

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00010 vom 30. Juni 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00010

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00010 du 30 juin 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00010 del 30 giugno 2015

Regeste

Baubewilligung | Bau eines Mehrfamilienhauses: Bedeutung der Zugangsnormalien, Unterteilung einer Strasse in einzelne funktionale Abschnitte. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Zugangsnormalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren: Nach dieser Bestimmung müssen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit ist insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen (E. 2.3). Vorliegend sind die Voraussetzungen für ein Abweichen von den Zugangsnormalien erfüllt (E. 2.4). Es ist zulässig, eine Strasse in einzelne funktionelle Abschnitte zu unterteilen (E. 3.2). Bei komplexen topographischen Verhältnissen bestehen regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemeine anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht greift in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (E. 4.3). Vorliegend ist die durch die Vorinstanz vorgenommene Interpolation nicht zu beanstanden (E. 4.4). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Die beiden Bauparzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen in der zweigeschossigen Wohnzone W2 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil. Die Bauherrschaft möchte das vorbestehende Zweifamilienhaus abbrechen und durch ein Gebäude mit insgesamt neun Wohnungen ersetzen. Das Bauvorhaben soll dabei über die Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 K-Weg erschlossen werden.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, das Bauprojekt sei ungenügend erschlossen. Eine Realisierung des Bauprojekts hätte zur Folge, dass die Wegparzelle K-Weg inskünftig der Erschliessung von 15 Wohneinheiten dienen würde. Nach den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN) müsse in einem solchen Fall die Erschliessung mittels einer mindestens 4,6 Meter breiten Zufahrtsstrasse erfolgen. Vorliegend sei der K-Weg bloss 4 Meter breit, weshalb er bloss als Zufahrtsweg zu qualifizieren sei. Ein solcher Zufahrtsweg erlaube nach den Zugangsnormalien eine

Erschliessung von maximal 10 und nicht wie geplant 15 Wohneinheiten. Eine Überschreitung der Zugangsnormalien um 50 % könne nicht mehr als bloss geringfügige Missachtung der technischen Anforderungen an Zufahrten hingenommen werden.

E. 2.2

Bei der genügenden Erschliessung einer Parzelle handelt es sich um eine Grundanforderung, welcher alle Bauvorhaben zu genügen haben. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 1 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat die Zugangsnormalien, in deren Anhang er die technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. Je nachdem, ob ein Gebiet dicht überbaut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist oder nicht, gelten dabei weniger strenge Anforderungen an die Zufahrten. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, mangelt es vorliegend an einer guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zur Begründung kann vollumfänglich auf die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Entsprechend gelten vorliegend die strengeren Basisanforderungen der Zugangsnormalien. Sollen bis zu 10 Wohneinheiten erschlossen werden, so ist hierfür ein sogenannter Zufahrtsweg mit einer Breite von mindestens 3,60 Metern (3,00 Meter zuzüglich zwei Bankette à 0,3 Meter) erforderlich. Als nächstgrössere Zugangsart führen die Zugangsnormalien die Zufahrtsstrasse an. Ab einer Breite von mindestens 4,60 Metern (4,00 Meter zuzüglich zweier Bankette à 0,3 Meter) können mit ihr bis zu 30 Wohneinheiten erschlossen werden. Wie sich mithilfe der Funktion "Distanzen messen" des GIS-Browsers bestimmen lässt, ist die Parzelle K-Weg mindestens 4,20 Meter breit ist (vgl. www.gis-zh.ch). Entgegen der Beschwerde trifft es somit nicht zu, dass die Vorinstanz diesbezüglich falsche tatsächliche Feststellungen getroffen hat. Mit einer Breite von 4,20 Metern unterschreitet der K-Weg das Mindestmass von 4,60 Metern wie es für eine Zufahrtsstrasse zur Erschliessung von 11 bis 30 Wohneinheiten erforderlich wäre. Zu prüfen ist somit, ob die Baubewilligung gleichwohl erteilt werden kann.

E. 2.3

Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 Abs. 1 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn dies aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich erscheint. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren: Nach dieser Bestimmung müssen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit ist insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen.

