

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00324 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00324

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00324 du 27 mars 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00324 del 27 marzo 2013

Regeste

Baubewilligung | Baurechtliche Bewilligung für den Abbruch von bestehenden Gebäuden und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage: Pflicht zur finanziellen Sicherstellung der Ersatzbaute; Strassenabstand. Soweit die Vorinstanz auf einzelne Rügen nicht eintrat, ging sie zu Recht davon aus, die behaupteten Mängel liessen sich mit für den Beschwerdeführer bedeutungslosen Nebenbestimmungen heilen (E. 3.2 und 6.2). Der Abbruch der bestehenden Gebäude führt nicht zu einer das Ortsbild beeinträchtigenden Baulücke. Eine Sicherstellung der Erstellung der Ersatzbaute ist nicht erforderlich (E. 2.3). § 260 Abs. 3 PBG ist auch auf Strassen- und Wegabstände anzuwenden (E. 5.2). Bei Dachgeschossen über die Fassade hinausragende Bauteile fallen nicht unter § 260 Abs. 3 PBG (E. 5.5). Die entsprechenden Balkone sind daher zu redimensionieren (E. 5.6 f.). Teilweise Gutheissung und Ergänzung der Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2013.00324 Urteil der 1. Kammer vom 21. November 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen A , vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Gemeinderat Neerach, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 20. März 2012 erteilte der Gemeinderat Neerach der C AG die Baubewilligung für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage anstelle des abzubrechenden Bauernhauses samt Schopfbau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse in Neerach. II. Den von A hiergegen erhobenen Rekurs wies das Baurekursgericht mit Entscheid vom 28. März 2013 ab. III. Mit Beschwerde vom 2. Mai 2013 beantragte A dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid sowie die Baubewilligung aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung zu verweigern; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. In seiner Vernehmlassung vom 17. Mai 2013 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Juni 2013 stellte die Bauherrschaft den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Denselben Antrag stellte auch der Gemeinderat Neerach in seiner Eingabe vom 25. Juni 2013. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz zuständig.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 02, die nördlich des Baugrundstücks liegt und von diesem nur durch die F-Strasse getrennt wird. Er ist aufgrund dieser räumlichen Beziehungsnähe in Zusammenhang mit den erhobenen Rügen grundsätzlich zur Beschwerdeerhebung berechtigt (vgl. § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Falls dies auf einzelne der erhobenen Einwände nicht zutreffen sollte, ist dies im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die durch den Abbruch der Bauten auf dem Baugrundstück resultierende Baulücke führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds, sodass die Baubehörde gemäss Art. 14 BZO verpflichtet sei, von der Bauherrschaft eine finanzielle Sicherstellung der Ersatzbaute zu verlangen. Die Vorinstanz hat vorab das Vorliegen einer das Ortsbild beeinträchtigenden Lücke verneint. Sie hat ausgeführt, dass das abzubrechende Gehöft weder Teil einer zusammengebauten noch einer sonst in engem Bezug zueinander stehenden Bebauung sei, die ohne das Abbruchobjekt in störender Weise als unvollständig und lückenhaft erscheinen würde.

E. 2.2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neerach (BZO) in der Kernzone I. Gemäss Art. 14 BZO darf der Abbruch von Gebäuden in dieser Zone nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist entsprechend dem klaren Wortlaut der Bestimmung davon auszugehen, dass eine baurechtliche und finanzielle Sicherung der Erstellung einer Ersatzbaute nur verlangt werden kann, wenn eine das Ortsbild beeinträchtigende Baulücke entsteht. Beizupflichten ist der Vorinstanz auch darin, dass nicht jede unüberbaute Parzelle zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führt. Wie sich bereits aus den Planunterlagen ergibt, ist das abzubrechende Bauernhaus samt Schopfbaute nicht Teil einer zusammengebauten Bebauung. Dass ein enger baulicher Zusammenhang mit benachbarten Gebäuden bestehen könnte, ist weder aus den Plänen noch aus der Fotodokumentation der Vorinstanz ersichtlich und wird auch nicht behauptet. Der Beschwerdeführer macht lediglich geltend, das Grundstück liege an prominenter Lage und markiere die Grenze der Kernzone. Ein nicht überbautes Grundstück dieser Grösse, das eigentlich mit den angrenzenden Kernzonengrundstücken ein harmonisches Ganzes bilden sollte, sei dem Ortsbild abträglich.

