

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00294 vom 26. Juni 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00294

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00294 du 26 juin 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00294 del 26 giugno 2013

Regeste

Baubewilligung | Beschwerde gegen Baubewilligung für Neubau eines Mehrfamilienhauses an Hanglage. Einhaltung der Gebäudehöhe. Abgrabungen. Ausnahmbewilligung. Beim Vorhaben handelt es sich um einen Neubau, weshalb für die Ermittlung der Gebäudehöhe das zur Zeit des Baugesuchs bestehende Terrain als gewachsener Boden massgebend ist. Die zulässige Gebäudehöhe wird an den traufseitigen Messpunkten überschritten. Unter diesen Umständen kommt eine Überhöhe nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung erfüllt sind (E. 4.3). Die aufgrund der Abgrabung für das ursprüngliche Gebäude verstärkte Geländeabsenkung vermindert zwar die architektonische Freiheit, allerdings nicht in einem solchen Ausmass, dass von besonderen Verhältnissen auszugehen wäre. Gerade auch in der näheren Umgebung des Zürichbergs und allgemein an ausgeprägten Hanglagen hat ein Grundeigentümer die topografisch bedingten Einschränkungen hinzunehmen. Im Weiteren wäre es sachwidrig, wenn ein Grundeigentümer im Fall von Aufschüttungen von den dadurch geschaffenen Erhöhungen des gewachsenen Bodens profitieren, im entgegengesetzten Fall von Abgrabungen der dadurch bewirkten Absenkung jedoch durch Gewährung einer Ausnahmbewilligung entgehen könnte. Ferner spricht die Rechtssicherheit dafür, dass im Zug einer Abgrabung geschaffene Veränderungen des Terrainverlaufs bei einer Neuüberbauung höchstens in ausserordentlichen Fällen von dessen Berücksichtigung zu dispensieren vermögen. Solche liegen hier nicht vor (E. 5.4.1). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

C, vertreten durch RA D, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich bewilligte C am 31. Mai 2011 unter Nebenbestimmungen die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen und einer Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Zürich. II. Hiergegen erhoben A, Gesamteigentümer zufolge Erbengemeinschaft des nördlich angrenzenden Grundstückes Kat.-Nr. 02, E-Strasse 03, sowie F Rekurs beim Baurekursgericht. Dieses führte am 28. Oktober 2011 einen Delegationsaugenschein mit den Parteien durch. Nachdem das Verfahren daraufhin im Hinblick auf eine gütliche Einigung zwischen den privaten Parteien sistiert war, hielten die Parteien nach dem Scheitern der Vergleichsverhandlungen an ihren Anträgen fest. In der Folge hiess das Baurekursgericht den Rekurs am 1. März 2013 teilweise gut und wies die Sache zur ergänzenden Erteilung einer Ausnahmbewilligung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurück; im Übrigen wurde das Rechtsmittel abgewiesen. III. Mit Beschwerde vom 18. April 2013 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Der angefochtene

Entscheid vom 1. März 2013 sei im Umfang von Disp. Ziffern I Abs. 2, II und III aufzuheben. Demgemäss sei der angefochtene Entscheid insofern zu bestätigen, als dass damit in Disp. Ziff. I Abs. 1 der Rekurs hinsichtlich der gerügten Verletzung der Gebäudehöhenvorschrift gutgeheissen und der Bausektionsbeschluss Nr. BE 781/11 vom 31. Mai 2011 aufgehoben, bzw. insofern aufzuheben, als dass die Angelegenheit zwecks Erteilung einer Ausnahmegewilligung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird.

E. 2

Eventualiter sei der angefochtene Entscheid vom 1. März 2013 im Umfang von Disp. Ziffern I Abs. 2, II und III aufzuheben und die Angelegenheit zum Entscheid betreffend Verhältnismässigkeit der Durchsetzung der Gebäudehöhenvorschrift an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 2.1

Beim angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts handelt es sich formell um einen Rückweisungsentscheid. Solche Entscheide sind in der Regel nur dann anfechtbar, wenn die Voraussetzungen für die Anfechtung von Vor- und Zwischenentscheiden erfüllt sind (vgl. RB 2002 Nr. 2; RB 2005 Nr. 20). Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide ist die Beschwerde unter anderem dann zulässig, wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/22. März 2010 (VRG) in Verbindung mit Art. 93 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG]). Wird durch materiellrechtliche Anordnungen im Rückweisungsentscheid der Beurteilungsspielraum der unteren Instanz wesentlich eingeschränkt, so wird dies als selbständig anfechtbarer Endentscheid betrachtet, womit im Ergebnis das gleiche Resultat erzielt wird, wie wenn der Entscheid als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid mit nicht wiedergutzumachendem Nachteil qualifiziert worden wäre (BGE 133 V 477 E. 5.2.2). Vorliegend wurde die Bausektion angewiesen, dem Bauherrn eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der aufgrund von Art. 13 Abs. 1 BZO zulässigen Gebäudehöhe zu erteilen. Weil dieser somit insoweit kein Ermessensspielraum mehr zusteht, ist das angefochtene Urteil einem selbständig anfechtbaren Endentscheid gleichzustellen.

E. 2.2

Mit Bezug auf F ist der Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. März 2013 in Rechtskraft erwachsen. Demnach hat sie einen Viertel der Rekurskosten zu tragen und ist ihr keine Parteientschädigung zugesprochen worden.

E. 3

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der für die Beantwortung der streitigen Rechtsfrage massgebliche Sachverhalt ergibt sich indessen mit hinreichender Deutlichkeit aus den Verfahrensakten. Zudem hat die Vorinstanz am 28. Oktober 2011 einen Augenschein durchgeführt und dürfen die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren verwendet werden (RB 1981 Nr. 2).

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