

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00053 vom 1. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00053

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00053 du 1 novembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00053 del 1 novembre 2023

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung. Liegenschaftsentwässerung. [Vorliegend war im Rahmen der Stammbaubewilligung (vgl. hierzu VB.2022.00745) auflagenweise ein Liegenschaftsentwässerungskonzept gefordert worden. Die Verfügung, mit welcher das hierauf eingereichte Entwässerungskonzept bewilligt wurde, wurde vom beschwerdeführenden Nachbar angefochten. Die Vorinstanz wies die Angelegenheit zur Fortsetzung des Verfahrens mit Bezug auf die im bewilligten Konzept fehlende Entwässerung des Hang- und Schichtenwassers an die kommunale Baubehörde zurück; mit Bezug auf das Meteorwasser wurde der Rekurs abgewiesen.] Die vom Beschwerdeführer beschwerdeweise vorgebrachten Rügen beziehen sich allesamt auf den Umgang mit dem Meteorwasser. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist damit (lediglich) das bewilligte Entwässerungskonzept bezüglich Meteorwasser. Soweit sich der Beschwerdeführer mit seinem Beschwerdeantrag gegen die vorinstanzliche Rückweisung zur Fortsetzung des Verfahrens betreffend das Hang- und Schichtenwasser wendet, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (E. 1.2). Den vorliegenden hydrogeologischen Verhältnissen kann mit einem Liegenschaftsentwässerungskonzept begegnet werden. Die Vorinstanz als Fachgericht hat das gestützt auf einen Teil der Baugesuchsunterlagen bildenden geologisch-geotechnischen Bericht erstellte Liegenschaftsentwässerungskonzept geprüft und mit Verweis auf den Bericht teilweise korrigierend eingegriffen. Ein Anlass für ein präventives Einschreiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nicht ersichtlich (E. 5). Die Rügen betreffend das auf der Fläche des geplanten Neubaus sowie dem Umschwung anfallende Meteor- bzw. Regenabwasser (etwa betreffend Berechnung berechnete Flächen bzw. Regenwassermenge, auf dem unbebauten Umschwung anfallendes Regenwasser, geplante Einleitung von Meteorwasser teilweise in den Vorfluter ohne Einholen einer Bewilligung des AWEL etc.) erweisen sich als unbegründet (bzw. einzelne als verspätet; E. 6.1–6). Abweisungsoweit Eintreten.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00053 Urteil der 1. Kammer vom 1. November 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Stadtrat Bau und Infrastruktur der Stadt Affoltern am Albis, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Stadtrat Bau und Infrastruktur der Stadt Affoltern am Albis erteilte der C AG mit Verfügung vom 20. Juli 2021 unter Auflagen die Baubewilligung für den Bau eines Terrassenhauses auf

dem derzeit noch mit zwei zum Abbruch vorgesehenen Häusern (Assek.-Nr. 01 und 02) überstellten Grundstück Kat.-Nr. 03 an der F-Strasse 04 in Affoltern am Albis. Als Auflage wurde unter anderem statuiert, vor Baufreigabe habe ein bewilligtes Konzept zur Liegenschaftsentwässerung vorzuliegen. Gleichzeitig wurde die koordiniert ergangene Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 12. Mai 2021 eröffnet, mit welcher der Bauherrin die für das Bauvorhaben erforderliche Bewilligung im Gefahrenbereich Hochwasser erteilt worden war. In der Folge reichte die C AG ein Projekt betreffend Liegenschaftsentwässerung ein, worauf die Abteilung Bau und Infrastruktur der Stadt Affoltern am Albis mit Verfügung vom 9. September 2021 die entsprechende Bewilligung unter Auflagen erteilte. II. Gegen diese Verfügung rekurrierte A am 20. Dezember 2021 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches das Rechtsmittel mit Entscheid vom 13. Dezember 2022 teilweise guthiess, nämlich insofern, als die Bauherrin verpflichtet wurde, der örtlichen Baubehörde ein Projekt zur Entwässerung des Hang- und Schichtenwassers auf dem Baugrundstück einzureichen und dieses sowie die zugehörigen Pläne bewilligen zu lassen; die Angelegenheit wurde insoweit an die Abteilung Bau und Infrastruktur zurückgewiesen. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. III. Mit Beschwerde vom 30. Januar 2023 gelangte A an das Verwaltungsgericht, wobei er beantragte, unter Entschädigungsfolge den angefochtenen Entscheid aufzuheben. Das Baurekursgericht schloss am 14. Februar 2023 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat Bau und Infrastruktur beantragte mit Beschwerdeantwort vom 6. März 2023 unter Entschädigungsfolge zulasten von A die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Dasselbe beantragte mit Beschwerdeantwort vom selben Tag auch die C AG. Daraufhin nahmen einerseits A mit Eingaben vom 31. März sowie vom 17. Mai 2023 und andererseits der Stadtrat Bau und Infrastruktur mit Eingaben vom 21. April sowie vom 6. Juni 2023 weiter Stellung, während die C AG am 20. April 2023 auf eine weitere Vernehmlassung verzichtete. A verzichtete am 14. Juni 2023 seinerseits explizit auf eine weitere Vernehmlassung. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Die Vorinstanz hob die Verfügung vom 9. September 2021 insoweit (sinngemäss) auf, als in dem damit bewilligten Konzept zur Liegenschaftsentwässerung ein solches zur Entwässerung des Hang- und Schichtenwassers fehlte, und wies die Sache diesbezüglich "zur Fortsetzung des Verfahrens" an die Baubehörde zurück. Dabei handelt es sich um einen Zwischenentscheid (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 64 f.). Der Beschwerdeführer führt selbst aus, die "Mehrheit der [seinerseits] im Rekurs vorgebrachten Rügen" – nämlich diejenigen im Zusammenhang mit dem Meteorwasser ([nicht dem Hang- und Schichtenwasser]) – habe die Vorinstanz verworfen, und sie könnten "in einem erneuten Rekurs gegen die Bewilligung des Projekts zur Entwässerung des Hang- und Schichtenwassers [...] nicht mehr" vorgebracht werden. Die vom Beschwerdeführer beschwerdeweise vorgebrachten Rügen beziehen sich denn auch in der Sache (allesamt) auf den Umgang mit dem Meteorwasser. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist damit (lediglich) das mit Verfügung vom

