

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00314 vom 28. Juni 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-06-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00314

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00314 du 28 juin 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00314 del 28 giugno 2018

Regeste

Baubewilligung | Auflage in Baubewilligung betreffend inventarisierten Baum; Grenzabstand; Verkehrssicherheit. Gefährdet ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt, so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen. Nur wenn eine Gefährdung des inventarisierten Objekts durch das Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht keine Veranlassung, über Schutzwürdigkeit und -umfang des Inventarobjekts zu entscheiden (E. 3.2.1). Mit der Auflage, dass die Bauarbeiten den inventarisierten Baum nicht beeinträchtigen dürfen, schuf die Baubewilligungsbehörde die Voraussetzungen, um vor dem Schutzentscheid die Baubewilligung überhaupt erteilen zu können (E. 3.3). Die Umsetzung der Auflage macht keine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojekts nötig. Die zwei Baumgutachten besagen, dass das vorgesehene Untergeschoss in dieser Form gebaut werden kann, ohne den Erhalt des Baums (Schutzziel) zu gefährden (E. 3.5). Nach einem fehlerhaften Querstrich in einem bewilligten Bauplan ist § 269 PBG verletzt. Die Berichtigung im Rekursverfahren mittels Einreichung eines korrekten Plans war zulässig (E. 4.2). Die Grenzmauer ist kein abstandspflichtiger Gebäudeteil im Sinn von § 269 PBG (E. 4.3). Die Ausfahrt unterschreitet die vorgeschriebene Sichtweite gemäss Verkehrssicherheitsverordnung. Die Abweichung ist gerechtfertigt (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2018.00314 Urteil der 1. Kammer vom 17. Januar 2019 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber José Krause. In Sachen

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

Die Beschwerdegegnerin 2 beantragt in formeller Hinsicht Nichteintreten auf die Beschwerde, soweit geltend gemacht wird, vor Erteilung der Baubewilligung hätte es eines Entscheids betreffend Unterschutzstellung des Tulpenbaums bedurft. Die Vorinstanz habe im Zwischenentscheid vom 15. Februar 2018 betreffend das beschwerdeführerische Sistierungsgesuch ausgeführt, dass die erteilte Baubewilligung unabhängig vom Ausgang des Unterschutzstellungsverfahrens geprüft werden könne. Da die Beschwerdeführenden diesen Entscheid nicht angefochten hätten, seien die diesbezüglichen Vorbringen nun verspätet. Dem prozessualen Antrag ist nicht zu folgen. Die Vorinstanz hat im erwähnten

Zwischenentscheid vom 15. Februar 2018 festgehalten, dass die Frage, ob und inwiefern das Bauvorhaben den Tulpenbaum gefährde, im Endentscheid beurteilt werde. Insofern wurde über die vorliegende Streitsache auch in dieser Hinsicht nicht bereits rechtskräftig entschieden (zu dieser Prozessvoraussetzung Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 52). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das streitbetroffene Grundstück (Kat.-Nr. 01) ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) der Kernzone A zugeschrieben und wird über die I-Strasse erschlossen, welche das Grundstück nordöstlich umfährt. Das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerschaft umfasst die Gesamtsanierung des Herrenhauses "G", den Ersatzneubau des Pavillons, die Erstellung einer Unterniveaugarage mit elf Abstellplätzen sowie die Neugestaltung der Umgebung. In der nördlichen Ecke des südwestlich angrenzenden Grundstücks der Beschwerdeführenden (Kat.-Nr. 02) steht ein Tulpenbaum. Dieser ist im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte als Einzelbaum verzeichnet und steht im Grenzbereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02 und 03; letzteres umschliesst nordwestlich bzw. westlich die Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02.

