

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00133 vom 16. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00133

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00133 du 16 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00133 del 16 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Baurechtliche Bewilligung für Terraingestaltung: Gewachsener Boden. Nichteintreten, soweit kein Beschwerdewille vorhanden ist (E. 1.1). Das bewilligte Projekt sprengt den Rahmen eines Umbaus und ist als Neubau zu qualifizieren, weshalb auf den Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Baueingabe abzustellen ist (E. 4.2). Nichteintreten/Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2012.00133 Urteil der 1. Kammer vom 30. Mai 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen

E. 1.1

Die Vorinstanz trat auf den Rekurs der Beschwerdeführenden 1.1 und

E. 1.2

Die Auffassung der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2, sie seien auch in Bezug auf die materiellen Rügen beschwerdeberechtigt (Replik, S. 4), trifft – wie erwähnt – nicht zu. Sie sind nur insoweit zur Beschwerde legitimiert, als sie geltend machen, die Vorinstanz sei zu Unrecht nicht auf ihren Rekurs eingetreten. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 ist daher auch diesbezüglich nicht einzutreten.

E. 1.3

Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 ist hingegen einzutreten.

E. 2

C, alle vertreten durch D, Beschwerdeführende, gegen

E. 2.1

Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4. Dezember 1997 (BZO) in der Wohnzone W2.

E. 2.2

Das vorliegend umstrittene Abänderungsprojekt betreffend Terraingestaltung hat folgende Vorgeschichte: Der Gemeinderat Aeugst am Albis bewilligte der Bauherrschaft mit Beschluss vom 10. Juli 2007 den Teilabbruch des bestehenden Einfamilienhauses Vers.-Nr. 03 auf dem Baugrundstück bis auf das Untergeschoss und den auf diesem

aufbauenden Neubau eines Einfamilienhauses. Dabei wurde die Auflage statuiert, in Bereichen, wo das bestehende Terrain bereits um mehr als 1,5 m höher als das gewachsene Terrain liege, seien keine zusätzlichen Geländeerhöhungen gestattet. Vor Baufreigabe seien entsprechende Schnittpläne zur Bewilligung einzureichen (Ziff. 2.5). Vor Ausführung der Umgebungsarbeiten sei zudem ein Umgebungsplan zur Bewilligung vorzulegen (Ziff. 2.12). Mit Beschluss vom 2. Oktober 2007 bewilligte der Gemeinderat Aeugst am Albis eine das Dach betreffende Projektänderung. Dabei stellte der Gemeinderat auch fest, aus der Plandarstellung ergebe sich, dass auf die Geländeänderung vor der Südwestfassade verzichtet werde, womit die Auflage Ziff. 2.5 der Baubewilligung vom 10. Juli 2007 erfüllt sei (Erwägung Ziff. 1.6). In der Bewilligung wurde sodann darauf hingewiesen, die Nebenbestimmungen der Baubewilligung vom 10. Juli 2007 würden sinngemäss gelten (Bewilligung Ziff. 2.3). Die Bewilligungen vom 10. Juli und 2. Oktober 2007 erwuchsen unangefochten in Rechtskraft. Der Gemeinderat Aeugst am Albis bewilligte am 23. März 2010 und am 11. Mai 2010 Projektänderungen für die Terraingestaltung. Auf die Ausführung des Projekts gemäss den am 23. März 2010 bewilligten Plänen verzichtete die Bauherrschaft jedoch. Die Bewilligung vom 11. Mai 2010 wurde hingegen rechtskräftig, nachdem die Baurekurskommission II auf einen dagegen erhobenen Rekurs mit Entscheid vom 13. Juli 2010 nicht eingetreten war und das Verwaltungsgericht die dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 12. Januar 2011 abgewiesen hatte. Mit Schreiben vom 27. Juni 2010 verzichtete die Bauherrschaft auch auf die Ausführung gemäss den am 11. Mai 2010 bewilligten Plänen und reichte einen am 25. Juni 2010 noch einmal revidierten Umgebungsplan ein. Dieser basiert auf der Terrainhöhe gemäss Baubewilligung vom 2. Oktober 2007 und wurde vom Gemeinderat Aeugst am Albis mit dem angefochtenen Beschluss bewilligt.

