

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00846 vom 30. April 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-04-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00846

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00846 du 30 avril 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00846 del 30 aprile 2020

Regeste

Baubewilligung Mehrfamilienhaus | Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit sozialem Zweck nach kommunalen Sonderbauvorschriften; Fahrzeugabstellplätze Die anwendbaren Sonderbauvorschriften sehen verschiedene baurechtliche Erleichterungen vor, sofern ein Anteil von mindestens einem Viertel des Bauprojekts für preisgünstige Familienwohnungen vorgesehen ist, die Vermietung dauerhaft gesichert wird und ein zustimmendes Fachgutachten vorliegt. Im Gegenzug sind die qualitativen Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen (E. 3.3.1). Die Vorinstanzen haben § 71 PBG zu Recht zweckbezogen ausgelegt und dem Bauprojekt wie auch den Parkplätzen zulässigerweise eine gute Gesamtwirkung attestiert (E. 3.3.2). Die erstinstanzliche Behörde war nicht verpflichtet, dem Fachgutachten - welches die Bewilligung des Projekts empfiehlt - vorbehaltlos zu folgen (E. 3.3.3). Der offene Fahrzeugunterstand stellt kein besonderes Gebäude dar, weshalb ein Baumassenzifferzuschlag für nicht beanspruchte Baumasse gewährt werden durfte (E. 3.4.1). Die Parkplätze verursachen keine Überschreitung der Lärmbelastungsgrenzwerte und auch die Anwendung des Vorsorgeprinzips bzw. die diesbezügliche Interessenabwägung führt nicht dazu, dass sie unterirdisch angelegt oder überdeckt werden müssten (E. 3.4.2). Die Beschwerdeführenden haben hinsichtlich der Berechnung der Anzahl zu erstellender Parkfelder kein genügendes Anfechtungsinteresse (E. 3.4.3). Der soziale Zweck der Baute bzw. die Vermietung erweist sich als genügend gesichert und die Zuständigkeitsordnung, wonach die kommunale Baubehörde über Baugesuche entscheidet, in denen die Gemeinde selbst als Baugesuchstellerin auftritt, entspricht der ständigen verwaltungsgerichtlichen Praxis (E. 3.5 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2019.00846 Urteil der 1. Kammer vom 30. April 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen 1. A, 2. B, 3. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführer, gegen 1. Gemeinde Küsnacht, Abteilung Liegenschaften, vertreten durch RA E, 2. Baukommission Küsnacht, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung Mehrfamilienhaus, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 9. April 2019 erteilte die Baukommission Küsnacht der Gemeinde Küsnacht unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses für soziale Zwecke an der F-Strasse 01 in Küsnacht (Kat.-Nr. 02). II. Hiergegen rekurierten A, B und C als Stockwerkeigentümer einer benachbarten Parzelle am 16. Mai 2019 an das Baurekursgericht. Am 19. November 2019 hiess dieses das Rechtsmittel in einem Nebenpunkt betreffend die Holzverkleidung des Sockelbereichs gut.

Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A, B und C am 19. Dezember 2019 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des baurekursgerichtlichen Entscheids sowie des Beschlusses der Baukommission Küsnacht. Eventualiter sei der soziale Zweck des Neubaus für sämtliche Wohnungen grundbuchlich und drittverbindlich vor Baufreigabe zu sichern, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerinnen. Die Gemeinde Küsnacht beantragte am 23. Januar 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Das Baurekursgericht schloss am 24. Januar 2020 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baukommission Küsnacht beantragte mit Eingabe vom 27. Januar 2020 ebenfalls unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer die Abweisung der Beschwerde. Diese hielten mit Replik vom 7. Februar 2020 an ihren Anträgen fest, wie auch die Baukommission Küsnacht in ihrer Duplik vom 13. Februar 2020. Eine weitere Stellungnahme der Beschwerdeführer erfolgte am 13. März 2020. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der 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 (VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Das Beschwerderecht wird in der Regel bejaht, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Bei Vorliegen dieser besonderen räumlichen Beziehungsnähe braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Nachbar als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer sind Mit- bzw. Stockwerkeigentümer einer an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle (Kat.-Nr. 03). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten.

