

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00193 vom 10. November 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-11-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00193

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00193 du 10 novembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00193 del 10 novembre 2022

Regeste

Baubewilligung | Schutz vor Innenlärm; Nachweis der Einhaltung der Schallschutzanforderungen. Gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV sorgt der Bauherr eines neuen Gebäudes – dazu zählt gemäss Art. 2 Abs. 2 LSV auch eine vollständige Zweckänderung – dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht (E. 4.1). Die Bestimmungen über die Abschirmung von Gebäuden gegen äusseren und inneren Lärm unterstehen der privaten Kontrolle (§ 4 Abs. 1 BBV I i.V.m. Anhang Ziff. 3.1 BBV I). Die private Kontrolle wird durch private Fachleute ausgeübt, die unterschriftlich zuhanden der Bewilligungsbehörde zu bestätigen haben, dass ein Projekt den massgebenden Bestimmungen entspricht, nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden ist oder nach Fertigstellung vorschriftsgemäss betrieben werden kann (§ 4 Abs. 2 BBV I; E. 4.3). Nur in aussergewöhnlichen Fällen – namentlich, wenn eine Gefährdung der Normerfüllung vorliegt – ist ein besonderer Nachweis darüber zu verlangen, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden können. Die Beschwerdeführerinnen vermögen nicht aufzuzeigen, dass es sich vorliegend um einen solchen aussergewöhnlichen Fall handelt (E. 4.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Beim Gebäude G-Gasse 03 und 04, Vers.-Nrn. 01 und 05, handelt es sich um ein ca. 200-jähriges Haus, das ursprünglich als Einfamilienhaus erbaut wurde. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte die Unterteilung in zwei Wohneinheiten, die über die Stockwerke versetzt vorgenommen wurde. Der streitbetreffene Gebäudeteil Vers.-Nr. 01 wurde auf Antrag der Bauherrin mit Beschluss des Gemeinderats Rüschlikon vom 18. März 2020 unter Schutz gestellt. Geschützt sind Elemente am Gebäudeäusseren (Fassaden, Dachkonstruktion samt Kamin), im Gebäudeinnern (die tragenden, bauzeitlichen Gebäudestrukturen, [im Grundsatz] die Treppen, die Tannriemenböden, die Zimmertüren, die Täferungen in den Zimmern und die Einbauschränke) sowie an der Umgebung (der Charakter der ländlich geprägten Umgebung). Im selben Beschluss wurde festgehalten, dass eine Sanierung wie sie in den Plänen Nrn. 06 bis 07 vom 22. Januar 2020 der Firma H aufgezeigt sei, möglich sei, um das Haus den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend

anzupassen. Die Beschwerdeführerinnen sind Eigentümerinnen der Doppelhaushälfte Vers.-Nr. 05.

E. 3

Die Beschwerdeführerinnen beantragen, die Rückweisung der Angelegenheit zur Durchführung eines Augenscheins bzw. eventuell die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht. Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). 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 (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 (Kommentar VRG), § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). Die Rekurs- und Beschwerderügen der Beschwerdeführerinnen liessen bzw. lassen sich gestützt auf die Akten beurteilen. Von einem Augenschein waren bzw. sind – entgegen den Beschwerdeführerinnen – keine neuen, entscheidrelevanten Erkenntnisse zu erwarten (vgl. E. 4.2 und E. 5.2). Die Vorinstanz durfte demnach auf einen Augenschein verzichten. Auch vor Verwaltungsgericht besteht keine Veranlassung, einen Augenschein durchzuführen.

