

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00289 vom 6. Februar 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00289

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00289 du 6 février 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00289 del 6 febbraio 2020

Regeste

Baubewilligung für Mehrfamilienhaus | Mehrfamilienhaus mit gestaffelter Fassade an Hanglage. Da der in der Baubewilligung als Erker qualifizierte Gebäudebestandteil einzig im Verhältnis zur abgewandten Gebäudeaussenseite vorspringt, aber mit der für die Einhaltung der Drittelsregel relevanten Fassade bündig verläuft und mit dieser eine baulich-architektonische Einheit bildet, ist er zur massgebenden Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG hinzuzurechnen (E. 3.3). Die Rüge, das Bauvorhaben verletze den Grenzabstand zum anderweitigen Grundstück, ist zulässig (E. 5.1). Angesichts der Ausmasse des (Rest-)Gebäudes und der auf wenige Teile der Studiowohnung beschränkten Grenzabstandsverletzung könnte letztere mittels Nebenbestimmung behoben werden. Die Festsetzung einer solchen Nebenbestimmung würde indes dem von der Abstandsunterschreitung gar nicht berührten Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen bringen, weshalb davon abzusehen ist (E. 5.3.2). Die Rüge der übermässigen Abgrabungen ist vorliegend nicht zielführend, da diese einzig eine Verringerung der Fensterfläche des Studios bewirken könnte, was dem Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen bringt (E. 6). Die Rüge betreffend Verkehrssicherheit ist verfrüht erhoben (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4). Vorliegend ergibt sich der Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten, zumal sich keine verkehrssicherheitsrechtlichen Fragen stellen (dazu unten E. 7). Auf einen Augenschein kann daher verzichtet werden. 2. Das an einem Hang gelegene streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 l liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg

vom 23. Mai 2012 (BZO) in der Wohnzone A (W2A). Es grenzt nordöstlich an die Parzelle Kat.-Nr. 03, südlich an die Parzelle Kat.-Nr. 04 und südwestlich an die Parzelle Kat.-Nr. 05. Nördlich des Baugrundstücks und durch die G-Strasse getrennt liegt das Grundstück Kat.-Nr. 06 des Beschwerdeführers. Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten (darunter eine mehrheitlich von einem Sitzplatz überdeckte Stuwohnung) mitsamt Unterniveaugarage, eines Atelier- und eines Pavillongebäudes, dies unter Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses. Das gestaffelte Hauptgebäude weist zahlreiche Vor- und Rücksprünge und insofern eine kubische Gliederung auf.

E. 2

D, beide vertreten durch RA E,

E. 3

Strittig ist vorliegend zunächst die Auskragung an der nördlichen Ecke des projektierten Hauptgebäudes, dies in Bezug auf die Einhaltung des Grenzabstands gegenüber dem nordöstlich gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 03 sowie in der Frage der Massgeblichkeit für die Berechnung der nordwestlich Fassadenlänge.

E. 3.1

§ 260 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) enthält grundsätzliche Bestimmungen zum Grenz- und Gebäudeabstand. Gemäss Abs. 3 dürfen einzelne Gebäudevorsprünge höchstens 2 m in den gegebenen Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Unter dem Begriff des Erkers versteht man landläufig einen der Fassade oder Ecke eines Gebäudes vorgelagerten, geschlossenen, überdachten, über ein oder mehrere Geschosse reichenden Ausbau, der nicht vom Boden aufsteigt (RB 1985 Nr. 114; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1086). Grenz- und Gebäudeabstände liegen im gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie ortsplanerischen Interesse und haben eine nachbarschützende Funktion (BGE 119 Ia 113 E. 3b). Bei Unterschreitung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden die benachbarten Anstösser benachteiligt, indem sich deren wohnhygienische Bedingungen verschlechtern, die Wohnimmissionen zunehmen und überdies das feuerpolizeiliche Gefahrenpotenzial wächst (VGr, 17. September 2015, VB.2015.00350, E. 3.1).