9. September 2021 bewilligte Entwässerungskonzept bezüglich (Schmutz- bzw.) Meteorwasser. Gleichzeitig lautet der Beschwerdeantrag (1) aber auf (vollständige) Aufhebung des Entscheids vom 13. Dezember 2022. Darauf ist indes nicht einzutreten, soweit damit die Aufhebung der vorinstanzlichen Rückweisung zur Fortsetzung des Verfahrens bezüglich Hang- und Schichtenwasser angefochten wird (§ 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG und Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]; in diesem Zusammenhang etwa VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00311, E. 2.2.2 Abs. 1 mit Hinweisen).

E. 1.3

Da die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist im Übrigen auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Bauvorhaben sieht vor, auf dem aktuell mit zwei Abbruchhäusern (Assek.-Nrn. 01 und 02) überstellten Grundstück Kat.-Nr. 03 einen Neubau in Form eines Terrassenhauses mit drei Stockwerken und insgesamt sechs Wohnungen samt zugehöriger Tiefgarage zu erstellen. Das Baugrundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Affoltern am Albis vom 21. Juni 2004 (BZO, Ordnungsnummer 700.1) in der zweigeschossigen Wohnzone W2a. Das Baugrundstück befindet sich an einer Hanglage mit besonderen hydrogeologischen Verhältnissen. In der Stammbaubewilligung vom 20. Juli 2021 wurde festgehalten, es liege noch kein Liegenschaftsentwässerungskonzept vor und die Bewilligung bleibe vorbehalten, und sodann namentlich die Auflage statuiert, vor Baufreigabe müsse die Bewilligung des eingereichten Liegenschaftsentwässerungsprojekts vorliegen. Hierauf reichte die Bauherrin einen vom 7. Juni 2021 datierenden Entwässerungsplan der G AG, eines in den Bereichen Gebäudetechnik und Energie spezialisierten Ingenieurbüros, ein. Teil der Baugesuchsunterlagen bildet sodann auch ein – bereits im Rahmen der ursprünglichen Baueingabe eingereichter – geologisch-geotechnischer Bericht der H AG vom 8. Januar 2021. Das Entwässerungskonzept gemäss Entwässerungsplan vom 7. Juni 2021 wurde durch das Kontrollorgan (I AG) geprüft und daraufhin "die Liegenschaftsentwässerung" von der Abteilung Bau und Infrastruktur mit Verfügung vom 9. September 2021 im Sinn der Erwägungen und unter Auflagen bewilligt. Gemäss den Erwägungen sollen das verschmutzte häusliche Abwasser sowie das vom befahrenen Vorplatz und der Tiefgarage stammende (verschmutzte) Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation geleitet werden. Das auf den Terrassenflächen und dem Dach des geplanten Neubaus anfallende Meteorwasser soll dort retiniert und unter sichernden Massnahmen zur Vermeidung von Verschmutzung schliesslich dem öffentlichen Gewässer (konkret dem L-Bach) zugeleitet werden. Das auf den Besucherparkplätzen anfallende Regen- bzw. Meteorwasser soll an das System für Regenwasser angeschlossen werden. Allfällige "nicht sickerfähige Oberflächen" müssten "über die Schulter im freien Gefälle oberirdisch, diffus in humusierte Schichten zur Versickerung gebracht" werden. Das Baurekursgericht hiess, wie erwähnt, den gegen die Verfügung vom 9. September 2021 erhobenen Rekurs des Beschwerdeführers (eines Miteigentümers des auf der gegenüberliegenden Seite der Strassenparzelle [hangabwärts] befindlichen Grundstücks Kat.-Nr. 05) mit dem angefochtenen Urteil vom 13. Dezember 2022 teilweise gut, da es die Rüge, die Entwässerung des Hangwassers auf dem Baugrundstück sei ungeklärt geblieben, als begründet erachtete. Vor Baubeginn sei ein Projekt zur Entwässerung des Hang- und Schichtenwassers einzureichen und von der