E. 2.2

Auf Begehren der Beschwerdeführenden eröffnete der Gemeinderat Thalwil mit Beschluss vom 2. Mai 2017 das Inventar für den Tulpenbaum. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Tulpenbaums beauftragte die Gemeinde Thalwil das Büro H. Die Expertise vom 24. Juli 2017 kam zum Schluss, dass es sich beim Tulpenbaum um einen wertvollen Einzelbaum bzw. um ein Naturdenkmal im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c und f des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) handelt. Der Tulpenbaum zähle mit dem Pflanzjahr um 1870 zu den ältesten seiner Art im Kanton Zürich. Ihm komme aus kunsthistorischer, gartenkünstlerischer sowie naturwissenschaftlicher Sicht grosse Bedeutung zu. Der festgestellte Kronendurchmesser definiere den Schutzzumfang des Tulpenbaums, weshalb auch die benachbarten Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 03 davon tangiert seien. Die Krone ist asymmetrisch ausgebildet und zeigt ca. 12 m gegen Westen und ca. 6 m gegen Osten. Vor Eingriffen im Wurzelbereich (welcher pauschal mit dem Bereich unterhalb der Krone gleichzusetzen sei) des Tulpenbaums seien Sondierungsgrabungen zur Feststellung des tatsächlichen Verlaufs der Wurzeln (in Lage und Höhe) auszuführen. Jedes Bauprojekt im Wurzelbereich müsse darauf so angepasst werden, dass der Baum keinen Schaden nehmen werde. Schliesslich dürfe innerhalb des Kronenbereichs keine bauliche Einrichtung erstellt werden.

E. 2.3

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung an die private Beschwerdegegnerschaft am 23. August 2017 war die definitive Schutzwürdigkeit des Tulpenbaums nicht geklärt, sondern noch im Gange. Deswegen wurde in der Baubewilligung erwogen, dass das Bauvorhaben den Tulpenbaum nicht nachteilig beeinflussen dürfe. Dieser sei zu schonen. Dem eingeholten Gutachten (oben E. 2.2) folgend seien vor Eingriffen im Wurzelbereich des Tulpenbaums Sondierungsgrabungen zur Feststellung des tatsächlichen Verlaufs der Wurzeln (in Lage und Höhe) auszuführen. Ferner dürfen innerhalb des Kronenbereichs keine baulichen Einrichtungen erstellt werden, was den projektierten Brunnen betreffe. Im

Sinn dieser Erwägungen ist auflagenweise festgehalten, dass die Bauarbeiten den inventarisierten Tulpenbaum nicht beeinträchtigen dürfen und dieser während den Bauarbeiten fachgerecht zu schützen sei. Vor Baubeginn seien Sondierungsgrabungen zur Feststellung des Wurzelverlaufs vorzunehmen. Vorgesehene Schutzmassnahmen seien der Baubehörde mitzuteilen. Zudem sei der projektierte Brunnen ausserhalb des Kronenbereichs zu errichten.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst im Wesentlichen geltend, der Schutzzumfang des inventarisierten Tulpenbaums sei in verschiedenen Dokumenten unterschiedlich definiert und insgesamt nur vage erfasst. Folglich sei die Baubewilligung zu verweigern, da bei dieser Ausgangslage nicht ausgeschlossen werden könne, dass der Tulpenbaum durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werde.

E. 3.2.1

Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Diese sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Die Erstellung der Inventare bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz. Das Inventar begründet jedoch die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte und die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1). Gefährdet ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt, so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen, das heisst Schutzmassnahmen anzuordnen oder ganz oder teilweise darauf zu verzichten. Nur wenn eine Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden (VGr, 21. März 2012, VB.2011.00692, E. 2.1; 12. Oktober 2011, VB.2011.00332, E. 3.1.3; 14. September 2011, VB.2011.00370, E. 2.1; 19. August 2005, VB.2005.00242, E. 4.1 mit Hinweisen). Den kommunalen Behörden steht bei der Frage, ob ein Bauvorhaben ein Schutzobjekt zu beeinträchtigen vermag oder nicht, ein gewisses Beurteilungsermessen zu (VGr, 19. August 2005, VB.2005.00242, E. 4.2). Dieses ist mit jenem bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit indes nicht gleichzusetzen, besteht doch wegen des Inventareintrags die Vermutung der Schutzwürdigkeit (VGr, 14. September 2011, VB.2011.00370, E. 2.2).