E. 3.2

Gemäss § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, d. h. jene Profillinie, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG). Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhig zu halten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine

baulich-architektonische Einheit bildet (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.4.2; 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 3b).

E. 3.3

An der nördlichen Ecke des projektierten Hauptgebäudes springt ein – in der Baubewilligung als Erker qualifizierter – Gebäudebestandteil im Verhältnis zur nordöstlichen Fassade vor, während dieser mit der nordwestlichen Gebäudeaussenseite bündig verläuft. Der Beschwerdeführer moniert in diesem Zusammenhang, das Attikageschoss auf der ihm zugewandten nordwestlichen Seite verletze die Drittelsregel im Sinn von § 292 PBG, da der Gebäudevorsprung nicht zur massgeblichen Fassadenlänge hinzuzurechnen sei. Dem ist nicht zu folgen. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sind nach § 27 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) mehrgeschossige Vorsprünge an die Gebäudelänge anzurechnen, sofern sie in Richtung der betreffenden Fassade insgesamt über eine geschlossene Höhe von mindestens 1,3 m verfügen (VGr, 16. Januar 2013, VB.2011.00772, E. 7.2; anderer Ansicht Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1078 f.). Dies trifft vorliegend auf den als Erker qualifizierten und zweigeschossigen Gebäudebestandteil ohne Weiteres zu; folgerichtig fand dieser bei der Berechnung der Gebäudelänge Berücksichtigung. Die Messweise der Fassadenlänge im Sinn von § 27 ABV ist zwar nicht direkt auf § 292 PBG übertragbar, da letzterer Bestimmung eine ästhetische Motivation zugrunde liegt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1226). Vorliegend fällt indes massgebend ins Gewicht, dass der "Erker" einzig im Verhältnis zur nordöstlichen Gebäudeaussenseite vorspringt, aber mit der nordwestlichen Fassade bündig verläuft und mit dieser eine baulich-architektonische Einheit bildet. Entgegen dem Dafürhalten des Beschwerdeführers ist nicht wesentlich, dass die Nordostfassade im Anschluss an den (vorspringenden) "Erker" einen (aus nordwestlicher Perspektive nicht einsehbaren) Rücksprung aufweist; da das Attika an der Nordwestseite die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstösst, ist im Hinblick auf die Einhaltung der Drittelsregel im Sinn von § 292 PBG ebendiese Nordwestfassade und deren Länge (allein) ausschlaggebend. Somit ist der "Erker", welcher über zwei Vollgeschosse (bei deren insgesamt drei) bis zum Dachgeschoss reicht, zur massgebenden Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG hinzuzurechnen. Dass er im Verhältnis zur nordöstlichen Fassade (auch) vom Abstandsprivileg von § 260 Abs. 3 PBG erfasst ist, ist keineswegs willkürlich (so aber der Beschwerdeführer), sondern liegt beim vorliegend zu beurteilenden Baukörper in der Natur der Sache, da mit § 260 Abs. 3 PBG und § 292 PBG zwei Bauvorschriften mit unterschiedlichen Funktionen (nachbarschützende respektive ästhetische) auf zwei verschiedene Gebäudeaussenseiten Anwendung finden. Folglich sind die Rügen des Beschwerdeführers an der Berechnung der nach § 292 PBG massgebenden Fassadenlänge unbegründet; das Attikageschoss hält vor dieser Bestimmung stand. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügt weiter, einzelne Höhenkoten in den Plänen geben das massgebliche Terrain nicht korrekt wieder. Richtigerweise würde dieses auf einem tieferen Niveau zu liegen kommen.

