

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00058 vom 18. September 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00058

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00058 du 18 septembre 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00058 del 18 settembre 2019

Regeste

Baubewilligung | Genügende Erschliessung in rechtlicher wie tatsächlicher Hinsicht im Fall eines in einer Gewerbezone geplanten Neubaus für Garagen sowie für Lager- und Hobbyräume. Mit dem zulasten des Grundstücks der Beschwerdeführerin und zugunsten desjenigen der Beschwerdegegnerin 1 begründeten und im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrecht besteht eine rechtlich gesicherte Erschliessung. Indem die Beschwerdegegnerin 1 zunächst um eine direkte Erschliessung über eine bestimmte öffentliche Strasse ersuchte (hierfür wurde von den betreffenden kantonalen Behörden eine Verweigerung in Aussicht gestellt), ist sie entsprechenden Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachgekommen (E. 3.2). Auch in tatsächlicher Hinsicht erweist sich die Erschliessung über den bestehenden Zufahrtsweg als genügend. Die Vorinstanz hat in zulässiger Weise das voraussichtliche Verkehrsaufkommen auf eine Nutzung mit der entsprechenden Anzahl Wohneinheiten umgerechnet ([§ 6 Abs. 1 der Zugangsnormalien;] E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 18

Parkplätzen denkbar bzw. zulässig, wobei diesfalls entsprechend mehr (als 36) Fahrten täglich anfielen. Bezüglich der gemäss der Beschwerdegegnerin 1 täglich etwa 50 zu erwartenden Fahrten erwog die Vorinstanz, deren Ausführungen erwiesen sich als nachvollziehbar. Die Beschwerdegegnerin 1 stützte sich dabei, wie bereits erwähnt, auf Erfahrungen mit einer ähnlichen, etwas kleiner dimensionierten Baute mit gleichem Nutzungskonzept, bei der 30 bis 35 Fahrten täglich verzeichnet würden. Mit der Vorinstanz ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass Lagerräume ihrem Zweck entsprechend lediglich sporadisch aufgesucht werden. Dass die Lagerräume im 2., 3. und 4. Obergeschoss täglich aufgesucht werden würden, wie die Beschwerdeführerin behauptet, erweist sich demgegenüber als nicht plausibel. Weiter ist auch davon auszugehen, dass die im Erd- sowie im 1. Obergeschoss der Baute geplanten Garagenplätze, mit Blick auch auf die Lage des Baugrundstücks, in dessen unmittelbarer Nähe sich keine Wohnbauten befinden, vornehmlich dem längeren Einstellen von Fahrzeugen dienen und die darin abgestellten Fahrzeuge infolgedessen bei Weitem nicht täglich bewegt werden dürften (so auch die Vorinstanz). Aus demselben Grund ist auch nicht mit einer regen Benutzung der Aussenparkplätze auszugehen; diese dürften vielmehr in erster Linie von den Mieterinnen und Mietern der Lagerräume genutzt werden. Dass die Vorinstanz vor diesem Hintergrund 50 Fahrten täglich als nachvollziehbar und plausibel erachtet hat, ist infolgedessen ebenso wenig zu beanstanden wie ihr Schluss, die von der Baute ausgehenden Auswirkungen würden nur unmerklich über denen einer Wohnbaute mit zehn Wohneinheiten liegen, was

umso mehr gilt, wenn man – nach dem oben Ausgeführten – davon ausgeht, dass bei einer Wohnbaute vorliegend grundsätzlich auch mehr als 18 Parkplätze zulässig wären. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren pauschalen Vorbringen die überzeugenden vorinstanzlichen Erwägungen nicht zu entkräften. Von ihren grundlegenden Einwänden hinsichtlich des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens abgesehen bringt die Beschwerdeführerin auch gegen die die Verkehrssicherheit betreffenden und sich auch auf die Feststellungen anlässlich des Augenscheins vom 20. November 2018 stützenden Erwägungen der Vorinstanz nichts vor: Danach dient der rund 90 Meter lange Zufahrtsweg einzig den Mieterinnen und Mietern des Bauobjekts und würden die darauf verkehrenden Fahrzeuge wegen dieser geringen Länge nur mit tiefer Geschwindigkeit unterwegs sein. Beim Augenschein habe festgestellt werden können, dass die Erschliessungsanlage von beiden Enden überblickt werden könne, und an beiden Enden bestehe genügend Raum, um ein entgegenkommendes Fahrzeug abzuwarten. Es sei daher weder mit Kreuzungsmanövern noch mit rückwärtsfahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Die Vorinstanz weist schliesslich darauf hin, dass die Erschliessung für allfällige Fussgänger/innen und Fahrradfahrende separat geführt werde, und kommt zum Schluss, die Erschliessung sei unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit als genügend zu betrachten. Die Beschwerdegegnerin 2 hatte ihrerseits in ihrer Rekursvernehmlassung vom 10. August 2018 darauf hingewiesen, dass auf der G-Strasse ein sehr geringes Verkehrsaufkommen herrsche, sodass der Verkehr nicht wesentlich behindert würde, wenn im Einzelfall ein Fahrzeug auf dieser Strasse warten müsse; auf der anderen, westlichen Seite bzw. auf dem Baugrundstück bestehe ohnehin genügend Warteraum. Aufgrund der separat bzw. entlang der H-Strasse geführten Rad- und Fusswegerschliessung liege sodann ein wichtiger Grund im Sinn von § 11 ZN vor, der es rechtfertigte, geringere Anforderungen an die Erschliessung zu stellen. 3.3.4 Schliesslich wurde die Baubewilligung vom 5. Juni 2018 auch unter der Auflage erteilt, dass dem Bausekretariat "[v]or jedem Bezug von Räumen im Gebäude [...] Meldung zu erstatten" sei. Die Baukommission behalte sich vor, "je nach Nutzung, Lagergut etc. zusätzliche bau- und umweltrechtliche sowie feuerpolizeiliche Auflagen zu verfügen". Zwischen der ursprünglichen Grundstückseigentümerin und der Beschwerdeführerin war zudem ohnehin, wie bereits erwähnt (vgl. oben 3.1 Abs. 3), vereinbart worden, falls von der Baubehörde eine Verbreiterung des Zufahrtswegs als notwendig erachtet würde, könne der Ausbau bzw. die Erweiterung der Dienstbarkeitsfläche verlangt werden; die Kosten eines Ausbaus hätte die dannzumal berechnete Eigentümerin zu tragen. Zu einem solchen hätte die Beschwerdeführerin demnach aber jedenfalls Hand zu bieten. Ihre Argumentation erscheint umso schwerer nachzuvollziehen. 3.3.5 Zusammenfassend ist der Schluss der Vorinstanz, dass die Erschliessung des Bauprojekts über den infrage stehenden Zufahrtsweg als genügend zu betrachten sei, nicht zu beanstanden. 4. Dementsprechend ist die Beschwerde abzuweisen. 5. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht der Beschwerdeführerin keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist sie antragsgemäss zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich insgesamt Fr. 4'000.- als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG).