

BRGE II Nrn. 0077 und 0078/2011 vom 29. März 2011 in BEZ 2012 Nr. 12

(Bestätigt mit VB.2011.00301 vom 7. Dezember 2011)

Mit der baurechtlichen Bewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage wurde eine Ausnutzungsübertragung im Umfang von 49 m² zu Lasten einer im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) stehenden Gleis-Parzelle bewilligt.

Aus den Erwägungen:

5.3.3 Die ca. 135 m lange und ca. 11,5 m bis 20 m breite Gleis-Parzelle Kat.-Nr. 4761 umfasst 2295 m². Über sie führt in Längsrichtung ein doppelspuriges Bahngleise der SBB. Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Eisenbahngesetzes (EBG) dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Solche Eisenbahnanlagen beruhen damit auf einer übergeordneten planerischen Festlegung. Sie sind durch die eisenbahnrechtliche Plangenehmigung dem Eisenbahnverkehr gewidmet und gehören deshalb nicht zur anrechenbaren Fläche im Sinne von § 259 Abs. 1 PBG. Dementsprechend sind kommunale Zonenpläne von vornherein nur insoweit rechtswirksam, als davon keine Bahnanlagen betroffen sind. Sie sind deshalb nur auf betriebsfremde Nutzungen des Bahnareals anwendbar (BGE 115 Ib 166 ff., E. 4).

Für durch Gleisanlagen erfasste Areale entfaltet die Zuweisung zur Bauzone Rechtswirkungen nur im Fall, dass die betroffenen Geleise abgebrochen und nach Eisenbahnrecht aus ihrer bisherigen Zweckbestimmung entlassen werden (BGE 115 Ib 166 ff., E. 4; VGr, 6. Dezember 2006, VB.2006.00215, E. 4 = BEZ 2007 Nr. 2).

5.3.4 Die Vorinstanz geht davon aus, dass auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4761 lediglich ein 13,35 m breiter Streifen den Gleisanlagen zuzurechnen und deshalb nicht ausnützbar sein soll. Dies ist schon deshalb nicht nachvollziehbar, da die fragliche Parzelle teilweise weit weniger als 13,35 m breit ist. Zudem erscheint eine solcherart rechnerische Ermittlung der nicht bahnbetrieblich genutzten Fläche vorliegend nicht sachgerecht, denn sie lässt ausser Acht, dass die streitbetroffenen Bahngleise auf einem eigentlichen Damm angelegt sind, dessen Böschungen beidseits der Geleise bis zu den Grundstücksgrenzen hin abfallen. Die Terraingestaltung des Grundstücks Kat.-Nr. 4761 einschliesslich seiner Form und Ausdehnung ist somit einzig durch die Anlage der Geleise bedingt, so dass die gesamte Fläche beidseits der Geleise in einem funktionellen Zusammenhang zu dieser Anlage steht und faktisch dem Eisenbahnverkehr dient. Somit ist auf der Parzelle Kat.-Nr. 4761 keine betriebsfremde, anderweitig ausnützbare Teilfläche vorhanden. Eine andere

Beurteilung wäre in Fällen denkbar, wo Bahngeleise auf Grundstücken verlaufen, deren Fläche klar über das hinaus geht, was für die Schieneninfrastruktur notwendig ist, und wo bezüglich Ausdehnung und Form des fraglichen Grundstücksteils von einer mehr als nur hypothetisch für betriebsfremde Zwecke nutzbaren Teilfläche gesprochen werden könnte.

Somit sind die Rekurse in Bezug auf die Ausnutzungsübertragung zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 4761 gutzuheissen. Dies führt zur Überschreitung der zulässigen Baumasse für Hauptgebäude, welcher Mangel nicht mit einer Nebenbestimmung (§ 321 PBG) heilbar ist, weshalb der angefochtene Bauentscheid aufzuheben ist.