E. 2.4

Der K-Weg ist eine ungefähr 70 Meter lange Sackgasse, an deren Ende sich ein Wendeplatz befindet. Im Unterschied zu Durchgangsstrassen ist das Verkehrsaufkommen auf solchen Stichstrassen gering. Sie werden ausschliesslich von den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Parzellen genutzt. Demgegenüber werden sie nicht auch noch von Drittpersonen befahren, welche über sie an einen anderen Ort gelangen möchten. Wird eine Strasse von Dritten überhaupt nicht oder bloss selten benutzt, so muss diesem Umstand im Rahmen der Verkehrssicherheitsüberlegungen gemäss § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG Rechnung getragen werden. Der K-Weg verläuft geradlinig und ist an sämtlichen Stellen leicht überschaubar. Anders als bei einer kurvigen oder stark abschüssigen Strasse besteht deshalb kein Bedürfnis nach Ausweichstellen oder einer gut ausgebauten Strasse. Zudem beschränkt sich der aus dem Bauvorhaben resultierende Mehrverkehr auf den vordersten Wegabschnitt. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit fällt somit nur unwesentlich ins Gewicht, dass der K-Weg das nach den Zugangsnormalien erforderliche Mass von 4,6 Metern um 0,4 Meter unterschreitet. Der Vollständigkeit halber ist schliesslich auf folgenden Umstand hinzuweisen: Am 1. August 2015 treten die revidierten Zugangsnormalien in Kraft. § 11 lit. f nZN sieht inskünftig vor, dass bei einer Siedlungsentwicklung nach innen in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden können; vorbehalten bleiben lediglich die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit. Die beiden Bauparzellen liegen in einem weitgehend überbauten Quartier. Damit ist es auch mit Blick auf das Gebot der haushälterischen Bodennutzung nicht zu beanstanden, wenn vorliegend weniger strenge Anforderungen an den Ausbaustandard des Zugangs gestellt werden.

E. 3.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, der Neubau habe gemäss § 265 Abs. 1 PBG einen Strassenabstand von mindestens 6 Metern einzuhalten. Der K-Weg sei nämlich aufgrund seiner Erschliessungsfunktion als Zufahrtsstrasse und nicht bloss als Zufahrtsweg einzustufen. Zwar sei es zulässig, Strassen in einzelne Abschnitte zu unterteilen, wie dies die Vorinstanz tue. Eine derartige Unterteilung habe jedoch in eigenständige Abschnitte zu erfolgen, welche die verkehrstechnischen Anforderungen je einzeln erfüllten. Solche Zäsuren seien namentlich bei Abzweigungen anzusetzen, in deren weiterem Verlauf beide Strassenzweige den Anforderungen der Zugangsnormalien je für sich erfüllten. Vorliegend lasse sich eine solche zulässige Unterteilung der Strassenparzelle nicht vornehmen.

E. 3.2

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 Metern gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 Metern gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreiben (§ 265 Abs. 1 PBG). Der Strassenabstand von 6 Metern gilt gegenüber jenen Anlagen, denen mindestens die Funktion einer sogenannten Zufahrtsstrasse zukommt. Nach den Zugangsnormalien sind das all diejenigen Strassen, die mehr als 10 respektive 30 Wohneinheiten erschliessen. Demgegenüber muss der Wegabstand bloss 3,5 Meter betragen, wenn die Verkehrsfläche lediglich die Funktion eines sogenannten Zufahrtsweges wahrnimmt, mithin nicht mehr als 10 respektive 30 Wohneinheiten erschliessen soll (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 828 f.). Dabei ist es zulässig, eine Verkehrsfläche in einzelne funktionelle

Abschnitte zu unterteilen (vgl. § 7 Abs. 1 ZN).

E. 3.3

Die Vorinstanz unterteilte den K-Weg in zwei funktionale Einheiten: Einen vorderen Abschnitt von der Einmündung in die J-Strasse bis und mit der Tiefgaragenzufahrt und den Aussenparkplätzen der streitbetroffenen Liegenschaft sowie einen hinteren Abschnitt von den Aussenparkplätzen bis hin zum Wendeplatz der Stichstrasse. Der K-Weg misst von der Einmündung J-Strasse (Anfang) bis zum Kehrplatz (Ende) rund 70 Meter. Bereits nach 13 Metern zweigt die rund 5 Meter breite Zufahrt vom K-Weg zur Unterniveaugarage des projektierten Mehrfamilienhauses ab. Der motorisierte Verkehr zum Gebäude konzentriert sich somit primär auf die ersten 18 Meter des Weges. Demgegenüber sind die restlichen 52 Meter des Weges vom Erschliessungsverkehr nur am Rand tangiert. Bei dieser verkehrstechnischen Ausgangslage erscheint es sachgerecht, lediglich die ersten 18 Meter der Sackgasse als Strasse, den ganzen Rest hingegen als Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG zu behandeln. Das projektierte Gebäude liegt im hinteren zweiten Abschnitt und beachtet damit den erforderlichen Wegabstand von 3,5 Metern.

