

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00599 vom 19. Januar 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00599

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00599 du 19 janvier 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00599 del 19 gennaio 2017

Regeste

Baubewilligung | Projektänderung, Anzeigeverfahren. Projektänderungen dürfen nur im Anzeigeverfahren beurteilt werden, wenn sie von untergeordneter Natur sind (E. 2.2). Die hier vorgesehenen Änderungen (Zufahrt über das Grundstück mit Rückversetzung der Fassade, Änderung der Parkierung und des Standorts sowie der Dimensionierung des Fahrradunterstands, Wegfall der Gemeinschaftsfläche) sind nicht mehr nur von untergeordneter Natur und hätten deshalb durch die Baubewilligungsbehörde und nicht durch die Bauinspektorin beurteilt werden müssen (E. 2.3). Dass den betroffenen Nachbarn durch das Anzeigeverfahren kein Nachteil entstanden sein soll, vermag die Unzuständigkeit der Bauinspektorin nicht zu heilen (E. 2.4). Das Baurekursgericht darf eine noch nicht erfolgte Beurteilung der Baubewilligungsbehörde nicht durch Ausführungen im Sinn einer "Dienstleistung" vorwegnehmen (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Strittig ist vorliegend in erster Linie, ob die Projektänderung der Beschwerdeführerin im Rahmen des Anzeigeverfahrens beurteilt werden durfte oder dafür ein ordentliches Baubewilligungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Das ursprünglich bewilligte Projekt sah im nördlichen Bereich der Parzelle – von der E-Strasse aus gesehen hinter dem Gebäude – vier Parkplätze vor, die über den der östlichen Grundstücksgrenze entlangführenden und zu diesem Zweck unter Inanspruchnahme des Baugrundstücks leicht verbreiterten Flurweg erschlossen worden wären; angrenzend an den Flurweg waren auf dem Grundstück zudem zwei Längsparkfelder geplant. Der Fahrradunterstand war mit der Stirnseite angrenzend an das nördliche Nachbargrundstück leicht westlich der Grundstücksmitte geplant und wies eine Länge von 9,70 m und eine Tiefe von 2,64 m auf. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks war eine Gemeinschaftsfläche mit einer Grösse von 37,5 m

E. 2

geplant. Gemäss Projektänderung soll die Zufahrt neu innerhalb des Grundstücks, entlang der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Um einen Warteraum für Autos zu schaffen, wird die östliche Fassade im Unter- und Erdgeschoss auf einer Länge von 6,12 m um 1,04 m zurückversetzt. Die zuvor entlang der Ostfassade geplante Bepflanzung fällt mit der Projektänderung vollständig weg. Sodann sollen neu insgesamt sechs Parkplätze mit der Stirnseite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden. Statt der Gemeinschaftsfläche, die wegfällt, ist in der nordwestlichen Grundstücksecke neu ein offener Fahrradabstellplatz geplant und südlich davon ein neu entlang der westlichen

Grenze geplanter Fahrradunterstand mit zusätzlichem Abwärtsraum, der eine Länge von 5,28 m und eine Breite von 4,70 m aufweist.

E. 2.1

Gemäss § 325 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (LS 700.6) wird bei Bauverfahren von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte anstelle des ordentlichen das Anzeigeverfahren angewendet. Für Bewilligungen im Anzeigeverfahren kann der Gemeindevorstand die Zuständigkeit an den Bauvorsteher oder an sachkundige Beamte delegieren (§ 325 Abs. 2 PBG). In diesem Sinn ist die Bauinspektorin gemäss zweitem Lemma von Ziff. 1.5 der Zuständigkeitsordnung (der Stadt Winterthur) für die Erteilung von Bewilligungen in Bausachen und für die Zuspreehung von Natur- und Heimatschutzbeiträgen vom 14. August 1996 zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im Anzeigeverfahren.

E. 2.2

Auch Projektänderungen dürfen jedoch nur im Anzeigeverfahren bewilligt werden, wenn sie von untergeordneter Natur sind und keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter betroffen sind. Weicht das Bauvorhaben aufgrund der Änderungen jedoch derart vom bewilligten Projekt ab, dass sich eine neue Gesamtbeurteilung aufdrängt, besteht kein Raum für das Anzeigeverfahren; in diesen Fällen ist vielmehr erneut ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Abgrenzung ist jeweils im Einzelfall vorzunehmen, wobei in Zweifelsfällen das ordentliche Verfahren anzuordnen ist (§ 15 Abs. 3 BVV; VGr, 3. November 2010, VB.2010.00334, E. 4.2, und 20. Mai 2009, VB.2009.00057, E. 3.2 Abs. 2).

