

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00356 vom 23. Oktober 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00356

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00356 du 23 octobre 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00356 del 23 ottobre 2014

Regeste

Baubewilligung | Unterschreitung des kantonalgesetzlichen Strassenabstands; Ausnahmegewilligung; Vorliegen besonderer Verhältnisse. Für die Unterschreitung des in § 265 Abs. 1 PBG festgeschriebenen Strassenabstands ist eine Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG nötig (E. 1). Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung setzt das Vorliegen besonderer Verhältnisse voraus (E. 2). Ist das zu überbauende Grundstück ebenerdig und seine Form nicht derart ungünstig, dass es ohne Erteilung einer Ausnahmegewilligung gar nicht überbaut werden könnte, liegt keine Ausnahmesituation vor (E. 2.1 und 2.2). Der Wunsch der Bauherrin nach der Realisierung einer Ideallösung rechtfertigt ebenso wenig wie eine vorbestehende Abrissbaute die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (E. 2.3). Der in § 265 Abs. 1 PBG kantonalgesetzlich normierte Strassenabstand kommt nur subsidiär zur Anwendung, wenn Gemeinden in ihrer kommunalen Bau- und Zonenordnung keine abweichenden Bestimmungen erlassen haben. Gestützt auf entsprechende kommunale Vorschriften bedürfen bewilligungsfähige Bauten keiner Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG (E. 3 und 4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 1.1

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) bestimmt in § 265, dass der einzuhaltende Strassenabstand 6 m beträgt, sofern die kommunale Bau- und Zonenordnung nichts anderes vorsieht.

E. 1.2

Die Baukommission ging bei der Erteilung der Baubewilligung am 25. Oktober 2013 davon aus, dass für die Unterschreitung des in § 265 PBG festgeschriebenen Strassenabstands eine Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG nötig sei. Gestützt auf diese Bestimmung gelangte der Gemeinderat zur Ansicht, dass die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt seien und erteilte der Beschwerdeführerin mit Beschluss vom 18. November 2013 eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands.

E. 2

grosse Grundstück aufgrund seiner speziellen Form nur schwer zu überbauen. Dementgegen ging das Baurekursgericht davon aus, dass bei regelkonformer Überbauung womöglich kein Mehrfamilienhaus, aber zumindest ein Einfamilienhaus gebaut werden könnte. Hinsichtlich der Form ist das fragliche Grundstück zwar leicht spitzförmig

zulaufend, an seiner schmalsten Stelle ist es aber immerhin rund 13 m breit. Zudem befindet es sich weder in einer Steillage noch macht die Beschwerdeführerin andere Begebenheiten geltend, welche eine regelkonforme Überbauung erheblich erschweren würden. Eine Überbauung scheint bei diesen baulichen Voraussetzungen durchaus möglich, wenn auch nicht im von der Bauherrin gewünschten Ausmass. Dies ergibt sich aus den Plänen, welche den vorinstanzlichen Akten beiliegen, weshalb sowohl auf die Durchführung eines Augenscheins als auch auf die Erstellung von Gutachten betreffend Überbaubarkeit und Wohnhygiene verzichtet werden kann.

E. 2.1

Zunächst stellt sich die Frage nach dem Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG, bei denen die Durchsetzung der an sich einschlägigen Vorschriften unverhältnismässig erschiene. Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können namentlich in der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes liegen; besonders häufig resultieren sie jedoch aus der Form, Lage oder der Topografie des Baugrundstücks (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00336, E. 3.4.1 mit weiteren Hinweisen). Ausnahmewilligungen bezwecken, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit Erlass der an sich einschlägigen Vorschriften nicht beabsichtigt waren. Eine Ausnahmesituation ist jedoch immer dann zu verneinen, wenn generell Gründe berücksichtigt werden sollen, die sich praktisch immer anführen liessen, weil ansonsten das Gesetz durch Erteilung einer Ausnahmewilligung faktisch abgeändert würde (BGE 117 Ib 125 E. 6d).