E. 4.1

Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss gemäss Art. 21 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen. Zum Schutz vor Aussenlärm bedarf es einer ausreichenden Schalldämmung der Aussenbauteile, während zum Schutz gegen Innenlärm die Trennbauteile innerhalb des Gebäudes (z. B. Innenwände, Decken, Türen) so beschaffen sein müssen, dass sie die Übertragung von Luft- und Trittschall zwischen benachbarten bzw. übereinanderliegenden Räumen ausreichend unterbinden. Als Massstab für einen angemessenen baulichen Schutz gilt in sinngemässer Anwendung von Art. 15 USG, dass die verbleibende Lärmbelastung die Bewohner bzw. Benützer des Gebäudes in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören darf. Der Bundesrat bestimmt durch Verordnung den Mindestschutz (Art. 21 Abs. 2 USG). Gemäss Art. 32 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) sorgt der Bauherr eines neuen Gebäudes – dazu zählt gemäss Art. 2 Abs. 2 LSV auch eine vollständige Zweckänderung – dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten namentlich die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (Art. 32 Abs. 1 LSV; vgl. BGr, 6. März 2020, 1C_373/2019, E. 4.1). Gebäude gelten gemäss Art. 47 Abs. 3 LSV als neue Gebäude, wenn die Baubewilligung bei Inkrafttreten des USG noch nicht rechtskräftig war (vgl. VGr, 6. März 2020, 1C_373/2019, E. 4.1). Diese Anforderungen gelten auch für Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen, die umgebaut, ersetzt

oder neu eingebaut werden; die Vollzugsbehörde gewährt auf Gesuch hin Erleichterungen, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist (Art. 32 Abs. 3 LSV).

E. 4.2

Entgegen den Beschwerdeführerinnen kommt es hinsichtlich der Räume im Erdgeschoss nicht darauf an, ob bzw. wie sie heute aktiv genutzt werden, weswegen der beantragte Augenschein denn auch keinen Erkenntnisgewinn bringen würde (vgl. E. 3). Entscheidend ist vielmehr, dass die beheizbaren und mit Fenster versehenen zwei Räume im Erdgeschoss, in denen neu eine Zweizimmerwohnung erstellt werden soll, bereits heute Teil eines zu Wohnzwecken genutzten Hausteils sind und sich zu Wohnzwecken grundsätzlich eignen. Mithin handelt es sich bereits um lärmempfindliche (Wohn-)Räume im Sinn von Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV. Es liegt somit mit dem geplanten Umbau keine Zweckänderung im Sinn von Art. 2 Abs. 2 LSV vor. Sodann ist prima vista nicht ersichtlich, dass vom Einbau der Einliegerwohnung im Erdgeschoss überhaupt Trennbauteile betroffen wären.

E. 4.3

In verfahrensrechtlicher und -technischer Hinsicht sieht das kantonale Baupolizeirecht in § 13 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) vor, dass sich der Schutz gegen schädlichen oder lästigen Lärm bei der Anwendung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nach dem USG und seinen Ausführungsbestimmungen richtet. Schallschutzmassnahmen werden nach § 13a BBV I durch die Gemeindebehörden vollzogen. Gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. c LSV muss der Bauherr im Baugesuch die Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume angeben. Art. 35 LSV schreibt vor, dass die Vollzugsbehörde nach Abschluss der Bauarbeiten durch Stichproben prüft, ob die Schallschutzmassnahmen die Anforderungen erfüllen; in Zweifelsfällen muss sie die Prüfung vornehmen. Die Bestimmungen über die Abschirmung von Gebäuden gegen äusseren und inneren Lärm unterstehen der privaten Kontrolle (§ 4 Abs. 1 BBV I i. V. m. Anhang Ziff. 3.1 BBV I). Die private Kontrolle wird durch private Fachleute ausgeübt, die unterschriftlich zuhanden der Bewilligungsbehörde zu bestätigen haben, dass ein Projekt den massgebenden Bestimmungen entspricht, nach den bewilligten Plänen ausgeführt worden ist oder nach Fertigstellung vorschriftsgemäss betrieben werden kann (§ 4 Abs. 2 BBV I). Wo die private Kontrolle gilt, ist die zuständige Bewilligungsbehörde zu eigenen Sachabklärungen befugt, aber nicht verpflichtet (§ 4 Abs. 5 BBV I).

