

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00079 vom 15. September 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00079

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00079 du 15 septembre 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00079 del 15 settembre 2016

Regeste

Baubewilligung | Genügende Rücksichtnahme auf Schutzobjekte, genügende Erschliessung Nichteintreten auf (teilweise auch verspätet gestellte) Feststellungsbegehren (E. 1). Gestützt auf § 238 PBG kann nur in Ausnahmefällen ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem fraglichen Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (E. 3.2).

Beschwerdegegnerin und Vorinstanz haben bei der Prüfung der genügenden Einordnung bzw. Rücksichtnahme auf Schutzobjekte das ihnen zustehende Ermessen ausgeschöpft (E. 3.4). Der Schluss, dass das streitgegenständliche Bauprojekt genügend Rücksicht auf die umliegenden inventarisierten Gebäude und Gärten nehme, ist nicht rechtsverletzend (E. 3.5). Grundstückseigentümer sind von Gesetzes wegen verpflichtet, eine in den Sichtbereich einer Ausfahrt ragende Hecke auf der Höhe von 0,8 m unter der Schere zu halten, weshalb die vom Nachbarn neu angepflanzte Hecke dem Bauprojekt nicht entgegensteht (E. 4.2). Abweisung, soweit darauf eingetreten wird.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

F,

E. 1.2

G,

E. 2

B,

E. 2.1

H,

E. 2.2

I, alle vertreten durch RA J, 3. Bausektion des Stadtrates, c/o Amt für Baubewilligungen, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid 01 vom 23. Juni 2015 erteilte die Stadt Zürich G und F sowie I und H die baurechtliche Bewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der K-Strasse 04 in L unter Auflagen und Bedingungen. II. A, B, C und D liessen am 10. Juli 2015 dagegen beim Baurekursgericht rekurrieren, welches den Rekurs mit Beschluss vom 15. Januar 2016 abwies, soweit es darauf eintrat. III. A, B, C und

D liessen am 12. Februar 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und im Wesentlichen beantragen, unter Entschädigungsfolge sei der Baumentscheid aufzuheben, eventualiter die Angelegenheit an das Baurekursgericht zurückzuweisen; zudem liessen sie um Verfahrenssistierung ersuchen. Am 22. Februar reichten die Beschwerdeführenden ein weiteres Dokument zu den Akten. G und F sowie I und H beantragten mit Stellungnahme vom 29. Februar 2016 die Abweisung des Sistierungsbegehrens unter Entschädigungsfolge; die Stadt Zürich verzichtete gleichentags auf einen Antrag zum Sistierungsbegehren. Die Beschwerdeführenden nahmen hierzu am 13. März 2016 Stellung. Mit Präsidialverfügung vom 23. März 2016 wurde das Sistierungsgesuch abgewiesen. Das Baurekursgericht mit Vernehmlassung vom 1. April 2016, G und F sowie I und H mit Beschwerdeantwort vom 29. April 2016 und die Stadt Zürich mit Beschwerdeantwort vom 2. Mai 2016 schlossen je auf Abweisung der Beschwerde in der Hauptsache; G und F sowie I und H beantragten zudem eine Parteientschädigung. Mit weiteren Stellungnahmen der Beschwerdeführenden vom 26. Mai 2016 sowie der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 10. Juni 2016 wurde an den jeweiligen Anträgen festgehalten. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdeführenden verlangen in ihrer Beschwerde unter anderem, es sei festzustellen, dass die Aus- und Einfahrt "an dieser Stelle" nicht bewilligungsfähig sei. In ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2016 ergänzen sie dies um weitere Feststellungsbegehren. Soweit diese Begehren sich nicht ohnehin als verspätet erweisen (§§ 53 und 54 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 VRG; Alain Griffel in: derselbe [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 22 N. 13), fehlt es den Beschwerdeführenden jedenfalls an einem Feststellungsinteresse, weil sie das mit dem Feststellungsbegehren bezweckte Ziel auch mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren erreichen könnten (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00705, E. 4 mit Hinweisen) und im Übrigen auch ein entsprechendes Begehren gestellt haben. Insofern ist deshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten. 2. Streitgegenstand bildet der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 02 in L anstelle des bisherigen Wohnhauses mit Werkstattanbau. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W3; die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 90 % (Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 [BZO, AS 700.100]). Die streitgegenständliche Parzelle liegt am Rand des Gevierts M-Strasse, N-Weg und K-Strasse. In südöstlicher Richtung daran anschliessend befinden sich sieben Parzellen, deren Bauten sowie Gartenanlagen inventarisiert sind. 3.

