

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0167/2014 vom 14. November 2014

ZH Baurekursgericht, 2014-11-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nr. 0167_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nr_0167_2014)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0167/2014 du 14 novembre 2014

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0167/2014 del 14 novembre 2014

Regeste

Die Gemeinden sind - gleich wie bei der Baumassenziffer - berechtigt, die Überbauungsziffer für Haupt- und Besondere Gebäude separat zu regeln. Praxisänderung des BRG. Anwendbarkeit im konkreten Fall (E. 4.4 und 4.5). Erstellung von Besonderen Gebäuden bei vorbestandener Überschreitung der Überbauungsziffer für Hauptgebäude. Prüfung des Bauvorhabens im Lichte von § 357 Abs. 1 PBG (E. 4.6).

Erwägungen

E. 1

Bausektion der Stadt Zürich, Amtshaus IV, 8021 Zürich

E. 2

Der Rekurrent ist Eigentümer der an die Ostgrenze des Baugrundstücks anstossenden, mit einem Wohngebäude überstellten Parzelle Kat.-Nr. 01. Er ist angesichts der engen nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Überschreitung der zulässigen Überbauungsziffer, Verletzung der Gebäudelänge) zur Rekursergreifung ohne weiteres legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

E. 3

Der Rekurrent moniert in seiner Rekursschrift, dass sich die Baubewilligung nicht dazu äussere, ob das Bauvorhaben den geltenden Grenzabstand, die maximale Gebäudelänge oder die zulässige Überbauungsziffer einhalte. Dies könne nur heissen, dass die Einhaltung der geltenden Bestimmungen nicht geprüft worden sei. Im Weiteren seien diese Vorschriften verletzt. In seiner Replik hält der Rekurrent am Einwand der fehlenden Überprüfung des Bauprojekts sowie an der gerügten Grenzabstandsverletzung nicht mehr fest. Eine Behandlung der Rügen erübrigt sich demnach. 4.1. Der Rekurrent ist der Auffassung, dass durch das geplante Kleintiergehege die maximal zulässige Überbauungsziffer überschritten werde. Zur Begründung führt er an, dass die Bau- und Zonenordnung entgegen den Erwägungen im angefochtenen Beschluss keine "für Hauptgebäude" zulässige Überbauungsziffer kenne. Wenn Besondere Gebäude ausnahmsweise R1S.2014.05061 Seite 3

nicht an die "Überbauungsziffer max." von 22 % gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO anzurechnen seien, gebe die Bau- und Zonenordnung das eigens und explizit an. Eine "Überbauungsziffer (ohne Besondere Gebäude) max." gelte in den Kernzonen Unteraffoltern (Art. 61 BZO) und Mittleimbach (Art. 63 BZO) und in keiner anderen Bauzone sonst. Wo immer also die BZO eine "Überbauungsziffer max." ohne den Zusatz "(besondere Gebäude)" festlege, sei die Fläche auch Besonderer Gebäude an die Über-

bauungsziffer anrechenbar. Die in der vorliegenden Wohnzone W2bI vorgeschriebene Überbauungsziffer von 22 % dürfe gemäss Art. 17 BZO für Besondere Gebäude eines bestimmten Ausmasses um höchstens 5 % überschritten werden und somit maximal 27 % betragen. Das Baugrundstück habe eine Grundfläche von 1'085 m²; die anrechenbare Fläche des bestehenden Gebäudes betrage 282 m². 25,99 % der Bauparzelle sei also bereits mit dem bestehenden Gebäude überbaut. Durch das eine Fläche von 45 m² umfassende Kleintiergehege werde die Überbauungsziffer um 4,2 % auf rund 30,2 % erhöht, was der BZO widerspreche. Demgegenüber vertritt die Vorinstanz die Auffassung, dass die geltende Überbauungsziffer nicht verletzt werde. Besondere Gebäude (§§ 49 Abs. 3 und 273 PBG) seien gemäss Art. 17 BZO abstandsprivilegiert, wenn sie eine Überbauungsziffer von 5 % der massgeblichen Grundfläche einhielten. Die maximale Überbauungsziffer von 22 % gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO beziehe sich nur auf Hauptgebäude. Besondere Gebäude dürften zusätzlich eine Überbauungsziffer von 5 % in Anspruch nehmen. Diese Privilegierung für Besondere Gebäude gelte auch, wenn die maximale Überbauungsziffer von Hauptgebäuden bereits überschritten sei. Die massgebliche Grundfläche des Baugrundstücks betrage 1'085 m². Das Kleintiergehege mit Schopfwiese eine Fläche von 45,4 m² auf. Da sich auf dem Baugrundstück keine weiteren Besonderen Gebäude befänden, werde die zulässige Fläche von

