

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00120 vom 16. Juli 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-07-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00120

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00120 du 16 juillet 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00120 del 16 luglio 2015

Regeste

Baubewilligung | Die Behebung eines Mangels mittels Nebenbestimmung kommt nur dann infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens von untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (E. 3.2). Auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel kann unter Umständen eine Mängelbehebung mittels Nebenbestimmungen ausgeschlossen sein (E. 3.4). § 321 Abs. 1 PBG ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (E. 3.5). Im Rahmen der Interessenabwägung fällt – neben den privaten Interessen des Bauherrn – allerdings auch der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung ins Gewicht. Danach ist ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen, was auch den Rechtsschutzinteressen des Nachbarn dient. Im Licht dieses Grundsatzes darf nicht offenbleiben, welche baulichen Anpassungen zur Behebung von Mängeln eines Bauvorhabens vorzunehmen sind (E. 3.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 mit einer Fläche von 1287 m² liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4 und ist mit einem Einfamilienhaus sowie zwei kleineren Nebengebäuden überstellt. Die Bauherrschaft plant den Abbruch der bestehenden Gebäulichkeiten und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage. Die von der Stadt Kloten erteilte Baubewilligung wurde aufgrund eines Nachbarrekurses vom Baurekursgericht aufgehoben. Während das Gericht einige der vorgebrachten Rügen, welche insbesondere die strassenmässige Erschliessung sowie die Einhaltung von Grenzabständen betreffen, als unbegründet abwies, stellte es verschiedene andere geltend gemachte Mängel des Bauvorhabens fest: Zunächst beurteilte es die an der Nord- und Südfassade geplanten Abgrabungen als nicht mehr geringfügig im Sinn von Art. 59 BZO und daher als unzulässig. Im Weiteren stellte das Baurekursgericht eine unzulässige Beanspruchung des Baulinienbereichs entlang des H-Wegs durch die Terrassen auf der südwestlichen Gebäudeseite fest. Ausserdem beanstandete es die Gestaltung des Attikageschosses, stellte eine Verletzung von § 292 PBG fest und erachtete die Auskragungen des Attikageschosses an der Südwest-, der Nordwest- sowie an der Südostfassade als unzulässig.

E. 2

Die beschwerdeführende Bauherrschaft wendet sich nicht gegen die Beurteilung der genannten Rügen durch das Baurekursgericht, welche neben den Abgrabungen insbesondere die Dachgestaltung betreffen. Hingegen macht sie geltend, die festgestellten Mängel seien entgegen der Auffassung der Rekursinstanz untergeordneter Natur und könnten ohne besondere Schwierigkeiten mittels entsprechender Auflagen behoben werden. Die zu korrigierenden Mängel fielen gemessen am Umfang des Gesamtprojekts kaum ins Gewicht. Deren Korrektur bedinge keine konzeptionelle Überarbeitung und das äussere Erscheinungsbild des Bauvorhabens erfahre keine Beeinträchtigung. Unheilbare Mängel dürften nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht leichthin angenommen werden. Nur faktisch nicht korrigierbare oder zumindest gewichtige Mängel könnten zur Verweigerung der Baubewilligung führen, in den Fällen, in welchen die zur Verfügung stehenden Anpassungsmöglichkeiten öffentliche Interessen oder Interessen Dritter beeinträchtigten. Nicht stichhaltig sei die Begründung der Rekursinstanz, es lasse sich nicht in konkreter Weise vorgeben, wie das Attikageschoss abzuändern sei, da verschiedene Wege der Mängelbehebung offenstünden und sich diese auf das durchkonzeptionierte Erscheinungsbild des Bauvorhabens auswirke. Massgebend sei einzig, dass die Möglichkeit bestehe, das Attikageschoss so zu verändern, dass die baurechtlichen Vorschriften eingehalten und das äussere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden. Dies sei vorliegend ohne Weiteres machbar und das äussere Erscheinungsbild erfahre durch die vorgenommenen Änderungen keine Beeinträchtigung, was die geänderten Planunterlagen deutlich machten. Die Vorinstanz sei diesbezüglich von einer falschen Annahme ausgegangen. Indem sie die mildere Massnahme der Heilung der Mängel durch Nebenbestimmungen abgelehnt habe, habe sie die Bestimmung von § 321 Abs. 1 PBG qualifiziert falsch angewendet und ausserdem das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt.