örtlichen Baubehörde bewilligen zu lassen. Im Übrigen wies es den Rekurs ab, insbesondere im Zusammenhang mit der Bewilligung des Konzepts zur Entwässerung des Meteorwassers. Der Beschwerdeführer ficht den Rekursentscheid vom 13. Dezember 2022 beschwerdeweise insoweit bzw. in diesem Punkt an. Die Beschwerde nimmt im Wesentlichen die von der Vorinstanz für unbegründet erachteten Rügen betreffend Meteorwasser und Einleitung von Meteorwasser in ein Oberflächengewässer bzw. den L-Bach auf.

E. 3

Vom beschwerdeführerischerseits beantragten Beizug der Akten aus dem Verfahren VB.2022.00745 betreffend die Stammbaubewilligung ist angesichts der klaren Rechtslage abzusehen.

E. 4.1

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse, namentlich keine solchen aus dem Planungs- und Baurecht, entgegenstehen (VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.1; vgl. RB 1983 Nr. 106). Sie ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht (vgl. § 320 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG, LS 700.1]). Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 PBG). Wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigt, können weitere Unterlagen (wie Fotomontagen, Modelle, statische Berechnungen) oder genauere Aussteckungen verlangt werden (§ 310 Abs. 2 PBG; vgl. zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 424). In § 3 Abs. 1 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV, LS 700.6) wird konkretisiert, welche Pläne mit dem Baugesuch in der Regel einzureichen sind. § 5 BVV umschreibt, welche weiteren Unterlagen je nach Art und Lage des Bauvorhabens ferner erforderlich sind. Bauten und Anlagen müssen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden (§ 239 Abs. 1 PBG). Die Einhaltung der Regeln der Baukunde, insbesondere die Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten, ist, soweit technisch möglich, bereits bei Erteilung der Baubewilligung zu erfüllen oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2, sowie 12. Mai 2016, VB.2016.00016, E. 6.2, je mit Verweis auf BEZ 1982 Nr. 32). Gestützt auf die gemäss § 3 BVV einzureichenden Baueingabepläne im Massstab 1:100 lassen sich indes diese technischen Fragen nicht abschliessend beurteilen. In der Regel genügt es, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung (§ 327 PBG) überwacht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2 [auch zum Folgenden]; 12. Mai 2016, VB.2016.00016, E. 6.2 Abs. 1; 22. Oktober 2015, VB.2015.00046, E. 7.2). Dabei hat die Baubehörde gestützt auf § 3 Abs. 2 BVV von der Bauherrschaft in erster Linie jene

Angaben einzufordern, welche für eine abschliessende Beurteilung der Beschaffenheit der Baute gemäss den Anforderungen von § 239 Abs. 1 PBG notwendig sind (VGr, 22. Oktober 2015, VB.2015.00046, E. 7.2 Abs. 2 mit Hinweis). Eine Bauherrschaft hat damit gestützt auf § 239 Abs. 1 und § 310 Abs. 2 PBG sowie (ausdrücklich) § 5 lit. d BVV mit dem Baugesuch oder spätestens vor Baubeginn ein Konzept zur Beseitigung des Meteorwassers einzureichen, wenn keine problemlose Versickerung angenommen werden kann. Die Beurteilung dieser Frage kann nicht einer blossen Baukontrolle überlassen werden, da dieser die nachbarschützende Publizitätswirkung abgeht (vgl. Fritzsche et al., S. 779 f., mit Verweis auf BEZ 2003 Nr. 40 E. 5/d). Treten nach erteilter und rechtskräftig gewordener Baubewilligung Mängel zutage, die einen bedeutenden polizeilichen Missstand darstellen, darf bzw. muss die Baubehörde gestützt auf § 358 PBG jederzeit (von Amtes wegen) die geeigneten Massnahmen treffen (RB 1993 Nr. 43). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gehören die Sicherheitsvorkehrungen, einschliesslich derjenigen für die Baugrube, zur Bauausführung und werden deshalb von der – präventiven – Baubewilligung nicht erfasst (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2, und 22. Oktober 2015, VB.2015.00046, E. 7.2, je mit Verweis auf RB 1993 Nr. 43).

