

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00142 vom 12. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2001.00142](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00142)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00142 du 12 septembre 2001

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00142 del 12 settembre 2001

## Regeste

Baubewilligung | Für die Frage, ob durch Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen der Gebäudehöhe unbeachtlich sind, ist die Tiefe des Rücksprunges gegenüber der für die Gebäudehöhe massgeblichen Traufseite entscheidend. Beschwerdegegenstand (E. 2). Massgebliche Gebäudehöhe (E. 3). Einordnung (E. 4). Bewerbung der angrenzenden Freihaltezone durch Sitz- und Kinderspielplätze (E. 5). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Die Beschwerdeverfahren VB.2001.00142 und VB.2001.00143 wenden sich gegen den nämlichen Rekursentscheid der Baurekurskommission I vom 23. März 2001 und betreffen das gleiche Bauvorhaben der H AG. Aus prozessökonomischen Gründen sind die Beschwerdeverfahren zu vereinigen.

### E. 2

Mit dem Entscheid vom 23. März 2001 hat die Baurekurskommission I über die beiden Rekurse von C 1 und C 2 gegen die Baubewilligungen der Bausektion vom 26. Oktober 1999 und vom 19. September 2000 (Kinderspielplatz als Alternativprojekt) entschieden. Gemäss Beschwerdeantrag von C 1 und C 2 ist im vorliegenden Verfahren allein noch die Baubewilligung vom 26. Oktober 1999 streitig. Materiell machen die Beschwerdeführer eine Überschreitung der Gebäudehöhe im Bereich der Südwest- und der Südostecke sowie eine ungenügende Einordnung und Gestaltung des Bauprojektes geltend.

### E. 3

a) Zur Frage der Gebäudehöhe führte die Rekurskommission in ihrem Entscheid vom 23. März 2001 aus, nach der Bewilligungserteilung seien am 2. September 2000 Teil I und II der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich 1999 (BZO 1999) in Kraft getreten, welche u.a. Vorschriften über das Bauen in Wohnzonen enthielten. Nach der neuen Rechtsordnung sei eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig (Art. 13 BZO 1999). Die südöstlichen und südwestlichen Gebäudeecken würden unter dem für Flachdachbauten anzulegenden hypothetischen Giebeldach liegen und durch einen 1,5 m tiefen Rücksprung der "Giebelfassaden" gebildet. Entsprechend § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) seien diese durch die Fassadenrücksprünge entstehenden Mehrhöhen unbeachtlich. Damit erweise sich die Gebäudehöhe als eingehalten. Diesen Ausführungen der Vorinstanz halten die Beschwerdeführer C 1 und C 2 in ihrer Beschwerdeschrift vom 27. April 2001 entgegen, das projektierte Gebäude weise im westlichen und östlichen Teil der Südfassade zwei Fassadenbänder auf, welche in senkrechtem Verlauf über dem gewachsenen Boden rund 11,5 bis 12 m hoch in