E. 2.3

Zutreffend ist, dass es sich beim streitbetroffenen Grundstück von Norden her betrachtet im Bereich der G-Strasse um die erste in der Kernzone gelegene Parzelle östlich der Strasse handelt. Die Lage des Grundstücks lässt sich insofern als prominent bezeichnen. Eine allfällige Baulücke kann indessen nicht einzig aus diesem Grund als das Ortsbild beeinträchtigend qualifiziert werden. Wie die Fotodokumentation der Vorinstanz deutlich macht, erweckt die Kernzone im Bereich des Baugrundstücks einen wenig geschlossenen

Eindruck. Dies wird zum einen durch den Umstand hervorgerufen, dass sich in diesem Bereich zahlreiche Strassen verzweigen; das Baugrundstück liegt im optischen Einzugsbereich von zwei verschiedenen Kreuzungen (G-Strasse/J-Strasse/F-Strasse sowie G-Strasse/H-Strasse/I-Strasse). Zum anderen zeigt der Kernzonenplan, dass die Kernzone im fraglichen Bereich locker überbaut ist; es sind verschiedene Baulücken vorhanden. Die gesamte Kernzone I der Gemeinde weist zahlreiche Baulücken, teilweise sogar grössere zusammenhängende nicht überbaute Gebiete auf, was die lockere Bebauung als allgemeines Charakteristikum der Kernzone I erscheinen lässt. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die durch einen Abbruch entstehende Baulücke auf dem Baugrundstück nicht als das Ortsbild beeinträchtigend qualifiziert und demzufolge auf die rechtliche und finanzielle Sicherstellung der Erstellung einer Ersatzbaute verzichtet haben.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer beanstandet im Weiteren die Feststellung der Vorinstanz, die Befensterung der Fassade des Hauses B/C im Bereich des Kreuzfirsts sei vom Grundstück des Beschwerdeführers aus nicht einsehbar. Die Fassade des geplanten Gebäudes B/C sei vom Garten im Westen des Grundstücks des Beschwerdeführers her einsehbar. Ausserdem sei sie im Bereich der Einmündung in die F-Strasse, die das Grundstück des Beschwerdeführers erschliesse, einsehbar.

E. 3.2

Es mag zutreffen, dass die Westfassade des Gebäudes B/C vom Einmündungsbereich der F-Strasse in die G-Strasse aus einsehbar ist. Dies vermag die Legitimation des Beschwerdeführers zur Erhebung seines Einwands indessen nicht zu begründen, selbst wenn sein Grundstück durch die F-Strasse erschlossen wird. Er ist als Passant auf der G-Strasse oder auf der F-Strasse von der ästhetischen Gestaltung der Fassade bzw. dessen Befensterung nicht mehr als jeder beliebige Dritte betroffen. Es fehlt ihm daher an einer qualifizierten Betroffenheit. Dass die Westfassade des Gebäudes B/C vom Garten des Grundstücks des Beschwerdeführers aus einsehbar sein könnte, erscheint aufgrund der Planunterlagen eher unwahrscheinlich, kann aber offenbleiben. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, könnte ein allfälliger gestalterischer Mangel der Fassade in diesem Bereich ohne Weiteres auflagenweise geheilt werden, sodass der entsprechende Einwand ohnehin nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung führen würde. Dass ein diesbezüglicher Mangel einer Heilung mittels einer für den Beschwerdeführer bedeutungslosen Nebenbestimmung nicht zugänglich wäre, bestreitet der Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz ist daher auf diesen Einwand des Beschwerdeführers zu Recht nicht eingetreten.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe die geplante Garageneinfahrt nicht korrekt beurteilt. Das Projekt genüge den Anforderungen von Art. 15 Abs. 3 BZO nicht. Die Feststellung, dass die gestalterischen Möglichkeiten funktionsbedingt beschränkt seien, sei nicht nachvollziehbar. Durch eine Lageverschiebung in den östlichen Teil des Baugrundstücks könnte beispielsweise eine bedeutend bessere Einordnung in die Umgebung erreicht werden. Ausserdem seien gestalterische Massnahmen wie Überdachung, Ausrichtung der Einfahrt oder Sicht- bzw. Lärmschutzmassnahmen zur Verbesserung der optischen Wirkung denkbar.

