

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0070/2013 vom 7. Mai 2013**

ZH Baurekursgericht, 2013-05-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE II Nr. 0070\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE%20II%20Nr.%200070_2013)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0070/2013 du 7 mai 2013

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE II Nr. 0070/2013 del 7 maggio 2013

## **Regeste**

Die Auswirkungen der am 1. April 2013 in Kraft getretenen neuen Einordnungsbestimmung von § 238 Abs. 4 PBG. Übergangsrechtliche Beachtlichkeit dieser Bestimmung im Rechtsmittelverfahren. Auslegung dieser Regelung. Verhältnis zu Art. 39 Abs. 1 BZO der Gemeinde Z. Vorbehalt des Bundesumweltschutzrechts (Erwägungen 9.1 - 9.4 des Entscheids). Im vorliegenden Fall erwies sich der gegen die Baubewilligung für zwei EFH erhobene Nachbarrekurs auch bezüglich der Solaranlage als unbegründet.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

[...]

### **E. 3**

[...]

### **E. 4**

[...]

### **E. 5**

[...]

### **E. 5.1**

Zur Frage der Ansetzung des grossen Grundabstandes führt die Vorinstanz in ihrer Rekursantwort an, dass die 36 m lange Südwestseite des Gesamtkubus sowohl optisch als auch architektonisch als längste Fassade im Sektor Ost-Süd-West in Erscheinung trete. Daran ändere der auf jener Seite 2,90 m von den Fassaden der Einfamilienhäuser zurückspringende Zwischenbau nichts. Gemäss langjähriger – von der Rekursinstanz in einem vorgängigen Entscheid als vertretbar eingestuft – Praxis zu Art. 25 BZO würden nur Gebäudevorsprünge mit einer Tiefe von mindestens 3 m als "selbständig fassadenbildend" betrachtet. Dieses Mass werde durch die beidseits des Zwischenbaus vorspringenden Einfamilienhäuser nicht erreicht.

### **E. 5.2**

Mit der erwähnten vorinstanzlichen Praxis hatte sich die Rekursinstanz im Entscheid BRKE II Nr. 0038/2010 vom 2. März 2010 zu befassen. Die Vorinstanz führte damals an, dass bei der Bestimmung der Fassadenlänge im Sinne von Art. 25 BZO zurückversetzte Fassadenbereiche nur bis zu einer Tiefe von 3 m, was der Differenz zwischen grossem und

kleinem Grundabstand entspreche, berücksichtigt würden. Weiter zurückliegende Fassaden seien unter dem Gesichtspunkt der Zweckbestimmung von Art. 25 BZO bedeutungslos. Die Rekursinstanz gelangte im erwähnten Entscheid zum Schluss, dass diese Interpretation von Art. 25 BZO ohne weiteres vertretbar und auf alle Fälle innerhalb des Ermessensspielraums liege, welcher der Vorinstanz bei der Anwendung dieser Norm zukommt. Hieran ist vorliegend festzuhalten. R2.2012.00145 Seite 5