E. 3.2.2

Zuständig für den Erlass von Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung ist nach § 211 Abs. 2 PBG der Gemeinderat (Exekutive). Die Baubehörden sind somit – soweit sie nicht mit dem Gemeinderat identisch sind – nicht befugt, im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens vorfrageweise einen materiellen Schutzentscheid zu treffen. Kann eine Beeinträchtigung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden, so ist entweder das Baubewilligungsverfahren zu sistieren, bis der Schutzentscheid des Gemeinderats vorliegt, oder aber die beiden Verfahren sind koordiniert zu entscheiden (VGr, 21. März 2012, VB.2011.00692, E. 2.1; 19. August 2005, VB.2005.00242, E. 4.1 mit Hinweisen). Wie die Inventarentlassung kann dabei auch der

materielle Schutzentscheid in einer Baubewilligung mit enthalten sein, soweit für beide Entscheide die gleiche Behörde zuständig ist und sich diese darin vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt. Ein solcher projektbezogener Schutzentscheid ist mitunter zweckmässiger als eine vom Bewilligungsentscheid separierte formelle Unterschutzstellung, der von Natur aus eine gewisse Starrheit anhaftet (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 7.3; 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1).

E. 3.3

Vorliegend konnte die Baubehörde mangels Identität mit der für den Schutzentscheid zuständigen Behörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keinen materiellen Schutzentscheid treffen. Dies musste sie sich – entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden – auch nicht an. Die in der Baubewilligung genannten "Schutzmassnahmen", welche der Baubehörde mitzuteilen sind, sind keinesfalls mit Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 PBG gleichzusetzen, welche den konkreten Schutzzumfang eines Objekts regelmässig (erst) bestimmen. So verhindern letztere gemäss § 207 Abs. 1 PBG Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben (vgl. auch § 10 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]). Die Auflage in der Baubewilligung erfüllt keine dieser materiellen Anforderungen an eine Schutzmassnahme, weshalb darin kein projektbezogener Schutzentscheid zu erblicken ist. Bei korrekter Betrachtung hat die Baubewilligungsbehörde auflageweise – nur, aber immerhin – angeordnet, dass die Bauarbeiten den inventarisierten Tulpenbaum nicht beeinträchtigen dürfen und dieser während den Bauarbeiten fachgerecht zu schützen sei (oben E. 2.3). Damit schuf sie in formeller Hinsicht die Voraussetzungen, um vor dem Entscheid über Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang des Tulpenbaums die Baubewilligung überhaupt erteilen zu können (oben E. 3.2.1).

E. 3.4

Die auflageweise angeordnete Nichtbeeinträchtigung des Tulpenbaums hat – wie sämtliche Nebenbestimmungen – ausreichend konkret zu sein (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1). Vorliegend weiss die Bauherrschaft, was sie zur Erlangung der Baufreigabe vorzukehren hat, nämlich die Sondierungsgrabungen zur Feststellung des Wurzelverlaufs vorzunehmen und die Baubehörde über die vorgesehenen Schutzmassnahmen zu informieren. Zugleich ist der geplante Brunnen zu verlegen. Diese Verpflichtungen sind Ausfluss des die Auflage einleitenden (umfassenden) Beeinträchtigungsverbots, schränken indes – entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht – den zu schützenden Bereich des Tulpenbaums nicht weiter ein. Insgesamt ist die Auflage als genügend konkret zu bezeichnen.

E. 3.5

Schliesslich stehen der Auflage keine anderweitigen Hindernisse entgegen. Eine rechtmässige Verknüpfung der Baubewilligung mit einer Auflage setzt voraus, dass die Umsetzung der Auflage nicht eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojekts nötig macht (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 346). Eine wesentliche Projektänderung wäre vorliegend gegebenenfalls zu erblicken, wenn der auflageweise Schutz des Tulpenbaums eine

