die Anordnung einer Nebenbestimmung zulässig war, nicht von Bedeutung.

E. 4.3

Bezüglich der Fassadengestaltung führte die Bausektion in der angefochtenen Bewilligung aus, die Giebelfassaden müssten überarbeitet werden. In der Ostfassade seien mehr Öffnungen vorzusehen. Auf den verglasten Vorbau in der Westfassade sei zu verzichten. Diese sei auf die Flucht des Giebdreiecks zurückzunehmen und wie die übrigen Fassaden als murale Lochfassade auszubilden (angefochtene Baubewilligung, E. C.d). Die entsprechende Nebenbestimmung (Disp.-Ziff. I.B.1.c) verlangt zwar eine nicht unwesentliche Änderung des Erscheinungsbilds der beiden Fassaden, da die Struktur des Hauptgebäudes jedoch nicht betroffen ist und die notwendigen Anpassungen von der Bausektion relativ klar bezeichnet werden, ist eine Würdigung des anzustrebenden bzw. nach Auffassung der Bausektion bewilligungsfähigen Erscheinungsbilds aufgrund der Baubewilligung möglich. Die Einheit der Baubewilligung ist daher durch die vorgesehenen Nebenbestimmungen nicht verletzt.

E. 4.4

Die Mängel des strittigen Bauprojekts liegen zwar an der Grenze dessen, was noch mittels Nebenbestimmungen korrigiert werden kann. Angesichts des der Bausektion zustehenden Ermessensspielraums ist das gewählte Vorgehen aber nicht zu beanstanden. Die Bausektion kam zu Recht zum Schluss, der gesetzmässige Zustand könne auf jeden Fall erreicht werden. Der Rechtsschutz der Beschwerdeführerin wird damit nicht geschmälert. Die notwendige Bewilligung wird ihr mitzuteilen sein (§ 316 Abs. 2 PBG). Sie wird damit ihre Rechte vollumfänglich wahren können. Dass die Vorinstanz nicht in diesen Ermessensspielraum der Bausektion eingegriffen hat, ist nicht rechtsverletzend. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang lediglich darauf, dass die in Disp.-Ziff. I.B.1.c der angefochtenen Baubewilligung vorbehaltene Bewilligung der beim Amt für Baubewilligungen einzureichenden Pläne nicht durch dieses, sondern wiederum durch die Bausektion zu erfolgen hat (vgl. dazu VGr, 18. Mai 2011, VB.2010.00496, E. 2.2.2).

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht geltend, Landschaftsschutzobjekte seien von Amtes wegen in die Beurteilung einzubeziehen. Allein der Umstand, dass die Vertreter der Bausektion anlässlich des Augenscheins nicht einmal Kenntnis davon gehabt hätten, dass ein inventarisiertes Landschaftsschutzobjekt gegenüber dem Baugrundstück liege, zeige, wie oberflächlich die Einordnung im Baubewilligungsverfahren behandelt worden sei. Für die Vorinstanz habe daher Anlass dazu bestanden, die Einordnung nach § 238 Abs. 1 PBG ohne jegliche Zurückhaltung zu prüfen. Zudem habe die Bausektion bei derart gewichtigen gestalterischen Auflagen unmöglich eine abschliessende Beurteilung der Einordnung vornehmen können, da sie nicht gewusst habe, wie ihre Auflagen umgesetzt würden. Das Bauprojekt sei völlig überdimensioniert und müsse zumindest in der Höhe vernünftig an die Häuser auf derselben Seite der I-Strasse angepasst werden, damit eine befriedigende Einordnung erreicht werden könne.

E. 5.1

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

E. 5.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonallyrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende (bzw. gute) Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1 = BEZ 2006 Nr. 55). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.3 =

BEZ 2006 Nr. 55).

E. 5.3

Das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht – wie hier – eine aus Gründen der Einordnung ausgesprochene Baubewilligung der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen. Nähme es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschritte es seine eigene Kognition und verletzte damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 437).

E. 5.4

Das Baugrundstück liegt in der Nachbarschaft der Glaziallandschaft Burghölzli und Bachtobel Burgwies, eines inventarisierten Landschaftsschutzobjekts. Wie die Vorinstanz zutreffend feststellte, kann eine Beeinträchtigung derselben ausgeschlossen werden (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.2). Die Beschwerdeführerin legt denn auch nicht dar, wie sich eine diesbezügliche Rücksichtnahme auf das strittige Bauprojekt auswirken müsste.

E. 5.5

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Bausektion habe die Einordnung angesichts der erheblichen Auflagen nicht abschliessend beurteilen können, kann ihrer Argumentation nicht gefolgt werden. Wie erwähnt (E. 4.3), bezeichnete die Bausektion die notwendigen Anpassungen relativ detailliert. Sie kam in nachvollziehbarer Weise zum Schluss, dass damit eine Gestaltung erreicht werden könnte, mit welcher sich das Projekt genügend einordnen werde. Damit durfte sie die Baubewilligung erteilen und diese mit den entsprechenden Nebenbestimmungen verbinden.

E. 5.6

In Bezug auf die beanstandeten Dimensionen, insbesondere die Höhe des Bauprojekts, kann vorweg auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.4.2) verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Es ist zwar nicht ausgeschlossen, einem Grundeigentümer die Ausnützung der Baumöglichkeiten aus Gründen der Einordnung zu versagen, die Baubehörden haben dabei jedoch Zurückhaltung zu üben (vgl. dazu VGr, 30. August 2011, VB.2011.00248, E. 3.2). Ein solcher Eingriff in das Eigentum lässt sich nur bei klaren Verhältnissen und überwiegenden öffentlichen Interessen rechtfertigen. Solche sind vorliegend nicht ersichtlich.

