

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00069 vom 7. Mai 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-05-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00069

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00069 du 7 mai 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00069 del 7 maggio 2003

Regeste

Baubewilligung | Massgebende Gebäudelänge bei mit Besonderen Bauten verbundenen Hauptgebäuden: § 286 Abs. 1 PBG schliesst als Regel das Bauen an der Grenze aus und gilt für alle Gebäude; der Grenzbau für Besondere Gebäude kann jedoch erleichtert werden (§ 49 Abs. 3 PBG). Bei durch Besondere Gebäude verbundenen Hauptbauten ist - nach kantonalem Recht - für die Bestimmung der Gebäudelänge nicht die Gesamtlänge der verbundenen Hauptgebäude massgeblich (E. 4). Anpassung der Grundfläche des Zwischenbaus kann mit einer Nebenbestimmung verfügt werden und rechtfertigt keine Bauverweigerung (E. 5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Massgebende Gebäudelänge bei mit Besonderen Bauten verbundenen Hauptgebäuden: § 286 Abs. 1 PBG schliesst als Regel das Bauen an der Grenze aus und gilt für alle Gebäude; der Grenzbau für Besondere Gebäude kann jedoch erleichtert werden (§ 49 Abs. 3 PBG). Bei durch Besondere Gebäude verbundenen Hauptbauten ist - nach kantonalem Recht - für die Bestimmung der Gebäudelänge nicht die Gesamtlänge der verbundenen Hauptgebäude massgeblich (E. 4). Anpassung der Grundfläche des Zwischenbaus kann mit einer Nebenbestimmung verfügt werden und rechtfertigt keine Bauverweigerung (E. 5). Gutheissung. Stichworte: BESONDERES GEBÄUDE GEBÄUDELÄNGE GEBÄUDERIEGEL GRENZBAU NEBENBESTIMMUNG PARTEIENTSCHÄDIGUNG WEITERE BAUVORSCHRIFTEN (NUTZUNGSDICHTE, ABSTÄNDE ETC.) Rechtsnormen: § 28 lit. II ABauV § 31 ABauV § 49 Abs. II lit. f PBG § 49 Abs. III PBG § 273 PBG § 286 Abs. II PBG § 321 Abs. I PBG Publikationen: BEZ 2003 Nr. 34 RB 2003 Nr. 75 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. Mit Beschluss vom 17. Juli 2002 erteilte der Gemeinderat X A die Bewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses Vers.Nr. 01 und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.Nr.

E. 1.3

vorzumerken, dass die in der Baueingabe als "Dispo" bezeichneten Räume nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen, sondern nur als Lager-, Abstell- und Geräteraumfläche genutzt werden sollen, was nötigenfalls durch einen Nutzungsbeschränkungsrevers sowie durch die Anordnung zusätzlicher baulicher Massnahmen sicherzustellen sei." Ferner sei die aufschiebende Wirkung der Beschwerde

auf den streitbetroffenen Zwischenbau zu beschränken, seien allfällige Beschwerdeantworten dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme bzw., soweit sie neue Vorbringen enthalten sollten, zur Stellungnahme zuzustellen und solle die Streiterledigung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners geschehen. Mit Präsidialverfügung vom 13. März 2003 wurde nach Anhörung der Gegenpartei die aufschiebende Wirkung auf den Zwischenbau beschränkt. Die Vorinstanz am 13. und der Gemeinderat X am 25. März 2003 beantragten Abweisung der Beschwerde, letzterer zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Begründung des Rekursentscheids und die Parteivorbringen werden, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Im Verfahren vor Verwaltungsgericht ist lediglich noch umstritten, ob die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser bezüglich der Gebäudelänge je für sich zu betrachten sind, oder ob sie aufgrund des Zwischenbaus eine geschlossene Überbauung im Sinn von § 286 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) darstellen. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dieser Zwischenbau setze sich aus zwei Besonderen Gebäuden im Sinn von § 273 PBG zusammen; soweit das Projekt die Voraussetzungen hierfür nicht erfülle, sei die Baubewilligung gestützt auf § 321 PBG mit entsprechenden Nebenbestimmungen zu ergänzen. Eine Bauverweigerung sei angesichts der leicht zu behebbenden Mängel (geringfügige Verkleinerung der Grundfläche und Beschränkung der Nutzung) unverhältnismässig. Die Baurekurskommission ist dagegen der Auffassung, der Zwischenbau habe zur Folge, dass das Bauvorhaben als geschlossene Überbauung im Sinn von § 286 Abs. 2 PBG bzw. § 31 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) erscheine, und zwar unabhängig davon ob die beiden Teile des Zwischenbaus als Besondere Gebäude im Sinn von §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG bzw. Art. 4 und 29 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 5. Juli 1993 (BZO) zu würdigen seien.

