

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00563 vom 20. September 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00563

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00563 du 20 septembre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00563 del 20 settembre 2018

Regeste

Baubewilligung | Kommunale Festlegung der für den grossen Grundabstand massgebenden Gebäudeseite. Gemäss kommunalem Recht gilt der grosse Grundabstand in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. In Zweifelsfällen bestimmt die Baubehörde, welche Gebäudeseite dafür massgebend ist (E. 3.2). Zwei Gebäudeseiten sind vorliegend länger als die von der Baubehörde festgelegte Hauptwohnseite, indes sind beide mehrheitlich fensterlos. Die Ausrichtung der sieben geplanten Wohnungen ist uneinheitlich. Bei dieser Ausgangslage liegt ein Zweifelsfall im Sinn des kommunalen Rechts vor, weshalb die Baubehörde berechtigt war, die Gebäudeseite festzulegen, welche für den grossen Grundabstand massgebend ist (E. 3.4.1). Auch bei Vorliegen eines Zweifelsfalls im Sinn des kommunalen Rechts ist zur Festlegung der Gebäudeseite für den grossen Grundabstand dessen Sinn und Zweck zu berücksichtigen. Vorliegend ist die Festlegung nicht rechtsverletzend (E. 3.4.2). Bei der Tiefgarage mit sieben Abstellplätzen und der Zufahrt über den Autolift handelt es sich um einen umweltschutzrechtlichen Bagatellfall. Insofern erübrigt sich eine Lärmprognose (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

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.

E. 1.2

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (vgl. dazu VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2, mit weiteren Hinweisen). Die Beschwerdeführenden verfügen als direkte Nachbarn über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück und sind zur Erhebung der Rügen betreffend den nicht eingehaltenen grossen Grundabstand und die Lärmimmissionen des

Autolifts legitimiert.

E. 1.3

Auf die fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten. 2. Das Baugrundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) in der Wohnzone W 3.0. Im Nordosten grenzt das Baugrundstück an die F-Strasse und im Nordwesten an den G-Weg. Gegenüber der F-Strasse und dem G-Weg bestehen Baulinien. Im Süden grenzt das Baugrundstück an die Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 04, welche ebenfalls in der Wohnzone W 3.0 liegen. Gegenüber dem ersteren Grundstück wurde ein projektbezogenes Näherbaurecht begründet und gegenüber dem letzteren Grundstück liegt ein Näherbaurecht für eingeschossige Bauten vor. Daraus resultiert ein sozusagen dreieckiger Baubereich. Geplant sind der Abbruch der bestehenden Liegenschaft und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage. Der Neubau besteht aus drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss. 3. 3.1 Die Beschwerdeführenden machen im Wesentlichen geltend, das geplante Bauvorhaben halte den grossen Grundabstand nicht ein. Es liege kein Zweifelsfall vor und die Baubehörde hätte die Hauptwohnseite nicht festlegen dürfen. Zudem handle es sich bei der Südwestseite um die Hauptwohnseite. 3.2 Gemäss Art. 11.2 Abs. 3 BZO gilt der grosse Grundabstand in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. In Art. 11.2 Abs. 5 BZO wird jedoch festgehalten, dass in Zweifelsfällen die Baubehörde bestimme, welche Gebäudeseite für den grossen Grundabstand massgebend sei. Die Begriffe des grossen und kleinen Grund- und Grenzabstands sind im Planung- und Baugesetz nicht enthalten. Bei Art. 11.2 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (vgl. § 49 Abs. 2 lit. b PBG). Dieses Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.; zum Begriff der Hauptfassade vgl. auch RB 1982 Nr. 38). 3.3 Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Die Baubehörde hat sich vorliegend sowohl in der Baubewilligung als auch in der Rekursantwort zum grossen Grundabstand bzw. zur Hauptwohnseite geäussert. Das Baurekursgericht hat dazu im Wesentlichen festgehalten, dass der Entscheid der Baubehörde, mit welchem die Westfassade als Hauptfassade bezeichnet worden sei, sich aufgrund der Baugesuchsunterlagen ohne Weiteres als zutreffend erweise. Die längere Gebäudeseite weise gegen Nordosten gegen die F-Strasse. In diesem Bereich seien vor allem die Schlafräume und Nebenräume angeordnet. Diese Fassade diene somit klar nicht als Hauptwohnseite. Infrage kämen neben der von der

Baubehörde als Hauptwohnseite festgelegten Westfassade entweder die Nordwestfassade oder die Südwestfassade. Alle sieben Wohnungen hätten ihre Wohnräume und verglasten Balkone bzw. Terrassen auf die Westfassade ausgerichtet. Bei der Wahl dieser Fassade als Hauptwohnseite würden daher sämtliche Wohneinheiten von besseren Lichtverhältnissen profitieren. Zudem bestehe auf dieser Seite auch die stärkste Aussenraumnutzung, was auch dem Immissionsschutz dienlich sei. Es sei somit durchaus nachvollziehbar, die Westfassade als Hauptwohnseite festzulegen. 3.4 Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids des Baurekursgerichts lediglich über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

