

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00195 vom 27. März 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00195

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00195 du 27 mars 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00195 del 27 marzo 2002

Regeste

Baubewilligung | Durch den Aufbau eines Attikageschosses auf einem baurechtswürdigen Gebäude, welches die Gebäudehöhe verletzt, ergeben sich in casu keine nur ausnahmsweise zu bewilligenden neuen oder weitergehenden Abweichungen gemäss § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG, weil die Firsthöhe gemäss § 281 i.V.m. 292 Abs. 1 lit. b PBG eingehalten wird. Es liegt lediglich ein Folge des bereits bestehenden Verstosses und keine neue oder weitergehende Abweichung vor. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Durch den Aufbau eines Attikageschosses auf einem baurechtswürdigen Gebäude, welches die Gebäudehöhe verletzt, ergeben sich in casu keine nur ausnahmsweise zu bewilligenden neuen oder weitergehenden Abweichungen gemäss § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG, weil die Firsthöhe gemäss § 281 i.V.m. 292 Abs. 1 lit. b PBG eingehalten wird. Es liegt lediglich ein Folge des bereits bestehenden Verstosses und keine neue oder weitergehende Abweichung vor.
Abweisung. Stichworte: ATTIKAGESCHOSS BAURECHTSWIDRIGKEIT FIRSTHÖHE GEBÄUDEHÖHE WEITERE BAUVORSCHRIFTEN (NUTZUNGSDICHTE, ABSTÄNDE ETC.) WEITERGEHENDE ABWEICHUNG
Rechtsnormen: § 280 PBG § 281 Abs. I lit. a PBG § 292 lit. b PBG § 357 Abs. I PBG
Publikationen: BEZ 2002 Nr. 22 RB 2002 Nr. 83
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I.
Am 14. September 2000 erteilte die Baukommission X der C-Genossenschaft unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Sanierung der in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 liegenden zwei Wohnbauten K-strasse auf dem Grundstück Kat.Nr. 1. Die Bewilligung umfasste auch die Erstellung von Attikageschossen auf beiden Gebäuden. Gegen das Bauvorhaben liess die A AG als Eigentümerin einer benachbarten Parzelle am 26. Oktober 2000 Rekurs an die Baurekurskommission II erheben und beantragen, die Baubewilligung vom 14. September 2000 sei insoweit aufzuheben, als damit die Erstellung eines Attikageschosses auf dem Gebäude K-strasse bewilligt wurde. Zur Begründung wurde vorgebracht, das Bauprojekt missachte die in der massgebenden Zone geltende Ausnutzungsziffer und zudem durchstosse das Attikageschoss auf über einem Drittel der Fassadenlänge die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen, weil die Gebäudehöhe um 0,6 m tiefer anzusetzen sei. Bereits am 19. Oktober 2000 war ein weiterer Rekurrent mit demselben Antrag an die Baurekurskommission II gelangt. II. Die Baurekurskommission II vereinigte die beiden Rekurse und wies sie mit Entscheid vom 15.

Mai 2001 ab. Sie erwog zusammengefasst, in der betreffenden Zone WG3 gelte eine Ausnutzungsziffer von 60 %, die sich für dauernd gewerblich genutzte Geschossflächen um 10 % erhöhe. Bei einer Grundfläche von 3'539 m

E. 2

Gemäss Art. 3 BZO ist in der Zone WG3, in welcher das Baugrundstück liegt, eine Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig. Wie die Baurekurskommission II aufgrund der bei den Akten liegenden Pläne festgestellt hat, wird diese Höhe durch das streitbetroffene Gebäude um (höchstens) 0,6 m überschritten. Dabei ist sie unter Bezugnahme auf den Entscheid BRK II Nr. 0026/2000 (in BEZ 2000 Nr. 12) davon ausgegangen, massgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhe sei nicht der heute bestehende Terrainverlauf, sondern derjenige, der bei der Bewilligung des heute bestehenden Gebäudes festgestellt worden sei. Ob dieser Rechtsauffassung, die von den Beschwerdegegnern als diskutabel bezeichnet bzw. bestritten wird, zu folgen ist, kann hier offen bleiben, da, wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, sich der Aufbau des Attikageschosses als eine gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässige Änderung einer vorschriftswidrigen Baute erweist.

E. 3

Laut § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen; für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. a) Die Beschwerdeführerin macht in erster Linie geltend, die Baute eigene sich auch ohne die umstrittene Änderung für eine zonengemässe Nutzung, weshalb sich die Bewilligung nicht auf § 357 Abs. 1 PBG stützen könne. Dieser Einwand beruht auf einem – durch die unglückliche Formulierung von § 357 Abs. 1 Satz 1 hervorgerufenen – irrtümlichen Verständnis dieser Bestimmung. Wie das Verwaltungsgericht bereits in RB 1992 Nr. 75 (= BEZ 1992 Nr. 30) entschieden hat, bezieht sich die Einschränkung, dass sich das betreffende Gebäude für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen dürfe, nur auf die Umnutzung zonenwidriger Bauten, nicht auf den Umbau und die Erweiterung von in anderer Weise gegen Bauvorschriften verstossenden Gebäuden. b) Den weiteren Einwand der Beschwerdeführerin, der Aufbau des Attikageschosses stelle eine weitergehende Abweichung von den bereits verletzten Bestimmungen über die Gebäudehöhe dar, hat bereits die Baurekurskommission II mit eingehenden und zutreffenden Erwägungen verworfen, auf die gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) in zustimmendem Sinn verwiesen werden kann. Das umstrittene Bauvorhaben umfasst den Aufbau einer 4 ½-Zimmerwohnung als Attikageschoss auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus K-strasse und liegt damit grundsätzlich im Rahmen einer gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Erweiterung. Öffentliche oder nachbarliche Interessen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar. Insbesondere trifft die Feststellung der Baurekurskommission zu, dass sich die Aussicht für die Liegenschaft Kat.Nr. 2 der Beschwerdeführerin nur geringfügig verbessert, wenn die für die Rückversetzung des Attikageschosses massgebliche Profillinie nicht an der tatsächlichen Schnittlinie von Dachfläche und Fassade, sondern bei der zulässigen Gebäudehöhe angelegt wird. Sodann ergeben sich durch den Aufbau des Attikageschosses weder neue noch weitergehende Abweichungen von Vorschriften, wie sie gemäss § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG nur als

Ausnahmen bewilligt werden können. Laut § 281 Abs. 1 lit. a PBG sind die für die Firsthöhe bestimmenden Ebenen, die gemäss § 292 Abs. 1 lit. b PBG auch die Rückversetzung des Attikageschosses bestimmen, an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade anzulegen. Diese Vorschrift wird durch die projektierten Attikageschosse eingehalten. Dass dabei diese Schnittlinie, nach der sich gemäss § 280 Abs. 1 PBG auch die Gebäudehöhe bemisst, um (höchstens) 0,6 m über dem nach Art. 3 BZO zulässigen Mass von 10,5 m liegt, ändert daran nichts. Wenn die für das Attikageschoss massgebende Profillinie um das Mass der Gebäudehöhenüberschreitung verschoben wird, so ist das lediglich eine Folge des Verstosses gegen die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und beinhaltet weder eine neue noch eine weitergehende Baurechtswidrigkeit.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

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