E. 2

Das streitgegenständliche Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Küsnacht und liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W3/2.4 mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die Gemeinde Küsnacht beabsichtigt, ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Wohnungen nach den Sonderbauvorschriften von Art. 19b BZO zu errichten. Im Aussenbereich des Baugrundstücks sind 15 Aussenparkplätze geplant; weitere fünf Parkplätze sind auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 vorgesehen. Acht dieser Plätze werden dem angrenzenden Seewasserwerk als Ersatz für bestehende Abstellplätze zur Verfügung gestellt.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, die einschlägigen Sonderbaunormen seien rechtsfehlerhaft angewandt bzw. die gemäss Art. 19b Abs. 6 BZO geforderten erhöhten Gestaltungsvorschriften von § 71 PBG nicht eingehalten worden. Namentlich liege kein zustimmendes Fachgutachten vor, obwohl dies nach Art. 19b Abs. 7 BZO erforderlich sei, und allgemein würde dem Gutachten nicht gefolgt. Ferner beanstanden sie die geplante Erstellung der Parkplätze bzw. des Fahrzeugunterstandes: Entweder sei dieser als besonderes Gebäude zu qualifizieren. In diesem Fall sei bei der Bewilligung des Projekts zu Unrecht ein Baumassenzifferzuschlag für nicht beanspruchte Baumasse für besondere Gebäude gewährt worden. Sollten die Parkplätze hingegen nicht als besondere Gebäude einzustufen sein, so würden sie jedenfalls den Vorgaben von § 71 PBG bzw. von § 244 Abs. 3 PBG nicht genügen, was wiederum die Bewilligungsfähigkeit nach den Sonderbauvorschriften verunmöglichen würde. Anders als bisher projiziert sollen die Parkplätze überdacht oder unterirdisch erstellt werden, um Lärmimmissionen vorzubeugen. Zudem seien zu wenige Parkplätze vorgesehen und die acht Abstellplätze für das nahegelegene Seewasserwerk bei der Beurteilung der Lärmbelastung zu Unrecht nicht berücksichtigt worden. Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, der soziale Zweck der geplanten Baute sei mangels klarer Grundlagen in den Vermietungsrichtlinien sowie mangels Grundbucheintrag nicht genügend gesichert und es verstosse zudem gegen das Gewaltenteilungsprinzip, dass die Baukommission Küsnacht zugunsten der Gemeinde Küsnacht die fragliche Bewilligung erlassen habe.

E. 3.2

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids 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 nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3). Bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts wie dem vorliegend streitbetroffenen Art. 19b BZO kann sich überdies für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von kantonalem Recht geöffnet wird (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2). Die Rekursinstanz ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Gemeindebehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.). Auch bei der Auslegung von § 71 PBG verfügt die Baubehörde über einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Beurteilungsspielraum (vgl. zum Ganzen VGr, 17. April 2019, VB.2019.00018, E. 3.3).

E. 3.3.1

Die angefochtene Baubewilligung ist in Anwendung kommunaler Sonderbauvorschriften ergangen. Solche können die freiere Überbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen

Gestaltungsgrundsätzen ermöglichen und die Voraussetzungen für besondere Nutzungsarten schaffen; hierbei kann von der Regelbauweise abgewichen werden (§ 79 f. PBG). Die Sonderbauvorschriften von Art. 19b BZO sehen verschiedene baurechtliche Erleichterungen vor, sofern ein Anteil von mindestens einem Viertel des Bauprojekts für preisgünstige Familienwohnungen vorgesehen und die Vermietung dauerhaft gesichert wird. Im Gegenzug sind die qualitativen Anforderungen von § 71 PBG zu erfüllen. Insbesondere haben sich die Bauten, Anlagen sowie der Umschwung besonders rücksichtsvoll in die Quartierstrukturen einzuordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, und es muss ein zustimmendes unabhängiges Fachgutachten vorliegen.