E. 4.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, die Bauherrschaft habe eine unzulässige Interpolation des gewachsenen Grundstücksterrains vorgenommen. So errechne die Bauherrschaft ein Nord-Süd-Gefälle, das mit der Realität nicht zu vereinbaren sei. Interpoliere man entlang der existierenden Höhenkurven, so ergebe sich dabei, dass die Gebäudeecke tiefer als 521 Meter über Meer liegen müsse, also mindestens einen Meter tiefer als die von der Bauherrschaft behaupteten 522 Meter über Meer. Als Folge der falschen Interpolation überschreite das projektierte Gebäude die zulässige Gebäudehöhe.

E. 4.2

Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 PBG). Als gewachsener Boden gilt dabei der bei der Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977). Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässige 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 mittels Interpolation fiktiv auffüllen. Dabei kann innerhalb von abzubrechenden Gebäuden der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 908; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG aktuell 4/2002, S. 7).

E. 4.3

Gerade bei komplexen topographischen Verhältnissen bestehen regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemeine anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes

getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen nicht überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 VRG). Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist.

E. 4.4

Nach unbestrittener Darstellung der Bauherrschaft ist der Nordostfassade des Abbruchobjekts eine Stützmauer vorgelagert. Dadurch entstand vor dieser Gebäudefassade ein terrassierter Bereich, der 522 Meter über Meer liegt. Eine derartige an die Fassade angrenzende Fläche gilt nach dem oben Gesagten als Teil des gewachsenen Bodens. Entsprechend durfte die Bauherrschaft die Höhenlinie der Terrasse quer durch das Abbruchobjekt hindurch bis zu dem Punkt interpolieren, bei welchem die Höhenkurve ebenfalls 522 Meter über Meer beträgt. Eine solche Interpolation ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Dies wiederum hat zur Folge, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Ob allenfalls weitere Interpolationsmethoden denkbar sind, die im Ergebnis zu einem anderen Resultat führen würden, kann offenbleiben: Das Verwaltungsgericht greift in eine Interpolation wie gesehen bloss dann ein, wenn diese nicht vertretbar ist.

E. 5

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, die Baubewilligungsbehörde hätte die geplante Wärmepumpe lärmschutzrechtlich überprüfen müssen. Die Beschwerdegegnerin 3 beantragte am 12. Februar 2015, die lokale Baubehörde anzuweisen, über die Bewilligung der Wärmepumpe und Anordnung der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen im Sinne der Vorgaben nach Ziff. IV./1. lit. j der kantonalen Bewilligung vom 3. April 2014 gesondert zu verfügen. Die Bauherrschaft teilte am 20. April 2015, sie schliesse sich diesem Antrag an. In den Akten finden sich keine Hinweise dafür, dass bis anhin eine Überprüfung der Wärmepumpe durch die lokale Baubehörde stattgefunden hat. Damit ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen, als eine eigenständige lärmschutzrechtliche Überprüfung der Wärmepumpe verlangt wird.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in Bezug auf die lärmschutzrechtliche Überprüfung der Wärmepumpe gutzuheissen. Da es sich hierbei bloss um einen untergeordneten Punkt handelt, sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden 1–3 unter solidarischer Haftung zu je 3/10 und den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zu je 1/20 aufzuerlegen. Das Kostendispositiv des Rekursentscheids ist ebenfalls entsprechend anzupassen: Die Kosten des Rekursverfahrens sind den Beschwerdeführenden 1–3 unter solidarischer Haftung zu je 3/10 und den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zu je 1/20 aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden nicht zu. Hingegen ist eine leicht reduzierte Parteientschädigung der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Als angemessen für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 3'600.- (zuzüglich Mehrwertsteuer). Die lokale Baubehörde hat in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (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.