

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00716 vom 31. Mai 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-05-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00716

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00716 du 31 mai 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00716 del 31 maggio 2016

Regeste

Baubewilligung | Rechtliche Bedeutung von sog. "Wichtigen Fassadenfluchten" in einem Kernzonenplan Das Trottoir und das Mehrfamilienhaus sind vorliegend zwei separate Bauvorhaben. Die Koordinationspflicht von Art. 25a Abs. 1 RPG erfasst lediglich den Fall, wo mehrere Bewilligungen verschiedener Behörden für das dasselbe Vorhaben erforderlich sind (E. 3.3). Der blosse Umstand, dass das Gebäude direkt an eine Strasse angrenzt, bildet kein unzulässiges Sicherheitsrisiko. Würde der Gesetzgeber solche Bauten direkt am Strassenrand als inakzeptables Sicherheitsrisiko im Sinn von § 239 Abs. 1 oder § 240 Abs. 1 PBG betrachten, hätte er den Bau nur unter der Auflage gestatten dürfen, dass strassenseitig überhaupt keine Fenster angeordnet werden dürfen oder dass allfällige Fenster absturzsicher konzipiert sein müssen (E. 5.2). Vorliegend bezeichnen die schwarzen Markierungen im Kernzonenplan bloss die Abstände und die Ausrichtungen der Fassaden zu den Strassen und schreiben nicht die Fassadenlänge von Ersatzneubauten vor (E. 6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

E AG, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. März 2015 erteilte der Gemeinderat Richterswil der E AG unter verschiedenen Nebenbestimmungen die Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 01 und den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in Richterswil. II. Dagegen rekurrierten am 27. April 2015 A, B, das Gewerbezentrum H AG sowie I mit einer gemeinsamen Eingabe an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Dieses wies ihr Rechtsmittel mit Entscheid vom 13. Oktober 2015 ab. III. Am 16. November 2015 führten A und B Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten folgende Anträge: "1. Es sei der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 13. Oktober 2015 [...] aufzuheben. 2. Es sei der Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Richterswil vom 23. März 2015 [...] aufzuheben.

E. 3

Es seien die Akten des strassenrechtlichen Verfahrens der Gemeinde Richterswil beizuziehen. 4. Allfällige Vernehmlassungen der Beschwerdegegner seien zur Stellungnahme zuzustellen. 5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner." Das Baurekursgericht liess sich am 8. Dezember 2015 mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Der Gemeinderat Richterswil und die

E AG beantragten am 11. Dezember 2015 beziehungsweise am 4. Januar 2016 ebenfalls, die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- beziehungsweise Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A und B. Am 1. Februar 2016 reichten A und B eine Replik ein. Die Duplikaten des Gemeinderates Richterswil und der E AG datieren vom 9. respektive 12. Februar 2016. Dazu nahmen A und B am 17. März 2016 Stellung. Die Kammer erwägt: 1. Die private Beschwerdegegnerin (Bauherrschaft) ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in 8805 Richterswil. Dieses Grundstück liegt in der Kernzone der Gemeinde Richterswil. Entlang der Westseite des Grundstückes verläuft die G-Strasse. Die Parzelle ist mit einem länglichen Gebäude überbaut, dessen Westfassade direkt auf der Parzellengrenze steht und damit unmittelbar an den Rand der G-Strasse grenzt. Die rund 8,2 Meter lange West- und die rund 27,5 Meter lange Nordfassade dieses Gebäudes sind im Kernzonenplan als "wichtige Fassadenfluchten" eingetragen. Bei den Süd- und der Ostfassaden fehlt demgegenüber ein solcher Vermerk im Kernzonenplan. Die Bauherrschaft möchte dieses Gebäude vollständig abbrechen und durch eine abgewinkelte Neubaute ersetzen. Deren Nordfassade soll inskünftig statt 27,5 Meter bloss noch 23,5 Meter lang sein. Demgegenüber soll die Ostfassade statt 8,2 Meter dereinst 23,40 Meter messen. Um das Grundstück für die Fussgänger zu erschliessen, ist ein 1,8 Meter breites Trottoir vorgesehen, welches auf der G-Strasse entlang der westlichen Parzellengrenze führen soll. 2. In verfahrensrechtlicher Hinsicht ersuchen die Beschwerdeführer um Beizug der strassenrechtlichen Akten des Trottoirprojektes. Das Trottoir bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Entsprechend kann und darf sich das Verwaltungsgericht nicht zu seiner Bewilligungsfähigkeit äussern. Damit erübrigt sich ein Beizug der entsprechenden Akten.