3.4.1 Zunächst ist zu prüfen, ob beim streitbetreffenden Bauvorhaben ein Zweifelsfall vorliegt. Die längste Gebäudeseite ist im vorliegenden Fall die Nordostseite. Diese bildet jedoch unbestrittenermassen nicht die Hauptwohnseite. Auch bei dem vom Baurekursgericht als Südfassade und von den Beschwerdeführenden als unselbständiger Fassadenrücksprung bezeichneten Gebäudeteil ohne Fenster handelt es sich nicht um die Hauptwohnseite. Aufgrund der speziellen Grundstücksform, der Baulinien und der daraus resultierenden Grundrisse des geplanten Mehrfamilienhauses kommen grundsätzlich die von der Baubehörde festgelegte Westseite, die Nordwestseite oder die Südwestseite infrage. Die Nordwestseite und die Südwestseite sind ähnlich ausgestaltet und länger als die von der Baubehörde als Hauptwohnseite festgelegte Westseite. Es ist jedoch mehr als die Hälfte der Nordwestseite und Südwestseite jeweils fensterlos. Die Wohnungen haben ihre Wohnräume und verglasten Balkone bzw. Terrassen grundsätzlich nach Westen ausgerichtet, wobei bei drei Wohnungen vertreten werden kann, dass eine Ausrichtung nach Südwesten vorliegt, und bei drei Wohnungen eine solche nach Nordwesten. Die Attikawohnung ist hingegen klar nach Westen ausgerichtet. Bei dieser Ausgangslage liegt ein Zweifelsfall im Sinn von Art. 11.2 Abs. 5 BZO vor. Die Baubehörde war somit berechtigt, die Gebäudeseite festzulegen, welche für den grossen Grundabstand massgebend ist. 3.4.2 Auch wenn ein Zweifelsfall im Sinn von Art. 11.2 Abs. 5 BZO vorliegt, darf die Baubehörde nicht völlig frei bestimmen, welche Gebäudeseite für den grossen Grundabstand massgebend ist. Bei der Festlegung ist vielmehr der Sinn und Zweck des grossen Grundabstands zu berücksichtigen. Mit dem grossen Grundabstand soll auf jener Seite des Gebäudes mehr Raum geschaffen werden, zu der sich die Wohnräume des Gebäudes hauptsächlich orientieren. Damit soll für eine optimale Belichtung und Besonnung gesorgt und auch der Immissionsschutz verbessert werden, da auf dieser Seite regelmässig auch der Aussenraum intensiv genutzt wird. Es sind somit für die Bestimmung der massgeblichen Hauptwohnseite verschiedene Anknüpfungspunkte möglich (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 844 f.). Die von den Beschwerdeführenden favorisierte Südwestseite fällt zwar nicht von vornherein ausser Betracht, da auch vertreten werden kann, dass drei Wohnungen nach Südwesten ausgerichtet sind. Zudem ist den Beschwerdeführenden zuzustimmen, dass im Bereich der Südwestecke der grosse Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdeführenden, das im Süden an das Baugrundstück grenzt, nicht eingehalten wäre. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass das Attikageschoss gegen Westen und die übrigen drei Wohnungen gegen Nordwesten ausgerichtet sind. Zudem ist mehr als die Hälfte der Südwestseite fensterlos und alle Wohnbereiche liegen im westlichen Gebäudeteil. Im gegen das Grundstück der Beschwerdeführenden gerichteten Teil der Gebäudeseite bestehen keine Fenster.

Gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführenden ist daher auch nicht mit Immissionen zu rechnen. Aufgrund dieser Umstände erweist sich die Festlegung der Westseite als Hauptwohnseite als vertretbar. Eine Rechtsverletzung liegt jedenfalls nicht vor.

E. 2

Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 16. Juni 2016 erteilte der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach D die baurechtliche Bewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Bülach. II. Dagegen erhoben A und B mit Eingabe vom 20. Juli 2016 Rekurs an das Baurekursgericht, das am 9. November 2016 in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durchführte. Mit Entscheid vom 29. Juni 2017 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit darauf eingetreten wurde. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B mit Eingabe vom 4. September 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten, den angefochtenen Entscheid sowie die Baubewilligung aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner. Das Baurekursgericht schloss am 26. September 2017 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach und D beantragten in den Beschwerdeantworten vom

E. 4

Der Standort der Wärmepumpe bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Bewilligung wird den Beschwerdeführenden gemäss Ausführungen des Ausschusses Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach separat eröffnet. Es erübrigen sich somit weitere Ausführungen dazu.

E. 5

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die mit dem Autolift einhergehenden Immissionen seien übermässig im Sinn des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG), ist Folgendes festzuhalten: Lärm wird gemäss Art. 11 Abs. 1 USG durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (sogenannte Emissionsbegrenzung). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Nach der Rechtsprechung besteht kein Anlass zu solchen weitergehenden Anordnungen im Sinn der Vorsorge, wenn von vornherein feststeht, dass die betreffende Anlage nur bedeutungslose Immissionen verursacht, mithin ein umweltschutzrechtlicher Bagatellfall vorliegt (BGE 124 II 219 E. 8b mit Hinweisen; VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00440, E. 4.3.1, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 7.3). Aus dem Vorsorgeprinzip kann mit anderen Worten kein absoluter Schutz vor Emissionen abgeleitet werden. Vielmehr sind geringfügige, nicht erhebliche Störungen hinzunehmen (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 379). Von einem solchen umweltschutzrechtlichen Bagatellfall ist vorliegend auszugehen. Es sind keinerlei Anhaltspunkte vorhanden, dass sich aus der Tiefgarage mit sieben Abstellplätzen und der Zufahrt über den Autolift übermässige Immissionen ergeben könnten. Solche Umstände werden auch von den Beschwerdeführenden nicht dargelegt. Unter diesen Umständen muss auch keine Lärmprognose eingeholt werden.

E. 6.1

Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist dem Beschwerdegegner 1 antragsgemäss eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die lokale Baubehörde hat hingegen im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.).

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