

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00182 vom 20. Juni 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-06-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00182

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00182 du 20 juin 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00182 del 20 giugno 2012

Regeste

Baubewilligung (Projektänderung) | Dachverlängerung bei einem Mehrfamilienhaus im Rahmen einer Projektänderung. Zwischenentscheide binden die erlassende Behörde für den Lauf des Verfahrens. Das Bundesgericht qualifizierte das Urteil des Verwaltungsgerichts betreffend die Stammbaubewilligung als Zwischenentscheid (und trat auf die Beschwerde nicht ein), was indes nicht zur Folge hat, dass anlässlich der vorliegend zu prüfenden Projektänderung auf die bereits beurteilten Fragen zurückzukommen ist (E. 4.2 f.). Es ist nach ständiger Rechtsprechung zulässig, die Umgebungsgestaltung eines Neubauvorhabens losgelöst von der Stammbewilligung einer späteren separaten Prüfung vorzubehalten. Dieses Vorgehen ist auch vorliegend nicht zu beanstanden (E. 5.2). Projektänderungen dürfen im Anzeigeverfahren ergehen, soweit sie untergeordneter Natur sind und die Rechte von rekursberechtigten Personen und Verbänden nicht beeinträchtigen (E. 6.2). Angesichts der bisherigen Länge des Schrägdachs von rund 16 m spielt dessen Verlängerung um knapp 3 m eine untergeordnete Rolle; auch tritt der Gebäudekubus dadurch nicht voluminöser in Erscheinung. Zudem ist eine Verletzung der Rechte der Beschwerdeführenden nicht ersichtlich (E. 6.3). Die projektierte Dachverlängerung respektiert die Anforderungen von § 238 PBG (E. 7.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. 2

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins.

E. 2.1

Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 2.2).

E. 2.2

Die Vorinstanz hat am 27. November 2018 einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und dokumentiert. Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten, weswegen auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann.

E. 3.1

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (BZO) in der Wohnzone W2/40 %. Die Bauherrschaft plant darauf den Neubau eines Mehrfamilienhauses und erhielt dafür am 22. März 2016 die baurechtliche Bewilligung, wobei auflagenweise die Weiterführung des Schrägdachs verlangt wurde. Einen dagegen erhobenen Rekurs hiess das Baurekursgericht (in einem einen Balkon betreffenden Punkt) teilweise gut, während die dagegen gerichteten Beschwerden an das Verwaltungsgericht (VB.2016.00676) und an das Bundesgericht (1C_302/2017) erfolglos blieben.

E. 3.2

Die vorliegend strittige Projektänderung reagiert namentlich auf den Rekursentscheid und umfasst die Tiefersetzung des geplanten Gebäudes um 15 cm (zur Einhaltung der Gebäudehöhe), die Verlängerung des Schrägdachs um 2,78 m über den Flachdachvorbau im Attika, den Verzicht auf den Balkon vor der Ostfassade und die Terrassenüberdachung im Attika sowie schliesslich die Erstellung eines Banketts zwischen Abstellplätzen und Strasse. Die Beschwerdeführenden 2 und 3 sind Eigentümer (Kat.-Nr. 02) respektive Mieter (Kat.-Nr. 03) der nördlich bzw. südlich an das Baugrundstück angrenzenden Parzellen, während die Beschwerdeführenden 4–6 lediglich durch die östlich am Baugrundstück vorbeiführende M-Strasse vom Baugrundstück getrennt sind. Von westlicher Seite grenzt eine überstellte Parzelle (Kat.-Nr. 04) an das streitbetroffene Grundstück, wobei die darauf befindliche Liegenschaft zum Bauvorhaben eine Distanz von über 150 m aufweist.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden erachten die Stammbaubewilligung vom 22. März 2016 als formell nicht rechtskräftig, da das Bundesgericht eine dagegen erhobene Beschwerde nicht als Endentscheid behandelt und daher auf eine materielle Beurteilung verzichtet habe. Daher seien die damaligen Rügen im vorliegenden Verfahren erneut vorzubringen und vom Gericht zu behandeln.