E. 5

% der anrechenbaren Grundstücksfläche respektieren müssen, damit sie vom Gebäude- und Grenzabstandsprivileg profitieren können. Legt die Bau- und Zonenordnung zusätzlich – wie in den Wohnzonen W2bI, W2bII und W2bIII – eine Überbauungsziffer fest, tritt ein Überbauungsziffer-Bonus von 5 % hinzu. Das heisst mit anderen Worten, dass Besondere Gebäude, welche das anrechenbare Flächenmass von 5 % überschreiten, nicht nur die Privilegierung bezüglich Gebäudeabstand und Grenzabstand verlieren, sondern auch den Überbauungsziffer-Bonus nicht beanspruchen dürfen. Solche Bauten haben die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten und sind an die festgelegten Überbauungsziffern gemäss Art. 13 BZO anzurechnen. Wenn der Rekurrent somit die Ansicht vertritt, in der vorliegenden Zone seien die Besonderen Gebäude flächenmässig nicht beschränkt, verkennt er, dass die Privilegierung nach Art. 17 BZO nur greift, wenn sich die Baute an die nach Art. 17 BZO definierten Dimensionen anhalten. R1S.2014.05061 Seite 11

nen hält, ansonsten die Bestimmungen für Hauptgebäude Anwendung finden. Aus Inhalt und systematischem Zusammenhang der beiden Normen ergibt sich somit, dass Art. 13 BZO eine Überbauungsziffer für Hauptgebäude beinhaltet, zu welcher ein Überbauungsziffer-Bonus für Besondere Gebäude gemäss Art. 17 BZO hinzutritt. Dieses Ergebnis wird auch durch die Materialien zur Entstehung der fraglichen kommunalen Bestimmung gestützt. So hielt der Stadtrat in seiner Weisung an den Gemeinderat zur Revisionsvorlage Teil II der Bau- und Zonenordnung vom 16. Dezember 1998 fest, dass in den Wohnzonen W2bI, II und III, welche mehrheitlich unter dem Regime einer Überbauungsziffer überbaut worden seien, neu Besondere Gebäude nach § 273 PBG im Ausmass von 5 % der Parzellenfläche über die festgelegte Überbauungsziffer von 22 Prozent hinaus möglich sein sollen. Die Materialien wie auch die Gestzessystematik sprechen daher dafür, die Ausnutzungsziffer gemäss § 13 BZO nur auf Hauptgebäude anzuwenden. Wenn die Vorinstanz somit Art. 13 BZO ein entsprechender Sinngehalt beimisst, so ist diese Auslegung nicht zu bemängeln. 4.6. Gewährt die Bau- und Zonenordnung somit zusätzlich zur Überbauungsziffer für Hauptgebäude eine gesonderte

Überbauungsziffer für die Erstellung privilegierter Besonderer Gebäude, dürfen die separaten Ziffern – wie vorne dargelegt – nicht einfach zusammengezählt werden, da diese unterschiedliche Nutzungen betreffen. Durch das Kleintiergehege, welches alle begriffsnotwendigen Kriterien eines zulässigen Besonderen Gebäudes erfüllt, werden der bestehenden Rechtswidrigkeit somit keine weitergehenden oder neuen Normverstösse hinzugefügt. Es liegt deshalb keine Verletzung von § 357 Abs. 1 PBG vor. Zu prüfen bleibt, ob dem Vorhaben überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen (§ 357 Abs. 1 PBG). Ob dies zutrifft, ist auf Grund einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung zu beurteilen, mit welcher die Interessen der Bauherrschaft gegen die entgegenstehenden privaten und/oder öffentlichen Interessen abgewogen werden. Zur Beurteilung des Gewichtes der nachbarlichen Interessen sind die Auswirkungen der geplanten baulichen Änderungen im Verein mit der bestehenden Bau-rechtswidrigkeit den Auswirkungen einer neuen, baurechtskonformen Baute R1S.2014.05061 Seite 12

auf das Nachbargrundstück entgegenzustellen (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 120 ff.). Das bescheidene Dimensionen aufweisende Kleintiergehege wird für die Nachbarn lediglich geringfügige Auswirkungen haben. Nachbarliche Interessen, welche dem Bauvorhaben entgegenstehen, sind nicht ersichtlich und wurden denn auch nicht geltend gemacht. Ebenso wenig sind überwie-gende öffentliche Interessen erkennbar. [...]
R1S.2014.05061 Seite 13

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