### **E. 5.3**

Am vorstehend Gesagten vermag der Hinweis der Rekurrierenden auf die Regelung von Art. 30 Abs. 1 BZO nichts zu ändern. Nach dieser Bestimmung haben Hauptgebäude Schrägdächer aufzuweisen, deren Firststrichung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft. Letztere muss nach Ansicht der Rekurrierenden auch für den grossen Grundabstand massgebend sein. Beizupflichten ist den Rekurrierenden darin, dass die für die Ansetzung des Firstes eines Schrägdaches und die für die Einhaltung des grossen Grundabstandes massgebende Gebäudeseite häufig identisch sein dürften. Dies ist jedoch zumindest vom Wortlaut der entsprechenden Bestimmungen her nicht zwingend. Während für den grossen Grundabstand nach Art. 25 BZO die in bestimmter Weise ausgerichtete "längere Fassade" massgebend ist, ist der First von Schrägdächern nach Art. 30 Abs. 1 BZO parallel zur "längeren Gebäudeseite" anzusetzen. Diese Bestimmungen sind auch unterschiedlich motiviert. Bei der Regelung über die Firstansetzung handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Die sich auf den grossen Grundabstand beziehende Bestimmung ist, auch wenn dies aus deren Wortlaut (im Gegensatz zu entsprechenden Regelungen anderer Gemeinden) nicht mit aller Deutlichkeit hervorgeht, wohnhygienisch motiviert. Der Sinn und Zweck von grossen Grundabständen liegt regelmässig darin, die Besonnung und Belichtung des auf dem Baugrundstück geplanten Gebäudes zu verbessern (vgl. VB.2004.00145, E. 5; [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Dieser Zweck würde verfehlt, wenn der grosse Grundabstand vorliegend auf der Südostseite eingehalten werden müsste. Die Wohnräume der geplanten Einfamilienhäuser sind, was die Befensterung und die Balkone zeigen, klarerweise nach Südwesten ausgerichtet. Die in der Südostfassade von Haus Süd vorhandenen Fenster belichten weitgehend Schlaf- und Sanitäräume sowie einen Korridor (vgl. act. 13.4 und 13.5).

### **E. 5.4**

Seine Richtigkeit hat andererseits, dass die Firste der Schrägdächer der beiden Einfamilienhäuser – bei gesonderter Betrachtung dieser Bauten – parallel zu deren längerer Gebäudeseite verläuft. Damit wird bei diesen als eigenständig wahrgenommenen Dächern der gestalterischen Vorschrift von Art. 30 BZO genügt. Würde die längere Fassade im Sinne von Art. 25 BZO als für die Firstansetzung massgebend angesehen, entstünden Gebäude R2.2012.00145 Seite 6

im "Chaletstil", die jedenfalls nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung verpönt sind (vgl. hierzu VB.2011.00668 in BEZ 2012 Nr. 4).

### **E. 5.5**

Aus diesen Gründen erweisen sich die gegen die Ansetzung des grossen Grundabstandes gerichteten Einwände der Rekurrierenden als nicht stichhaltig. 6. Nicht genügt wird nach Auffassung der Rekurrierenden auch der Abgrabungsvorschrift von Art. 34 BZO. Sie machen geltend, dass das zulässige Abgrabungsmass von 1,5 m bei der Westecke von "Haus West" überschritten sei. Dieser Einwand erweist sich als unzutreffend. Entgegen

der Darstellung der Rekurrierenden wird der heute im fraglichen Bereich auf der Kote 515.94 m ü. M. verlaufende gewachsene Boden nicht bis auf die Kote 514.10 m ü. M., sondern lediglich bis auf das Mass von 514.55 m ü. M. ab- gegraben (vgl. act. 13.8 [Nord-West-Fassade Haus West]). Unerheblich ist, dass der künftige gestaltete Boden als mauerumrandetes Pflanzbeet aus- gestaltet wird (vgl. act. 13.3). Sinn und Zweck von Art. 34 BZO, nämlich dass Untergeschosse über dem gestalteten Boden nicht mehr als 1,5 m in Erscheinung treten sollen, wird auch auf diese Weise genügt.

## **E. 6**

[...]

## **E. 7**

Im Erdgeschoss des Zwischenbaus sind die Waschküchen der seitlich an- grenzenden Einfamilienhäuser geplant. Gemäss einem Vermerk im Plan Grundrisse EG beträgt die Fensterfläche dieser je 23,1 m<sup>2</sup> grossen Räume "weniger als 5 % der Bodenfläche" (vgl. act. 13.4). Die Rekurrierenden wenden ein, dass das genannte Mass durch die im Plan Süd-West-Fassade ausgewiesenen Fenster dieser Räume deutlich über- schritten sei (vgl. act. 13.7). Aufgrund der Ausgestaltung der fraglichen Räume bestehe die Gefahr, dass diese – weil zur Überschreitung der er- laubten Ausnützung führend – unzulässigerweise zu anrechenbaren Zwe- cken verwendet würden. Eine solche Nutzung sei daher durch eine grund- buchliche Anmerkung zu untersagen. R2.2012.00145 Seite 7

