

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00005 vom 21. Mai 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00005

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00005 du 21 mai 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00005 del 21 maggio 2003

Regeste

Baubewilligung | Bei Flachdachhäusern dürfen zulässige Dachaufbauten grundsätzlich auf der Fassadenflucht stehen, weil sich dadurch der für die Berechnung der Gebäudehöhe massgebende obere Messpunkt, d.h. die Schnittlinie Fassade/Dachfläche, nicht verschiebt. Das gilt jedenfalls so lange, als das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und das Gebäude nicht als übergeschossig in Erscheinung tritt. Streitgegenstand (E. 1).
Massgebliche Gebäudehöhe, zulässige Dachaufbauten (E. 2).

Erwägungen

E. 1

a) Streitig ist wie schon im Verfahren VB.2001.00143 die Gebäudehöhe in den südöstlichen und südwestlichen Eckbereichen des geplanten Mehrfamilienhauses. Zu dieser Rechtsfrage hat das Verwaltungsgericht in seiner Beschwerdeentscheid vom 12. September 2001 (RB 2001 Nr. 74 = BEZ 2001 Nr. 50) Folgendes festgehalten: "3. b) aa) ... 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 ... 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 [Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975] 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 C 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." b) In den von der privaten Beschwerdegegnerin vorgelegten und mit dem angefochtenen Beschluss der Bausektion vom 16. April 2002 bewilligten Abänderungsplänen wurden die betreffenden Gebäudeecken baulich unverändert belassen. Gemäss Bauplänen werden im Dachgeschoss die beiden 1,08 m breiten und 2,88 m tiefen Rücksprünge "als Lukarne gemessen". Sodann wurde auf die als Dachaufbauten qualifizierten Terrassenüberdeckungen vor den Bereichen "Essen" verzichtet. Die Baurekurskommission erachtete diese Änderung als baubewilligungsfähig, da vorliegend Dachaufbauten bei einer massgebenden Fassadenlänge von 38,04 m 12,68 m breit sein dürften. Nach den Abänderungsplänen würden auf die erwähnte Terrassenüberdachung verzichtet und die den Essensbereich abschliessenden Aussenfassaden so weit zurückgenommen, dass die durch Fassade und Dachkonstruktion gebildeten Aussenkanten unter der hypothetischen Dachfläche lägen. Neu sei vor den Bereichen "Küche, Waschen" eine Sitzplatzüberdachung vorgesehen, welche in einer Breite von 10 m als Dachaufbaute gelte. Würden die beiden Gebäudeecken von je 1,08 m hinzugerechnet, so liege die Summe der anrechenbaren Dachaufbauten mit einer Breite von 12,16 m deutlich unter dem zulässigen Mass von 12,68 m. Damit seien aber die südöstliche und die südwestliche Gebäudeecke als zulässige Dachaufbaute qualifizierbar und an diesen Stellen auch die Gebäudehöhe eingehalten. Die Beschwerdeführenden vertreten demgegenüber die Rechtsauffassung, die beiden südöstlichen und südwestlichen Gebäudeecken seien nicht als Dachaufbauten qualifizierbar und überschritten demgemäss die Gebäudehöhe. Den Ausführungen der Vorinstanz halten sie entgegen, nach Hans Koepf (Bildwörterbuch der Architektur, 2. A., Stuttgart 1974) nenne man Dachaufbauten "alle über die Grundform des Daches hinausragenden Bauten (Dachfenster, Dacherker und Zwerchhäuser, aber auch Attiken, Balustraden Ziergiebel, Schornsteine) und die vielgestaltigen Aufbauten auf Flachdächern, Dachterrassen oder Dachgärten (Aufzugsmaschinenhäuser und Stiegenhausmündungen, Atelierbauten, Pavillons und Glashäuser)". All diese Beispiele von Gebäudeteilen, welche als Dachaufbauten gelten könnten, würden sich durch eine gewisse Selbständigkeit in Funktion und/ oder Erscheinungsbild kennzeichnen. Sie lägen gewissermassen ausserhalb des Hauptgebäudekörpers. Die Gebäudeteile hinter den 1,08 m breiten Fassadenbändern seien vom Erscheinungsbild und ihrer Funktion her klarerweise Bestandteil des Hauptgebäudekörpers des Dachgeschosses. Ein Gebäudeteil, welcher sich weder vom Erscheinungsbild her noch bezüglich Nutzung und Funktion vom Hauptgebäudekörper unterscheide, könne keine Dachaufbaute sein.

