



G.-Nr. R2.2019.00060
BRGE II Nr. 0167/2019

Entscheid vom 29. Oktober 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiber Robert Durisch

in Sachen

Rekurrierende

1. M. G., [...]
2. B. und S. G., [...]
3. M. S., [...]
4. W. F., [...]
5. V. S., [...]
6. A. und J. T., [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerinnen

1. Baukommission X, [...]
2. A. B., [...]

Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend

Baukommissionsbeschluss vom 25. März 2019; Baubewilligung für Mehrfamilienhaus (Projektänderung) [...]

hat sich ergeben:

A.

A. B. wurde am 22. März 2016 die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der M.-Strasse 1 in X erteilt. Bestandteil der Bewilligung bildete unter anderem die Auflage, dass vor Ausführung des Vorhabens ein Umgebungsplan einzureichen und von der Baubehörde zu bewilligen lassen sei.

Mit Beschluss vom 25. März 2019 erteilte die Baukommission X A. B. die Baubewilligung für den nachgeforderten Umgebungsplan.

B.

Gegen diesen Beschluss erhoben M. G., B. und S. G., M. S., W. F., V. S. sowie A. und J. T. (Rekurrierende 1-6) mit gemeinsamer Eingabe vom 9. Mai 2019 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs. Die Rekurrierenden beantragten die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen.

C.

Das Baurekursgericht eröffnete mit Verfügung vom 13. Mai 2019 das Vernehmlassungsverfahren.

Die Vorinstanz und die private Rekursgegnerin beantragten mit Vernehmlassungen vom 12. Juni 2019 und 17. Juni 2019 die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolgen zulasten der Rekurrierenden. Die private Rekursgegnerin verlangte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung.

In der Replik vom 10. Juli 2019 und der Duplik der privaten Rekursgegnerin vom 22. Juli 2019 wurde an den jeweiligen Parteianträgen festgehalten. Die Vorinstanz sah von einer weiteren Stellungnahme ab.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrierenden sind Eigentümer und/oder Bewohner der Liegenschaften N.-Strasse 1 und M.-Strasse 2, 4, 5 und 6, welche an die Bauparzelle anstossen oder sie in der Nachbarschaft umgeben. Aufgrund der Nähe zum Bauvorhaben sind die Rekurrierenden nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Rekurs gegen die angefochtene Baubewilligung berechtigt.

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Der umstrittene Umgebungsplan (act. 9) weist neben dem Zugang zum Mehrfamilienhaus und einem weiterführenden Gartenweg insbesondere verschiedene Grünflächen, Steingärten und Gartensitzplätze sowie je eine Abstellfläche für Fahrräder und Personenwagen auf. Die dabei vorgesehenen insgesamt sechs Fahrzeugabstellplätze sind im Osten des projektierten Neubaus an der M.-Strasse geplant und sollen teilweise von einem Bankett und einer Hecke umfasst werden.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Beschluss erwogen, dass die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze im Umgebungsplan ausgewiesen, die zur Erstellung des Parkplatzes vorgesehene Beanspruchung des Baulinienbereichs mit dem üblichen Revers zulässig und der Umschwung zudem ausreichend gestaltet sei.

3.

Die Rekurrierenden rügen insbesondere das Erscheinungsbild des Bauvorhabens und beanstanden nicht zuletzt, dass der Umgebungsplan der kommunalen Vorschrift über die Gestaltung von Vorgärten zuwiderlaufe.

Demgegenüber halten die Rekursgegnerinnen die Planung für vorschriftsmässig und die angefochtene Baubewilligung für rechens.

4.1.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Wo die Verhältnisse es zulassen, kann nach Abs. 3 dieser Bestimmung mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Zudem kann die Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss § 76 PBG die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und von Flachdächern vorschreiben. Von dieser Rechtsetzungsbefugnis hat die X Gebrauch gemacht, indem [...] Art. 9 BZO unter der Überschrift "Gestaltung von Vorgärten" vorschreibt, dass in den Wohnzonen "längs Strassen [...] in der Regel höchstens zwei Drittel der Strassenanstosslänge für Parkplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden [dürfen], davon maximal die Hälfte versiegelt".

Zufolge der genannten Überschrift bezweckt diese Bestimmung, das Anlegen von Park- und Vorplätzen sowie von Hauseingängen auf zwei Drittel des strassenseitigen Grenzverlaufs zu beschränken, um stattdessen entlang von Wohnstrassen ausreichend Umschwung für die Gestaltung von Vorgärten auszusparen. Vorgärten umfassen in erster Linie denjenigen Teil des Gartens, der zwischen Gebäude und Zufahrtsstrasse liegt, und zeichnen sich durch eine mehr oder weniger repräsentative Grünfläche aus, die allenfalls durch einen Gartenzaun oder eine andere Einfriedung zur Strasse hin abgegrenzt ist. Der Vorgarten hat auch eine soziokulturelle Bedeutung, da er als Aushängeschild des Hausgartens und als Visitenkarte der Liegenschaft und sogar der Haushaltsführung gilt, weshalb ihm vor allem bei Wohngebäuden eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt wird.

4.2.