E. 4.2

Gemäss Art. 15 Abs. 3 BZO sind Fahrzeugabstellplätze und Garagen in der Kernzone unauffällig einzugliedern. Zufahrten dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen. Wie die Vorinstanz zutreffend anführt, weist die Einfahrt in die Unterniveaugarage übliche Dimensionen auf. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, soll die Rampe anschliessend an den Velounterstand auf einer Länge von 3,5 m überdacht werden. Diese geringfügige Überdachung liegt zwischen den beiden Gebäuden A bzw. B/C und ist aus diesem Grund von Osten und Westen her gar nicht einsehbar. Im Süden wird die Sicht auf die Rampe durch den Velounterstand verdeckt. Der Beschwerdeführer substantiiert seine Behauptung, durch eine Lageverschiebung der Rampe oder gestalterische Massnahmen könne eine Verbesserung der optischen Wirkung erzielt werden, nicht. Seine Ausführungen sind nicht geeignet, die ästhetische Würdigung der Vorinstanzen infrage zu stellen. Die Beurteilung, ob eine andere Positionierung der Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrtsrampe den ästhetischen Anforderungen auch zu genügen vermöchte oder unter gestalterischem Aspekt sogar noch vorteilhafter beurteilt werden könnte, steht dem Verwaltungsgericht unter diesen Umständen nicht zu.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer beanstandet ferner die Zulässigkeit des an der Westfassade des Gebäudes B/C geplanten vorspringenden Gebäudeteils. Er macht geltend, dieser Bauteil verletze den Strassenabstand, da sich die Bestimmung von § 260 Abs. 3 PBG entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht auf den Strassenabstand beziehe und deshalb im vorliegenden Fall auch nicht anwendbar sei. Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass § 260 Abs. 3 PBG auch den Strassenabstand erfasse, stelle der streitbetreffende Gebäudeteil keinen privilegierten Vorsprung im Sinn dieser Bestimmung dar.

E. 5.2

In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht die gefestigte Praxis des Baurekursgerichts, wonach die Bestimmung von § 260 Abs. 3 PBG auch auf Strassen- und Wegabstände anzuwenden ist, bestätigt hat (vgl. VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 3.1 = BEZ 2012 Nr. 54). Es besteht keinerlei Veranlassung, von den dortigen Erwägungen, auf die an dieser Stelle verwiesen werden kann, abzuweichen.

E. 5.3

Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz steht fest, dass es sich bei den beiden Balkonen des Obergeschosses, unter denen sich die Gartensitzplätze der beiden Erdgeschosswohnungen befinden, unzweifelhaft um abstandsprivilegierte Vorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG handelt. Strittig sind demgegenüber die den Wohnungen im ersten Dachgeschoss zugehörigen Balkone. Der die Balkone der Obergeschosswohnungen bildende, etwa 1,8 m ab der Hauptfassade vorspringende Bauteil wird auf einer Breite von 10 m in den Bereich des ersten Dachgeschosses hinauf weitergeführt und durch einen eigenen First überdacht ("Kreuzfirst"). Der vorspringende Bauteil weist eine eigene Giebelfassade auf, sodass zwei innenliegende Balkone resultieren, welche voneinander wiederum durch eine Wand getrennt sind. Strittig ist, ob dieser Bauteil im Dachgeschoss, der über die Hauptfassade des Gebäudes B/C hinausragt, noch als privilegierter „einzelner Vorsprung“ im Sinn der

zitierten Bestimmung eingestuft werden kann.