E. 3.3.2

Im Hinblick auf die Gestaltung machen die Beschwerdeführer geltend, die Vorinstanz habe bei ihrer diesbezüglichen Beurteilung zu Unrecht auf den sozialen Zweck des Bauprojekts abgestellt. Vielmehr sei anhand objektiver Kriterien zu überprüfen, ob die Vorgaben von § 71 PBG eingehalten seien, was vorliegend zu verneinen sei: Es seien bloss vier Waschmaschinen bzw. Waschplätze für die insgesamt 25 Wohnungen vorgesehen, die Fahrzeugabstellplätze seien ungedeckt, der Veloraum im 2. Untergeschoss sei unpraktisch und die Räume sowie die Balkone seien klein und teilweise nicht optimal angeordnet. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es mit Blick auf den Wortlaut von § 71 Abs. 1 PBG durchaus angezeigt ist, bei der Beurteilung auf den Zweck des Bauprojekts abzustellen, genauso wie auch die Gestaltung projektbezogen zu beurteilen ist. ("Die Bauten [...] müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.") Es ist naheliegend, dass ein Mehrfamilienhaus für soziale Zwecke keine überdurchschnittlich grossen Räume oder Balkone aufweisen muss. Weiter ist der Vorinstanz darin zu folgen, dass vier Waschmaschinen für 25 Wohnungen ohne Weiteres genügend sind und dass der Veloraum im – mit einem Lift erreichbaren – 2. Untergeschoss in Kombination mit 22 im Aussenbereich geplanten Abstellplätzen zwar nicht das Höchstmass an Komfort bietet, den Anforderungen von Art. 19b Abs. 6 BZO in Verbindung mit § 71 PBG jedoch gerecht wird, zumal bereits ein erstes Fachgutachten dem Projekt insgesamt eine gute Wohnqualität attestierte. Auch die Festsetzung von teilweise ungedeckten Fahrzeugabstellplätzen, welche gegenüber der Grünfläche zwecks Verbesserung der Gestaltung bewusst tieferliegend angeordnet werden, lag innerhalb des Ermessensspielraums der Bewilligungsbehörde. Soweit die Beschwerdeführer diesbezüglich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz monieren, da diese sich nicht mit der Arealqualität der Parkplätze auseinandergesetzt habe, ist ihnen nicht zu folgen: Die Vorinstanz hat sich durchaus mit den diesbezüglichen Fragen befasst. Auf ihre zutreffenden Ausführungen kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Oberirdische Abstellplätze stellen zwar durchaus eine gewisse optische Beeinträchtigung dar. Fünf der Plätze werden jedoch durch eine Pergola verdeckt; nur neun Plätze sind offen und befinden sich zudem auf der dem Wohnhaus der Beschwerdeführer abgewandten Seite, wodurch sie für diese kaum sichtbar sind. Auch von der Seeseite her sind sie kaum zu sehen, da sie durch die Baute des Seewasserwerks verdeckt werden (s. allgemein zur Beurteilung der Parkplätze unten E. 3.4).

E. 3.3.3

Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, dass es sich bei Art. 19b Abs. 7 BZO, welcher ein zustimmendes unabhängiges Fachgutachten für das Projekt verlangt, um eine Delegationsnorm handle: Die Beurteilung und Ermessensausübung werde damit der

