

BRKE IV Nrn. 0075 und 0076/2010 vom 8. April 2010 in BEZ 2011 Nr. 13

(Bestätigt mit VB.2010.00241 vom 20. Oktober 2010.)

Die private Rekursgegnerin wollte das Grundstück Kat.-Nr. 11 in der Wohnzone W3/2,6 im Rahmen einer Gesamt-Arealüberbauung zusammen mit den beiden auf der anderen Seite des E-Weges liegenden, bereits für eine Arealüberbauung rechtskräftig freigegebenen Grundstücken Kat.-Nrn. 35 und 36 in der Wohnzone W2/2,0 zonenübergreifend überbauen. Im Rahmen eines Vorentscheidgesuches stellte sie die Frage, ob für die Beurteilung der Arealüberbauungsfähigkeit des Grundstücks Kat.-Nr. 11 die Grundstücke Kat.-Nrn. 35 und 36 mitberücksichtigt werden könnten, sodass die gemäss Art. 63 BZO erforderliche Arealfläche erreicht werde. Die Vorinstanz beantwortete diese Frage positiv.

Die rekurrierenden Nachbarn beantragten, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die für eine Arealüberbauung erforderliche Fläche von 6000 m² für das Grundstück Kat.-Nr. 11 nicht erreicht werde.

Aus den Erwägungen:

5. Über Fragen, welche für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden (§ 323 Abs. 1 PBG). Ein solcher Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen (§ 324 Abs. 1 PBG).

Es können nur konkrete und grundlegende Fragen der späteren Bewilligungsfähigkeit Gegenstand eines Vorentscheides bilden, die sich von einer Detailprojektierung losgelöst beantworten lassen. In diesem Rahmen hat der Gesuchsteller Anspruch auf behördliche Beurteilung der von ihm gestellten Fragen. Fragen im Sinne von § 323 Abs. 1 PBG sind allerdings nur Rechtsfragen. Sofern sich die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse nicht ändern, ist die Behörde während dreier Jahre an die Feststellungen im Vorentscheid gebunden (vgl. § 322 Abs. 1 PBG). Die behördliche Bindung an den Vorentscheid geht nicht weiter als die im Dispositiv enthaltene Beantwortung der gestellten Fragen. Blosser Erwägungen erwachsen für sich allein nur dann in Rechtskraft, wenn im Dispositiv ausdrücklich oder dem Sinn nach zwingend auf diese verwiesen wird (vgl. Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., 2006, 21-4 f.).

6.1 Die Rekurrierenden bestreiten die von der Vorinstanz vorentscheidweise bejahte Zulässigkeit einer (Gesamt-)Arealüberbauung über die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 11, 35 und 36. Das mit den Altbauten überstellte Baugrundstück stosse nicht an die beiden anderen Parzellen an, sondern sei vollumfänglich durch den E-Weg von ihnen getrennt. Bis zur Tiefgarageneinfahrt der bewilligten Arealüberbauung gelte der E-Weg gemäss angefochtenem Beschluss als Strasse, zu der ein Abstand von 6 m einzuhalten sei. Erst danach sei er als Zufahrtsweg im Sinne der Zugangsnormen zu qualifizieren. Schon aus diesem Grund sei die Trennung zwischen den unterschiedlichen Teilen der vermeintlich gesamthaften Arealfläche nicht untergeordnet. Auch sei die Trennung der Areale nicht untergeordnet, da der E-Weg nicht im Eigentum der privaten Rekursgegnerin stehe und diesfalls die Zustimmung aller Eigentümer zum Einbezug in die Arealfläche fehle. Der Abschnitt ab der Zufahrt zur Tiefgarage diene der Erschliessung unter anderem der rekurrentischen Grundstücke. Es handle sich damit nicht um eine arealinterne Erschliessung. Es könne keine Ausnutzungsübertragung über nicht in die Arealüberbauung einbezogene Flächen – hier den E-Weg mit den Abschnitten vor und nach der Zufahrt in die Unterniveaugarage – erfolgen.

Schliesslich könne zwar die Fläche einer Arealüberbauung nach Art. 64 Abs. 3 BZO in verschiedenen Bauzonen liegen. Nach der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 63 Abs. 2 BZO müsse aber bei einem Einbezug von Grundstücken bzw. Flächen von dreigeschossigen Wohnzonen die dort liegende einzubeziehende Fläche mindestens 6000 m² betragen. Art. 64 Abs. 3 BZO betreffe lediglich die Ausnutzungsverschiebung zwischen Arealen in verschiedenen Zonen, die je ausreichend gross im Sinne von Art. 63 Abs. 2 BZO seien. (...)

6.4 Die Bau- und Zonenordnung kann in den Bauzonen allgemein, zonen- oder gebietsweise Arealüberbauungen zulassen. Dabei sind Mindestarealflächen festzulegen (§ 69 PBG). Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt (§ 71 Abs. 3 PBG). Gemäss Art. 63 Abs. 1 BZO sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie den Zentrumszonen Z3 und Z4 zulässig, ausgenommen in der Wohnzone W2/1,0. Die Arealfläche muss in den zweigeschossigen Wohnzonen mindestens 3000 m², in allen übrigen Zonen mindestens 6000 m² umfassen (Abs. 2).