E. 4.2

Die Vorinstanz hat die vorliegend im Weiteren massgeblichen Begrifflichkeiten und Grundlagen – insbesondere Art. 4 (lit. e und f) und Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) sowie die Schweizer Norm (SN) 592 000 des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA), "Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung" aus dem Jahr 2012 (vgl. Ziff. 2.72 des Anhangs zur Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 [LS 700.21]) – dargestellt (vgl. in diesem Zusammenhang ferner auch Fritzsche et al., S. 777 ff.). Weiter sind vorliegend auch die Siedlungsentwässerungsverordnung der Stadt Affoltern am Albis vom 19. Juni 2017 (SEVO; Ordnungsnummer 751.1) sowie die Ausführungsbestimmungen zur Siedlungsentwässerungsverordnung vom 11. Juli 2017 (Ausführungsbestimmungen SEVO; Ordnungsnummer 751.11) zu berücksichtigen.

E. 5.1

Die vorliegend schwierigen Untergrundverhältnisse waren auch der Bauherrschaft bekannt, welche am 6. November 2020 das Unternehmen H AG mit geologisch-geotechnischen Abklärungen beauftragte. Die H AG führte daraufhin mehrere Sondierungen und Kernbohrungen durch und platzierte des Weiteren ein Piezometer. Der, wie erwähnt, bereits Teil der ursprünglichen Baugesuchsunterlagen bildende Bericht der H AG vom 8. Januar 2021 enthält insbesondere Ausführungen zu den angetroffenen Untergrundverhältnissen, den Wasser- und den bautechnischen Verhältnissen und zur Meteorwasserversickerung, mit Folgerungen und teilweise konkreten Empfehlungen. Konkrete bauliche Massnahmen werden etwa im Kapitel "Trockenhaltung der Untergeschosse" im Zusammenhang mit dem vorhandenen Hangwasser empfohlen, da die Gebäudesohle grösstenteils unter den Hangwasserspiegel zu liegen komme. Bezüglich bestehender Naturgefahren, konkret der Gefährdung durch Hochwasser, wird im Bericht auf die Notwendigkeit des Beizugs einer entsprechenden Fachperson (Wasserbauingenieur/-in) hingewiesen. Die auf die Bewilligung des Projekts mit Verfügung vom 9. September 2021 hin angerufene Vorinstanz kam zum Schluss, auf den Bericht könne abgestellt werden. Letztlich mit Blick auf diesen hiess sie den Rekurs teilweise gut: Die Vorinstanz erwog, zur Behandlung des auf dem Baugrundstück vorkommenden Hangwassers äussere sich die umstrittene Bewilligung

(einschliesslich Auflagen) nicht. Ebenso wenig gehe aus dem Entwässerungsplan vom 7. Juni 2021 hervor, wie bei der Ausführung des Bauvorhabens mit dem Hangwasser umgegangen werden solle, zeige dieser Plan doch ausschliesslich auf, wie das Baugrundstück vom anfallenden Schmutz- und Meteorwasser entwässert werden solle. Der Bericht der H AG fasse die Abklärungen der geologischen Verhältnisse des Baugrunds zusammen, enthalte ausserdem zahlreiche Untersuchungsergebnisse und empfehle die von ihr, der Vorinstanz, zitierten Baumassnahmen insbesondere im Zusammenhang mit dem Hangwasser, welche indes an sich weder für die Bauherrin bindend noch in der umstrittenen Bewilligung für baurechtlich verbindlich erklärt worden seien. Die Vorinstanz kam daher zum Schluss, es sei bislang rechtlich nicht geklärt, wie im Rahmen des Bauvorhabens das Hangwasser auf dem Baugrundstück entwässert werden solle. Es sei offen, ob und – wenn ja – wie die von der H AG empfohlenen Baumassnahmen tatsächlich umgesetzt würden. Es sei daher ein entsprechendes Projekt zur Entwässerung des Hangwassers nachzureichen und bewilligen zu lassen.