E. 4.2

Nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung können bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen werden (vgl. VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.6 mit Hinweisen). Nichts Abweichendes besagt vorliegend der bundesgerichtliche Nichteintretensentscheid vom 6. Februar 2018 betreffend die Stammbaubewilligung: Das Bundesgericht qualifizierte darin das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. April 2017 (VB.2016.00676), mit welchem dieses eine Beschwerde gegen die Stammbaubewilligung vom 22. März 2016 abwies, als Zwischenentscheid, da das Baubewilligungsverfahren noch nicht abgeschlossen sei (BGr, 6. Februar 2018, 1C_302/2017, E. 1.7). Zwischenentscheide erwachsen (zwar) nicht in materielle Rechtskraft (dazu Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 31), sie binden allerdings die erlassende Behörde für den Lauf des Verfahrens (BGr, 15. Mai 2019, 6B_162/2019, E. 1.3.1, mit Hinweis auf Felix

Uhlmann, Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. A., Basel 2018, Art. 92 N. 3). Auch aus dem Bundesgerichtsentscheid vom 6. Februar 2018 folgt in keiner Weise, dass das Verwaltungsgericht die in seiner Entscheidung vom 11. April 2017 beurteilten Fragen im vorliegenden Verfahren (nochmals) behandeln müsste. Vielmehr kann der – nach bundesgerichtlicher Terminologie – Zwischenentscheid vom 11. April 2017 beim Bundesgericht noch zusammen mit dem Endentscheid angefochten werden. Für die kantonalen Instanzen besteht daher kein Anlass, auf den Entscheid vom 11. April 2017 zurückzukommen (vgl. VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 3.1.1).

E. 4.3

Dies hat zur Folge, dass die Rüge der übermässigen bzw. unzulässigen Ausnützungübertragung im vorliegenden Verfahren nicht (abermalig) behandelt wird, da diese Fragestellung vom Verwaltungsgericht im Entscheid vom 11. April 2017 beurteilt wurde (VGr, 11. April 2017, VB.2016.00676, E. 4). Das gleiche gilt, soweit die Beschwerdeführenden verlangen, dass Gestaltung und Einordnung des gesamten Gebäudes (und nicht allein die vom angefochtenen Beschluss betroffenen Teile des Bauvorhabens) nochmals zu prüfen seien. Auch diese Rüge beurteilte das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 11. April 2017 (VGr, 11. April 2017, VB.2016.00676, E. 3), weshalb im vorliegenden Verfahren nicht nochmals darauf zurückzukommen ist.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden monieren sodann das Fehlen eines Umgebungsplans in den Baugesuchsunterlagen, wodurch die Baubewilligungsbehörde nicht in der Lage gewesen sei, die Einordnung und die Gestaltung des Bauvorhabens zu beurteilen.

E. 5.2

Es ist nach ständiger Rechtsprechung zulässig, die Umgebungsgestaltung eines Neubauvorhabens losgelöst von der Stammbewilligung einer späteren separaten Prüfung vorzubehalten, indem in der Baubewilligung auflageweise die Einreichung eines Umgebungsplans verlangt wird. Es ist daher in der Praxis üblich, mit dem Baugesuch noch keinen Umgebungsplan einzureichen. Lediglich im Fall von Arealüberbauungen gemäss § 69 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), bei welchen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten, gehört zur vollständigen Baueingabe auch ein Umgebungsplan (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 4.2; 5. April 2018, VB.2017.00183, E. 6.4.2, je mit Hinweisen). Es ist daher auch im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, dass die Baubewilligungsbehörde die Beurteilung der Umgebungsgestaltung vorbehalten und in der Baubewilligung auflageweise die Einreichung eines Umgebungsplans verlangt hat. Inwiefern dieses Vorgehen gegen § 321 Abs. 1 PBG verstossen soll, wie dies die Beschwerdeführenden behaupten, ist nicht ersichtlich. Auch die Erwägung der Vorinstanz, wonach der Umgebungsplan zahlreiche gestalterische Detailfragen zu behandeln habe, führt Offenkundiges aus und hat nicht zur Folge, dass diesem für die Einordnung des Bauprojekts entscheidende Bedeutung zukommt (wie dies die Beschwerdeführenden annehmen). Mit Replik vom 20. Mai 2019 reichten die Beschwerdeführenden die dazugehörigen Unterlagen (Umgebungsplan 1:100 vom 29. Januar 2019) zum zwischenzeitlich ergangenen Bauentscheid vom 25. März 2019 betreffend Umgebungsgestaltung zu den Akten. Zugleich teilten sie mit, dass sie auch gegen diesen Entscheid Rekurs beim Baurekursgericht erhoben haben. Dies zeigt, dass ihnen aus der separaten Genehmigung des Umgebungsplans kein Nachteil erwächst (bzw.