eingesetzten Fachperson übertragen und sei für die Baubehörde bindend, weshalb diese in allen Punkten dem Gutachten hätte folgen müssen. Im fraglichen Fachgutachten wird der Baubehörde empfohlen, das Bauprojekt grundsätzlich zu bewilligen, dabei jedoch der Situierung der Baumasse, der Materialisierung des Gebäudesockels, der Gestaltung des Eingangsbereichs und der Parkplatzfläche erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Entsprechend setzte sich die Behörde ihrem Bewilligungsentscheid mit den genannten Kritikpunkten auseinander, verbesserte die Gestaltung des Eingangsbereichs, begründete ihre abweichende Meinung bezüglich der Situierung und ordnete für einen Teil der Parkplätze eine passende Überdeckung an, um eine besonders gute Gestaltung zu erreichen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer handelt es sich bei Art. 19b Abs. 7 BZO nicht um eine Delegationsnorm in dem Sinn, dass der eingesetzten Fachperson die Rechtsanwendung überlassen würde. Fachgutachten eignen sich grundsätzlich zur Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts, die Beantwortung der Rechtsfragen – vorliegend die Beurteilung der Einhaltung der Sonderbauvorschriften – verbleibt jedoch der entscheidenden Behörde. Wie oben ausgeführt, hat sich diese eingehend mit dem Gutachten auseinandergesetzt, das Projekt in verschiedenen Punkten angepasst und ihre rechtliche Würdigung einlässlich begründet. Die geringfügigen verbleibenden Abweichungen liegen innerhalb des der Behörde nach wie vor verbleibenden Beurteilungsspielraums und führen nicht dazu, dass das Gutachten – welches die Bewilligung des Projekts empfiehlt – nicht mehr zustimmend wäre und damit die Sonderbauvorschriften nicht eingehalten wären.

E. 3.4.1

Die Beschwerdeführer beanstanden mit Blick auf den projektierten Fahrzeugunterstand die Gewährung eines Baumassenzifferzuschlags nach Art. 19b Abs. 3 BZO. Diese Bestimmung besagt, dass nicht beanspruchte Baumasse für besondere Gebäude der Baumasse für Hauptbauten angerechnet werden darf. § 273 PBG definiert besondere Gebäude als Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Weiter bezeichnet § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) Gebäude als ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Hierunter ist namentlich ein Witterungsschutz zu verstehen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bau- und Umweltrecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 963). Wie die Vorinstanz ausführt, bietet der witterungsoffene Unterstand nicht Schutz in dem Sinn, dass eine wetterunabhängige Nutzung ermöglicht würde oder die Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen tatsächlich geschützt wären. Damit ist der oben und seitlich offene, als Pergolakonstruktion gestaltete Unterstand nicht als besonderes Gebäude zu qualifizieren (anders als namentlich Carports oder allenfalls oben und seitlich teilweise geschlossene Fahrzeugunterstände, vgl. VGr, 11. Januar 2012, VB.2011.00617, E. 7.2). Mithin durfte der Baumassenzifferzuschlag für nicht beanspruchte Baumasse entgegen den beschwerdeführerischen Vorbringen gewährt werden.

E. 3.4.2

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, es sei mit Blick auf dadurch entstehende Lärmimmissionen vorliegend ohnehin unzulässig, oberirdische Parkplätze zu errichten. Vielmehr sei eine Tiefgarage oder allenfalls eine Lösung mit einem geschlossenen Fahrzeugunterstand zu wählen und bei der Beurteilung der zu erwartenden Immissionen seien auch die acht zugunsten des Seewasserwerks zu erstellenden Parkplätze