E. 5.2

In grundlegender Hinsicht ist festzuhalten, dass mit Blick auf die Aktenlage und das Gesagte davon auszugehen ist, dass das Bauvorhaben realisiert bzw. der gesetzmässige Zustand erreicht werden kann und technische Möglichkeiten zur Liegenschaftsentwässerung bestehen. Diesbezüglich fällt auch in Betracht, dass die nördlich und östlich des Baugrundstücks (allesamt ebenfalls am Hang) liegenden Parzellen mit mutmasslich vergleichbaren geologischen Verhältnissen bereits überbaut sind. Den hydrogeologischen Verhältnissen kann mit einem Liegenschaftsentwässerungskonzept begegnet werden. Dies wird seitens des Beschwerdeführers sowie offenkundig auch des von diesem zur Beantwortung spezifischer Fragen hinzugezogenen Ingenieurs J (K AG) nicht grundsätzlich in Frage bzw. Abrede gestellt. Die Vorinstanz als Fachgericht hat vorliegend das eingereichte, gestützt auf den – beschwerdeführerischerseits nicht beanstandeten – geologisch-geotechnischen Bericht der H AG vom 8. Januar 2021 erstellte Liegenschaftsentwässerungskonzept geprüft. Mit Verweis auf die Ausführungen im geologisch-geotechnischen Bericht hat sie im erwähnten Punkt sodann korrigierend eingegriffen. Wie der Beschwerdegegner 2 sodann im Rekursverfahren ausführte, wird zudem im Rahmen der Bauausführung teilweise ein/e Geologe/-in vor Ort sein und hierbei prüfen, ob sich die anzutreffenden Verhältnisse mit der gutachterlichen Beurteilung decken und ob allenfalls ergänzende Massnahmen zu empfehlen sein werden. Ein Anlass für ein präventives Einschreiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsentwässerungskonzept ist nach dem Dargelegten nicht ersichtlich.

E. 6

Zu den weiteren Rügen ist Folgendes festzuhalten:

E. 6.1

Die beschwerdeführerische Rüge der "fehlenden Gesamtwasserbilanz" bzw. dass "niemand weiss, wieviel Wasser auf dem Baugrundstück [...] tatsächlich anfällt", geht ins Leere: Angesichts dessen, dass mit Abwasser bzw. Wasser unterschiedlicher Provenienz auf dem Baugrundstück (mit der daraus folgenden Einteilung in verschmutztes Abwasser, Fremdwasser [wie etwa Hangwasser] und Meteorwasser) unterschiedlich zu verfahren ist, ist nicht ersichtlich, welche Aussagekraft bzw. Relevanz einer "Gesamtwasserbilanz" zukommen sollte (zur Berechnung des Regenwasserabflusses auf der Fläche des Neubaus

vgl. 6.2). Dass, wie der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auch moniert, die "Wassermenge Rampe zur Unterniveaugarage" im Entwässerungsplan nicht ausgewiesen sei, ist im dort angesprochenen Kontext der Einleitung von Wasser in den L-Bach nicht massgeblich, da das auf der (befahrenen) Rampe anfallende Regenwasser ohnehin nicht zum (nicht verschmutzten) Meteorwasser zu zählen ist und folglich nicht dem L-Bach zuzuführen ist bzw. zugeführt wird. Das dort (wie auf dem befahrenen Vorplatz und der Tiefgarage) anfallende Regenwasser gilt als verschmutztes Abwasser und ist folglich der Kanalisation zuzuführen (vgl. Art. 7 Abs. 1 GSchG; vgl. Art. 9 Ziff. 1 Ausführungsbestimmungen SEVO).

E. 6.2.1

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwog, sind im Zusammenhang mit dem auf der Fläche des Neubaus anfallenden Meteorwasser im Entwässerungsplan die (ins Gewicht fallenden) berechneten Flächen aufgeführt und die anfallende Regenwassermenge wurde jeweils einzeln berechnet (mit – korrekt – je nach Teilfläche unterschiedlichem Abflussbeiwert, welcher im Zusammenhang mit dem Einstauen bzw. der Retention des Niederschlagswassers von Bedeutung ist; vgl. Ziff. 7.3.1 und 7.3.6 SN 592 000).