E. 3.1

Weiter rügen die Beschwerdeführer, das Bauvorhaben verletze die Koordinationspflicht gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG). Das neue Trottoir entlang der G-Strasse sei aus Gründen der Verkehrssicherheit und der maximalen Ausnützung des Baugrundstücks notwendig. Zwischen dem Bau des Mehrfamilienhauses und der Erstellung des neuen Trottoirs bestehe ein enger sachlicher Zusammenhang. Dieser Zusammenhang sei aber auch ein rechtlicher, stehe doch in der Baubewilligung, dass die Bewilligung der Trottoirverlängerung vor Baubeginn rechtskräftig erteilt sein müsse. Vorliegend bestünden Überschneidungen zwischen dem Baubewilligungsverfahren und dem strassenrechtlichen Verfahren. Es drohe die Gefahr widersprüchlicher und damit nicht aufeinander abgestimmter Entscheide.

E. 3.2

Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für eine ausreichende Koordination sorgt (Art. 25a Abs. 1 RPG). Es ist mithin nicht eine maximale, sondern bloss eine genügende Abstimmung erforderlich. Nicht verlangt wird die Koordination mit Entscheiden, die wohl im Zusammenhang mit einem Bauprojekt stehen, aber keinen direkten, gegen aussen verbindlichen Einfluss auf die Ausgestaltung der geplanten Baute oder Anlage haben oder aus sachlichen Gründen erst nach der Errichtung bzw. Änderung der betreffenden Baute oder Anlage getroffen werden können (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 298 f.). Die Koordinationspflicht will insbesondere verhindern, dass es zu widersprüchlichen und nicht aufeinander abgestimmten Entscheiden kommt (vgl. BGE 116 Ib 50 E. 4a).

E. 3.3

Das Trottoir und das Mehrfamilienhaus sind zwei separate Bauvorhaben; sie bilden kein einheitliches Gesamtprojekt. Damit fallen sie nicht in den Anwendungsbereich von Art. 25a Abs. 1 RPG. Denn diese Bestimmung erfasst lediglich den Fall, wo mehrere Bewilligungen verschiedener Behörden für das dasselbe Vorhaben erforderlich sind (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 297). Zwischen dem Trottoir und dem Bauvorhaben besteht im vorliegenden Fall bloss insofern ein Zusammenhang, als das Trottoir rechtskräftig bewilligt sein muss, ehe mit dem Bau des Mehrfamilienhauses begonnen werden darf. Damit bildet die Trottoirbewilligung eine Suspensivbedingung für den Bau des Mehrfamilienhauses. Sollte das Trottoir aus irgendeinem Grund nicht realisiert werden können, darf auch das Mehrfamilienhaus – zumindest in seiner heutigen Form – nicht gebaut werden. Bei dieser Ausgangslage drohen keine widersprüchlichen Entscheide, welche durch eine Koordination der beiden Verfahren verhindert werden müssten. Ob allenfalls eine rückwärtige Fussgängererschliessung des Grundstückes über den J-Weg möglich wäre und wie sich eine solche Erschliessung auf das Gebäude auswirken würde, kann offenbleiben. Eine Rechtsmittelbehörde muss sich nur mit dem tatsächlich geplanten Gebäude und nicht mit hypothetischen Projekten befassen.

E. 4.1

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, der Trottoirneubau diene einzig der Ausnützungsmaximierung der Bauherrschaft. Es sei unzulässig, dass die Gemeinde Richterswil auf Kosten der Steuerzahler solche Privatinteressen unterstütze. Zudem sei das geplante Trottoir mit erheblichen Nachteilen für die Nachbarn verbunden. Das Trottoir verenge den Strassenraum erheblich und hebe Abstellplätze auf.

E. 4.2

Diese und alle weiteren (sicherheitsspezifischen) Rügen im Zusammenhang mit dem Trottoir sind nicht im vorliegenden Baubewilligungs-, sondern im strassenrechtlichen Verfahren geltend zu machen. Entsprechend erübrigen sich Ausführungen dazu.