E. 4.2

Bereits im Rekurs vom 30. Juli 2018 bemängelte der Beschwerdeführer, die Punkte P4 und P5 befänden sich am An- respektive Austritt einer Treppe, weshalb die eingezeichnete

Höhendifferenz der beiden Punkte von 1 cm nicht stimmen könne. Die Bauherrschaft räumte dies ein, korrigierte die Höhenkote im Punkt P5 und reichte im Rekursverfahren eine revidierte Darstellung der Höhenkoten (ohne Genehmigungsvermerk der Bewilligungsbehörde) zu den Akten. Vor diesem Hintergrund erwog die Vorinstanz, die Baumassenberechnung sei zu korrigieren sowie darauf von der Baubehörde bewilligen zu lassen und ergänzte den angefochtenen Beschluss vom 18. Juni 2018 mit einer entsprechenden Auflage. Die vorinstanzlich statuierte Auflage zieht der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren nicht in Zweifel. Damit ist die Berechnung der Baumassenziffer und damit auch die dieser zugrundeliegende Darstellung der Höhenkoten Gegenstand eines dem Beschluss vom 18. Juni 2018 nachgelagerten Bewilligungsverfahrens. Die vorgebrachte Rüge des Beschwerdeführers ist somit verfrüht erhoben, weshalb nicht darauf einzugehen ist.

E. 5

Weiter moniert der Beschwerdeführer, die Studiowohnung an der westlichen Gebäudeecke unterschreite den Grenzabstand zum Grundstück Kat.-Nr. 05. Entgegen der vorinstanzlichen Ansicht sei er auch zur Erhebung dieser Rüge legitimiert.

E. 5.1

Zum Rekurs bzw. zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a PBG). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Beschwerdeführer stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00744, E. 3.2) . Liegt diese besondere Beziehungsnahe vor, braucht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den Beschwerdeführenden als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Sie können die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1). Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Bauvorhaben bei Gutheissung der Beschwerde nicht oder zumindest nicht wie geplant verwirklicht werden könnte (BGr, 12. Oktober 2018, 1C_615/2017, E. 1.1) oder wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGr, 15. April 2019, 1C_303/2018, E. 1.1). Dabei kann sich die beschwerdeführende Person auch auf Normen berufen, die dem Schutz Dritter dienen oder die im öffentlichen Interesse liegen (René Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, ZBl 116/2015 S. 347 ff., 366). Demgegenüber ist kein praktischer Nutzen und daher kein schutzwürdiges Interesse gegeben, wenn die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, etwa weil ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 21 N. 59). In Anbetracht dieser Ausführungen ist die Rüge des Beschwerdeführers, das geplante Bauvorhaben verletze den Grenzabstand zum (anderweitigen) Grundstück Kat.-Nr. 05, zulässig, da bei deren Durchdringung eine Bauverweigerung denkbar und somit der praktische Nutzen für den Beschwerdeführer

gegeben ist.

E. 5.2.1

Die Baubewilligung hielt fest, dass Teile der Studiowohnung innerhalb des Grenzabstandsbereichs liegen, indes das gewachsene Terrain nicht um mehr als 50 cm überragen würden. Damit erachtete sie das Abstandsprivileg nach § 269 PBG für anwendbar. Nach dieser Bestimmung 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. Dabei gilt als gewachsener Boden der bei der Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 ABV).

E. 5.2.2

Vorliegend verortet der zur Berechnung der Baumasse erstellte (und revidierte, vgl. oben E. 4.2) Höhenkurvenplan vom 20. Juni 2018 das gegenwärtig bestehende Terrain im Punkt 14, welcher auf der Nordwestseite des Studios den Schnittpunkt mit der Flucht der Südwestfassade darstellt, auf eine Höhe von 490,47 m. Im Fassadenplan Nordwest sowie im Schnitt 3 ist die (naturgemäss gleichbleibende) Höhe der Oberkante des Studios mit 491,30 m angegeben. Im Punkt 14 überragt somit das Studio um 0,83 m das gewachsene Terrain. Das Studio stösst zudem nicht einzig an dieser Stelle mehr als einen halben Meter aus dem gewachsenen Boden hervor. Eine genauere Betrachtung des Schnitts 3, welcher ca. 3 m südlich vom Punkt 14 verläuft, erhellt, dass auch entlang dieser Ebene das Studio den gewachsenen Boden um bis zu ca. 70 cm übertrifft. Da die den gewachsenen Boden um mehr als einen halben Meter überragenden Teile der Studiowohnung innerhalb des in der Wohnzone W2A geltenden Grundabstands von 5 m (Art. 2.1 BZO) liegen, gelangt das Abstandsprivileg gemäss § 269 PBG – entgegen der Baubewilligung (oben E. 5.2.1) – nicht zur Anwendung.