E. 6.2.2

Der Beschwerdeführer beanstandet beschwerdeweise insbesondere, dass die nördlich und südlich des Gebäudes bzw. parallel zu diesem geplanten Treppenabgänge bzw. entsprechenden Flächen nicht Teil der im Entwässerungsplan angestellten Berechnungen seien. Indes ist davon auszugehen, dass die Flächen der beiden Treppenabgänge (je rund $1,2 \text{ m} \times 39,5 \text{ m}$) im Rahmen der Berechnung des Regenwasserabflusses nach Ziff. 7.3.1 ff. SN 592 000 im Verhältnis zur Gesamtfläche der Horizontalprojektion des Gebäudes als solcher nicht massgeblich ins Gewicht fallen dürften: Dem Umgebungsplan vom 19. März 2021 ist zu entnehmen, dass jeweils zu beiden Seiten der beiden Treppenabgänge – also einerseits zwischen dem Gebäude und den Treppenabgängen sowie andererseits auf der dem Gebäude abgewandten Seite der Abgänge – unversiegelte Flächen geplant sind. Die Treppenabgänge selbst sollen danach mit einem Betonbelag versehen werden, mithin just nicht mit einem durchlässigen Belag (der eine Versickerung flächenhaft im Untergrund via die sandig-kiesige Fundationsschicht erlaubte), wie im Bericht vom 8. Januar 2021 empfohlen. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers sei, so die Empfehlung des Berichts an der angeführten Stelle weiter, möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern könne. Mit den vorgesehenen, an die – Gefälle aufweisenden (vgl. Umgebungsplan) – Treppenabgänge angrenzenden Grünflächen wird dieser Empfehlung nachgekommen. Mit Blick auf die Ausführungen im Gutachten ist damit – ungeachtet des (nur, aber immerhin) "sehr kleine[n] Schluckvermögen[s]" der Oberflächenschichten, der aufgelockerten und der kompakten Moräne (a. a. O.) – davon auszugehen, dass das auf die Treppenabgänge auftreffende Regenwasser auf den angrenzenden Grünflächen jedenfalls teilweise versickern wird. Anders als der Beschwerdeführer zu meinen scheint, verhält es sich mithin nicht so, dass der Untergrund der Bauparzelle gänzlich undurchlässig wäre bzw. dort keinerlei Versickerung möglich wäre bzw. stattfände. Damit erweist sich auch die beschwerdeführerische Befürchtung, dass Meteorwasser von den Treppenabgängen auf die Strassenparzelle Kat.-Nr. 06 und von dort auf sein Grundstück Kat.-Nr. 05 abfliessen könnte, was gemäss Stammbaubewilligung vom 20. Juli 2021 auszuschliessen sei (vgl. Art. 20 Ziff. 5 Ausführungsbestimmungen SEVO, wonach ein oberflächlicher Abfluss von nicht verschmutztem Abwasser auf

Drittgrundstücke zu verhindern ist), als unbegründet. Überdies ist – als bauliche Massnahmen im Sinn der genannten Bestimmung – zwischen der Parkplatzfläche und der Strassenparzelle eine Rinne vorgesehen.

E. 6.2.3

Was die weiter beanstandete fehlende Abbildung der oberen Ebenen bzw. Stockwerke des Neubaus im Entwässerungsplan anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass die Liegenschafts- bzw. Grundstücksentwässerung (im Gegensatz zur Gebäude entwässerung) die Entwässerungssysteme im Erdreich oder ausserhalb eines Gebäudes bis zur Kanalisation zum Gegenstand bzw. abzubilden hat (Ziff. 5.1 sowie die Definitionen in Ziff. 11.34 und 11.41 SN 592 000). Gemäss Auflage in der Stammbaubewilligung war ein Liegenschaftsentwässerungskonzept einzureichen und vor Baufreigabe bewilligen zu lassen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass sich der Entwässerungsplan vom 7. Juni 2021 auf die Grundleitungen beschränkt.

E. 6.3.1

Bezüglich des auf dem unbebauten Umschwung des Baugrundstücks (vornehmlich im Osten [der von der Parzelle des Beschwerdeführers abgewandten Seite des Neubaus]) anfallenden Regenwassers erwog die Vorinstanz, dieses werde weitgehend versickern. Nach Ziff. 7.3.6 SN 592 000, auf welche sie dabei verwies, tragen denn auch Gärten, Wiesen und Kulturland in der Regel nichts zum massgebenden Regenwasserabfluss bei und sind diese deshalb nur in begründeten Fällen zu berücksichtigen. Warum bzw. dass vorliegend ungeachtet der gemäss Gutachten durchaus teilweisen Durchlässigkeit bzw. Sickerfähigkeit des Untergrunds Letzteres der Fall sein sollte, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Die Vorinstanz erwog sodann weiter, allfälliges Meteorwasser, welches im Fall starker Niederschläge auf dem Umschwung nicht von allein im Untergrund versickere, sondern hangabwärts fliesse, werde gemäss dem nachzureichenden Konzept zur Entwässerung des Hang- und Schichtenwassers mit diesem zusammen entlang der Ostfassade des Neubaus zu fassen und künstlich zu versickern sein.