Erscheinung treten würden. Die Südfassade (Trauffassade) des projektierten Gebäudes sei mehrfach gestaffelt, wobei die Rücksprünge ausnahmslos mehr als 1,5 m betragen würden. Den Giebelfassaden seien beidseitig ca. 1,5 m tiefe Erker vorgelagert. Deswegen dürften aber die Giebelfassaden nicht als rückspringende Gebäudeteile qualifiziert werden und die seitliche Staffelung im Bereich der Studios im Obergeschoss bzw. der Wohnräume im Dachgeschoss bleibe ohne Einfluss auf die Gebäudehöhe. Diese betrage im südwestlichen Bereich des Wohn- und Essraumes im Dachgeschoss bzw. des Studios im Obergeschoss und spiegelverkehrt auf der Südostseite der entsprechende Räume zwischen 11,5 und 12 m und sei damit überschritten. Diese Überschreitung erstrecke sich auf die beiden gesamten, in den Plänen mit einer Breite von 1,08 m vermassten Fassadenteile. b) Gemäss § 280 Abs. 1 erster Halbsatz PBG wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen. Mit Gesetzesänderung vom 1. September 1991 wurde diese Bestimmung dahingehend ergänzt (zweiter Halbsatz), dass durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen nicht beachtet werden. Im Antrag des Regierungsrates vom 11. Oktober 1989 zu dieser Änderung des Planungs- und Baugesetzes wird hierzu ausgeführt, dass Fassadenrücksprünge zu einer höheren Lage der Schnittlinie Dachoberfläche/ Fassadenflucht führen könnten; die vorgeschlagene Neufassung von § 280 Sorge dafür, dass dies in angemessenen Grenzen nicht als Verletzung der Gebäudehöhe gelte (ABl 1989 S. 1761). aa) Massgebend für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der traufseitigen Fassade/Dachfläche. Giebelseitig wird nur bei den Gebäudeecken eine Gebäudehöhe im Sinn der Definition von § 280 Abs. 1 PBG gemessen. Folgerichtig sind "Rücksprünge" im Sinne von § 280 Abs. 1 PBG solche der traufseitigen Fassade. Für die Frage, ob Rücksprünge bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe unbeachtlich sind, ist daher deren Mass (Tiefe) gegenüber der für die Gebäudehöhe massgeblichen Traufseite entscheidend. Das streitige Mehrfamilienhaus ist südseits als Flachdachbaute mit Attikageschoss ausgebildet. An der Südfassade (Traufseite) liegt die für die Gebäudehöhe massgebliche Schnittlinie Fassade/Dachfläche grundsätzlich auf Kote 627,10 und hält damit gegenüber dem gewachsenen Terrain die zulässige Gebäudehöhe von 8,40 m ein. Im Bereich der südwestlichen und südöstlichen Gebäudeecken ist das projektierte Gebäude sowohl gegenüber der Südfassade als auch gegenüber der Ost- bzw. Westfassade mehrfach gestaffelt. Der Rücksprung gegenüber der Südfassade beträgt 2,64 m bzw. 2,88 m, jener gegenüber der West- und Ostfassade (Giebelfassaden) 1,08 m bzw. 1,92 m. Entscheidend ist nach dem Gesagten allein der Rücksprung gegenüber der für die Gebäudehöhe massgeblichen Südfassade. Da die Tiefe dieser beiden Rücksprünge je mehr als 1,5 m beträgt, ist die dadurch bewirkte Mehrhöhe entsprechend § 280 Abs. 1 PBG zu beachten. Die Schnittlinie Fassade/ Dachfläche liegt an der Südwestecke auf Kote 629,87, an der Südostecke des zweiten Rücksprunges auf Kote 628,87. Die Gebäudehöhe beträgt im Bereich dieser beiden Gebäudeecken mehr als 10 m und überschreitet damit die zulässige Gebäudehöhe von 8,4 m deutlich. Dabei ist nach dem Gesagten unmassgeblich, dass diese Gebäudeteile auch seitlich, d.h. gegenüber den Giebelseiten (West- und Ostfassaden) ebenfalls gestaffelt sind und zwar mit 1,08 m um weniger als 1,5 m. bb) Die Überschreitung der Gebäudehöhe im südwestlichen und südöstlichen Eckbereich des streitigen Mehrfamilienhauses führt indessen nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung. In Disp. II a Abs. 2 des angefochtenen Rekursentscheides vom 23. März 2001 hat die Baurekurskommission die Bausektion eingeladen, den Beschluss mit geeigneten Nebenbestimmungen zu versehen, die u.a. sicherstellen, dass die Dachaufbauten zusammen

nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassade sind, bei einer Fassadenlänge von 38,04 m also nicht mehr als 12,68 m ausmachen (§ 292 PBG). Die H AG weist zu Recht darauf hin, dass es allenfalls möglich wäre, jene Fassadenbereiche als zulässige, die Profillinie durchstossende Dachaufbaute im Sinn von § 292 PBG anrechnen zu lassen oder das Dachgeschoss zu verkürzen. Es rechtfertigt sich daher, die Bausektion der Stadt Zürich einzuladen, ihren Beschluss vom 26. Oktober 1999 mit einer geeigneten Nebenbestimmung zu versehen, welche sicherstellt, dass die Gebäudehöhe von 8,5 m eingehalten wird.

