



G.-Nr. R2.2012.00073
BRGE II Nr. 0144/2012

Entscheid vom 4. September 2012

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiber Antonio Frigerio

in Sachen **Rekurrentin**
R. & R. AG, [....]

gegen **Rekursgegner**
Gemeinderat X., [....]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 25. Mai 2011; Baubewilligung für acht Mehrfamilienhäuser (Arealüberbauung)

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 25. Mai 2011 erteilte der Gemeinderat X. der R. & R. AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Arealüberbauung.

B.

Hiegegen wandte sich die R. & R. AG mit Rekurseingabe vom 23. Juni 2011 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragte, Dispositiv Ziffern 2.2.8 und 2.14 des angefochtenen Beschlusses seien aufzuheben. Sodann sei ihr eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen (G.-Nr. R2.2011.00104).

C.

Gegen denselben Beschluss wandten sich auch P. B. und 27 weitere Rekurrierende mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 27. Juni 2011 rechtzeitig an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des Beschlusses sowie die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (G.-Nr. R2.2011.00105).

D.

Mit Präsidialverfügungen vom 27. und 29. Juni 2011 wurden die Rekurseingänge vorgemerkt und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet. In seinen Stellungnahmen vom 23. und 26. August 2011 beantragte der Gemeinderat die Abweisung der Rekurse und die Zusprechung von Umtriebsentschädigungen. Dieselben Anträge stellte die R. & R. AG am 23. August 2011 im Nachbarrekursverfahren.

E.

Mit Entscheid vom 22. November 2011 hiess das Baurekursgericht den Nachbarrekurs gut und schrieb den Bauherrenrekurs als gegenstandslos geworden ab (BRGE II Nrn. 0272/2011 und 0273/2011).

F.

Mit Urteil vom 22. Februar 2012 hiess das Verwaltungsgericht eine gegen den genannten Entscheid gerichtete Beschwerde der R. & R. AG gut und

wies die Sache zur Weiterbehandlung an das Baurekursgericht zurück. Es wurden zwei neue Geschäfte eröffnet, die unter den Nummern G.-Nrn. R2.2012.00073 und R2.2012.00074 geführt werden. Das Nachbarrekursverfahren G.-Nr. R2.2012.00074 wurde am 11. Juli 2012 einvernehmlich sistiert.

G.

Auf die Parteivorbringen wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekursverfahren R2.2011.00073 und R2.2012.00074 betreffen zwar dieselbe Baubewilligung, wenden sich aber gegen unterschiedliche Teile des Beschlusses. Weil sich im Nachbarrekurs eine aussergerichtliche Einigung abzeichnete, beantragte die Bauherrschaft am 10. Juli 2012, der Bauherrenrekurs sei einem Entscheid zuzuführen und der Nachbarrekurs sei zu sistieren. Diesem Antrag wird entsprochen. Deshalb wird mit dem vorliegenden Urteil ausschliesslich über den Bauherrenrekurs entschieden.

2.1.

Das Bauvorhaben ist als Arealüberbauung geplant und umfasst acht Mehrfamilienhäuser mit 58 Wohnungen und eine Tiefgarage, die auf dem über 14'000 m² grossen, zwischen der Reppischtalstrasse und der Langfurenstrasse gelegenen Baugrundstück erstellt werden sollen. Die angefochtenen Dispositiv Ziffern 2.2.8 und 2.14 der Baubewilligung lauten:

„Hindernisfreiheit Wege: Prüfung oberirdischer, rollstuhlgängiger Zugang zu den Häusern 1-3 sowie stufenlose Verbindung zwischen Kinderspielplatz und den Häusern 5 und 6.“

„Detailpläne bzw. Nachweise über die Einhaltung der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009, soweit durch das BehiG vom 13.12.2002, bzw. § 239 Abs. 4 PBG vorgeschrieben bzw. Bestätigung der Behinderten Konferenz Zürich über die Einhaltung der Vorschriften.“

2.2.