E. 2.3

Umstritten sind Terrainveränderungen. Art. 17 BZO bestimmt diesbezüglich Folgendes: "Gegenüber dem gewachsenen Boden sind bleibende Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1.00 m in den Kernzonen und 1.50 m in den Wohnzonen nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtgestaltung auch für einzelne Garagen."

E. 3

Die Vorinstanz hielt fest, die Terrainverläufe entlang der Fassaden sowie die Bewilligung für die Aufschüttung der ehemaligen Garagenzufahrt bildeten nicht mehr Verfahrensgegenstand. Diese seien bereits mit der Stammbaubewilligung vom 10. Juli 2007 bzw. Abänderungsbewilligung vom 2. Oktober 2007 (Auflagenerfüllung) bewilligt worden (Entscheid der Vorinstanz, E. 3).

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden wenden diesbezüglich ein, in den Baubewilligungen vom 10. Juli 2007 und vom 2. Oktober 2007 würden in den Grundrissen keinerlei Angaben über irgendwelche Umgebungsgestaltungen dargestellt. In Ziff. 1.6 der Bewilligung vom 2. Oktober 2007 sei festgehalten worden, aufgrund der Plandarstellung ergebe sich, dass auf die Geländeänderungen vor der Südwestfassade verzichtet werde, womit die Auflage Ziff. 2.5 der Baubewilligung vom 10. Juli 2007 erfüllt sei. Diese verbiete zusätzliche Geländeerhöhungen in Bereichen, wo das bestehende Terrain bereits um mehr als 1,5 m über dem gewachsenen Terrain liege. Damit sei das gewachsene Terrain von 1968 gemeint.

Die Terrainverläufe entlang der Fassaden seien unbestritten, nicht aber die über die Gebäudeflucht hinausgehende Aufschüttung der ehemaligen Garagenzufahrt.

E. 3.2

Der Stammbaubewilligung vom 10. Juli 2007 liegt die Auffassung zugrunde, die Gebäudehöhe sei auf das ursprüngliche Terrain, das vor dem ersten Bauvorhaben bestanden habe, zu messen. Dieses ergebe sich aus dem Kanalisationsplan vom 30. Mai 1968. In Bereichen, wo dieses Terrain bereits um mehr als 1,5 m überschritten werde, seien keine zusätzlichen Geländeerhöhungen gestattet. Ob sich die Einhaltung dieser Auflage aus den Plänen vom 13. August 2007 ergibt, erscheint mangels Angaben zum bestehenden Terrain zweifelhaft. Diese Frage kann aber offenbleiben, da nicht auf die Terrainverhältnisse von 1968 abzustellen ist, wie sich aus dem Folgenden ergibt.

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen geltend, es sei nicht ein Neubau, sondern ein Umbau zu beurteilen. Das gewachsene Terrain bestimme sich daher nach dem Terrainverlauf im Jahr 1968.

E. 4.1

Gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts ist bei Neubauten auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der Baueingabe abzustellen. Auf frühere Verhältnisse ist, – abgesehen von den in § 5 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) genannten Fällen – nur bei Um- und Erweiterungsbauten abzustellen, nicht aber bei Neubauten (vgl. VGr, 25. Februar 2009, VB.2008.00432, E. 4.2). Diese Praxis gilt nicht nur für Bauprojekte auf bislang unbebauten Grundstücken, sondern auch dann, wenn ein bestehendes Gebäude abgerissen und ein Neubau erstellt wird (VGr, 30. Juni 2010, VB. 2010.00156, E. 3; 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 3.2 f.).

