

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00370 vom 23. Juni 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-06-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00370

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00370 du 23 juin 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00370 del 23 giugno 2003

Regeste

Baubewilligung | Ein Untergeschoss liegt auch dann vor, wenn es nur teilweise in den gewachsenen Boden hineinragt (E. 2.1). Ob ein Geschoss anrechenbar ist i.S.v. § 276 Abs. 1 PBG, bestimmt sich danach, ob es zur Wohn- oder Arbeitsnutzung geeignet ist (E. 2.2). Allein gestützt auf § 238 PBG darf der Verzicht auf ein nach der BZO zulässiges Geschoss nur in Ausnahmefällen verlangt werden (E. 3.1), so wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist (E. 3.3; Ausnahmefall vorliegend verneint). Der Umgebungsplan muss i.d.R. nicht mit dem Baugesuch eingereicht werden (Ausnahmen: Arealüberbauungen, Schutzobjekte gemäss § 203 PBG; E. 4). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Ein Untergeschoss liegt auch dann vor, wenn es nur teilweise in den gewachsenen Boden hineinragt (E. 2.1). Ob ein Geschoss anrechenbar ist i.S.v. § 276 Abs. 1 PBG, bestimmt sich danach, ob es zur Wohn- oder Arbeitsnutzung geeignet ist (E. 2.2). Allein gestützt auf § 238 PBG darf der Verzicht auf ein nach der BZO zulässiges Geschoss nur in Ausnahmefällen verlangt werden (E. 3.1), so wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist (E. 3.3; Ausnahmefall vorliegend verneint). Der Umgebungsplan muss i.d.R. nicht mit dem Baugesuch eingereicht werden (Ausnahmen: Arealüberbauungen, Schutzobjekte gemäss § 203 PBG; E. 4).
Abweisung
Stichworte: ANRECHENBARKEIT BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN GESCHOSSZAHL GESTALTUNG UND EINORDNUNG UMGEBUNGSPLAN UNTERGESCHOSS
Rechtsnormen: § 238 Abs. I PBG § 275 Abs. III PBG § 276 Abs. I PBG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I.
Mit Beschluss vom 18. März 2003 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der D AG die baurechtliche Bewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser mit Interniveaugarage auf dem Grundstück Kat.Nr. 01 am K-Weg in Zürich. II. Die hiergegen von verschiedenen Nachbarn erhobenen Rekurse wies die Baurekurskommission I am 5. September 2003 ab. III. Gegen den Rekursentscheid liessen die erfolglos gebliebenen Nachbarn A und B am 13. Oktober 2003 Beschwerde erheben und dem Verwaltungsgericht beantragen, den angefochtenen Entscheid und die Baubewilligung aufzuheben, eventuell die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, jedenfalls unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerin. In verfahrensmässiger Hinsicht wurde die Durchführung eines Augenscheins und eines zweiten Schriftenwechsels beantragt; überdies sei der Rechtsvertreter vor dem Entscheid zur Bezifferung seines Aufwands aufzufordern. Die

Vorinstanz am 28. Oktober und die Bausektion der Stadt Zürich am 12. November 2003 beantragten Abweisung der Beschwerde; die private Beschwerdegegnerin schloss am 23. Oktober 2003 auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 1.2

Auf Grund der bei den Akten liegenden Baueingabepläne ist die Erscheinung des geplanten Gebäudes ohne weiteres ersichtlich und die von der Baurekurskommission anlässlich ihres Augenscheins am 9. Juli 2003 angefertigten Fotografien geben hinreichenden Aufschluss über die bauliche Umgebung, sodass die Frage, ob die Vorinstanzen § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) in rechtsverletzender Weise angewandt haben, ohne eigenen Augenschein des Verwaltungsgerichts beurteilt werden kann. Die übrigen der in der Beschwerde erhobenen Rügen lassen sich von vornherein auf Grund der Akten beurteilen.

E. 1.3

Die Rechtsschriften der Gegenparteien sind den Beschwerdeführern zugestellt worden, ohne dass diese ihren Antrag auf einen zweiten Schriftenwechsel erneuert haben. Es sind auch keine Gründe ersichtlich, welche die Anordnung eines solchen von Amtes wegen gebieten würden (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 58 Rz. 10).