E. 2.3

Vorliegend betrifft die Projektänderung zunächst die Zufahrt zu den Parkplätzen sowie deren Lage. Statt mehrheitlich über den Flurweg soll die Zufahrt neu innerhalb des Grundstücks erfolgen, was nicht nur eine teilweise Rückversetzung der Ostfassade zur Folge hat, sondern auch dazu führt, dass die zuvor dort geplante Begrünung wegfällt. Mit dem bestehenden Flurweg ergibt sich damit auf der gesamten Grundstückstiefe eine befestigte Fläche mit einer Breite von rund 7 bis 8 Metern, was sich erheblich auf die optische Wirkung des Bauprojekts auswirkt. Es handelt sich damit nicht nur um eine "Lageverschiebung" der Ausfahrt, wie dies die Beschwerdeführerin geltend macht, sondern um eine Neuprojektierung mit notwendigen Änderungen am Gebäude und erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung. Sodann wurde der Fahrradunterstand nicht nur leicht verschoben, sondern an einem anderen Ort und mit völlig anderen Dimensionen geplant. Ebenso wird die für Parkfelder und Fahrradparkplätze benötigte befestigte Fläche im nördlichen Grundstücksbereich mit der Projektänderung erheblich grösser. Schliesslich fällt der zuvor geplante Gemeinschaftsbereich vollständig weg. Die mit der Projektänderung einhergehenden optischen Veränderungen haben damit erhebliche Auswirkungen auf die Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung (§ 238 Abs. 1 PBG). Insgesamt kommt die Vorinstanz deshalb zu Recht zum Schluss, dass die Projektänderungen nicht mehr nur untergeordneter Natur sind und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin vermag daran auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Bauinspektorin sie auflageweise verpflichtete, zwei Wochen vor Rohbauabnahme einen

bereinigten Umgebungsplan einzureichen. Damit kann die hier notwendige Neubeurteilung der genügenden Einordnung nicht ersetzt werden.

E. 2.4

Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, dass die geplanten Veränderungen keine grossen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hätten bzw. den betroffenen Grundstückseigentümern auch die im Anzeigeverfahren erteilte Baubewilligung zugestellt worden sei. Zunächst verkennt die Beschwerdeführerin, dass ein Anzeigeverfahren nur dann durchgeführt werden kann, wenn die Projektänderung von untergeordneter Natur ist und keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter betroffen sind; ist nur eine dieser Voraussetzungen gegeben, besteht kein Raum für das Anzeigeverfahren (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 321). Sodann könnte der Verfahrensfehler im Baubewilligungsverfahren hier auch nicht mit der Begründung geheilt werden, dass dadurch keinem der rekursberechtigten Nachbarn ein Nachteil entstanden sei. Nach § 318 PBG in Verbindung mit Ziff. 1.1 der Zuständigkeitsordnung ist der Bauausschuss für die Erteilung einer Baubewilligung im ordentlichen Verfahren zuständig. Die Bauinspektorin, welche hier die Projektänderung bewilligt hat, war dafür deshalb funktionell unzuständig. Dabei handelt es sich um einen schweren formellen Mangel, der sich vorliegend nicht im Rechtsmittelverfahren heilen lässt.

E. 2.5

Demnach hat die Vorinstanz die Baubewilligung zu Recht aufgehoben und das Verfahren sinngemäss an den Bauausschuss zurückgewiesen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt sodann, vom Baurekursgericht "im Sinne einer Dienstleistung zuhanden der Vorinstanz" gemachte Ausführungen zur Bewilligungsfähigkeit einer Ausfahrt am geplanten Standort seien falsch. Wie es sich damit verhält, braucht in diesem Verfahren indes nicht geprüft zu werden, weil die Rechtmässigkeit der Projektänderung zuerst durch den hierfür erstinstanzlich zuständigen Bauausschuss zu beurteilen ist. Anzumerken ist aber, dass es nicht Aufgabe der Vorinstanz ist, die erstinstanzliche Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde durch ergänzende Ausführungen vorwegzunehmen. Insbesondere hat die Vorinstanz gegenüber den Baubewilligungsbehörden keine Aufsichtsfunktion und kann diesen deshalb nicht Weisungen erteilen, wie ein noch nicht beurteiltes Baugesuch zu behandeln sein wird. Die Baubewilligungsbehörde ist an die entsprechenden Ausführungen des Baurekursgerichts entsprechend nicht gebunden, sondern hat die Rechtmässigkeit der geplanten Ausfahrt selber zu prüfen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und ist diese zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 17 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeantwort besteht zu erheblichen Teilen aus einer Wiederholung der vorinstanzlichen Erwägungen und wenigen eigenen Ausführungen; dafür erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) als angemessen.

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