E. 3.1

Das Baurekursgericht begründete seine Auffassung damit, dass sich im vorliegenden Fall nicht in konkreter Weise vorgeben lasse, in welcher Weise das Attikageschoss abzuändern sein werde. Es stünden verschiedene Wege offen. Die Mängelbehebung wirke sich in jedem Fall auf das in sich stimmige, durchkonzipierte Erscheinungsbild des Bauvorhabens aus, was eine dahingehende Neuurteilung durch die Baubehörde erfordere. Ausserdem sei davon auszugehen, dass die erforderlichen Anpassungen im Zusammenhang mit der Überstellung der Baulinie und den Abgrabungen das Erscheinungsbild des Gebäudes ebenfalls verändern würden. Die Mängel seien daher nicht mehr untergeordneter Natur, und das überarbeitete Projekt sei gesamthaft neu zu beurteilen.

E. 3.2

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustandes Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 346).

E. 3.3

Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können unbestrittenermassen gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00268, E. 6.2 f.), die Realisierung einer fehlenden ausreichenden Erschliessung des Baugrundstücks (BGr, 17. November 2009, 1C_192/2009, E. 2.4) oder gar die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.2, www.vgrzh.ch). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Es ist in diesem Fall nicht ohne besondere Schwierigkeiten möglich, konkrete Vorgaben zur Mängelbehebung zu statuieren, sei es, indem die Rekursinstanz die erforderlichen Nebenbestimmungen selber statuiert oder aber die örtliche Baubehörde auffordert, entsprechende Nebenbestimmungen zu erlassen.

E. 3.4

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann dies auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel der Fall sein. Auch in diesem Fall können verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen zum Inhalt einer Nebenbestimmung gemacht werden sollen. Es ist – ebenso wie beim Vorliegen eines einzelnen gewichtigen Mangels – je nach Art und Weise der infrage stehenden baurechtlichen Mängel eine planerische Aufgabe zu lösen, auch wenn nicht ernsthaft infrage gestellt ist, dass die Mängel behoben werden können. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (vgl. auch VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589 E. 4.2).

E. 3.5

Der Bauherr ist darin beizupflichten, dass die Vorschrift von § 321 Abs. 1 PBG sowie die dazugehörige Rechtsprechung Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips ist, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Eine Aufhebung kommt nur infrage, wenn dies durch öffentliche oder nachbarliche Interessen gerechtfertigt ist, welche das private Interesse des Bauherrn überwiegen. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung fällt – neben den privaten Interessen des Bauherrn – allerdings auch der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung ins Gewicht. Danach ist ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen, was auch den Rechtsschutzinteressen des Nachbarn dient (vgl. VGr, 27. April 1989, BEZ 1989 Nr. 14). Im Licht dieses Grundsatzes darf nicht offenbleiben, welche baulichen Anpassungen zur Behebung von Mängeln eines Bauvorhabens vorzunehmen sind. Die statuierten Nebenbestimmungen müssen konkret sein, d. h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende

Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann.

E. 3.6

Nach dem Gesagten erweist sich die Auffassung der Beschwerdeführer, nur beim Vorliegen nicht korrigierbarer oder gewichtiger Mängel sei die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben, in dieser allgemeinen Form als unzutreffend. Es ist dem Baurekursgericht im vorliegenden Fall vielmehr darin beizupflichten, dass nicht ohne Weiteres klar ist, wie die Korrektur der vorliegenden Mängel zu erfolgen hat, welchen konkreten Änderungen der Vorzug zu geben ist und wie sich diese auf das Erscheinungsbild des Gebäudes auswirken. Die Mängel betreffen in ihrer Mehrzahl das Dachgeschoss; alle wirken sich gestalterisch aus und haben Einfluss auf das Erscheinungsbild des Attikageschosses und der Fassaden. Wenn die Rekursinstanz zum Schluss gelangt, es lasse sich nicht in konkreter Weise vorgeben, wie die Mängel zu beheben seien und es sei nicht auszuschliessen, dass diese Änderungen einen massgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes hätten, so ist dies nicht zu beanstanden. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren nun geänderte Pläne eingereicht hat, welche die geplante Behebung der Mängel aufzeigen und laut Auffassung der örtlichen Baubehörde deutlich machen, dass das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werde.

E. 4

Zusammenfassend erweist sich das Vorgehen des Baurekursgerichts nicht als rechtsverletzend. Somit ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Sie sind gemäss § 17 Abs. 2 VRG hingegen zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten.

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