E. 6.3.2

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dass die einzige Möglichkeit zur Entwässerung des auf dem unbebauten Umschwung des Baugrundstücks anfallenden Meteorwassers die Einleitung in den L-Bach sein wird. Dabei stellt er in Frage, dass sich ein Wasserrohr mit einem Durchmesser von 150 mm als genügend erweise, um das Meteorwasser von der Fläche des Neubaus sowie vom unbefestigten Umschwung des Baugrundstücks und zudem das entsprechende Hangwasser aufzunehmen. Eine entsprechende Sachverhaltsabklärung habe nie stattgefunden. Auch die Berechnung der Dimensionierung der Grundleitungen erfolgte durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro gestützt auf die erwähnten massgeblichen Grundlagen, und der erstellte Entwässerungsplan wurde sowohl vom fachkundigen kommunalen Kontrollorgan wie von der Vorinstanz als Fachgericht überprüft und (mit der erwähnten Einschränkung betreffend Hangwasser) für nicht zu beanstanden befunden. Dass im Übrigen das auf dem unbebauten Umschwung anfallende Regenwasser entgegen beschwerdeführerischem Dafürhalten in erster Linie nicht in den L-Bach eingeleitet werden soll, ergibt sich aus dem (oben 6.3.1) Gesagten. Im Bericht vom 8. Januar 2021 wird lediglich für den Fall intensiver oder längerer Niederschläge die Erstellung einer Sickerleitung talseitig im Bereich der Rinne vor der Tiefgarageneinfahrt empfohlen, welche als Notüberlauf nicht versickerndes Hangwasser kontrolliert ab- bzw. einer geeigneten

Vorflut (hier dem L-Bach) zuleiten könne. Solches stünde mit Art. 7 Abs. 2 Satz 2 (bzw. Art. 12 Abs. 3) GSchG sowie Ziff. 5.6.1 SN 592 000 im Einklang. Bei den berechneten Flächen des Neubaus sind sodann Retentionsmassnahmen geplant (begrünte Dachfläche, teilweise Retention durch Kiesschicht auf den Terrassenflächen), welche just auch bei stärkerem oder starkem Niederschlag greifen bzw. für diesen Fall vorgesehen sind, sodass (auch) dieses Wasser bei grossem Anfall gleichmässig (bzw. gedrosselt) abfliessen kann (vgl. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 [2. Teilsatz] GSchG).

E. 6.3.3

Weiter wendet der Beschwerdeführer ein, die von der H AG empfohlene Verlegung von Sickerbahnen unter der Bodenplatte, Zusammenfassung in einem Sickerteppich bei der Westfassade und Einleitung in eine Sickerpackung unter der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage mit Übertreten zusammen mit dem anfallenden Hangwasser in den Strassenkoffer der Strassenparzelle Kat.-Nr. 06 sei mit Blick auf die Auflage gemäss Dispositiv-Ziff. 3.8 der Stammbaubewilligung vom 20. Juli 2021 unzulässig, wonach kein Meteorwasser auf den öffentlichen Grund und die Nachbarparzelle fliessen dürfe. Diese Rüge bezieht sich indes in der Sache auf das gemäss Rekursentscheid vom 13. Dezember 2022 noch nachzureichende Konzept zur Entwässerung des Hangwassers und damit nicht auf den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vgl. oben E. 1.2). Im Übrigen hat die angesprochene Auflage ihre rechtssatzmässige Grundlage, soweit ersichtlich, in Art. 20 Ziff. 5

Ausführungsbestimmungen SEVO, wonach mittels baulicher Massnahmen zu verhindern ist, dass nicht verschmutztes Abwasser vom eigenen Grundstück oberflächlich auf ein anderes Grundstück abfliessen könne. Um einen solchen oberflächlichen Abfluss geht es indes (auch) gemäss den Empfehlungen des Berichts nicht. Der Beschwerdeführer verkennt sodann in act. ... den Unterschied zwischen Meteorwasser (Regenabwasser) und Fremdwasser (auch: Reinabwasser), zu welchem letzterem das Hang- und Schichtenwasser zählt (vgl. Fritzsche et al., S. 762 und S. 777 f., sowie Art. 4 lit. e GSchG). Wenn die Vorinstanz bezüglich des Hang- und Schichtenwassers die Nachreichung eines Konzepts verlangte und gleichzeitig das Konzept betreffend Meteorwasser als nicht zu beanstanden erklärte, steht dabei folglich, entgegen beschwerdeführerischem Dafürhalten, kein Zirkelschluss in Frage. Für die beiden (Ab-)Wassertypen gelten denn auch bezüglich Ableitung nicht dieselben Grundsätze (vgl. Art. 7 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 3 GSchG sowie hierzu Fritzsche et al., S. 777 f.).

E. 6.4

Nach Auffassung des Beschwerdeführers darf das auf der Fläche des geplanten Terrassenhauses anfallende Meteorwasser ohne Bewilligung des kantonalen Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) nicht in den L-Bach eingeleitet werden: Die projektierten Terrassenflächen seien teilweise durch die darüber liegenden überdeckt, weshalb es sich um Abwasser von überdeckten Flächen im Sinn von Art. 5 Ziff. 1 SEVO handle, welches generell dem verschmutzten Abwasser zuzuordnen sei. Für die Einleitung verschmutzten Abwassers in ein öffentliches Gewässer sei die Bewilligung des AWEL erforderlich, welche vorliegend indes nicht erteilt bzw. nicht eingeholt worden sei. Der genehmigte Entwässerungsplan vom 7. Juni 2021 weist von den Terrassenflächen stammendes teils unbelastetes, teils belastetes Regenwasser auf. Art. 5 Ziff. 1 SEVO legt fest, dass Abwasser aus Gebäuden und von überdeckten Flächen generell dem verschmutzten Abwasser zuzuordnen ist; gemäss Ziff. 2 beurteilt der Stadtrat aufgrund der Gesetzgebung und der massgebenden Normen und Richtlinien, ob Regenwasser als