erwachsen ist). Im Übrigen gibt auch ein Blick in den Umgebungsplan vom 29. Januar 2019 keinerlei Anlass, eine Ausnahme von obgenannter Praxis vorzunehmen.

E. 5.3

Im Zusammenhang mit den bemängelten Planunterlagen machen die Beschwerdeführenden schliesslich geltend, die Vorinstanz hätte Pläne der Stammbaubewilligung nicht (von sich aus) beziehen dürfen. Mit Blick auf § 26a Abs. 1 VRG ist dieses vorinstanzliche Vorgehen indes ohne Weiteres zulässig. Ohnehin wäre es gemäss § 313 Abs. 1 PBG im Rahmen der Vorprüfung an der örtlichen Baubehörde gewesen, den Vorschriften nicht entsprechende Unterlagen zu monieren. Die Baubehörde sah sich angesichts der eingereichten Baugesuchsunterlagen zu Recht nicht dazu veranlasst. Die Rüge der Beschwerdeführenden führt somit ins Leere.

E. 6.1

Des Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, das ordentliche Baubewilligungsverfahren hätte zur Anwendung gelangen müssen, da die Verlängerung des Dachs von bisher rund 16 m um knapp 3 m die nachbarlichen Interessen betreffen würde.

E. 6.2

Gemäss § 325 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) wird bei Bauverfahren von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte anstelle des ordentlichen das Anzeigeverfahren angewendet. Projektänderungen, welche in Ergänzung oder Abänderungen zu einem bewilligten Projekt ergehen, dürfen gestützt auf § 325 Abs. 1 PBG nur unter zwei Voraussetzungen im Anzeigeverfahren ergehen. Zunächst einmal müssen die Projektänderungen untergeordneter Natur sein (so auch der Wortlaut von § 13 Abs. 1 BVV). Es geht daher nicht an, in Ergänzung einer Stammbaubewilligung Projektänderungen ohne neue Aussteckung und Publikation im Anzeigeverfahren zu bewilligen, wenn das Baugesuch mit den Änderungen – gegenüber dem ursprünglichen Baugesuch – so verändert wird, dass ein anders geartetes Bauprojekt bzw. ein qualitativ völlig anderes Bauvorhaben vorliegt. Die Abgrenzung ist im Einzelfall zu ziehen, doch ist bei Zweifelsfällen das formstrenge, d. h. ordentliche Verfahren mit Publikation und Aussteckung anzuordnen (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.5 mit zahlreichen Hinweisen; 3. November 2010, VB.2010.00334, E. 4.2.2). Ferner ist eine erneute Ausschreibung und Planaufgabe einer Projektänderung nicht erforderlich, solange die Rechte von rekursberechtigten Personen und Verbänden gewahrt bleiben (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.6 f.).

E. 6.3

Die Vorinstanz erwog in dieser Frage zutreffend, dass angesichts der bisherigen Länge des Schrägdachs von rund 16 m dessen Verlängerung um knapp 3 m eine untergeordnete Rolle spiele. Da die Schrägdachverlängerung über den nordseitigen Flachdachvorbau im Attika hinausgeht und einen Teil der Terrassenüberdachung ersetzt, tritt dadurch der Gebäudekubus – entgegen dem beschwerdeführerischen Dafürhalten – nicht deutlich voluminöser in Erscheinung; vielmehr ist mit Blick auf den Verzicht auf einen weiteren Teil der dortigen Terrassenüberdachung die gegenteilige Wirkung festzustellen. Auch aus dem von den Beschwerdeführenden herangezogenen "Ratgeber Baubewilligung" können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Der dort in verkürzter Form zitierte § 14 lit. d BVV thematisiert die (Nicht-)Anwendbarkeit des Anzeigeverfahrens auf Dachflächenfenster,