E. 2.2

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist das 555 m

E. 2.3

Der Wunsch der Bauherrin nach der Realisierung einer Ideallösung stellt einen generellen Grund dar, der sich in beinahe jedem Baubewilligungsverfahren anführen liesse (Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 30 f.). Ist eine sinnvolle Überbauung des fraglichen Grundstücks – wenn auch in möglicherweise eingeschränktem Umfang – wie vorliegend grundsätzlich zu bejahen, kann nicht von einer offensichtlich unbilligen Konstellation die Rede sein, die den Anforderungen an eine Ausnahmesituation nach § 220 PBG zu genügen vermag. Ebenso wenig begründet der Umstand, dass die Bauparzelle bereits jetzt durch ein Gebäude überstellt ist, eine Ausnahmesituation. Da keine Ausnahmesituation vorliegt, verweigerte das Baurekursgericht der Beschwerdeführerin zu Recht die Erteilung einer Ausnahmewilligung nach § 220 PBG.

E. 3

Mit der Beschwerde wird geltend gemacht, der geplante Neubau könne gemäss Ziff. 2.1.1 BZO erstellt werden. Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass diese Bestimmung nicht anwendbar sei.

E. 3.1

Das Baurekursgericht hielt allerdings zu Recht fest, das strittige Bauvorhaben erfülle die Voraussetzungen von Ziff. 2.2.1 Abs. 3 BZO nicht. In Übereinstimmung mit den Plänen führte das Gericht aus, der Neubau werde weder an der bisherigen Stelle noch in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt. Auch die Gemeinde hatte die Bewilligung

nicht gestützt auf diese Bestimmung erteilt. In der Rekursantwort führte sie vielmehr aus, das neue Gebäude werde "ungefähr" an gleicher Stelle beziehungsweise im bisherigen Ausmass erstellt. Unter anderem wegen dieser Sachlage bejahte die Gemeinde in der Folge die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG.

E. 3.2

Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht die Anwendbarkeit von Ziff. 2.2.1 Abs. 3 BZO verneint hat.

E. 3.3

Die von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang vorgebrachte Verletzung des rechtlichen Gehörs trifft vorliegend nicht zu. Zwar mag die Begründung des Baurekursgerichts knapp ausgefallen sein, dennoch stützt sie sich auf den aus den Plänen ersichtlichen Umstand, dass der Neubau weder an der bisherigen Stelle noch in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erstellt werden soll. Die Anwendbarkeit von Ziff. 2.1.1 Abs. 3 BZO setzt jedoch gerade voraus, dass der Neubau an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Altbaus erfolgt, womit die wesentlichen Gründe für den ablehnenden Entscheid ersichtlich sind und sich eingehendere Ausführungen hierzu erübrigen (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, Art. 10 N. 25).

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass einerseits mangels besonderer Verhältnisse keine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erteilt werden kann und andererseits die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Ziff. 2.1.1 Abs. 3 BZO vorliegend nicht erfüllt sind. Die Beschwerde ist deswegen abzuweisen. Vor diesem Hintergrund kann offen bleiben, ob dem Bauvorhaben öffentliche Interessen entgegenstünden, inwiefern die Wohnhygiene durch das Projekt der Beschwerdeführerin verbessert oder verschlechtert würde und ob die an das Grundstück angrenzenden Beschwerdegegner durch die Errichtung des Mehrfamilienhauses in unzumutbarer Weise benachteiligt würden. Im Falle eines neuen Projekts könnte die Gemeinde prüfen, inwiefern dieses gestützt auf Ziff. 2.1.1 Abs. 3 BZO bewilligungsfähig wäre. Mit Blick auf §§ 49 Abs. 2 lit. b und 50 Abs. 2 PBG sind Gemeinden durchaus befugt, in ihrer kommunalen Bau- und Zonenordnung einen geringeren Strassenabstand als denjenigen von 6 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG vorzusehen. Gestützt auf entsprechende kommunale Vorschriften bedürfen bewilligungsfähige Bauten keiner Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Dementsprechend hat sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

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