E. 5.2.3

Was die private Beschwerdegegnerschaft in diesem Zusammenhang vorbringt, überzeugt nicht. Im vorliegenden Verfahren führt sie aus, die Überdeckung des Studios mit Aussenbelag und dessen Unterkonstruktion sei bezüglich der Überschreitung des gewachsenen Bodens nicht mitzuzählen. Bereits in der Rekursduplik vom 15. Januar 2019 schrieb sie, die unterschiedlichen (Konstruktions-)Schichten der Studiodecke respektive des darüber zu liegenden Sitzplatzes würden sich aus dem Plan im Massstab 1:100 nicht herauslesen lassen. Indes nähme der Aussenbelag mit Unterkonstruktion ca. 15–20 cm ein, wobei dieser an die Studiohöhe nicht anzurechnen sei. Mit dieser Argumentation verkennt die private Beschwerdegegnerschaft, dass ein Sitzplatz, soweit er wie vorliegend eine hinreichend enge bauliche Verbindung zum Gebäude aufweist, als Gebäudeteil gilt. Somit ist ein Sitzplatz grundsätzlich abstandspflichtig (VGr, 2. November 2005, VB.2005.00294, E. 2.2) . Zur Befreiung von den Abstandsvorschriften bedarf dieser somit des Abstandsprivilegs gemäss § 269 PBG, dessen Voraussetzungen aber wie gesehen nicht erfüllt sind. Ohnehin sind den vorliegenden Fassadenplänen sowie den Schnitten im Massstab 1:100 keine detaillierten Angaben zur Konstruktion der Studiodecke und des Sitzplatzbodens zu entnehmen (vgl. dazu auch VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.3). Insofern ist die darauf basierende Argumentation der privaten Beschwerdegegnerschaft von vornherein verfehlt.

E. 5.3

Nach dem Dargelegten verletzen Teile der Studiowohnung den Grenzabstand zum Grundstück Kat.-Nr. 05 und sind in dieser Hinsicht baurechtswidrig. Zu prüfen bleibt, ob eine nebenbestimmungsweise Behebung der Grenzabstandsverletzung infrage kommt.

E. 5.3.1

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass der Umfang des Mangels bekannt ist. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437). Bei einem massgeblich veränderten Erscheinungsbild liegt grundsätzlich eine wesentliche Projektänderung vor (VGr, 29. August 2019, VB.2017.00778 und VB.2017.00779, E. 4.3).

E. 5.3.2

Vorliegend ist die oben aufgezeigte Baurechtswidrigkeit von untergeordneter Natur. Da das gewachsene Terrain gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 05 einigermaßen stark ansteigt, ist die Grenzabstandsverletzung auf wenige und umfangsmässig kleine Teile des Studios beschränkt. Angesichts des Hauptgebäudes, welches neben dem Studio vier erheblich grössere Wohneinheiten aufweist, fällt der Mangel nicht in relevanter Weise ins Gewicht. Zu dessen Korrektur stehen der Bauherrschaft in der Redimensionierung des Studios oder im Verzicht auf den darüber liegenden Sitzplatz zumindest zwei Möglichkeiten offen, welche jeweils die Identität des Gesamtprojekts unangetastet belassen. Eine nebenbestimmungsweise Behebung der Grenzabstandsverletzung käme insofern infrage. Die Festsetzung einer solchen Nebenbestimmung wäre für den von der Abstandsunterschreitung betroffenen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 05 gegebenenfalls bedeutsam; demgegenüber würde eine solche Nebenbestimmung dem – von der Abstandsunterschreitung unberührten – Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen bringen. Folglich ist im vorliegenden Verfahren von der Heilung des Projekt mangels mittels Nebenbestimmung abzusehen.