Redimensionierung des projektierten Untergeschosses zur Folge hätte. Dafür bestehen indes keine Anzeichen: Der im Gutachten vom 24. Juli 2017 empfohlene Schutzzumfang umfasst den Kronenbereich sowie den darunterliegenden Wurzelbereich und erstreckt sich somit in östlicher Richtung (d. h. in Richtung des Untergeschosses) auf ca. 6 m (oben E. 2.2). Ein Blick in die der Baubewilligung zugrundeliegenden Pläne zeigt, dass die in einer Distanz zum Baum von zumindest ca. 8 m geplanten Kellerräumlichkeiten sowie auch die zur ihrer Erstellung erforderlichen Baumassnahmen (namentlich Rühlwände) insofern keinen Eingriff in den gutachterlich empfohlenen geschützten Bereich bewirken. Demgegenüber ergaben die in der Baubewilligung vom 23. August 2017 auflageweise angeordneten Sondierungsgrabungen zur Feststellung des Wurzelverlaufs (oben E. 2.2) einen etwas grösseren Schutzzumfang des Tulpenbaums: Die durchwurzelte Fläche erstreckte sich in östlicher Richtung bis ca. 10 m vom Stamm entfernt. Daher seien zum Schutz des Baums während den Bauarbeiten umfangreiche Massnahmen angezeigt: Namentlich müsse der Baugrubenrand mit einer senkrechten Sicherungsart (Rühlwände oder Ähnliches) ausgebildet werden; entlang dieser Baugrubensicherung seien baumseitig Wurzelschutzmassnahmen in Form eines Wurzelvorhangs anzubringen. Unter Zugrundlegung des in diesem zweiten Gutachten festgestellten (grösseren) Wurzelbereichs greift das Bauvorhaben in den Bereich des Tulpenbaums ein. Die empfohlenen Baumschutzmassnahmen mögen umfangreich sein, zeigen indes gerade, dass das in den bewilligten Plänen vorgesehene Untergeschoss in dieser Form gebaut werden kann, ohne den Erhalt des Baums zu gefährden. Andernfalls hätte das Gutachten, welches eigens die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Tulpenbaum untersucht und deren Feststellungen von den Beschwerdeführenden nicht in substantiierter Weise in Abrede gestellt werden, entsprechende Empfehlungen enthalten müssen. Das Untergeschoss lässt sich somit ohne Schädigung des Tulpenbaums in der geplanten Form realisieren.

E. 3.6

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung des inventarisierten Tulpenbaums durch das Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann. Der privaten Beschwerdegegnerschaft ist zuzustimmen, dass die Auflage in der Baubewilligung eine Gefährdung des Tulpenbaums ausschliessen wird, sodass es letztlich keine Rolle spiele, in welchem Umfang dieser schlussendlich geschützt werde. Demgegenüber vermögen die Einwendungen der Beschwerdeführenden nicht zu überzeugen: Ihnen ist zwar beizupflichten, dass die gutachterlichen Feststellungen hinsichtlich des Schutzzumfangs des Tulpenbaums wie gesehen (oben E. 3.5) nicht vollständig korrelieren. Dies ist vorliegend indes nicht massgeblich, da die Auflage, der Tulpenbaum dürfe durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden, unabhängig vom konkreten Schutzzumfang eine Gefährdung des Baums ausschliesst und somit das Schutzziel gemäss Inventar ausnahmslos gewährleistet ist. An dieser Feststellung kann auch der nach wie vor ausstehende Schutzentscheid betreffend den inventarisierten Tulpenbaum (nachdem die Unterschutzstellungsverfügungen vom 22. Dezember 2017 respektive jene vom 26. Juni 2018 jeweils von der Vorinstanz aufgehoben wurden) nichts ändern. Ein dereinst definierter Schutzzumfang des Tulpenbaums kann – entgegen dem beschwerdeführerischen Dafürhalten – naturgemäss nicht weiter gehen als die baubewilligungsimmanente Auflage, den Baum nicht zu beeinträchtigen. Da somit eine Schädigung des inventarisierten Objekts durch das Bauvorhaben ausgeschlossen wird, ist das Baubewilligungsverfahren und das Verfahren bezüglich Schutzwürdigkeit nicht koordiniert zu entscheiden, womit der beschwerdeführerischen Argumentation auch in dieser Hinsicht nicht zu folgen ist.

E. 3.7

Zusammenfassend gewährleistet die in der Baubewilligung vom 23. August 2017 enthaltene Auflage den Schutz und den Erhalt des Tulpenbaums. Vor diesem Hintergrund ist die Feststellung der Vorinstanz, wonach eine Gefährdung des Tulpenbaums von vornherein ausgeschlossen werden könne, nicht zu beanstanden. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen sodann in mehrfacher Hinsicht eine Verletzung von § 269 PBG.