#### **E. 4**

a) Die Baurekurskommission hat in ihrem Rekursentscheid den Einwand, das Bauvorhaben passe sich nicht ausreichend in die Umgebung ein, verworfen. Sie hat hierzu ausgeführt, das Baugrundstücke liege am Rand des Baugebietes zwischen der Wohnsiedlung "P" und dem Waldrand am Fusse des Y. Die Wohnsiedlung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, sei Ende der 60er Jahre erstellt worden. Sowohl die Siedlung als Ganzes als auch die einzelnen Gebäude wiesen einen hohen architektonischen Wert auf, ohne jedoch denkmalpflegerisch geschützt zu sein. Die Freihaltezone zwischen Bauprojekt und Waldrand diene – anstelle von Waldabstandslinien – der Freihaltung des Waldrandes und nicht der Sicherung eines Naturschutzobjektes. Demzufolge komme vorliegend § 238 Abs. 1 PBG zur Anwendung. Wie sich am Augenschein gezeigt habe, seien in der benachbarten Siedlung mehrere Gebäude vorhanden, die sich volumenmässig mit dem geplanten Baukörper vergleichen liessen. Die beiden grössten und höchsten Bauten der Überbauung "P" bildeten quasi einen seitlichen und hinteren Rahmen für den Rest der Überbauung; dieser Rahmen werde durch das Neubauvorhaben fortgesetzt. Wegen dieser Stellung innerhalb der baulichen Umgebung, aber auch wegen des gegen den Wald ansteigenden Geländes füge sich das Gebäude trotz seines grösseren Volumens ausreichend in die Umgebung ein. Jedenfalls liege der vorinstanzliche Entscheid, das Bauvorhaben erreiche sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung, im Rahmen des ortsbehördlichen Ermessensspielraumes und sei nicht zu beanstanden. b) Die Beschwerdeführer C 1 und C 2 verweisen im Zusammenhang mit der Einordnung des streitigen Neubauprojektes auf die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, welche zulasten ihrer Grundstücke angemerkt seien und welche sie verpflichte, das betreffende Areal nicht weiter als mit den 1967 bewilligten Bauten (22 Einfamilienhäuser, 7 Mehrfamilienhäuser und eine Sammelgarage) zu bebauen und die Dächer nicht zu erhöhen. Das Baugrundstück Kat.Nr. 1 sei mit dieser Eigentumsbeschränkung nicht belastet, doch verstehe es sich von selbst, dass eine von ihrer Grösse relevant in Erscheinung tretende Neubaute auf dem letzten, unbebauten Grundstück im Quartier bezüglich Einordnung und Gestaltung an diesem Massstab der heutigen Überbauung zu messen sei. Die Betrachtungsweise der Baurekurskommission vernachlässige die vorhandene überdurchschnittliche architektonische und gestalterische Qualität der bestehenden Überbauung, welche sich durch einfache und sorgfältig gegliederte Kuben kennzeichnete. Demgegenüber sei das Projekt der H AG bezüglich Dachform, Gliederung der Gebäudekörper und -teile, Fenster, Balkon und Terrassenanordnung geradezu chaotisch. Durch die Ausnutzungsübertragung vom Nachbargrundstück Kat.Nr. 2 sei die massgebliche Grundfläche des Baugrundstückes von ca. 1373 m<sup>2</sup> auf 2048 m<sup>2</sup> erhöht worden. Die beiden östlich des Baugrundstückes stehenden Mehrfamilienhäuser entsprächen volumenmässig ungefähr dem projektierten Neubau. Sie bildeten, wie die Vorinstanz ausführe, zusammen mit den langgestreckten, jedoch sehr niedrigen Einfamilienhäusern auf

der Westseite des Baugrundstückes einen Abschluss bzw. Rahmen der Überbauung "in der Looren". Dieser Rahmen sei aber bezüglich architektonischer Gestaltung Bestandteil der sehr aufgelockerten, mit viel Grünflächen durchzogenen Überbauung. Der Neubau fülle keineswegs eine Lücke in diesem Rahmen, werde er doch an die davor liegenden Einfamilienhäuser praktisch ohne Grünfläche gepresst, wobei er diese Häuser um 3 Geschosse und die Dachkanten der westlich und östlich davon stehenden Gebäude um 2 Geschosse überrage und damit einen störenden dominanten Fremdkörper in dieser Randzone bilde. Schliesslich sei zu beachten, dass die damalige Überbauung in der Looren auch im Interesse einer Ansiedlungsmöglichkeit von Bewohnern aus verschiedenen sozialen Schichten entstanden sei. Auf der letzten unbebauten Parzelle soll nun an privilegiertester Lage und in einer einmaligen Ausnutzungskonzentration eine überdimensionierte Überbauung realisiert werden, welche mit künstlich beleuchteten Treppenhäusern und ebensolchen Treppenzugängen erschlossen werden soll und welche grösstenteils innenliegende Küchen aufweise, wie sie heute nicht einmal mehr im sozialen Wohnungsbau erstellt würden. Diese Mängel seien die Folge des allein ausnutzungsorientierten Projektes. c) aa) 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. Die Baurekurskommission I hat die zu dieser Bestimmung entwickelten und hier massgebenden Grundsätze zutreffend dargelegt. Auf die entsprechenden Erwägungen kann daher verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Präzisierend ist anzufügen, dass zwar allein gestützt auf § 238 PBG nicht generell der Verzicht auf ein nach der Bau- und Zonenordnung zulässiges Geschoss oder die zonengemässe Ausnutzung verlangt oder bestimmte Dachformen oder eine einheitliche Ausrichtung der Bauten durchgesetzt werden können; nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr,

## **E. 6**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde von C 1 und C 2 teilweise gutzuheissen und die Bausektion einzuladen ist, ihren Beschluss vom 26. Oktober 1999 mit geeigneten Nebenbestimmungen zu versehen, die sicherstellen, dass die Gebäudehöhe von 8,5 m bei den südöstlichen und südwestlichen Gebäudeecken eingehalten wird. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerde der H AG ist vollumfänglich abzuweisen. ...

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