E. 02

an der K-strasse in X. Die Bewilligung wurde mit folgender Nebenbestimmung verbunden: "1.2 Vor Baubeginn ist das Projekt im Sinne der Erwägungen wie folgt zu bearbeiten, wobei dem Gemeinderat Revisionspläne (3-fach) zur Genehmigung einzureichen sind: - Verzicht auf den Zwischenbau (Dispo 1 und 2) - Anpassung der nordseitigen Fassade bei Haus B, damit der Wegabstand von 3.50 m von der ganzen Fassade eingehalten wird." II. Den gegen diese Bewilligung erhobenen Rekurs mit dem Antrag, die Nebenbestimmung gemäss Dispositiv Ziffer 1.2 aufzuheben, wies die Baurekurskommission I am 17. Januar 2003 ab. III. Mit Beschwerde vom 24. Februar 2003 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid und die Baubewilligung insoweit aufzuheben, als sich Dispositiv Ziffer 1.2 nicht auf die Unterschreitung des Wegabstands an der nordseitigen Fassade beziehe; statt dessen sei: "1.1. die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung zu verbinden, wonach das Baugrundstück vor Baubeginn auf der Höhe der Grenze zwischen den Räumen Dispo 1 und Dispo 2 zu unterteilen und wonach die genannten beiden Räume je als selbständige an die Grenze gestellte besondere Gebäude auszuführen seien;

E. 2

Laut § 286 PBG sind Gebäude, wo nicht anderes bestimmt ist, in offener Überbauung zu erstellen (Abs. 1); die geschlossene Überbauung kann samt der dabei zulässigen Bautiefe und Gesamtlänge durch die Bau- und Zonenordnung, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, durch den Quartierplan oder durch den Baulinienplan vorgeschrieben

oder erlaubt werden. Nach der Legaldefinition von § 31 ABauV gilt als offen eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen (Abs. 1); als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen bzw. müssen (Abs. 2). In der Kernzone K II, wo sich das Baugrundstück befindet, ist gemäss Art. 5 BZO die geschlossene Überbauung bis zur zonengemässen maximalen Gebäudelänge zulässig, das heisst gemäss Art. 4 Abs. 1 BZO bis zu einer Gebäudelänge von 25 m.

E. 3

Die Legaldefinition von § 31 ABauV unterscheidet nicht nach Gebäudearten: Als geschlossen gilt jede Überbauung bei der Gebäude (an der Grenze) einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen bzw. müssen. Soweit die Argumentation des Beschwerdeführers auf die Auffassung hinausläuft, eine geschlossene Überbauung entstehe nur durch den Zusammenbau von Hauptgebäuden, ist sie mit diesem klaren Wortlaut unvereinbar (vgl. RB 1991 Nr. 66). Insoweit ist der Vorinstanz ohne Weiteres beizupflichten. Dass Art. 5 BZO die geschlossene Überbauung bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude zulässt, ändert daran nichts. Diese Bestimmung regelt den Zusammenbau von Hauptgebäuden, während derjenige von Besonderen Gebäuden für die Kernzone in Art. 4 Abs. 2 und allgemein in Art. 29 BZO geregelt ist. Für die Abgrenzung zwischen offener und geschlossener Bauweise lässt sich daraus nichts ableiten.