E. 6.1

Hinsichtlich der von der Vorinstanz vorgenommenen Änderung betreffend den Garagenvorplatz, wonach auf Garagentore zu verzichten sei, rügt die private Beschwerdegegnerschaft, bei einem fernbedienten Garagentor könne eine nennenswerte Verkehrsbehinderung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge ausgeschlossen werden. Von einer eigentlichen Verkehrsgefährdung könne keine Rede sein. Die Vorinstanz habe diesbezüglich den der örtlichen Baubehörde aufgrund der Relevanz der örtlichen Verhältnisse zustehenden Ermessensspielraum verletzt. Zudem spreche eine

Interessenabwägung klar für abschliessbare Garagen. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, § 266 PBG solle nicht nur gewährleisten, dass beim Öffnen und Schliessen des Garagentors keine Behinderung des Verkehrs auf der Strasse entstehe. Vielmehr solle diese Bestimmung generell Verkehrsbehinderungen durch abgestellte Fahrzeuge verhindern.

E. 6.2

Das Verwaltungsgericht hat sich mit der vorliegend strittigen Frage noch nie eingehend auseinandergesetzt. Lediglich in einem obiter dictum hielt es fest, wenn die Vorinstanz nach ihrer neueren Praxis auch bei automatischen Toren einen Vorplatz verlange, so sei das im Regelfall gerechtfertigt, wo bei Versagen der Automatik nicht mit der Anwesenheit einer Hilfsperson gerechnet werden könne (VGr, 7. April 2010, VB.2009.00188, E. 3). Im erwähnten Entscheid wurde dies, wie im vorliegend angefochtenen Entscheid, mit dem möglichen Versagen der Automatik begründet. Die private Beschwerdegegnerschaft und die Bausektion halten diese Praxis nur dann für angebracht, wenn im Fall des Versagens der Automatik tatsächlich eine Verkehrsgefährdung zu befürchten ist. Diese Interpretation ist mit § 266 PBG nicht vereinbar. Dieser Bestimmung lässt sich nicht entnehmen, dass sie nur dann zu beachten sei, wenn ein kürzerer Garagenvorplatz bei der Ein- oder Ausfahrt zu Verkehrsgefährdungen führen könnte. Die vorgeschriebene Mindestlänge wäre diesfalls bei kürzeren Garagen nicht zu rechtfertigen. Die Vorschrift unterscheidet auch nicht danach, ob das Garagentor beim Öffnen und Schliessen ausschwenkt, was zur Folge hat, dass während diesen Vorgängen eine gewisse Distanz einzuhalten ist. § 266 liegt vielmehr die Vermutung zugrunde, dass auf solchen Vorplätzen auch sonst kurzzeitig Fahrzeuge abgestellt werden, weshalb sie eine minimale Tiefe aufweisen sollen. Die Anordnung der Vorinstanz, auf Garagentore sei zu verzichten, ist daher nicht zu beanstanden.

E. 6.3

Im Übrigen wäre das Rechtsschutzinteresse der privaten Beschwerdegegnerschaft in Bezug auf die Zulässigkeit einer Fernbedienungsanlage zu verneinen, wenn sie tatsächlich verbindlich auf die Ausführung des vorliegend zu beurteilenden Projekts verzichtet hätte, was sie in anderem Zusammenhang behauptet, aus den Akten jedoch nicht ersichtlich wird. Die Bausektion wird diesbezüglich aufgrund der neuen Positionierung der Garage eine neue Beurteilung vorzunehmen haben.

E. 7

Die private Beschwerdegegnerschaft macht geltend, das auf der Südseite der Garage geplante, nicht abgestützte Vordach stelle einen oberirdischen Vorsprung dar. Von der vorgesehenen Breite von 3,2 m würden gemäss § 256 Abs. 2 PBG 2 m von der Überbauungsziffer befreit. Die Vorinstanz habe zu Unrecht eine "Gesamtbetrachtung" zur Anwendung gebracht, welche im Gesetz keine Grundlage finde und dieses im Ergebnis aufhebe.

E. 7.1

Der Argumentation der privaten Beschwerdegegnerschaft kann nicht gefolgt werden. Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach die zu beurteilenden Bauteile nicht als Vordach eines Gebäudes, sondern als Gebäude im Sinn von § 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) zu qualifizieren sind (Entscheid der Vorinstanz, E. 12.4.1.), sind nicht zu beanstanden. Dem Raum unter der Überdachung kommt angesichts der zweiseitig geschlossenen Situation ohne Weiteres Gebäudequalität zu (vgl. BEZ 2011 Nr. 30).

E. 7.2

Zumindest nachdem auf Garagentore zu verzichten ist, ist vorliegend faktisch nicht eine mit einem Vordach versehene Garage für zwei Fahrzeuge, sondern ein überdachter Autoabstellplatz für vier Fahrzeuge zu beurteilen. Der Umstand, dass die beiden mittleren Abstellplätze auf drei, die beiden äusseren nur auf zwei Seiten geschlossen geplant waren, rechtfertigt es nicht, das Projekt gegenüber einem Carport für vier Fahrzeuge zu privilegieren. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung daher zu Recht mit der Auflage ergänzt, wonach die private Beschwerdegegnerschaft abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen hat, mit denen die Einhaltung der maximal zulässigen Überbauungsziffer für besondere Gebäude nachgewiesen wird.

E. 8

Der Entscheid der Vorinstanz erweist sich als rechtmässig. Entsprechend sind beide Beschwerden abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens zur Hälfte der Beschwerdeführerin 1 und je zu einem Sechstel unter solidarischer Haftung für die Hälfte den Beschwerdeführenden 2.1 bis 2.3 aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

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