E. 4.1

Es entspricht der Praxis des Baurekursgerichts, dass die Bauherrschaft im Rekursverfahren korrigierte Unterlagen einreichen bzw. die eingereichten Unterlagen erläutern kann (VGr, 18. Januar 2018, VB.2017.00326, E. 2.2). Dementsprechend reichte die private Beschwerdegegnerschaft vorliegend im Rekursverfahren zur Veranschaulichung einen weiteren Satz Baupläne zu den Akten. Die Beschwerdeführenden bemängeln nun, ein nachgereichter Plan widerspreche dem behördlich festgestellten gewachsenen Terrain in den bewilligten Plänen. Deshalb könne auf letztere nicht abgestellt werden, womit die angefochtene Baubewilligung den Sachverhalt ungenügend darstelle. Diesen Ausführungen ist nicht zu folgen. Sämtliche in der nachgereichten Darstellung "Terrainaufnahmen – gewachsenes Terrain" vom 25. Oktober 2017 vermerkten Höhenkoten stimmen überein mit den Höhenkoten, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und genehmigt wurden. Somit weckt dieser im Rekursverfahren nachgereichte Bauplan keine Zweifel an der Richtigkeit des mit Baubewilligung vom 23. August 2017 genehmigten gewachsenen Terrains, sondern bestätigt diese vielmehr.

E. 4.2

Den Beschwerdeführenden ist zuzustimmen, dass das Kellergeschoss gemäss einem bewilligten Plan in einem Punkt das gewachsene Terrain um 0,58 m überragt. Diesfalls würde das Abstandsprivileg gemäss § 269 PBG nicht zur Anwendung gelangen, womit das Bauvorhaben in dieser Hinsicht den Grenzabstand nicht beachten würde. Die beschwerdeführerisch geforderte Aufhebung der Baubewilligung würde indes zu einem formalistischen Leerlauf führen: Die Bauherrschaft hat bereits im Rekurs und nun auch im Beschwerdeverfahren überzeugend dargelegt, dass es sich hierbei um ein Versehen handelt. Der im strittigen Plan die Höhe anzeigende Querstrich (-1,23 m zur Referenzhöhe von 473,08 m) liegt leicht erkennbar deutlich über der relevanten Oberkante des Untergeschosses. Insofern hängt die Höhenkote sprichwörtlich in der Luft und zeigt die Geschossoberkante nicht korrekt an. Insofern lässt sich aus dem (fehlerhaften) Querstrich nicht ableiten, dass das Untergeschoss um 0,585 m (-1,815 m – -1,23 m) den gewachsenen Boden überrage. Demgegenüber vermittelt der im Rekursverfahren nachgereichte Bauplan ein plausibleres Bild. Der die Höhe anzeigende Querstrich ist bündig mit der relevanten Oberkante des Untergeschosses und verortet diese auf eine Höhe von -1,34 m, womit das Untergeschoss das gewachsene Terrain um 0,475 m (-1,815 m – -1,34 m) überragt. Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist es bei sofort erkennbaren und leicht korrigierbaren Planfehlern zulässig, diese durch Einreichung eines korrekten Plans im Rekursverfahren zu berichtigen (VGr, 18. Januar 2018, VB.2017.00326, E. 2.2). Vorliegend war die "schwebende" Höhenkote einigermassen leicht als fehlerhafte Angabe

erkennbar. Da die Mangelhaftigkeit im Wesentlichen die sachverhaltsmässige Darstellung des geplanten Bauvorhabens betrifft, war der Fehler überdies verhältnismässig leicht zu korrigieren. Die Berichtigung im Rekursverfahren war damit zulässig. Es ist nun Sache der Baubehörde, einen Plansatz mit der diesbezüglich korrekten Angabe zu den Bauakten zu nehmen (VGr, 18. Januar 2018, VB.2017.00326, E. 2.2). Die gerügte Verletzung von § 269 PBG ist demzufolge nicht festzustellen.

E. 4.3

Sodann steht nach Ansicht der Beschwerdeführenden die an ihr Grundstück angrenzende und an einer Stelle den gewachsenen Boden um mehr als 0,5 m überragende Mauer in einem räumlich, baulichen und funktionalen Zusammenhang zum geplanten Untergeschoss, weshalb § 269 PBG verletzt sei.