Die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 grenzt im Südosten auf einer Länge von rund 22 m an die M.-Strasse an, die das umliegende Wohnquartier für den Strassen- und Fussgängerverkehr erschliesst. Zur Strassenparzelle hin weist das geplante Mehrfamilienhaus einestells einen Grenzabstand von

8 m und andernteils einen Abstand von 8,6 m auf. Im zugehörigen Umschwung des Mehrfamilienhauses, d. h. von seiner Südostfassade bis zur Strasse, sind gemäss Umgebungsplan neben dem Hauszugang insbesondere sechs mit Betonpflastersteinen ausgestaltete Fahrzeugabstellplätze geplant, die im Wesentlichen von der Strasse bis auf die Höhe der Hausfassade reichen. Ostwärts sollen die Abstellplätze streckenweise durch ein Bankett mit anschliessender Hecke von der Strasse abgegrenzt werden. Die vorgesehenen Hecken sind 5 m bzw. 5,5 m lang und jeweils einen halben Meter breit sowie höchstens 80 cm hoch. Im Anschluss an den südlichen Teil des Banketts setzt sich die Hecke auf einer Länge von 8 m entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze fort. Auf der gegenüberliegenden Grenze der Bauparzelle ist sodann ein mit Bodendeckern bepflanzter 40 cm breiter Grünstreifen geplant. Zudem sind entlang der nördlichen Hausfassaden zwei Rabatten vorgesehen, die als Steingarten ausgestaltet werden sollen. Darüber hinaus weist der strassenseitige Umschwung keine Begrünung auf.

Wie sich aus dem Umgebungsplan ergibt, haben die erwähnten Hecken zur Folge, dass die Fahrzeugabstellplätze und der Hauszugang zusammen weniger als die Hälfte der Baugrundstücksgrenze an der M.-Strasse überstellen. Der Vorschrift von Art. 9 BZO wird damit allerdings nur zum Schein, also pro forma, Rechnung getragen. Denn diese Bestimmung verlangt, wie erwogen, in erster Linie, dass bei Gebäuden in der Wohnzone entlang von Strassen ein Vorgarten angelegt wird. Die Hecke macht jedoch für sich allein genommen noch keinen Vorgarten aus, was sich schon daran zeigt, dass sie ausgesprochen schmal und am Rande der Bauparzelle platziert und daher lediglich geeignet ist, die Grundstücksgrenze teilweise zu umzäunen und die an der Strasse geplanten baulichen Einrichtungen zu kaschieren. Von den rund 180 m² potentieller Grünfläche, die zwischen Wohngebäude und Strasse zur Verfügung stehen, sollen dementsprechend lediglich deren 9 m² mit Hecken versehen werden, was gerade einmal einem Anteil von 5 % entspricht. Selbst unter Berücksichtigung des in den östlichen Umschwung ragenden gegen 10 m² grossen Steingartens, der nur teilweise mit Pflanzen versehenen ist, und des 3 m² konsumierenden Grünstreifens erhöht sich der gesamte Grünflächenanteil auf dem strassenseitigen Umschwung lediglich auf etwa 12 %. Es kommt hinzu, dass diese kleinräumigen Flächen separiert und nicht aufeinander abgestimmt sind und infolgedessen auch im Ganzen nicht als ein Vorgarten in Erschei-

nung treten. Die umstrittene Umgebungsplanung vermag folglich der eigentlichen baurechtlichen Vorgabe, wonach auf dem Umschwung zur Wohnstrasse hin ein Vorgarten zu gestalten sei, nicht ansatzweise zu genügen.

4.3.

Das Baurekursgericht ist zwar nicht eine höherrangige Baubehörde und greift deshalb nicht leichthin in die erhebliche Entscheidungsfreiheit ein, die den Gemeinden namentlich im Baurecht bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe und Ermessensentscheiden zusteht (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar VRG/Verwaltungsrechtspflegegesetz, § 20 Rz. 68 ff.). Im vorliegenden Fall drängt sich aber der Schluss auf, dass die Vorinstanz die Bauvorschrift über die Gestaltung von Vorgärten nicht zweckmässig und sachgerecht angewandt hat und deshalb die angefochtene Baubewilligung ungeachtet des erwähnten Entscheidungsspielraums aufzuheben ist (vgl. § 20 Abs. 1 lit. a und c VRG).

5.

Demzufolge ist der Rekurs gutzuheissen und der angefochtene Beschluss aufzuheben.

Da bei diesem Ausgang des Verfahrens die Gestaltung des Umschwungs des geplanten Gebäudes grundsätzlich zu überarbeiten sein wird, erübrigt es sich, nachfolgend die weiteren Rügen der Rekurrierenden abzuhandeln.

6.

Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Bei Gutheissung eines Nachbarrekurses unterliegen die Baubehörde und die Bauherrschaft gleichermassen, weshalb dazumal beide Rekursgegnerinnen je hälftig kostenpflichtig werden (VB.2004.00481 in RB 2005 Nr. 12).

Die Gerichtsgebühr beträgt bei Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert regelmässig Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG und § 3 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts/GebV VGr). Sie wird nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem

tatsächlichen Streitinteresse festgelegt (§ 338 Abs. 1 PBG und § 2 GebV VGr). Neben dem Streitinteresse schlägt in diesem Verfahren insbesondere der Aufwand des Baurekursgerichts einschliesslich Aktenstudium, Urteilsfindung und Schreibarbeit zu Buche. Die Gerichtsgebühr ist deshalb auf Fr. 3'500.-- festzusetzen.

7.

Schliesslich ist den Rekurrierenden eine angemessene Umtriebsentschädigung in der Höhe von je Fr. 300.-- (insgesamt mithin eine Entschädigung von Fr. 1'800.--) zuzusprechen, die durch die private Rekursgegnerin zu bezahlen ist (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Der privaten Rekursgegnerin steht dagegen keine Entschädigung zu.

[...]