Hierzu besteht kein zwingender Grund. Zutreffend ist zwar, dass durch die im Plan Süd-West-Fassade dargestellten Fenster der fraglichen Räume ei- ne 5 % der Bodenfläche überschreitende Fensterfläche gegeben ist. Die Bauherrschaft ist indessen auf der Angabe im Erdgeschossplan zu behaf- ten. Die Fenster werden daher zu verkleinern sein. Sofern die fraglichen Räume nur ihrem deklarierten Verwendungszweck entspre- chend ausge- baut und insbesondere mit den notwendigen Anschlüssen versehen wer- den, ist, weil sich Waschküchen wegen der notwendigen Zu- und Ableitun- gen innerhalb eines Gebäudes nicht ohne Weiteres verschieben lassen, ei- ne unzulässige Umnutzung wenig wahrscheinlich. Ein Nutzungsrevers er- weist sich daher als entbehrlich. 8.1. Die Rekurrierenden halten schliesslich auch dafür, dass das strittige Bau- vorhaben der Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG widerspreche. Nach dieser Norm sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ih- rem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedi- gende Gesamtwirkung erreicht wird. Bei der Anwendung dieser Vorschrift steht der örtlichen Baubehörde eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Insoweit auferlegt sich das Baurekursgericht bei der Überprüfung diesbezüglicher kommuna- len Entscheide Zurückhaltung. Es überprüft zwar nicht nur die Rechtmäs- sigkeit, sondern auch die Zweckmässigkeit der kommunalen Verfügung, er- setzt aber einen vertretbaren Ermessensentscheid der Gemeindebehörde nicht durch eigenes Ermessen. 8.2. Die Rekurrierenden begründen die ihres Erachtens fehlende Einordnung damit, dass die innerhalb eines hochwertigen, unternutzten Einfamilien- hausquartiers geplanten "klotzigen Einfamilienhäuser" auf die sensible Um- gebung ungenügend Rücksicht nähmen. Durch den überdies geplanten Zwischenbau entstehe ein quer zum Hang stehender unpassender Gebäu- deriegel. Zu kritisieren seien insbesondere auch die in der Hangfalllinie ver- laufenden Firste, durch welche die Gebäude in einen Gegensatz zum bau- lichen Umfeld träten. R2.2012.00145 Seite 8

Dem letztgenannten Einwand hält die Vorinstanz unter Hinweis auf eine von ihr eingereichte, dem GIS-Browser der Baudirektion entnommene Luftaufnahme (vgl. act. 13.12) entgegen, dass im fraglichen Gebiet keine einheitliche Firstrichtung gegeben sei. Zur Kubatur der projektierten Gebäude führt die Vorinstanz an, dass gemäss konstanter Rechtsprechung einer Bauherrschaft gestützt auf die Einordnungsvorschrift höchstens beim Vorliegen ausserordentlicher Umstände untersagt werden könne, die zonen-gemässen Baumöglichkeiten auszuschöpfen. Solche besondere Umstände seien in casu nicht gegeben. Für sich selbst betrachtet wird das Projekt im angefochtenen Beschluss als "gut gestaltet" bezeichnet. Positiv hervorgehoben wird auch die Wahl der Fassadenfarben (beige bei den Einfamilienhäusern, braun beim Zwischenbau; vgl. act. 13.7), die das Bauvorhaben kleiner erscheinen liessen, als es bei hellen Fassadenfarben der Fall wäre. Inwiefern die Vorinstanz bei diesen Einschätzungen das ihr bei der gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben zustehende Ermessen rechtsmissbräuchlich gehandhabt haben sollte, ist nicht erkennbar. Richtig ist zwar, dass die Kubatur beim strittigen Projekt teils deutlich über derjenigen der bestehenden Gebäude liegt. Dies gilt gemäss den Feststellungen anlässlich des Augenscheins namentlich für die vorhandenen älteren Bauten talseits des Baugrundstücks (Prot. S. 6 f., Fotos 1 und 5). Der Unterschied zu den bergwärts des T.-wegs bestehenden neueren Gebäuden, namentlich auch demjenigen der Rekurrierenden Nr. 1, ist demgegenüber weniger ausgeprägt (Prot. S. 7, Fotos 3 und 4). Wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangte, dass das ihr zur Genehmigung vorgelegte Projekt innerhalb des gegebenen baulichen Umfelds gestalterisch genügend sei, erweist sich dies als vertretbar. Dies gilt mit Blick auf die bestehende Dachlandschaft auch für die vorgesehene Firstrichtung. Zum überdies monierten Entstehen eines Riegels hat die Vorinstanz in nachvollziehbarer Weise erwogen, dass eine solche optische Wirkung durch die geplante Höhen- und Fassadenstaffelung nicht eintritt. Als Fazit ist festzuhalten, dass sich die Vorinstanz bei ihrer einen genügenden Einordnung des strittigen Bauvorhabens bejahenden Entscheidung im Rahmen des ihr diesbezüglich zustehenden Ermessens hielt. Die entgegenstehende Auffassung der Rekurrierenden ist nicht stichhaltig. R2.2012.00145 Seite 9