E. 4.3.1

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften (§ 269 PBG). Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen (§ 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV]). Bauliche Vorrichtungen, die für sich allein keine Gebäude wären und sich ausserhalb der Umfassungsmauern befinden, sind Gebäudeteile und baurechtlich nur dann erheblich, wenn sie mit der Hauptbaute räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sind (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704 und VB.2010.00709, E. 6.2).

E. 4.3.2

Die fragliche Grenzmauer zum Grundstück der Beschwerdeführenden überragt gemäss den mit Baubewilligung vom 23. August 2017 genehmigten Plänen im Schnitt E das gewachsene Terrain nicht um mehr als einen halben Meter. Demgegenüber ist die Grenzmauer im Schnitt B um 0,635 m (-1,815 m – -1,18 m) höher als das gewachsene Terrain. Die Beschwerdeführenden sehen darin eine Verletzung von § 269 PBG und stützen ihre Argumentation auf einen nicht publizierten Entscheid der Vorinstanz, gemäss dem eine Brüstungsmauer, die zwar nicht für die Festigkeit der darunterliegenden Flachdachbaute notwendig ist, die aber deshalb konstruktiv fest mit der Gebäudeecke verbunden sein muss, weil sie hinterfülltes Terrain stützt, anzurechnen sei. Demgegenüber ist nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine Stützmauer für die Frage der Abstandspflicht nicht von Belang (vgl. VGr, 10. September 2012, VB.2012.00290, E. 4.4). Dies gilt auch, wenn die Stützmauer an ein Gebäude anschliesst (VGr, 2. September 2002, VB.2002.00105, E. 3c). Folglich ist die Grenzmauer auch unter Zugrundelegung der beschwerdeführerischen Argumentation kein abstandspflichtiger Gebäudeteil im Sinn von § 269 PBG, weshalb diese Bestimmung keine Verletzung erfährt. Der dafür massgebliche Grenzabstand bestimmt sich ausschliesslich nach § 178 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911. Ansprüche aus dieser Norm wären vor dem Zivilgericht geltend zu machen (§ 1 VRG). Im Übrigen unterscheidet sich der Sachverhalt in relevanter Weise vom angerufenen Entscheid der Beschwerdeführenden: Die Grenzmauer ist an der fraglichen Stelle nicht mit dem geplanten Untergeschoss verbunden. Dies zeigt zwar der genehmigte Plan im Massstab 1:100 nicht, indes der im

Rekursverfahren nachgereichte (präzisere) Plan im Massstab 1:50. Da Zweifel an dessen Richtigkeit nicht in substantzierter Weise vorgebracht wurden und solche auch nicht ersichtlich sind, ist darauf insoweit abzustellen, als die bewilligten Pläne mangels Detailgrad unergiebig sind .

E. 4.4

Zusammenfassend ist das massgebliche Terrain in den mit Baubewilligung vom 23. August 2017 genehmigten Plänen korrekt eingezeichnet, worauf sich auch die behauptete Verletzung des Grenzabstands im Sinn von § 269 PBG durch das Untergeschoss bzw. die Mauer als unbegründet erweist. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5

Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, die projektierte Tiefgaragenausfahrt sei mit dem Gebot der Verkehrssicherheit nicht vereinbar und darum unzulässig. Daran ändere der auf der gegenüberliegenden Strassenseite anzubringende Verkehrsspiegel wie auch die Auflage bezüglich der Hecke, um welche die Baubewilligung von der Vorinstanz ergänzt wurde, nichts. Weiter müsse wegen den elf Abstellplätzen mit einem regen Zufahrtsverkehr gerechnet werden.

E. 5.1

Das Planungs- und Baugesetz hält ausdrücklich fest, dass Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Überdies hat der Regierungsrat gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG die Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV) erlassen. Deren Anhang legt – je nach der verkehrstechnischen Bedeutung der ineinander mündenden Verkehrsanlagen – die technischen Anforderungen an Ausfahrten fest (insbesondere Ziff. 1). Beim Anhang der VSiV handelt es sich um Normalien im Sinn von § 360 PBG. Gemäss § 6 Abs. 2 lit. b VSiV sind Ausnahmen von den Mindestanforderungen zulässig, sofern bei Ausfahrten besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topografie dies erfordern.

