

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00308 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00308

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00308 du 27 mars 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00308 del 27 marzo 2013

Regeste

Baubewilligung | Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Massgabe der Arealüberbauungsvorschriften; Korrektur der vorinstanzlichen Gerichtsgebühr für den zweiten Rechtsgang. Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnutzung von der Regelbauweise abweichen. Vorliegend sieht die Bauordnung für Arealüberbauungen verschiedene Erleichterungen vor (E. 3.1). Als Ausgleich für diese erheblichen Privilegierungen stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich hinausgehen (E. 3.2). Anders als im ersten Rechtsgang hat das Baurekursgericht ausreichend begründet, warum die Baute im Hinblick auf ihre Dimensionen, ihre Dachgestaltung sowie den Kontrast des Gebäudes im Allgemeinen nicht nur zur Umgebung, sondern auch innerhalb der Arealüberbauung selbst mit bereits bestehenden Gebäuden die geforderte besonders gute Gestaltung nicht gewährleisten würde (E. 4.3). Die Baute erweist sich mithin als nicht bewilligungsfähig, weshalb die Beschwerde im Hauptpunkt abzuweisen ist (E. 4.8). Es ist kein Grund dafür ersichtlich, warum die Vorinstanz ihre Gerichtsgebühr im zweiten Rechtsgang, bei dem keine neuen oder anderen Rügen zu beurteilen waren, höher als diejenige des ersten Rechtsgangs angesetzt hat; rechtswidrige Gebührenfestsetzung (E. 5). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2017.00308 Urteil der 1. Kammer vom 18. Januar 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragt einen Augenschein. Ein solcher wäre dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar wären und anzunehmen wäre, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 21. Dezember 2011, VB.2011.00608, E. 2.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum

Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). Die Vorinstanz hat bereits einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien gut dokumentiert. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 01, 04 und 05, welche in der Wohnzone W3 liegen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 steht das in den 1950er-Jahren errichtete Mehrfamilienhaus K-Strasse 02/03. Das Grundstück Kat.-Nr. 04 ist unbebaut. Auf dem Grundstück 05 stehen die beiden Mehrfamilienhäuser K-Strasse 06/07/08 und 12/11. Die Grundstücke Kat.-Nr. 01, 04 und 05 grenzen an die Parzellen Kat.-Nrn. 09–16 an. Diese Parzellen sind mit den Reihenhäusern L-Weg 11–15 überstellt, welche nicht der Beschwerdeführerin gehören. Die vorerwähnten vier länglichen Gebäude K-Strasse 02/03, 06/07/08, 12/11 sowie L-Weg 11–15 sind rechtwinklig zueinander angeordnet. Auf diese Weise bilden sie einen innenhofartigen Bereich, der teilweise als Pflanzgarten genutzt wird.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin plant, das bestehende Mehrfamilienhaus K-Strasse 02/03 abzurechen und durch einen Neubau mit 32 Wohnungen zu ersetzen. Um anstelle der in der Zone W3 regulär erlaubten drei Vollgeschosse deren fünf bauen zu können, soll das Projekt gestützt auf die Arealüberbauungsvorschriften verwirklicht werden.

E. 3.1

Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnutzung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung von Thalwil vom 7. November 2012/16. Oktober 2013 (BZO) macht von dieser Möglichkeit Gebrauch: Gemäss Art. 21 BZO sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen und Wohn-/Gewerbezone zulässig (Abs. 1). Die Mindestarealfläche muss dabei 4'000 m² betragen (Abs. 2). Art. 22 sieht für Arealüberbauungen verschiedene Erleichterungen vor, namentlich eine Erhöhung der Geschosshöhe, keine Beschränkung der Gebäudelänge sowie unter bestimmten Voraussetzungen einen Ausnutzungszuschlag. In diesem Sinn dürfen gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO bei Arealüberbauungen in der Wohnzone W3 zwei zusätzliche Vollgeschosse errichtet werden.

E. 3.2

Im Gegenzug – als Ausgleich für die erheblichen Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG, welche sich vorliegend in den genannten BZO-Bestimmungen verwirklicht haben – stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich hinausgehen. Nach letzterer Bestimmung 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. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG darüberhinausgehend, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Nach § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung insbesondere

folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

E. 3.3

§ 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht,

E. 5

Zusätzlich rügt die Beschwerdeführerin die Festsetzung der vorinstanzlichen Gerichtsgebühr auf Fr. 16'000.-; es sei eine Gerichtsgebühr von höchstens Fr. 8'000.- zu rechtfertigen. Gemäss der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom (GebV VGr; LS 175.252) beträgt die Gerichtsgebühr bei Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert in der Regel Fr. 1'000.- bis Fr. 50'000.-. Dieser Rahmen ist auch für das Rekursverfahren massgebend (§ 1 GebV VGr). Gemäss § 2 GebV VGr bemisst sich die Gebühr innerhalb dieses Rahmens nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falles und dem tatsächlichen Streitinteresse. Die mutmasslichen Baukosten belaufen sich gemäss Baugesuch auf knapp Fr. 10 Mio. Das Streitinteresse erweist sich damit als gross. Andererseits war der Zeitaufwand – abgesehen vom Augenschein – eher unterdurchschnittlich, hat das Baurekursgericht doch einzig über die Rügen bezüglich der Gestaltung befinden müssen. Die Schwierigkeit des Falles ist als durchschnittlich zu qualifizieren. Angesichts dieser Parameter erweist sich die im ersten Verfahrensgang auf Fr. 15'000.- und damit im unteren Drittel des massgeblichen Gebührenrahmens festgesetzte Gerichtsgebühr als rechtskonform. Hingegen ist in der Tat kein plausibler Grund ersichtlich, um die Gebühr im zweiten Rechtsgang, bei dem keine neuen oder anderen Rügen zu beurteilen waren, über dieses Mass hinaufzusetzen. Insoweit erweist sich die durch das Baurekursgericht neu festgesetzte Gebühr als rechtswidrig und ist sie in Anwendung von § 63 VRG durch das Verwaltungsgericht auf Fr. 15'000.- zu korrigieren. Dies führt in diesem Nebenpunkt zu einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde.

E. 6

Bei diesem Prozessausgang, bei dem die Beschwerde lediglich in einem Nebenpunkt geringfügig Erfolg hat, rechtfertigt es sich, die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligten, welche am Verfahren teilnahm und die Gutheissung der Beschwerde beantragte, je zu Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin ist überdies zur Entrichtung einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 4'000.-, nämlich Fr. 2'000.- an die Beschwerdegegnerschaft 1 sowie Fr. 2'000.- an die Beschwerdegegnerschaft 2–4. Die lokale Baubehörde trifft in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Entschädigungspflicht (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.