E. 5.1

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, gemäss § 240 Abs. 1 PBG dürfe durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden. § 239 PBG verlange zudem, dass Bauten in ihrem Bestand weder Personen noch Sachen gefährden. Es sei offensichtlich, dass die geplante Fassade des Mehrfamilienhauses direkt an der G-Strasse diese Sicherheitsanforderungen nicht erfülle. Das Erdgeschossniveau des Gebäudes befinde sich teilweise unter dem Niveau der G-Strasse. Dadurch wiesen die Erdgeschossfenster eine Brüstungshöhe von ca. 0,8 Meter ab Grund auf. Solche Fenster würden nicht nur den Verkehr, sondern auch die Bewohner der Erdgeschosswohnungen gefährden. Insbesondere Kinder, aber auch Erwachsene könnten durch diese Fenster in den Strassenraum fallen.

E. 5.2

Stürze aus Fenstern liessen sich einzig mit Fenstern verhindern, die sich gar nicht, oder dann höchstens wenige Zentimeter öffnen lassen. Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich kennt keine Pflicht zur Montage solcher absturzsicherer Fenster. Bauwerke müssen sicherheitstechnisch nur (aber immerhin) den anerkannten Regeln der Baukunde

entsprechen. Die Beschwerdeführer zeigen nicht in substantiierter Form, weshalb diese Regeln im vorliegenden Fall verletzt sein sollen. Insbesondere begründet der blosser Umstand, dass das Gebäude direkt an eine Strasse angrenzt, kein unzulässiges Sicherheitsrisiko. Der kantonale Gesetzgeber stellt es vielmehr ins Ermessen der Gemeinden, ob sie den Bau auf der Strassengrenze gestatten wollen (§ 50 Abs. 2 PBG). Vorliegend erlaubt die Gemeinde Richterswil den Bau auf der Strassengrenze (Art. 19 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vom 2./4. Oktober 1984 [BZO]). Würde der Gesetzgeber solche Bauten direkt am Strassenrand als inakzeptables Sicherheitsrisiko im Sinn von § 239 Abs. 1 oder § 240 Abs. 1 PBG betrachten, hätte er den Bau nur unter der Auflage gestatten dürfen, dass strassenseitig überhaupt keine Fenster angeordnet werden dürfen oder dass allfällige Fenster absturzsicher konzipiert sein müssen.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, Art. 19 Abs. 3 BZO verpflichte die Grundeigentümer dazu, bei Neubauten die im Kernzonenplan besonders bezeichneten Fassadenfluchten einzuhalten. Die Länge der einzuhaltenden Fassadenflucht ergebe sich aus dem Wortlaut dieser Bestimmung und dem zeichnerischen Inhalt des Planes. Im Kernzonenplan seien die zulässigen Fassadenfluchten eingezeichnet. Es seien dort keine fiktiven, nicht vorhandenen Fassadenfluchten eingetragen. Die Fassadenfluchten des Kernzonenplanes dürften weder in ihrer Höhe noch in ihrer Länge verändert werden. Hätte der Gesetzgeber diese Möglichkeit für Neubauten erlauben wollen, hätte er sie im Kernzonenplan zeichnerisch festhalten müssen. Da der Gesetzgeber dies unterliess, dürfen die besonderen Fassadenfluchten weder in ihrer Höhe noch in ihrer Länge verändert werden. Aus diesem Grund seien weder die geplante Verkürzung der Nordfassade und schon gar nicht die Verlängerung der Westfassade zulässig.

E. 6.2

Der Kernzonenplan teilt die Bauten in vier Kategorien ein: braune Gebäude, gelbe Gebäude, Gebäude mit wichtigen Fassadenfluchten sowie alle übrigen, nicht besonders markierten Gebäude. Im Kernzonenplan werden bloss die tatsächlich bestehenden und nicht irgendwelche fiktiven Fassadenfluchten schwarz hervorgehoben. Dies darf nun aber nicht so verstanden werden, dass die Fassaden von Ersatzneubauten in jedem Fall genau gleich lang sein müssen wie die entsprechenden Markierungen des Kernzonenplans. Vielmehr bezeichnen die schwarzen Markierungen im Kernzonenplan bloss die Abstände und die Ausrichtungen der Fassaden zu den Strassen. Lediglich in wenigen Fällen lassen sich dem Kernzonenplan Vorgaben zur Fassadenlänge entnehmen. Hierzu werden die eine bestimmte Fassade begrenzenden beiden weiteren Fassaden des Gebäudes ebenfalls schwarz markiert. Aufgrund der beiden Fassadenschnittpunkte steht hier die exakte Fassadenlänge fest. Als Beispiele dafür seien die Gebäude auf den Parzellen Kat.-Nrn. 04 und 05 angeführt. Das abzubrechende Haus verfügt über eine rund 8,2 Meter lange West- und eine rund 27,5 Meter lange Nordfassade. Diese beiden Fassaden sind im Kernzonenplan schwarz hervorgehoben und bilden damit "wichtige Fassadenfluchten" im Sinn von Art. 19 Abs. 3 BZO. West- und Nordfassade schneiden sich in einem Punkt. Demgegenüber fehlen bei der Süd- und der Ostfassade derartige schwarze Markierungen. Mangels einer schwarz markierten Süd- und/oder Ostfassade sind auf der West- und/oder Nordfassade keine zweiten Fassadenschnittpunkte vorhanden. Damit fehlen verbindliche Vorgaben zur Länge der West- und/oder Nordfassade. An dieser Einschätzung vermag auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nichts zu ändern: Der