E. 3

C,

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das streitgegenständliche Bauprojekt nehme zu wenig Rücksicht auf die umliegenden inventarisierten Bauten und Gärten. Sie werfen der Baubewilligungsbehörde sowie der Vorinstanz sinngemäss vor, die Vereinbarkeit des streitgegenständlichen Bauprojekts mit den inventarisierten Bauten und Gärten nur ungenügend geprüft zu haben.

E. 3.2

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt

auch für Materialien und Farben. Gestützt auf diese Bestimmung kann indes nur in Ausnahmefällen – wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist – ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem fraglichen Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Sind die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG immerhin, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt. Die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme verlangt eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens und es ist ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten (zum Ganzen VGr, 24. November 2015, VB.2015.00065, E. 5.3; BEZ 2002 Nr. 18 E. 3; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 660 [jeweils mit weiteren Hinweisen]). Nach § 238 Abs. 2 PBG ist sodann auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen.

E. 3.3

Den Gemeinden steht bei der Anwendung von § 238 PBG als Ausfluss der Gemeindeautonomie ein gewisser Ermessensspielraum zu, um die in der Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Trotz dieses Ermessensspielraums der Gemeinden ist das Baurekursgericht seit der mit Urteil VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013 eingeleiteten neuen Praxis des Verwaltungsgerichts allerdings nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen und insbesondere auch eine Ermessenskontrolle durchzuführen (§ 20 Abs. 1 lit. c VRG). Bei der Angemessenheitskontrolle des kommunalen Entscheids muss das Baurekursgericht die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme rechtfertigt sich allerdings keine weitergehende Einschränkung der grundsätzlich vollen Kognition des Baurekursgerichts (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4). Das Verwaltungsgericht muss sich demgegenüber bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle zu beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 3.4

Dem Bauentscheid lässt sich entnehmen, dass die vorgesehene Umgebungsgestaltung auf das Schutzobjekt der Gartendenkmalpflege besondere Rücksicht nehme; zudem wird die Bauherrschaft in diesem Zusammenhang angewiesen, einerseits die Bauarbeiten in Absprache mit Grün Stadt Zürich so auszuführen, dass die für das Erscheinungsbild wichtigen Bäume auf den Nachbarparzellen nicht beeinträchtigt werden, und andererseits die für das Erscheinungsbild wichtigen Laub- und Nadelbäume auf dem Grundstück zu erhalten bzw. Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zur Vereinbarkeit mit den denkmalpflegerischen Schutzobjekten führte die Baubewilligungsbehörde aus, dass bereits das abzubrechende Gebäude sich von den inventarisierten Gebäuden unterscheidet. Das Neubauprojekt weise zwar ein grösseres Volumen auf, füge sich jedoch aufgrund seiner Körnung und der insgesamt differenziert, ausgewogen und gut proportionierten Fassadengestaltung gut in