E. 5.4

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, ist die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts restriktiv auszulegen und eine Ausdehnung der gemäss dieser Bestimmung abstandsprivilegierten Vorsprünge auf den Bereich des Dachgeschosses ist abzulehnen (vgl. VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.2 = BEZ 2006 Nr. 43). Das Gericht hat diese Auffassung im zitierten Entscheid jedoch nicht nur damit begründet, dass der mit den Abstandsvorschriften verfolgte Zweck, nämlich der Schutz von Wohnhygiene und Wohnimmissionen zugunsten von benachbarten Grundeigentümern, nicht unterlaufen werden dürfe. Zusätzlich hat es ausgeführt, dass der Gesetzgeber die Ausgestaltung der Dachgeschosse insbesondere mit den Bestimmungen von § 292 sowie § 275 Abs. 2 PBG umfassend und abschliessend geregelt habe und mit der Privilegierung "einzelner Vorsprünge" nicht die im Gesetz festgelegte Ausgestaltung des Dachbereichs habe durchbrechen wollen. Der vom Gesetzgeber mit § 292 in Verbindung mit § 275 Abs. 2 PBG verfolgte Zweck würde nach Auffassung des Gerichts daher unterlaufen, wenn Auskragungen der Dachgeschosse zugelassen würden, die auf der Stirnseite sogar die ganze Gebäudebreite einnehmen oder einer nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbaute vorgelagert sein können (vgl. VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.2 = BEZ 2006 Nr. 43).

E. 5.5

Dass die nachbarschützende Funktion von § 260 Abs. 3 im Fall eines Strassen- oder Wegabstands in den Hintergrund tritt, wie die Vorinstanz argumentiert, mag zutreffen. Unverändert Gültigkeit haben jedoch die Ausführungen zur Ausgestaltung der Dachgeschosse. Gerade im vorliegenden Fall wird deutlich, welche Auswirkungen die Auffassung der Vorinstanz auf die Dachgestaltung hätte: Die über die Hauptfassade hinausragende Dachfläche des vorspringenden Gebäudeteils führt zu einem einseitigen optischen Übergewicht der Dachaufbaute und damit zu einem ausserordentlich unausgewogenen gestalterischen Erscheinungsbild des Dachs. Es ist daher auch im Fall von Strassen- und Wegabständen an der Praxis festzuhalten, dass Bauteile, die bei Dachgeschossen über die Fassade hinausragen, nicht unter § 260 Abs. 3 PBG fallen. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass ein derart überdachter Vorsprung bei Einhaltung der erforderlichen Abstände – allenfalls unter Vorbehalt gestalterischer Aspekte – auch realisiert werden könnte.

E. 5.6

Damit fällt die streitige Balkonvorbaute im ersten Dachgeschoss nicht unter die in § 260 Abs. 3 PBG von der Einhaltung des ordentlichen Strassenabstands privilegierten Bauteile. Daran ändert nichts, dass dieser Bauteil leicht unterhalb der Schnittlinie Dachfläche/Fassade ansetzt; er ist baulich und funktional klarerweise Bestandteil des Dachgeschosses. Den Planunterlagen kann entnommen werden, dass der streitige Bauteil maximal 1,49 m in den Baulinienbereich hineinragt. Er ist aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