Dachaufbauten und -einschnitte, nicht jedoch auf die vorliegende Dachverlängerung und ist somit nicht einschlägig. Daher ist gleichermassen unersichtlich, inwiefern die Bewilligung der Schrägdachverlängerung (sowie der übrigen Teile der Projektänderung) im Anzeigeverfahren die Rechte der Beschwerdeführenden verletzt haben soll (wie diese in pauschaler Weise behaupten). Schliesslich ist das beschwerdeführerische Vorbringen, wonach dieses Vorgehen die Teilnahmerechte (unbestimmter) Dritter beeinträchtigt, unergiebig, da die Wahrnehmung von Interessen Dritter den erforderlichen eigenen praktischen Nutzen an der Rechtsmittelerhebung vermissen lässt (vgl. VGr, 23. August 2012, VB.2012.00342, E. 3.2; Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 16). Zusammengefasst sind die Voraussetzungen des Anzeigeverfahrens gemäss § 325 Abs. 1 PBG erfüllt. Die diesbezügliche Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden bemängeln schliesslich eine ungenügende Gestaltung und Einordnung des Bauprojekts. Auf diese Rüge ist wie gesehen (oben E. 4) nur in dem Umfang einzugehen, in dem diese eine Baurechtswidrigkeit wegen der mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Projektänderung thematisiert. In dieser Hinsicht machen die Beschwerdeführenden zunächst geltend, dass die Verlängerung des Dachs keine Verbesserung des Bauvorhabens bzw. des Gebäudekörpers bewirke. Dabei verkennen sie, dass die projektierte Dachverlängerung in gestalterischer Hinsicht eine solche Verbesserung nicht bewirken muss; vielmehr ist massgebend, dass diese die Anforderungen von § 238 PBG respektiert. Dies ist ohne Weiteres zu bejahen. Die Vorinstanz sieht in der Verlängerung des Schrägdachs weder eine Beeinträchtigung des Erkers an der Nordfassade noch der Gestaltung der Terrasse. Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden und werden durch die unsubstanzierten Entgegnungen der Beschwerdeführenden nicht ernsthaft infrage gestellt. So ist etwa die Behauptung, dass sich die (infolge der Dachverlängerung geschaffenen) seitlichen Dachkammern auf der Terrasse nicht als Abstellräume nutzen lassen würden, für die Frage der Einordnung nicht relevant. In gestalterischer Hinsicht monieren die Beschwerdeführenden weiter die infolge der Tiefersetzung des Gebäudes um 15 cm erfolgten Abgrabungen. Indes genügen auch diese Ausführungen den Massstäben an eine substanziierte Einordnungskritik nicht und vermögen den Schluss der Vorinstanz, wonach dadurch keine unbefriedigende Terraingestaltung resultiere, nicht umzustossen.

E. 7.2

Nicht weiter einzugehen ist auf jene Rügen, welche Art. 9 BZO thematisieren. Art. 9 BZO regelt die Gestaltung von Vorgärten. Wie gesehen (oben E. 5.2) ist es indes zulässig, die Umgebungsgestaltung eines Neubauvorhabens einer späteren separaten Prüfung vorzubehalten. In dieser hat die Baubewilligungsbehörde die Beurteilung der Umgebungsgestaltung auch unter gestalterischen Aspekten vorzunehmen (was sie im zwischenzeitlich ergangenen Bauentscheid vom 25. März 2019 betreffend Umgebungsgestaltung auch getan hat). Die entsprechende Einwendung der Beschwerdeführenden ist im vorliegenden Verfahren somit unangebracht. Insgesamt ist die Rüge, wonach die Projektänderung § 238 PBG nicht respektiere, somit unbegründet.

E. 8.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden je zu einem Sechstel, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag, aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Vielmehr sind sie antragsgemäss zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich Fr. 3'500.- als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Baubewilligungsbehörde (Beschwerdegegnerin 2) steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 5).

E. 9

Soweit der vorliegende Entscheid einen Zwischenentscheid darstellt (vgl. BGr, 6. Februar 2018, 1C_302/2017, E. 1.3 ff.), kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 BGG selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 20. Juni 2012, 1C_522/2011, E. 1.2).

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