E. 4.2

Die Baubewilligung vom 10. Juli 2007 sieht den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses bis auf das Untergeschoss vor. Dieses erfuhr im Innern eine Umgestaltung inklusive Grundrissänderungen. Über dem erneuerten Untergeschoss wurden sodann zwei neue Vollgeschosse erstellt. Die Bausubstanz wurde somit im Wesentlichen ausgetauscht. Damit sprengt das bewilligte Projekt den Rahmen eines Umbaus und ist als Neubau zu qualifizieren (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00107, E. 4.2, zu § 233 Abs. 1 PBG). Dass es in der ursprünglichen Baubewilligung vom 10. Juli 2007 als "Teilabbruch und Teilneubau" bezeichnet wurde, ändert daran nichts. Somit ist auf den Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Baueingabe 2007 abzustellen. Dem steht nicht entgegen, dass in der Stammbaubewilligung vom 10. Juli 2007 vom gewachsenen Terrain von 1968 ausgegangen wurde und keine zusätzlichen Terrainerhöhungen in den Bereichen, in welchen die zulässige Aufschüttungshöhe von 1,5 m bereits überschritten war, bewilligt wurden. Der Gemeinderat hatte in seinem Beschluss vom 13. Juli 2010 in Bezug auf die Terraingestaltung ein neues Projekt zu beurteilen. Soweit dieses eine weitergehende als die bereits bewilligte Gestaltung vorsah, war der Gemeinderat – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – nicht an frühere Entscheide gebunden. Es muss den kommunalen Behörden möglich sein, eine als falsch erkannte Praxis aufzugeben und in einem neuen Bewilligungsverfahren zu korrigieren; dies zumindest dann, wenn den Betroffenen daraus keine rechtlichen Nachteile erwachsen. Dies ist vorliegend der Fall. Der Rechtsschutz der Beschwerdeführenden wurde nicht geschmälert.

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden machen nicht – jedenfalls nicht hinreichend substantiiert – geltend, das vorliegend zu beurteilende Abänderungsprojekt sehe Aufschüttungen von mehr als 1,5 m gegenüber dem Terrain im Zeitpunkt der Baueingabe 2007 vor. Eine solche Überschreitung der gemäss Art. 17 BZO zulässigen Aufschüttung ist denn auch nicht ersichtlich.

E. 4.4

Hinsichtlich der Aufschüttung der ehemaligen Garageneinfahrt kommt Folgendes hinzu: Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern fiktiv auffüllen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 908; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG-aktuell 4/2002, S. 7). Dabei ist der Bodenverlauf im fraglichen Bereich im Normalfall durch Interpolation festzulegen (BR 2001 Nr. 119). Eine solche Interpolation ist auch bei unmittelbar an die abzubrechende Baute angrenzenden Abgrabungen für Garageneinfahrten, Rampen zu Tiefgaragen oder Kellerabgänge vorzunehmen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36).

E. 4.5

Diese Praxis lässt sich auch auf Art. 17 BZO stützen, wonach die Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen nicht gilt für Haus- und Kellerzugänge sowie für Zufahrten zu Sammelgaragen und bei einer guten Gesamtwirkung auch für einzelne Garagen. Diese Bestimmung kann so verstanden werden, dass nicht nur entsprechende Abgrabungen für die Erstellung von Garageneinfahrten, sondern ebenso auch Aufschüttungen zur Auffüllung ebensolcher erfasst werden.

E. 4.6

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Zusammenfassend ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 nicht einzutreten, jene der Beschwerdeführerin 2 ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten den Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 je zu einem Viertel und der Beschwerdeführerin 2 zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Zudem sind die Beschwerdeführenden zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-. Dem Gemeinderat Aeugst am Albis steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine

Parteientschädigung zu (vgl. VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2 = RB 2008 Nr. 19 = BEZ 2008 Nr. 3).

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