E. 6

Im Zusammenhang mit der Studiowohnung moniert der Beschwerdeführer sodann übermässige Abgrabungen. Mit dieser Rüge spricht der Beschwerdeführer die Abgrabungen an der Südwestfassade an, welche augenscheinlich zur Belichtung der Studiowohnung erforderlich sind. Entgegen der vorinstanzlichen Erwägung würde der Verzicht auf die Studiowohnung (nicht lediglich deren Redimensionierung) dem Beschwerdeführer durchaus einen praktischen Nutzen bringen. Indes ist vorliegend die projektierte Fensterfläche mit Blick auf § 302 Abs. 2 PBG derart, dass selbst im Fall der nebenbestimmungsweise angeordneten Verringerung übermässiger Abgrabungen einzig die Fenster verkleinert werden müssten – und die Bodenfläche dabei unberührt bliebe. Die

Festsetzung einer solchen Nebenbestimmung wäre für den an die Studiowohnung anliegenden Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 05 gegebenenfalls bedeutsam; demgegenüber würde eine solche Nebenbestimmung dem Beschwerdeführer – wiederum (vgl. oben E. 5) – keinen praktischen Nutzen bringen. Folglich ist im vorliegenden Verfahren die Rüge der übermässigen Abgrabungen nicht zielführend, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

E. 7

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, die projektierte Tiefgaragenausfahrt sei mit dem Gebot der Verkehrssicherheit nicht vereinbar, da die Einlenkradien und die Sichtweite ungenügend seien sowie auf einen Warteraum verzichtet worden sei.

E. 7.1

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. 7.2

Vorliegend ist in der angefochtenen Bewilligung vom 18. Juni 2018 festgehalten, dass die für den Ausfahrts-Typ A vorgeschriebene Sichtweite von 40–70 m offensichtlich nicht eingehalten werde. Dementsprechend (aber unter Ausbleiben einer belastbaren Subsumtion) ist im Beschlussdispositiv zunächst statuiert, ein detaillierter Situationsplan, welcher die Vorgaben an die Grundstücksausfahrt berücksichtige, sei vor Baufreigabe zur Bewilligung vorzulegen. Zudem müsse die Sichtweite mindestens 30 m betragen. Im Rekursverfahren schrieb die Baubewilligungsbehörde am 23. November 2018, die vorgebrachte Rüge betreffend Sichtweiten sei verfrüht erfolgt, da ein detaillierter Situationsplan nachzureichen sei (was zwischenzeitlich erfolgt sei). Dem ist grundsätzlich zu folgen: Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren bilden die (Stamm-)Baubewilligung vom 18. Juni 2018 sowie der Beschluss vom 9. Juli 2018, mit dem die Baubewilligungsbehörde die Umgebungsgestaltung – und mithin keine Aspekte der Verkehrssicherheit – genehmigte, die Anfechtungsobjekte. Erstere genehmigte das Projekt in verkehrssicherheitsrechtlicher Hinsicht lediglich unter Nebenbestimmungen. Insofern erachtete (bereits) die Baubewilligungsbehörde die Verkehrssicherheit zum Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung als ungenügend und verlagerte deren Beurteilung in ein späteres Bewilligungsverfahren. Das Einbringen neuerer, die Sichtwinkel betreffende Pläne durch die Bauherrschaft und die Baubewilligungsbehörde in das vorliegende Verfahren ändert nichts am Umstand, dass über deren Bewilligungsfähigkeit erst in einem dem Beschluss vom 18. Juni 2018 nachgelagerten Verfahren zu entscheiden ist (allenfalls war). Naturgemäss sind dabei die verkehrssicherheitsrechtlichen Auflagen, welche vom

Beschwerdeführer nicht in Zweifel gezogen wurden, zu beachten. Folglich ist die Rüge, wonach die Tiefgaragenausfahrt nicht verkehrssicher sei, verfrüht erhoben, weshalb nicht darauf einzugehen ist.

E. 8.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihm keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist er antragsgemäss zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich insgesamt Fr. 3'000.- als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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