miteinzubeziehen. Die fraglichen Parkplätze stellen eine Aussenlärm erzeugende ortsfeste Anlage dar und haben die einschlägigen Belastungsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufen einzuhalten (Art. 7 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]). Nach dem in den Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV statuierten Vorsorgeprinzip darf weiter verlangt werden, dass die Emissionen so weit begrenzt werden, als dies technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. § 244 Abs. 3 PBG bestimmt, dass die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze unterirdisch angelegt oder überdeckt werden müssen, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz besteht kein Grund zur Annahme, dass die streitbetroffenen Parkplätze zu einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte führen. Präzisierend ist festzuhalten, dass dies unabhängig davon zutrifft, ob die acht für das Seewasserwerk zu erstellenden Parkplätze miteinberechnet werden oder nicht (VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00394, E. 4.2.2 betreffend eine Tiefgarage mit 24 Abstellplätzen). Eine Grenzwertüberschreitung wird denn auch nicht substantiiert geltend gemacht. Den Beschwerdeführern ist jedoch darin zuzustimmen, dass die Anforderungen des Vorsorgeprinzips trotzdem einzuhalten sind. Allerdings hat das Verhältnismässigkeitsprinzip in Fällen wie dem vorliegenden regelmässig zur Folge, dass sich besondere Anordnungen nicht rechtfertigen (Alain Griffel/Heribert Rausch, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Art. 11 N. 14). Es gibt keinen absoluten Anspruch auf Ruhe; geringfügige Störungen sind hinzunehmen (BGE 126 II 366 E. 2b). Die drei oben genannten, in § 244 Abs. 3 PBG statuierten Voraussetzungen können als Präzisierung des Vorsorgeprinzips verstanden werden und müssen kumulativ erfüllt sein (VGr, 4. Mai 2017, VB.2017.00008, E. 5.6.2). Vorliegend sind die hohen Kosten einer Tiefgarage und das entgegenstehende Interesse der Beschwerdeführer an einer Reduktion der Lärmimmissionen gegeneinander abzuwägen. Wie vorstehend ausgeführt, sind keine einschneidenden Immissionen zu erwarten; zudem könnte durch Verzicht auf die – von ihrem Grundstück abgewandt gelegenen – oberirdischen Parkplätze für die Beschwerdeführer höchstens eine geringfügige Verbesserung erzielt werden: Der Lärm der zu- und wegfahrens Fahrzeuge bleibt auch bei Vorhandensein einer Unterniveaugarage der gleiche. Etwas weniger Lärm entstünde lediglich dadurch, dass die Fahrzeuge beim Einfahren und Verlassen der Parkplätze nicht oberirdisch manövrieren. Bei den Überlegungen betreffend den Lärm darf zudem der Umgebungslärm berücksichtigt werden: Das Bauprojekt befindet sich in der Nähe der G-Strasse sowie einer Bahnlinie und mithin nicht an einer besonders ruhigen Lage. Der Lärm von wenigen parkierenden Fahrzeugen fällt demgegenüber nicht massgeblich ins Gewicht. Entsprechend erweisen sich die hohen Kosten für eine Tiefgarage als unzumutbar und es könnte durch die unmassgebliche Lärmreduktion keine wesentliche Schonung erreicht werden, was entsprechend auch für geschlossene Fahrzeugunterstände zutrifft. Der baurekursgerichtliche Entscheid ist somit auch in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

E. 3.4.3

Weiter monieren die Beschwerdeführer, die Zahl der Parkplätze sei unrichtig berechnet worden. Nachbarn sind allerdings regelmässig nicht legitimiert, die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze bzw. die Art der Erfüllung auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen zu lassen, kann doch ein entsprechender Projektmangel mit einer für den Nachbarn in der Regel bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1 mit Hinweisen). Ein rekurrerender Nachbar hat zwar Anspruch

darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt (vgl. VGr, 22. Mai 1990, VB 90/0013 [nicht publiziert]). Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen. Ein Anfechtungsinteresse ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zulasten des Nachbarn auswirken (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1). Es trifft zu, dass die Baukommission Küsnacht bei der Festlegung der Anzahl Parkplätze nach Art. 38 BZO im Sinn einer Ausnahmegewilligung die zu erstellende Parkplatzzahl von 19 auf zwölf reduzierte, da die Bewohner und Bewohnerinnen der streitbetroffenen Liegenschaft angesichts ihrer reduzierten finanziellen Möglichkeiten in der Regel weniger Autos besässen. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Normalien), welche durch Art. 38 Abs. 4 BZO für anwendbar erklärt werden, erlauben für spezielle Wohnformen denn auch ein Abweichen von den Richtwerten (VSS-Norm 640 281 Ziff. 9 ff.). Inwiefern die Beschwerdeführer durch die vorgenommene Reduktion der – wie erwähnt auf der von ihren Wohnungen abgewandten Seite des Baugrundstücks liegenden – Parkplätze in spezieller Weise betroffen sein könnten, legen sie allerdings nicht substantiiert dar; sie ziehen einzig die Zulässigkeit der Reduktion in Zweifel. Damit ist auf diese Rüge nicht einzugehen.