E. 4.4

Zutreffend führte die Vorinstanz aus, dass im Normalfall davon ausgegangen werden dürfe, dass auch bei schwierigen Baukonstruktionen und heiklen Baugrundverhältnissen einwandfreie Lösungen zur Anwendung gelangen. Nur in aussergewöhnlichen Fällen – namentlich, wenn eine Gefährdung der Normerfüllung vorliege – sei ein besonderer Nachweis darüber zu verlangen, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden könnten. Im vorliegenden Fall sind beim Umbau im Keller soweit ersichtlich keine Trennbauteile betroffen (vgl. E. 3.3). Hinsichtlich des Umbaus des Dachgeschosses hat sich die Vorinstanz ausdrücklich auf den Standpunkt gestellt, dass es sich um eine Zweckänderung handle, bei welcher der Schallschutznachweis – wie bei anderweitig ersetzten Bauteilen – nach Abschluss der Bauarbeiten zu erbringen sei. Die Beschwerdeführerinnen vermögen nicht aufzuzeigen, dass es sich um einen aussergewöhnlichen Fall handelt, bei dem ein besonderer Nachweis über die Einhaltung der Schallschutzanforderungen bereits im Rahmen der Beurteilung der Stammbaubewilligung

zu verlangen wäre. Dagegen spricht insbesondere, dass nur der Umbau im Dachgeschoss eine Zweckänderung darstellt und die Beschwerdeführerinnen nicht substantiiert geltend machen, inwiefern in Zusammenhang mit diesem Umbau die Normerfüllung gefährdet ist. Allein daraus, dass es sich um ein altes Haus handelt und (gewisse) Messungen allenfalls bereits möglich wären, ergibt sich noch kein Sonderfall. Unabhängig vom Zeitpunkt der Beurteilung wird sich die (allfällige) Gewährung von Ausnahmen nach Art. 32 Abs. 3 LSV zu richten haben, weswegen die implizit dargetane Befürchtung der Beschwerdeführerinnen, dass bei einer späteren Anordnung von Schalldämmungsmassnahmen grössere Ausnahmen zu erwarten wären als bei einer Anordnung im Rahmen der Stammbaubewilligung unbegründet sind.

E. 5

Schliesslich monieren die Beschwerdeführerinnen, die Baupläne würden Fehler aufweisen.

E. 5.1

Richtige Pläne ermöglichen die Beurteilung eines Bauvorhabens und bilden damit die Grundlage für Erteilung und Verweigerung der Baubewilligung sowie für die von der Genehmigungsinstanz durchzuführende Baukontrolle (RB 1986 Nr. 107). Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Nachbar Fehler des Baubewilligungsverfahrens – öffentliche Bekanntmachung des Bauvorhabens, öffentliche Auflage der Baugesuchsunterlagen, Aussteckung des Bauvorhabens, Vollständigkeit der Baupläne – allerdings nur dann rügen, wenn sie sich nachteilig auf seine Rechts- bzw. Interessenwahrung auswirken. Dies ist einerseits der Fall, wenn der Nachbar die Ausgestaltung des Gebäudes als solches (unvollständige Planunterlagen) oder dessen Auswirkungen an Ort und Stelle (fehlerhafte Aussteckung) gar nicht beurteilen kann (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2.c/aa; RB 1986 Nr. 107). Andererseits kann der Beschwerdeführerschaft ein schützenswertes Interesse an der Behandlung ihrer diesbezüglichen Rüge nicht abgesprochen werden, wenn die Fehlerhaftigkeit der Baugesuchsunterlagen direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit eines Bauvorhabens führt (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00353, E. 2.6).