E. 2

a) Gemäss § 280 Abs. 1 PBG wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Massgebend für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Schnittlinie der traufseitigen Fassade/Dachfläche. Bei Gebäuden mit Schrägdächern führt die Bestimmung der Trauffassaden zu keinen Schwierigkeiten. Bei Bauten mit Flachdächern hingegen ist eine hypothetische Traufseite zu bestimmen, in der Regel die Gebäudelängsseite (vgl.

BRKE in BEZ 2001 Nr. 40 und 2002 Nr. 37). Bei derartigen Bauten ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die "Schnittlinie zwischen (traufseitig) Fassade und Dachfläche", wobei als "Dachfläche" jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG). Dachgeschosse (Attikageschosse) sind laut der Definition von § 275 Abs. 1 PBG Gebäudeabschnitte, welche über der Schnittlinie Fassade/Dachfläche liegen. Bei Flachdächern dürfen sie – vorbehaltlich § 292 lit. b PBG – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen, d.h. jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der tatsächlichen Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42, auch zum Folgenden). Diese Regel greift indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes ein; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d.h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d.h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizzen für die Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz [PBG] und der allgemeinen Bauverordnung [ABV] zu § 292 PBG). Der Schnittpunkt Fassade/Dachfläche im Sinn von § 280 Abs. 1 PBG und damit die Gebäudehöhe ändern sich dadurch nicht. Als massgebende Dachfläche gilt auch im Bereich solcher Aufbauten die Dachfläche des obersten Vollgeschosses und nicht etwa neu der Dachabschluss des Attikageschosses. Damit ist die Gebäudehöhe auch im Bereich derartiger Dachaufbauten eingehalten. Es besteht auch keine Vorschrift, dass solche Dachaufbauten nicht an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, sondern nur in der Mitte der Fassaden platziert werden dürfen. Auch wenn nicht unbedingt üblich, sind Situierungen der Dachaufbauten – wie hier – an den Gebäudeecken grundsätzlich zulässig. Das darf allerdings nicht dazu führen, dass das Dachgeschoss nicht mehr als solches erkennbar ist und deshalb das Gebäude als übergeschossig in Erscheinung tritt. Das trifft hier indessen dank der Ausgestaltung der Eckbereiche des Gebäudes nicht zu. b) Im Lichte dieser Grundsätze ergibt sich, dass beim streitigen Mehrfamilienhaus die Gebäudehöhe, d.h. die Distanz zwischen gewachsenem Boden und der Dachfläche des obersten Vollgeschosses (Kote 627.10) eingehalten ist. Die "Dachaufbauten" bei der südwestlichen und bei der südöstlichen Gebäudeecke, d.h. jene Bauteile, welche die – gemäss § 292 lit. b PBG definierte – Dachebene durchstossen, überschreiten zusammen mit der Sitzplatzüberdachung vor dem Bereich "Küche/Waschen" des Attikageschosses ein Drittel der gesamten Fassadenlänge von 38,04 m, d.h. 12,68 m nicht. Die streitigen Änderungen sind daher bewilligungsfähig. c) Die von den Beschwerdeführenden vertretene Rechtsauffassung, wonach sich Dachaufbauten durch eine gewisse Selbständigkeit in Funktion und/oder Erscheinungsbild kennzeichnen, trifft zumindest bei Flachdachbauten nicht zu. Zu Recht weist die Bausektion darauf hin, dass sich beim Schrägdach das Dachgeschoss unter der – tatsächlichen – Dachebene und der Dachaufbau über dieser Dachebene befinden, wodurch sich eine klare Unterscheidbarkeit der Bauteile ergibt und damit von einer gewissen Selbständigkeit in Funktion und/oder Erscheinung gesprochen werden kann. Bei Flachdächern hingegen, wo die begrenzende Dachebene (§ 292 lit. b PBG) rein hypothetisch besteht, fehlt diese Unterscheidbarkeit von vornherein und kann weder eine funktionelle noch eine optische Selbständigkeit der die fiktive Dachfläche durchstossenden Bauteile verlangt werden.

E. 3

... 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.