8.3. Nicht einzutreten ist auf den Rekurs, soweit sich die Rekurrierenden im Zusammenhang mit der ihres Erachtens zulässigen Überbauung des Rekursgrundstücks auf eine aus dem Jahr 1963 datierende diesbezügliche Dienstbarkeit beziehen. Diese brauchte die Vorinstanz, welche nach § 320 PBG lediglich zu prüfen hatte, ob das Vorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und den zugehörigen Verordnungen entspricht, nicht zu berücksichtigen. 9.1. Bei beiden der geplanten Einfamilienhäuser sind auf der südöstlichen Schrägdachfläche jeweils auf drei Felder aufgeteilte Sonnenkollektoren vorgesehen. Diese nehmen die neben den überdies geplanten Schleggauben vorhandene Dachfläche beim Haus West fast vollständig und beim Haus Süd weitgehend ein (vgl. act. 13.8). Art. 39 Abs. 1 BZO bestimmt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestattet sind, wenn eine befriedigende Einordnung erreicht wird. Auch bei der Anwendung dieser Norm steht der örtlichen Baubehörde ein von der Rekursinstanz zu respektierender Ermessensspielraum zu. 9.2. Die Rekurrierenden wenden gegen die Solaranlagen ein, dass die Dächer durch diese unruhig und "zerstückelt" wirkten. Eine einheitliche geschlossene Dachfläche sei nicht mehr wahrnehmbar. Eine befriedigende Einordnung werde nicht erreicht. Ausserdem wird geltend gemacht, dass von den Sonnenkollektoren störende Blendwirkungen ausgehen könnten. Die Vorinstanz verweist diesbezüglich auf die von ihr in Dispositiv-Ziffer II.3 statuierte

Nebenbestimmung, wonach die Solaranlagen ins Dach einzulassen seien und die gleiche oder eine ähnliche Farbe wie die Dachhaut aufzuweisen hätten. Damit macht sie indirekt und in vertretbarer Weise geltend, dass der Anforderung von Art. 39 Abs. 1 BZO genügt werde. Die entgegenstehende Auffassung der Rekurrierenden, wonach diese Bestimmung nicht eingehalten sei, erweist sich damit als unbegründet. R2.2012.00145 Seite 10