E. 5.2

Vorliegend widerspricht die strittige Ausfahrt unbestrittenermassen der Verkehrssicherheitsverordnung. Die für den Ausfahrts-Typ A vorgeschriebene Sichtweite von 40–70 m ist in Richtung Platz K nicht eingehalten. Dass die Ausfahrt nicht der Verkehrssicherheitsverordnung genügt, bedeutet nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung jedoch nicht ohne Weiteres, dass die Ausfahrt zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führt (VGr, 10. April 2013, VB.2012.00768, E. 3.1; 8. Juli 1998, VB.98.00091, E. 4 [nicht publiziert]). So sind denn auch Abweichungen von den gemäss § 6 Abs. 1 VSiV im Anhang der VSiV geregelten technischen Anforderungen an Ausfahrten unter bestimmten Voraussetzungen möglich (§ 6 Abs. 2 VSiV). Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass die anzutreffende Topografie (Kurve, abfallendes Gelände nach Nordwesten) eine Abweichung von den Mindestanforderungen rechtfertigt. Das Baurekursgericht hat sich anlässlich des Abteilungsangenscheins vom 24. Januar 2018 ein genaues Bild von den örtlichen Verhältnissen und insbesondere von den Sichtverhältnissen im Bereich der Zufahrt vom Baugrundstück gemacht. Entgegen der

beschwerdeführerischen Argumentation bewirkt auch die die Baubewilligung ergänzende Auflage der Vorinstanz klarerweise eine Verbesserung der Sichtverhältnisse: Die Hecke war auf eine Höhe von ca. 1,5 m projektiert. Die Begrenzung der Hecke auf die maximal zulässige Höhe gemäss § 16 Abs. 2 der Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 (StrAV) in einem unter Zugrundlegung einer Beobachtungsdistanz von 4 m ab dem Fahrbahnrand definierten Sichtbereich hat eine erhebliche Grössenreduktion der Pflanzung zur Folge. Inwieweit die von den Beschwerdeführenden vor diesem Hintergrund errechnete erlaubte Heckenhöhe (von 0,05 m) zutrifft, kann offenbleiben; jedenfalls kann auch bei Berücksichtigung vom Gefälle und der Kurve im Sichtbereich nicht von einer wirkungslosen Auflage gesprochen werden. Die Auflage, gegen die die Bauherrschaft nicht opponierte (weshalb sie nicht Streitgegenstand ist), hat letztlich zur Folge, dass die Sichtweite in Richtung Platz K bei einer für den Ausfahrts-Typ A vorgeschriebene Beobachtungsdistanz ab Fahrstreifenrand von 2,5 m weiter verbessert wird. Trotz dieser Massnahmen ist die vorgeschriebene Mindestsichtweite von 40 m weiterhin unterschritten. Obschon der geplante Verkehrsspiegel keinen vollwertigen Ersatz für den Sichtkontakt darstellt (VGr, 10. April 2013, VB.2012.00768, E. 5.2), erweitert er den Sichtwinkel doch erheblich und führt letztlich insgesamt eine bedeutende Verbesserung der Sichtverhältnisse herbei. Insgesamt ist die projektierte Ausfahrt als verkehrssicher zu bezeichnen und die gerügte Verletzung von § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu verneinen. Demzufolge sind alternative Ausfahrtsstandorte nicht zu prüfen. Bei elf Abstellplätzen in der Unterniveaugarage ist nicht von regem Zufahrtsverkehr zum Bauvorhaben auszugehen (so indes die Beschwerdeführenden), weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Schliesslich ist das beschwerdeführerische Vorbringen, die auf der I-Strasse geltende Höchstgeschwindigkeit werde regelmässig überschritten, keineswegs eine gerichtsnotorische Tatsache. Ohnehin beschlägt diese Behauptung die Bewilligungsfähigkeit der Unterniveaugaragenausfahrt nicht, da es sich hierbei um eine Frage des Vollzugs der Strassenverkehrsordnung handelt.

E. 5.3

Nach dem Gesagten ist mit Blick auf die Unterniveaugaragenausfahrt § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG nicht verletzt, weshalb auch dem Eventualantrag auf Rückweisung des Verfahrens nicht zu folgen ist.

E. 6.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteienschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind vielmehr zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine Parteienschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 3'500.-. Der Baubewilligungsbehörde (Beschwerdegegnerin 2) steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxismässig keine Parteienschädigung zu (VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 5).

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