verschmutzt gilt (vgl. auch Art. 9 Ziff. 3 Satz 1 Ausführungsbestimmungen SEVO). Vorliegend wurde das auf den überdeckten Terrassenflächen anfallende Regen- bzw. Meteorwasser offenkundig als nicht bzw. nur wenig verschmutzt eingestuft und daher die Einleitung in den L-Bach genehmigt. Dies ist mit Blick auf die in Dispositiv-Ziffn. 5.3 und 5.5 der Verfügung vom 9. September 2021 statuierten Auflagen nicht zu beanstanden (vgl. hierzu die Richtlinie und Praxishilfe Regenwasserentsorgung des AWEL, 2005 [Version 2013], S. 15 f., bzw. die neue Richtlinie und Praxishilfe zur Regenwasserbewirtschaftung des AWEL, 2022, S. 31 ff.): Gemäss Dispositiv-Ziff. 5.3 ist der Dachaufbau für extensiv begrünte Flachdächer ohne pestizidhaltige Materialien auszuführen und sind Abdichtungen mit pestizidhaltigen Isolationsanstrichen oder Folien sowie der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden verboten; in Dispositiv-Ziff. 5.5 ist betreffend die Terrassenflächen die Auflage statuiert, dass Reinigungsarbeiten jeglicher Art sowie der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden, Pestiziden und dergleichen verboten und die Eigentümer und Mieter über die entsprechenden Auflagen in Kenntnis zu setzen sind, und das (offenkundig einen entsprechenden Passus vorsehende) Stockwerkeigentumsreglement dem Kontrollorgan I AG vor Bezug der Wohnungen abzugeben ist.

E. 6.5

Die beschwerdeführerische Rüge, die Dole des L-Bachs sei für den Fall eines Hochwasserereignisses HQ300 zu klein dimensioniert, um zusätzlich das Meteorwasser vom Baugrundstück aufzunehmen, woraus sich eine Mehrgefährdung des beschwerdeführerischen Grundstücks ergebe, betrifft, da es hierbei in der Sache um Hochwasserschutz geht, das diesbezügliche Verfahren VB.2022.00745. Die Vorinstanz erwog indes hierzu ihrerseits in grundlegender Hinsicht und zutreffend, dass es im Fall eines HQ300 zu einer (teilweisen) Verklauung des Rechens oberhalb der zweiten bzw. unteren Unterführung der L-Strasse und daher zu einer Ausuferung des L-Bachs kommen würde. Die unmittelbar anschliessende – sanierte bzw. von 400 mm auf 800 mm Durchmesser erweiterte – Dole des L-Bachs würde diesfalls nicht ausgelastet sein, sondern vielmehr ein beträchtliches ungenutztes Fassungsvermögen aufweisen. Die Bauherrin beabsichtige, das Meteorwasser auf dem Baugrundstück, welches nicht zur Versickerung gebracht werden könne, oberhalb des Kontrollschachts KS3 in den L-Bach abzuleiten. Der nächste Zufluss in die Dole erfolge gemäss dem Sanierungsplan zum Ausbau des L-Bachs vom 19. August 2019 (vgl. 8/21) unterhalb des Kontrollschachts KS3. Hieraus folge, dass der eingedolte L-Bach das nicht zur Versickerung vorgesehene Meteorwasser des Baugrundstücks selbst im Fall eines HQ300 aufnehmen könne.

E. 6.6

Die weiteren Rügen wurden erst in der Beschwerde erhoben. Sie hätten indes im Rekurs gegen die Verfügung vom 9. September 2021 vorgebracht werden müssen (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23, mit Hinweisen). Das Vorbringen in der Beschwerde erweist sich als verspätet (vgl. etwa VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.3).

E. 6.7

Nach dem Ausgeführten ist der Schluss der Vorinstanz, das Konzept zur Entwässerung des Schmutz- und des Meteorwassers auf dem Baugrundstück sei vom Beschwerdegegner 2 zu Recht unter Auflagen bewilligt worden, nicht zu beanstanden.

E. 7

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 f. VRG). Vielmehr ist er zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene solche auszurichten. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Entschädigung des Gemeinwesens sind vorliegend nicht erfüllt (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 50 ff. mit Hinweisen).

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