Die Rekurrentin verlangt die Aufhebung dieser Auflagen mit der Begründung, das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) gelte nur für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, wobei frei stehende Gebäude und zusammengebaute Gebäude mit eigenständiger Erschliessung je einzeln zu betrachten seien. Falle ein Bauvorhaben nicht in den Anwendungsbereich des Behindertengleichstellungsgesetzes, so könne auch nicht gestützt auf § 71 PBG vom Bauherrn behindertengerechtes Bauen verlangt werden. Vorliegend geplant seien selbständige Gebäude im Sinne der zitierten Rechtsprechung, von denen keines über mehr als acht Wohnungen verfüge.

2.3.

Auch die Vorinstanz geht davon aus, dass das Behindertengleichstellungsgesetz vorliegend nicht zur Anwendung kommt. Zu berücksichtigen sei jedoch § 239 Abs. 4 PBG, wonach bei Wohnüberbauungen die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten in angemessenem Umfang zu berücksichtigen seien. § 34 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) erkläre neben den bundesgesetzlichen Bestimmungen auch das kantonale Recht als massgebend. Gemäss § 34 Abs. 2 BBV I seien die Richtlinien und Normalien gemäss Anhang 2.5 BBV I zu beachten. Aufgrund der Stellungnahme ihres Ortsplaners sei die Vorinstanz der Meinung, dass rollstuhlgängige und kinderwagengerechte Zugänge zu allen Gebäuden und zum Kinderspielplatz mittels Anlage seitlicher Rampen möglich erschienen. Vorerst sei lediglich die Prüfung derartiger, vermutlich geringfügiger, Anpassungen verlangt worden. Auch eine behindertengerechte Gestaltung der Wohnungen sollte ohne wesentliche Änderungen möglich sein. Einstweilen sei die Einreichung von Detailplänen verlangt worden.

3.

In Dispositiv Ziffer 2.2.8 des angefochtenen Beschlusses wird verlangt, dass ein oberirdischer, rollstuhlgängiger Zugang zu den Häusern 1-3 und eine stufenlose Verbindung zwischen Kinderspielplatz und den Häusern 5 und 6 geprüft werde. Sinngemäss ist in dieser Nebenbestimmung die Aussage enthalten, dass der vorgelegte Umgebungsplan (act. 16.22) nicht vorbehaltlos bewilligt werde, sondern dass - je nach Ausgang der verlangten Prüfung - zusätzliche Auflagen betreffend die konkrete Ausgestaltung der

betreffenden Wegabschnitte bzw. Hauszugänge in die Baubewilligung aufgenommen werden könnten. Diese Nebenbestimmung ist nur dann sinnvoll, wenn eine Rechtsgrundlage für eine stufenlose Wegführung besteht, welche entsprechende Auflagen erst ermöglicht. Genau das stellt die Rekurrentin in Abrede.

Demgegenüber ist die Auflage in Dispositiv Ziffer 2.14 des angefochtenen Beschlusses etwas bestimmter formuliert. Es wird ein hindernisfreies Bauen im Gebäudeinnern verlangt, soweit dies vom Behindertengleichstellungsgesetz bzw. § 239 Abs. 4 PBG vorgeschrieben werde. Die Einhaltung dieser Auflage ist mittels Detailplänen bzw. Nachweisen zu belegen. Auch diesbezüglich stellt die Rekurrentin die Rechtsgrundlage in Frage.

4.1.

Für die Umgebungsgestaltung ist seitens der eidgenössischen Gesetzgebung vorab Art. 3 lit. a BehiG von Bedeutung. Danach gilt das Behindertengleichstellungsgesetz für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung der öffentlich zugänglichen Bereiche erteilt wird.

Gemäss Dispositiv Ziffer 1.1.1.4 des angefochtenen Beschlusses sind zumindest Teile des Wegnetzes auf dem Baugrundstück der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Diese Wegverbindungen werden damit zu öffentlich zugänglichen Anlagen. Welche Teile zu diesem öffentlichen Wegnetz gehören, kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Soweit jedoch die streitbetroffenen Treppen in diesen Bereichen liegen sollten, bildet bereits das Behindertengleichstellungsgesetz eine ausreichende rechtliche Grundlage, die Prüfung rollstuhlgängiger oberirdischer Zugänge zu verlangen und gestützt auf das Ergebnis allenfalls geeignete Auflagen zu statuieren.