9.3. Allerdings stellt sich die Frage, ob und inwieweit der Bestimmung von Art. 39 Abs. 1 BZO überhaupt noch eine (selbständige) Bedeutung zukommen kann. Mit dem in dieser Bestimmung statuierten Kriterium der befriedigenden Einordnung von Solaranlagen wird nicht anders als mit § 238 Abs. 1 PBG verlangt, dass sich eine Solaranlage im Verhältnis zum Gebäude, auf oder an dem sie angebracht werden soll, und gegebenenfalls auch im Verhältnis zur baulichen und landschaftlichen Umgebung befriedigend einordnet. Am 1. April 2013 ist indes der neue Absatz 4 von § 238 PBG in Kraft getreten. Diese Bestimmung ist im vorliegenden Rechtsmittelverfahren zu beachten, führt doch eine Abwägung der in Frage stehenden Interessen dazu, den Belangen des Umweltschutzes im Verein mit der Erweiterung der Grundeigentümergebäude den Vorrang zu geben (vgl. zum Ganzen RB 1985 Nr. 116). Nach § 238 Abs. 4 PBG werden "sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen". Das Vorliegen der Rekurslegitimation vorausgesetzt (§ 338a Abs. 1 PBG), können Nachbarn in bauästhetischer Hinsicht somit höchstens noch rügen, die streitgegenständliche Solaranlage sei nicht sorgfältig in die betreffende Dach- oder Fassadenfläche integriert. Mit darüber hinausgehenden gestalterischen Einwänden – namentlich, dass sich die Solaranlage nicht befriedigend in das Erscheinungsbild des rekursbetroffenen Gebäudes oder gar in dessen bauliche und landschaftliche Umgebung einordne – sind Nachbarn demgegenüber nicht mehr zu hören. Mit ihrer Rüge, wonach die Dächer durch die geplante Solaranlage unruhig und "zerstückelt" wirkten und eine einheitliche geschlossene Dachfläche nicht mehr wahrnehmbar sei, machen die Rekurrierenden sinngemäss geltend, dass eine sorgfältige Integration im Sinne von § 238 Abs. 4 PBG nicht gegeben sei. Von einer sorgfältig integrierten Solaranlage im Sinne dieser Bestimmung kann indes ohne Weiteres ausgegangen werden. Es ist schwer vorstellbar, was diesbezüglich über die von der Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer II.3 getroffene Anordnung hinaus noch verlangt werden könnte. Dass eine sorgfältig integrierte Solaranlage nur dann vorliege, wenn neben dieser noch eine geschlossene, normal eingedeckte Dachfläche wahrnehmbar ist und die Dachfläche nicht – wie in casu – weitgehend von der Anlage eingenommen wird, ist § 238 Abs. 4 PBG nicht zu entnehmen. Der R2.2012.00145 Seite 11

Rekurs erweist sich damit auch nach dem neu geltendem Recht als unbegründet. 9.4. Nach § 238 Abs. 4 PBG können der Bewilligungsfähigkeit sorgfältig integrierter Solaranlagen höchstens noch überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Eine solches Interesse besteht namentlich an der Wahrung von Schutzobjekten (Carmen Walker Späh, PBG-Revision: Abbau von Hürden bei energetischen Gebäudesanierungen, PBG aktuell 2/2012, S. 8 f.). Die sich aus § 238 Abs. 4 PBG ergebende Unbeachtlichkeit jeglicher entgegenstehender privater Interessen ist indes mit dem übergeordneten Bundesumweltschutzrecht nicht vereinbar. Den vom Umweltschutzgesetz (USG) gewährleisteten Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen, wozu nach Art. 7 Abs. 1 USG auch Strahlen gehören, wovon wiederum auch sichtbares Licht einschliesslich von Anlagen gespiegeltes Sonnenlicht (Blendwirkung) fällt, kann die kantonrechtliche

Bestimmung von § 238 Abs. 4 PBG nicht ausschliessen. Nähere diesbezügliche Ausführungen erübrigen sich vorliegend. Denn der rekurrentische Einwand, wonach von den beim vorliegend strittigen Bauvorhaben geplanten Solaranlagen störende Blendwirkungen ausgehen "könnten", erweist sich als ungenügend substantiiert. Die Rekurrierenden hätten aufzeigen müssen, bei welchen Grundstücken und in welchem Ausmass solche Einwirkungen zu erwarten sind. Dies haben sie unterlassen. In diesem Punkt ist auf den Rekurs somit nicht einzutreten.

#### **E. 10**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurs abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. [...] R2.2012.00145 Seite 12

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