Kanton Zürich ist diesem Konkordat nicht beigetreten. Zudem wurden die entsprechenden Bestimmungen auch nicht im Rahmen eines autonomen Nachvollzugs ins kantonale Recht überführt. Soweit sich die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auf VB.2004.00418, VB.2013.00661 und VB.2013.00776 berufen, ist dazu Folgendes festzuhalten: Diese Urteile definieren weder in allgemein verbindlicher Form die Fassadenflucht noch verbieten sie der Bauherrschaft, Fassaden zu verlängern.

E. 7.1

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, das geplante Mehrfamilienhaus missachte den gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand. Als Nachbarn hätten sie bloss Ersatzbauten hinzunehmen, die in Bezug auf Länge und Höhe den bestehenden Fassadenfluchten entsprechen würden. Demgegenüber hätten sie darüber hinausgehende zusätzliche Verletzungen, insbesondere des Grundabstandes, nicht hinzunehmen.

E. 7.2

In der Kernzone ist das Bauen bis auf die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene zulässig (§ 50 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 BZO). Kernzonenbauten müssen somit – entgegen der Beschwerde – keinen Strassenabstand einhalten. Erforderlich ist lediglich, dass das Bauen auf der Strassengrenze weder die Verkehrssicherheit noch die Wohnhygiene (Art. 19 Abs. 2 PBG) oder sonst irgendwelche schutzwürdigen nachbarlichen Interessen (§ 50 Abs. 2 PBG) beeinträchtigt. Entgegen der Beschwerde verlangt § 50 Abs. 2 PBG keine nachbarliche Zustimmung für das Bauen auf der Strassengrenze. Die Beschwerdeführer begründen sodann nicht näher, inwiefern ihre eigenen Interessen oder Interessen der Wohnhygiene vorliegend beeinträchtigt sein könnten. Auch die Akten enthalten keine Anhaltspunkte, welche eine Rückversetzung des Bauprojektes vom Strassenrand gebieten würden. Gleiches gilt für den geltend gemachten Verstoss gegen die Einordnungsbestimmung von § 238 PBG: Auch hier fehlt eine eingehende Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Projektes; insbesondere begründet der blosser Umstand, dass eine Fassade des Projekts 23,5 Meter messen soll, für sich alleine noch keine unbefriedigende Einordnung. Dies gilt vor allem dann, wenn sich – wie vorliegend – keine Schutzobjekte im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG in der Nähe der Parzelle befinden, auf welche besondere Rücksicht genommen werden müsste. Eine mangelhafte Einordnung ist nicht ersichtlich.

E. 8.1

Sodann rügen die Beschwerdeführer, das Bauvorhaben missachte den 12,7 Meter langen Gebäudeabstand. Es sei offensichtlich, dass ein Gebäudeabstand von 6,7 Meter im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, von 6,2 Meter im 2. Obergeschoss sowie von 5,2 Meter im Dachgeschoss nicht ausreiche.

E. 8.2

Wie die Beschwerdeführer in ihrer Replik selbst einräumen, werden gemäss § 272 PBG über Verkehrsräumen und damit über die G-Strasse hinweg keine Gebäudeabstände gemessen. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen zu dieser Rüge.

E. 9

Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 10

Die Gerichtskosten sind unter solidarischer Haftung je zur Hälfte den Beschwerdeführern 1 und 2 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Die Beschwerdeführer 1 und 2 sind solidarisch zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von je Fr. 1'500.- (insgesamt Fr. 3'000.-) zu bezahlen. Demgegenüber hat die lokale Baubehörde im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.).

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