4.2.

In Art. 4 BehiG werden weitergehende Bestimmungen der Kantone zu Gunsten der Menschen mit Behinderungen ausdrücklich vorbehalten. In erster Linie sollen die Kantone über die Mindestanforderungen gemäss BehiG hinausgehende Regelungen treffen dürfen. In Betracht fallen aber auch § 71 PBG, wonach Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein

müssen, sowie § 239 Abs. 4 PBG, wonach bei der Gestaltung und Ausrüstung von Bauten und Anlagen die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten zu berücksichtigen sind. In diesen Bestimmungen wird verlangt, die Bedürfnisse nicht nur der Behinderten, sondern auch anderer Benutzergruppen zu beachten. Soweit das Wegnetz nicht öffentlich sein sollte bzw. nichtbehinderte Benutzer der Anlagen betroffen sind, müssen die Anforderungen der kantonalen Gesetzgebung beachtet werden.

Die Wegverbindung von Osten Richtung Kinderspielplatz weist zwei Treppen mit je acht Stufen auf und dürfte nicht nur für Rollstuhlfahrer, sondern auch für Personen mit Kleinkindern und Kinderwagen, denen der Kinderspielplatz gerade dienen soll, ein ernsthaftes Hindernis darstellen. Die Gebäude 1, 2 und 3 sind erreichbar über eine Treppe mit neun Stufen bzw. zwei Treppen mit fünf und sechs Stufen bzw. eine Treppe mit 2 Stufen. Diese Treppen werden nicht nur für Rollstuhlfahrer, gehbehinderte und betagte Personen kaum zu überwinden sein, sondern auch Personen mit Kinderwagen, Einkaufswagen, Rollkoffern den Zugang zum Wohnhaus stark erschweren. Es muss ernsthaft bezweifelt werden, dass sich eine derartige Umgebungsgestaltung mit der in § 71 PBG verlangten zweckmässigen Ausstattung und der in § 239 Abs. 4 PBG verlangten Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten vereinbaren lässt. Die von der Vorinstanz angeordnete Prüfung hindernisfreier Wege und der darin enthaltene Vorbehalt weiterer Auflagen ist nicht nur gerechtfertigt, sondern erweist sich geradezu als angezeigt. Soweit sich der Rekurs gegen Dispositiv Ziffer 2.2.8 des angefochtenen Beschlusses richtet, ist er abzuweisen.

5.

Was die behindertengerechte Ausstattung im Gebäudeinnern anbelangt, gehen die Parteien zu Recht davon aus, dass das Behindertengleichstellungsgesetz bei dieser Überbauung nicht zur Anwendung kommt, weil die einzelnen Gebäude nicht über mehr als acht Wohnungen verfügen (Art. 3 lit. c BehiG, BEZ 2005 Nr. 12). Allerdings bleibt auch diesbezüglich die kantonale Gesetzgebung zu beachten. So müssen die Bauten zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (§ 71 Abs.1 PBG) und die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten berücksichtigt werden (§ 239 Abs. 4 PBG). Entsprechend § 34 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) sind im Zusammenhang mit behindertengerechtem Bauen die Richtlinien und Normen gemäss Anhang 2.5 zu beachten, insbesondere auch für das Innere

der Gebäude. Unter Ziffer 2.51 dieses Anhangs wird die „Norm SIA 500:2009, Hindernisfreie Bauten“ genannt. Soweit die Vorinstanz die Einhaltung dieser Vorschriften verlangt und entsprechende Detailpläne bzw. Nachweise gestützt auf § 239 Abs. 4 PBG verlangt, handelt sie rechtmässig. Der Rekurs ist auch diesbezüglich abzuweisen.