E. 4

Nach der Auffassung der Vorinstanz hat der Zusammenbau zur Folge, dass für die Bestimmung der Gebäudelänge mindestens die beiden Mehrfamilienhäuser zusammengerechnet werden müssen (25 und 14,81 m), was unbestrittenermassen zu einer Überschreitung des gemäss Bauordnung zulässigen Masses von 25 m führt. Der Beschwerdeführer dagegen will diese Folge nur gelten lassen, wenn zwei Hauptgebäude direkt zusammengebaut werden, und nicht, wenn ihr Zusammenbau durch das Dazwischenfügen von Besonderen Gebäuden im Sinn von § 273 PBG erfolgt. Zur Begründung verweist er in erster Linie auf § 28 Abs. 2 ABauV, wonach bei der Bestimmung der Gebäudelänge Besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG ausser Ansatz fallen, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimme, was in X nicht zutrefte. a) § 286 Abs. 1 PBG, wonach mangels anderer Vorschrift Gebäude in offener Überbauung zu erstellen sind, schliesst als Regel das Bauen an der Grenze aus und gilt damit, wie bereits festgehalten wurde, für alle Gebäude; nur die Voraussetzungen für den abweichend von dieser Regel zulässigen Grenzbau können für Hauptgebäude und besondere Gebäude unterschiedlich geregelt, das heisst der Grenzbau für Besondere Bauten erleichtert werden (§ 49 Abs. 3 PBG). Wird die geschlossene Bauweise zugelassen, so sind zwingend auch die Gesamtlänge und die zustimmungsfreie Bautiefe beim Grenzbau zu regeln (§ 49 Abs. 2 lit. f PBG). b) Darüber, wie diese massgebliche Gesamtlänge zu ermitteln ist, wenn eine (geschlossene) Überbauung sich nicht nur aus Hauptgebäuden zusammensetzt, sondern auch Besondere Bauten umfasst, enthält weder das kantonale noch das hier anwendbare kommunale Recht ausdrückliche Regeln. Gilt wie hier die kantonale Regelung von § 28 Abs. 2 ABauV, wonach bei der Bestimmung der Gebäudelänge Besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG ausser Ansatz fallen, so dürfen sie bei der Ermittlung der Gesamtlänge nicht berücksichtigt werden; davon ist auch die Vorinstanz ausgegangen. Die Baurekurskommission hat im angefochtenen Entscheid

jedoch erwogen, als Gebäudelänge gelte gemäss § 28 Abs. 1 ABauV die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Boden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibe; bei einer geschlossenen Überbauung sei das für die Gebäudelängenberechnung herbeizuziehende Rechteck über die gesamte Überbauung zu legen. Diese Auffassung widerspricht offenkundig § 28 Abs. 2 ABauV, wonach bei der Bestimmung der Gebäudelänge Besondere Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG ausser Ansatz fallen, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. Die Vorinstanz hat denn auch nicht die so ermittelte Gesamtlänge berücksichtigt, sondern lediglich die innerhalb dieses Rechtecks liegenden "Längen" der beiden Hauptgebäude. In ihrer Vernehmlassung hat sie als zusätzliche Begründung nachgeschoben, dass durch das Aneinanderfügen von Hauptgebäuden und Besonderen Bauten "unendlich" lange Überbauungen entstehen könnten, wenn nicht die Längen der durch Besondere Bauten verbundenen Hauptgebäude gesamthaft massgeblich wären. Diese Überlegung ist zwar grundsätzlich richtig, übersieht aber, dass die Verbindung von Hauptgebäuden durch Besondere Bauten nicht zu geringeren Abständen zwischen den Hauptgebäuden führt; aus dieser Sicht besteht kein Grund, in einem solchen Fall die Länge der einzelnen Hauptgebäude zur Ermittlung der gesamten Gebäudelänge zusammenzuzählen. Es ist denn auch kein öffentliches Interesse ersichtlich, das es erfordern würde, eine Überbauung anders zu behandeln, je nachdem ob die Besonderen Bauten als Grenzbauten zwischen die Hauptgebäude gestellt oder je auf der anderen Seite der beiden Hauptgebäude angebaut werden. Besondere Bauten sind schon nach kantonalem Recht bezüglich Gebäudehöhe beschränkt, so dass sie sich deutlich von Hauptgebäuden abheben und trotz des Zusammenbaus nicht der Eindruck durchgehender Gebäuderiegel entsteht. Das zeigt auch das zur Beurteilung stehende Projekt; neben den wuchtigen Hauptgebäuden fällt der umstrittene Zwischenbau erscheinungsmässig nicht ins Gewicht. Auch der Umstand, dass die beiden Hauptgebäude durch die Unterniveaugarage baulich/funktionell miteinander verbunden sind und auf dem Zwischenbau eine durchgehende Terrasse angelegt werden soll, rechtfertigt kein Zusammenrechnen der Längen der beiden Hauptgebäude. Falls eine Gemeinde verhindern will, dass, wie die Baurekurskommission befürchtet, durch das Aneinanderreihen von Haupt- und Besonderen Gebäuden "unendlich" lange Überbauungen entstehen, steht es ihr frei, gestützt auf § 28 Abs. 2 ABauV die Besonderen Gebäude als an die Gebäudelänge anrechenbar zu bezeichnen. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass weder das kantonale noch das hier anwendbare kommunale Recht eine Regel enthalten, wonach bei durch Besondere Bauten miteinander verbundenen Hauptgebäuden für die Bestimmung der Gebäudelänge die Gesamtlänge der verbundenen Hauptgebäude massgeblich ist. Soweit die Baurekurskommission zum Schluss gekommen ist, dass die Gebäudelänge unabhängig davon überschritten sei, ob es sich beim Zwischenbau um Besondere Gebäude handle, ist ihr Entscheid rechtsirrtümlich.