E. 3.5

Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus können gewisse bauliche Privilegien in Anspruch genommen werden, wenn ein Anteil von mindestens einem Viertel für preisgünstige Familienwohnungen genutzt und die Vermietung dauerhaft gesichert wird (Art. 19b Abs. 5 BZO). Die Beschwerdeführer stellen sich auf den (Eventual-)Standpunkt, die vorgesehene Sicherung genüge nicht und der soziale Zweck des Neubaus sei für sämtliche Wohnungen grundbuchlich und drittverbindlich vor Baufreigabe zu sichern, da die Gemeinde in der Zukunft möglicherweise keine gemeinnützige Verwendung bzw. Vermietung der Wohnungen mehr gewährleiste. In der Baubewilligung wird verbindlich festgehalten, dass das vorgeschriebene Viertel der Gesamtwohnfläche der Baute für preisgünstige Familienwohnungen reserviert ist, was vor Baufreigabe als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen ist. In einem Ausführungsreglement der Gemeinde Küsnacht zu Art. 19b Abs. 5 BZO wird die Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau bzw. die Berechnung des Maximalmietzinses festgelegt (s. zur Regelung der Mietzinsberechnung auch § 49b Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 8 ff. der Verordnung vom 11. Juli 2018 über den preisgünstigen Wohnraum [PWV]). Aus der Beschwerdeschrift erhellt nicht, inwiefern darüber hinaus eine grundbuchliche Sicherung des sozialen Zwecks für sämtliche Wohnungen zum Schutz der gemeinnützigen Verwendung nötig wäre.

E. 3.6

Schliesslich erblicken die Beschwerdeführer eine Verletzung des Gewaltenteilungsprinzips in der Tatsache, dass die Baubewilligung der Gemeinde Küsnacht von der Baukommission Küsnacht und damit von einer der gleichen öffentlich-rechtlichen Körperschaft zugehörigen Stelle erteilt wurde. Der Grundsatz der Gewaltenteilung verlangt eine Trennung von Judikative, Legislative und Exekutive. Nach der Gemeindeordnung der Gemeinde Küsnacht fällt die Einreichung eines Baugesuchs betreffend ein in deren Eigentum stehendes

Grundstück in die Kompetenz des Gemeinderats. Die Beurteilung des Gesuchs obliegt der Baukommission, welche ebenfalls ein Exekutivorgan ist. Das Gewaltenteilungsprinzip ist damit nicht tangiert und die beschriebene Zuständigkeitsordnung ist gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Praxis rechtskonform (VGr, 27. Januar 2010, VB.2009.00596, E. 5.2.2; 14. Januar 2009, VB.2008.00428, E. 4.2.2; VB.1996.00030 = RB 1997 Nr. 103).

E. 3.7

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 4

Entsprechend dem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihnen eine Parteientschädigung nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Den Beschwerdegegnerinnen steht in dieser Konstellation ebenfalls keine Entschädigung zu. Obsiegenden grösseren Gemeinwesen wird bloss ausnahmsweise eine solche zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, welche über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 54). Der Aufwand vor der zweiten Rechtsmittelinstanz blieb für die Beschwerdegegnerinnen jedoch – obgleich die Gemeinde Küsnacht eine anwaltliche Vertretung bezog – relativ bescheiden.

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