E. 5.7

Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt gutzuheissen. Die Verkehrsbaulinie entlang der G-Strasse wurde inzwischen offenbar aufgehoben; auf die Festsetzung einer neuen Baulinie im Bereich des Baugrundstücks wurde verzichtet (vgl. Verfügung der

Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich vom 12. Juni 2012). Demzufolge ist auf dem Baugrundstück lediglich noch ein Strassenabstand von 6 m (gegenüber einem ursprünglichen Baulinienabstand von 7 m) einzuhalten (§ 265 Abs. 1 PBG). Nach dieser zugunsten der Bauherrschaft zu berücksichtigenden Rechtsänderung ist von einer Abstandsunterschreitung des streitigen Bauteils von noch maximal 49 cm auszugehen. Eine Behebung dieses Mangels kann durch eine geringfügige Verkleinerung der Balkone der beiden Wohnungen im Dachgeschoss erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Verkleinerung weder mit technischen Problemen noch mit massgeblichen gestalterischen Änderungen des Erscheinungsbilds der Fassade verbunden ist. Es rechtfertigt sich daher im vorliegenden Fall, den Mangel mittels Statuierung einer entsprechenden Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG zu heilen.

E. 6.1

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, das Baurekursgericht sei auf seine im Rekursverfahren erhobene Rüge der unzulässigen Überstellung der Baulinie entlang der F-Strasse zu Unrecht nicht eingetreten. Er habe aufgrund der Erwägungen in der Baubewilligung nicht davon ausgehen müssen, dass er eine Verletzung des Strassenabstands im fraglichen Bereich habe rügen müssen. Dass die Baubewilligungsbehörde von einem einzuhaltenden Strassenabstand und nicht nur von einem durch eine Baulinie bestimmten Abstand ausgegangen sei, habe er erst in der Rekursantwort erfahren. Seine Rüge der Verletzung (auch) des Strassenabstands in der Replik sei daher nicht verspätet und müsse von der Rekursinstanz gehört werden. Das Nichteintreten stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

E. 6.2

Der Beschwerdeführer scheint der Auffassung zu sein, die Rekursinstanz sei auf die Rüge der Verletzung des gegenüber der F-Strasse einzuhaltenden Abstands durch das Bauvorhaben (Unterniveaugarage bzw. Treppenaufgang) deshalb nicht eingetreten, weil sie den Einwand als verspätet erhoben erachtet habe. Diese Auffassung ist verfehlt. Wie dem angefochtenen Entscheid ohne Weiteres entnommen werden kann, hat die Vorinstanz dem Beschwerdeführer ein schützenswertes Interesse an der Beanstandung eines allfälligen entsprechenden Mangels des Bauvorhabens abgesprochen und ist aus diesem Grund auf die Rüge nicht eingetreten (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 6.3.3). Dies ist nicht zu beanstanden. Es ist in der Tat nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang in seinen legitimationsbegründenden Interessen berührt sein könnte. Ein allfälliger Mangel könnte ohne Weiteres mittels einer entsprechenden Auflage (geringfügige Anpassung der Tiefgarage bzw. Verschiebung des Treppenaufgangs) geheilt werden und wäre von vornherein nicht geeignet, die Baubewilligung infrage zu stellen. Dass die Statuierung einer Nebenbestimmung dem Beschwerdeführer irgendeinen rechtlichen oder faktischen Vorteil verschaffen könnte, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

E. 7.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Baubewilligung ist durch folgende Nebenbestimmung zu ergänzen: "Die beiden Balkone im ersten Dachgeschoss des Gebäudes B/C dürfen den gegenüber der G-Strasse einzuhaltenden Strassenabstand von 6 m nicht unterschreiten. Sie sind entsprechend zu redimensionieren."

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens zu einem Fünftel der Bauherrschaft und zu vier Fünfteln dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht dem mehrheitlich unterliegenden Beschwerdeführer nicht zu. Hingegen ist er zu verpflichten, der Bauherrschaft eine angemessene reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. Der Baubewilligungsbehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

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