E. 5

Wie der Beschwerdeführer einräumt, überschreitet der Zwischenbau insgesamt das gemäss Bauordnung zulässige Mass von 50 m² Gebäudegrundfläche und schliesst die Nutzungsbezeichnung "Disponibel" in den Baueingabeplänen nicht aus, dass die Räume dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, was bei Besonderen Bauten nicht zulässig ist. Der Beschwerdeführer macht geltend, diese Mängel rechtfertigten keine Bauverweigerung, sondern könnten gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG durch Nebenbestimmungen geheilt werden. a) Bei der Überschreitung der zulässigen Grundfläche trifft dies ohne

weiteres zu. Die Grundfläche beider Räume beträgt zusammen 66,7 m². Entweder muss diese Fläche auf 50 m² reduziert werden, was durch eine Verkürzung der beiden Räume ohne tiefgreifende Projektänderung bewerkstelligt werden kann, oder vor Baubeginn ist die in den Plänen vorgesehene Parzellierung zwischen den beiden Räumen vorzunehmen. b) Vorweg ist zu bemerken, dass die bei den Akten liegenden Baueingabepläne insofern unvollständig sind, als sie keine Fassadenansichten des Zwischenbaus von Westen und von Norden zeigen. Soweit aus diesen unvollständigen Plänen ersichtlich, sollen die beiden zu disponibler Nutzung vorgesehenen Räume nicht direkt mit den angrenzenden Wohnungen verbunden werden, sondern nur vom Freien her zugänglich sein, nämlich entweder östlich beim Eingang des Hauses A oder westlich von den angrenzenden Gartensitzplätzen her. Die beiden Räume sind als Besondere Gebäude ausdrücklich nur zur Nutzung als Lager- und Abstellräume zuzulassen. Auf Grund der fehlenden internen Erschliessung ist die Gefahr gering, dass sie trotz einer solchen gemäss § 321 Abs. 2 PBG im Grundbuch anzumerkenden Nutzungsbeschränkung zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden. Immerhin rechtfertigt es sich, auch die Belichtung der Räume auf die zulässige Nutzung auszurichten, indem die vorgesehenen Fenstertüren zu den Sitzplätzen durch massive Türen ersetzt werden und die Breite der beiden Fenster in der Westfassade je auf 1 m reduziert wird. Der Gemeinderat wird die Baubewilligung mit den entsprechenden Nebenbestimmungen zu ergänzen haben.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich damit als begründet und ist gutzuheissen. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Rekursentscheid vom 17. Januar 2003 und die Dispositiv Ziffer 1.2 der Baubewilligung vom 17. Juli 2002 werden insoweit aufgehoben, als die Baubewilligung für den geplanten Zwischenbau verweigert wurde; der Gemeinderat X wird eingeladen, die Baubewilligung verbunden mit Nebenbestimmungen im Sinne der Erwägungen zu erteilen. 2. ...

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