den städtebaulichen Kontext der direkten Nachbarschaft und der umliegenden Neubauten ein. Damit und mit der Umgebungs- bzw. Gartengestaltung als verbindendes Element weise das Bauvorhaben die erforderliche besondere Rücksichtnahme auf. Die Vorinstanz setzt sich ausführlich mit der genügenden Einordnung des Bauvorhabens auseinander. Sie kommt zum Schluss, jenseits des N-Wegs und gegenüber an der K-Strasse befänden sich grossformatige Wohnhäuser mit drei bzw. vier und fünf Geschossen; zu diesen modernen, funktional gestalteten Baukörpern passe das Bauprojekt problemlos. Das Neubauvorhaben weise sodann nur eine um zwei Meter grössere Höhe als der First der inventarisierten Gebäude auf. Zwar unterscheide es sich in seinen Dimensionen erheblich von den inventarisierten Gebäuden, was jedoch auch an der etwa 50 % grösseren Grundstückfläche liege; von einem krassen Missverhältnis könne nicht gesprochen werden. Die Baute sei sorgfältig gestaltet mit gegliederter Fassade und ansprechender Fenstergestaltung. Weder die braunrote Fassade noch das übrige Farbkonzept seien zu beanstanden. Im Übrigen seien an der Mehrheit der inventarisierten Gebäude grossformatige Anbauten mit moderner Architektursprache angebracht worden, was den Schutzwert dieser Gebäude relativiere. Damit bestehe jedenfalls keine Grundlage dafür, beim Neubauvorhaben eine ähnliche Gestaltung wie bei den inventarisierten Gebäuden zu verlangen. Damit haben sowohl die Baubewilligungsbehörde als auch die Vorinstanz die genügende Einordnung des Neubauprojekts gegenüber den umliegenden Schutzobjekten geprüft und in diesem Rahmen das ihnen zustehende Ermessen ausgeschöpft. Der Vorwurf der Ermessensunterschreitung ist unbegründet.

E. 3.5

Das Ermessen wurde sodann auch nicht rechtsfehlerhaft ausgeübt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden durften die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz berücksichtigen, dass von den insgesamt sieben inventarisierten Gebäuden vier einen in den Garten ragenden Anbau aufweisen und sämtliche dieser Anbauten in einem modernen Architekturstil gehalten sind; ebenso durfte bei der Prüfung der genügenden Einordnung berücksichtigt werden, dass sich in unmittelbarer Umgebung zu den Schutzobjekten bereits Überbauungen neueren Datums befinden, die eine moderne Architektur aufweisen. Schliesslich setzte die Vorinstanz sich mit den Dimensionen des Neubauprojekts auseinander und kam zum nachvollziehbaren Schluss, dass jedenfalls kein krasses Missverhältnis zu den bestehenden Bauten bestehe. Ebenso ist der Schluss der Vorinstanz, das Neubauprojekt sei sorgfältig gestaltet, angesichts der mit Erkern sowie einer Abwinklung der Südwestfassade angestrebten Auflockerung des Baukörpers – was diesen weniger massiv erscheinen lässt – nicht zu beanstanden. Was sodann die Rücksichtnahme auf die inventarisierten Gärten betrifft, ist einerseits zu berücksichtigen, dass bei vier der inventarisierten Grundstücke bereits eine Verkleinerung des Gartens durch einen Anbau stattgefunden hat, andererseits kommt das Neubauprojekt weniger nah an die inventarisierten Parzellen 03, 05 und 06 zu stehen als das bisherige Wohnhaus. Sodann wurde die Bauherrschaft verpflichtet, bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten oder zu ersetzen (vorn 3.3). Bei dieser Sachlage ist der Schluss der Vorinstanz, dass streitgegenständliche Bauprojekt nehme auch auf die inventarisierten Gärten genügend Rücksicht, jedenfalls nicht rechtsfehlerhaft. Es ist im Übrigen nicht ersichtlich, inwiefern die von der Vertreterin der Beschwerdeführenden initiierte Schutzabklärung im Sinn von § 213 PBG daran etwas zu ändern vermöchte. Die Beschwerdeführenden verkennen, dass im vorliegenden Verfahren nicht die Schutzwürdigkeit der inventarisierten Gebäude und Gärten, sondern einzig die baurechtliche Frage zu prüfen ist, ob das Neubauprojekt auf die

Schutzobjekte in ihrem heutigen Zustand genügend Rücksicht nimmt.

E. 4

D, alle vertreten durch RA E, Beschwerdeführende, gegen

E. 4.1

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, die geplante Garageneinfahrt sei in dieser Form nicht bewilligungsfähig, weil eine auf der Parzelle 03 mit einem Abstand von 90 cm der Grundstücksgrenze zur Parzelle 02 entlang gepflanzte Hecke die Sicht auf die K-Strasse behindere.