Es ist unbestritten, dass die der Wohnzone W2/2,0 zugeschiedenen Grundstücke Kat.-Nrn. 35 und 36 eine Arealfläche von 3330 m² aufweisen und das in der Wohnzone W3/2,6 befindliche Baugrundstück eine solche von 5880 m². Aus Art. 64 Abs. 3 BZO ergibt sich, dass das Areal einer Arealüberbauung in verschiedenen Bauzonen liegen darf. Den kommunalen Gesetzesbestimmungen zur Arealüberbauung lässt sich indessen nicht entnehmen, dass jede in einer anderen Zone gelegene Teilarealfläche für sich alleine die jeweilige Mindestfläche gemäss Art. 63 Abs. 2 BZO erfüllen müsste. Diese Auslegung würde denn auch Art. 64 Abs. 3 BZO widersprechen, der von «Areal» im Singular spricht. Auch legt die Vorinstanz selbst die Normen dahingehend aus, dass ein Areal mit Teilflächen in den Wohnzonen W2 und W3 eine Gesamtfläche von 6000 m² aufweisen müsse, was vorliegend mit einer

Gesamtarealfläche von 9210 m² erfüllt sei. Die rekurrentische Interpretation, dass jede Teilfläche für sich alleine die entsprechenden Mindestmasse einhalten müsse, wird von der Vorinstanz verworfen. Soweit es um die Auslegung kommunalen Rechts geht, ist zu beachten, dass diese in erster Linie den Gemeindebehörden obliegt und deshalb von der Rekursinstanz nur mit Zurückhaltung überprüft werden darf. Die vorinstanzliche Würdigung der gesetzlichen Bestimmungen erweist sich vorliegend ohne weiteres als nachvollziehbar und vertretbar. Diesbezüglich erweist sich der Rekurs als unbegründet.

6.5 Dass der E-Weg die (Gesamt-)Arealfläche durchschneidet, spricht vorliegend nicht gegen die Zulässigkeit einer Arealüberbauung. Das PBG äussert sich nicht zu dieser Konstellation. § 71 Abs. 1 PBG hält unter dem Titel «Anforderungen» einzig fest, dass die Bauten und Anlagen einer Arealüberbauung sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Die allgemeine Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (altABV) hielt zum Thema Arealfläche noch fest, dass als Arealfläche die von einer einheitlichen Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten, räumlich zusammenhängenden Grundstücke und Grundstückteile in Bauzonen gelten würden (§ 6 altABV). Räumlich zusammenhängend waren danach Grundstücke und Grundstückteile, die unmittelbar aneinander anstiessen (§ 7 Abs. 1 altABV). Der räumliche Zusammenhang wurde nicht unterbrochen durch Flächen und Anlagen, wie Gewässer, Waldparzellen, Freiflächen, unüberbaubare Drittgrundstücke, Wege, Strassen und Eisenbahnlinien, sofern diese im Verhältnis zur gesamten Arealfläche nur einen kleinen Teil ausmachten und sofern die Arealfläche dennoch optisch eine Einheit bildete sowie architektonisch als Einheit überbaut werden konnte. §§ 6 und 7 altABV wurden mit Änderung vom 25. September 1991 aufgehoben. In der Weisung wurde dies damit begründet, dass sowohl § 259 PBG über die massgebliche Grundfläche als auch die Bestimmungen über die Arealüberbauung von §§ 69 ff. PBG ausdrücklich gelockert worden seien. Allenfalls denkbaren Missbräuchen könne ohne besondere Bestimmungen begegnet werden.

§ 259 Abs. 1 PBG statuiert, dass die massgebliche Grundfläche die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone sei. Der revidierte § 259 Abs. 1 PBG verlangt mithin keine «zusammenhängende Fläche» mehr als massgebliche Grundfläche. Damit ist es grundsätzlich zulässig, dass eine Arealfläche von privaten bzw. öffentlichen Strassen oder Wegen durchschnitten wird, welche nicht zur Arealfläche gehören. Massstab für die Zulässigkeit bildet damit § 71 PBG. Die Arealüberbauung muss als solche wahrgenommen werden und besonders gut gestaltet, zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Die Arealfläche muss optisch eine Einheit bilden und auch architektonisch als Einheit überbaut werden können. Ob dies zutrifft, muss jeweils einzelfallweise geprüft werden. Ferner darf kein Missbrauch des Instituts der Arealüberbauung vorliegen.

Beim E-Weg handelt es sich um eine Quartierstrasse, welche zudem ab der Einfahrt in die Unterniveaugarage der bereits bewilligten Arealüberbauung lediglich wenigen Wohneinheiten als Erschliessung dient. Diese für

Drittanstösser untergeordnete Nutzung, die Folge, dass der E-Weg somit praktisch keinen Durchgangsverkehr aufweist, sowie die Tatsache, dass die (Gesamt-)Arealüberbauung über den E-Weg erschlossen werden soll, führen zum Ergebnis, dass eine Arealüberbauung über die drei Grundstücke hinweg die Anforderungen von § 71 PBG grundsätzlich zu erfüllen vermag. Die Arealfläche kann trotz des bzw. auch mit dem E-Weg optisch als Einheit wahrgenommen und auch architektonisch als Einheit überbaut werden. Auch kann im Begehren, die drei Grundstücke zu einer einzigen Arealüberbauung zusammenzufassen, kein Missbrauch des Instituts der Arealüberbauung erblickt werden. Die Arealüberbauungswürdigkeit bzw. der Anspruch auf den Arealüberbauungsbonus im Einzelfall können jedoch erst aufgrund eines konkreten Baugesuchs beurteilt werden.

Die rekurrentische Rüge erweist sich mithin als unbegründet.