E. 5.2

Hinsichtlich der Trennwand im Dachgeschoss machen die Beschwerdeführerinnen geltend, dass in den Plänen eine 20 cm dicke Wand eingezeichnet sei, welche auf dem Baugrundstück liege. In Tat und Wahrheit existiere eine 10 cm dicke Gasbetonwand auf dem Grundstück der Beschwerdeführerinnen. Die Frage der Dicke der Gasbetonwand spiele für die Feuerfestigkeit eine gewisse Rolle. Unter anderem diesbezüglich hat die Vorinstanz die bereits bestehende Disp.-Ziff. 2112 des Beschlusses der Baukommission Rüslikon vom 10. Juni 2020 wie folgt neu formuliert: "Vor Baubeginn sind der Baubehörde unter Angabe von geeigneten Nachweisen hinsichtlich der tatsächlichen Situation der bestehenden Trenn- bzw. Brandmauer zwischen den Gebäuden Vers.-Nrn. 01 und 05 Detailpläne zum Umbauvorhaben mit den geplanten Brandschutzmassnahmen zur Bewilligung einzureichen. Die Brandschutzmassnahmen haben grundsätzlich den gemäss Erwägungen Punkt 126 gestellten Anforderungen zu genügen. Allfällige Abweichungen sind von der Bauherrschaft zu begründen." Unter Punkt 126 der Erwägungen heisst es unter anderem, dass bei den internen Umbauten darauf zu achten sei, dass die gemeinsame Brandmauer zum Gebäude Assek.-Nr. 05 nicht geschwächt werde respektive die Brandmauer, wo erforderlich, zu ertüchtigen sei. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der

behauptete Mangel – der von der neu formulierten Nebenbestimmung Disp.-Ziff. 2112 überzeugend adressiert wird, weswegen auch in diesem Zusammenhang keine Veranlassung zu einem Augenschein besteht (vgl. E. 3) – direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit der Baubewilligung führt. Die Beschwerdeführerinnen substantisieren derartiges denn auch nicht. Vielmehr führen sie zum Thema Feuerpolizei ausdrücklich aus, dass der vorinstanzliche Entscheid in diesem Punkt nicht zu beanstanden sei. Die vorinstanzliche Auflage sei "nachvollziehbar und richtig nachträglich in die Baubewilligung eingefügt worden". Sodann machen die Beschwerdeführerinnen auch nicht substantiiert geltend, dass sie die Ausgestaltung des Bauvorhabens als solches gar nicht beurteilen könnten. Sie führen bloss aus, dass die von ihnen als falsch beanstandeten Angaben relevant für den Umfang "der Auflagen" und auch den "Entscheid der Baubewilligungsbehörde" seien. Die – ohne ersichtliche schützenswerte Interessen vorgebrachte – Rüge der Beschwerdeführerinnen zielt somit ins Leere.

E. 5.3

Zudem monieren die Beschwerdeführerinnen, dass der Plan "Schnitt A" vom Grundriss des ersten Obergeschosses abweiche: Beim Plan "Schnitt A" befinde sich der Durchbruch in die Küche genau hinter dem Ofen, während er im Grundrissplan "1. Obergeschoss" nur ca. 0,75 cm von der Grenzwall entfernt sei und der Ofen neben dem Durchbruch stehe. Es stelle sich die Frage, welcher Durchbruch bewilligt sei oder ob sogar die ganze Wall entfernt werden dürfe. Entgegen den Beschwerdeführerinnen ist es jedoch offensichtlich, dass es sich bei der Markierung im Plan "Schnitt A" um ein Versehen handelt: Ein Durchbruch hinter dem Ofen ergibt keinen Sinn, zumal dieser damit als Durchgang gar nicht nutzbar wäre. Bewilligt wurde allein der Durchbruch gemäss dem Grundrissplan "1. Obergeschoss". Dies bestätigt die Baukommission Rüslikon im Rahmen ihrer Beschwerdeantwort und weist darüber hinaus zutreffend darauf hin, dass der Ofen in den Bauplänen nicht gelb markiert und somit nicht zum Abbruch vorgesehen sei. Trotz der falschen Markierung im Plan "Schnitt A" ist es mithin genügend klar, welche Bauarbeiten im ersten Obergeschoss geplant sind. Die Beschwerdeführerinnen dringen auch mit dieser Rüge nicht durch.

E. 6.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Hingegen sind sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine solche auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin 2 steht keine Entschädigung zu (§ 17 Abs. 3 VRG; Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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