E. 4.2

Nach § 16 Abs. 2 der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (LS 700.4), welche in der Stadt Zürich analog zur Anwendung kommt (vgl. Art. 12 Abs. 2 BZO und § 240 Abs. 1 PBG), dürfen Pflanzen im Sichtbereich unter anderem von Ausfahrten eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Grundstückseigentümer – das heisst hier der Beschwerdeführer 4 – sind deshalb von Gesetzes wegen verpflichtet, eine in den Sichtbereich ragende Hecke auf der Höhe von 0,8 m unter der Schere zu halten; einer individuell-konkreten Anordnung bedarf es dafür nicht. Keine Rolle spielt sodann, ob die Ausfahrt erst gebaut werden soll, nachdem die Hecke bereits gepflanzt worden war (vgl. VGr, 21. Juni 2007, VB.2006.00278, E. 6.2). Im Übrigen ergibt sich aus den Akten, dass die fragliche Hecke erst gepflanzt wurde, nachdem die private Beschwerdegegnerschaft ihr Bauprojekt den Nachbarn vorgestellt hatte. Der Beschwerdeführer 4 und die Rechtsvertreterin schrieben der Beschwerdegegnerschaft am 12. April 2015 unter anderem Folgendes: "Im Rahmen dieses Schreibens informieren wir Sie hiermit, dass wir an der Grenze zu Ihrem Grundstück in den nächsten Wochen einen Sichtschutz im Bereich der Garageneinfahrt in der max. erlaubten Höhe anbringen werden. Dadurch ist die Garageneinfahrt gemäss bisher vorliegenden Informationen u. E. ohnehin nicht mehr wie geplant realisierbar, da die sicherheitstechnisch bedingte Sicht des ausfahrenden Autos nicht mehr gewährleistet ist". Der Beschwerdeführer 4 und die Rechtsvertreterin haben demnach den nun geltend gemachten Zustand gezielt herbeigeführt, um das ihnen in diesem Zeitpunkt bereits bekannte Bauprojekt in dieser Form zu verhindern. Unter diesen Umständen erschiene es rechtsmissbräuchlich, wenn sie nunmehr geltend machen, es sei ihnen nicht zumutbar, die in Kenntnis der geplanten Ausfahrt gepflanzte Hecke unter der Schere zu halten.

E. 4.3

Sinngemäss rügen die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang sodann, dass die Vorinstanz erwog, gegebenenfalls müssten die sich im Ausfahrtsbereich befindlichen Parkplätze der blauen Zone aufgehoben bzw. verschoben werden. Die Vorinstanz erwog hierzu: "[...] der reduzierte Einlenker von immerhin noch 3 m, der ein konzentriertes Fahrmanöver erheischt, [kann] toleriert werden. Sollte sich erweisen, dass eine Aufhebung der Parkfelder geboten ist, könnte dies immer noch [...] verlangt werden". Die Beschwerdeführenden kritisieren einzig die Eventualbegründung, setzen sich mit der Hauptbegründung – dass der durch die Parkplätze reduzierte Einlenkerradius genüge – nicht auseinander. Insofern vermag ihre Rüge am vorinstanzlichen Ergebnis ohnehin nichts zu ändern. Im Übrigen ist auch die Eventualbegründung nicht zu beanstanden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern den Beschwerdeführenden ein Nachteil daraus entstehen sollte, wenn die fraglichen öffentlichen Parkplätze verschoben werden müssten.

E. 4.4

Soweit die Beschwerdeführenden im Übrigen in ihrer gesamten Beschwerde immer wieder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid üben, ist darauf nicht weiter einzugehen, weil es diesbezüglich an substantiierten Rügen fehlt. Ebenso wenig ist auf Rügen einzugehen, welche die Beschwerdeführenden erst im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2016 vorgebracht haben; diese erweisen sich offenkundig als verspätet (§ 53 Satz 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 VRG; Griffel, § 23 N. 23). Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag je zu einem Viertel aufzuerlegen und sind diese zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft je eine Parteientschädigung von Fr. 1'250.- (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag von Fr. 5'000.- (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 sowie § 17 Abs. 2 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 14 N. 9 ff.).

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