E. 2

Die Beschwerdeführer machen wie schon im Rekursverfahren in erster Linie geltend, die geplanten Mehrfamilienhäuser verletzen die Vorschriften über die Geschosshöhe, indem das erste Untergeschoss, das nur wenige Zentimeter in den gewachsenen Boden hineinreiche, als Vollgeschoss in Erscheinung trete und das zweite Dachgeschoss Räume enthalte, die ohne weiteres zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt werden könnten, was zur Anrechenbarkeit auch dieses Geschosses führe.

E. 2.1

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung 1992/99 der Stadt Zürich (BZO) und darf deshalb gemäss Art. 13 BZO 3 Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Unter- und ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen; die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,5 m. Diese Bestimmungen werden durch das projektierte Bauvorhaben eingehalten. Wie die Baurekurskommission eingehend dargelegt hat, erfüllt das anrechenbare Untergeschoss damit, dass es, auch wenn nur geringfügig, in den gewachsenen Boden hineinragt, die Voraussetzungen gemäss § 275 Abs. 3 PBG, um als Untergeschoss qualifiziert zu werden. Mit dieser Bestimmung öffnet das Gesetz für die Gestaltung von Untergeschossen zwar einen weiten Spielraum; der Umstand allein, dass nach landläufiger Auffassung ein Untergeschoss zum grösseren Teil unter dem gewachsenen Boden liegt, rechtfertigt es jedoch nicht, der klaren Legaldefinition von § 275 Abs. 3 PBG die Anwendung zu versagen. Wie die Baurekurskommission zutreffend dargelegt hat, kann aus § 293 Abs. 1 PBG betreffend nicht anrechenbare Untergeschosse

und § 9 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) kein anderer Schluss gezogen werden. Auf diese Erwägungen der Vorinstanz ist in zustimmendem Sinn zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdeführer, die sich im Wesentlichen auf die Wiederholung ihrer Vorbringen im Rekursverfahren beschränken, vermögen die Argumentation der Vorinstanzen nicht zu erschüttern und legen insbesondere nicht dar, inwiefern die Rechtsauffassung der Vorinstanzen eine Rechtsverletzung darstellt.

E. 2.2

Da in der Wohnzone W3 nur ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist, darf das zweite Dachgeschoss keine gemäss § 276 Abs. 1 PBG anrechenbaren Räume enthalten. Entsprechend wird in Dispositiv Ziffer I. B.27 festgehalten, dass die als Estrich bezeichneten Räume im zweiten Dachgeschoss nur als solche genutzt werden dürfen und im Rohbauzustand zu belassen sind; die Installation von Heizkörpern (inkl. Bodenheizung), Steckdosen für Telefon, TV usw. werden untersagt, ebenso eine natürliche Beleuchtung, soweit die Räume wohnungsintern erschlossen sind. Darüber hinaus wird eine kurzfristig anberaumte Besichtigung vorbehalten. Nach den Erwägungen der Baurekurskommission ist mit diesen Massnahmen ausreichend sichergestellt, dass die fraglichen Räume nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Die zur Erschliessung der Estrichräume dienende Galerie sei zwar über den Luftraum mit den Wohnräumen im ersten Dachgeschoss verbunden und damit beleuchtet und beheizt. Mit einer Breite von bloss 1,5 m sei diese Galerie aber zu Wohnzwecken ungeeignet, weshalb keine weiteren Vorkehren zur Verhinderung einer unzulässigen Nutzung angeordnet werden müssten. Diese Würdigung ist jedenfalls nicht rechtsverletzend. Entscheidend ist, ob die fraglichen Räume zu einer Wohn- oder Arbeitsnutzung objektiv geeignet sind oder mit geringem Aufwand entsprechend ausgebaut werden können. Diese Frage kann bei den Estrichräumen bereits aufgrund der Raum- und Belichtungsverhältnisse verneint werden. Die Galerie dient in erster Linie als Erschliessungsfläche zu den Estrichräumen und weist für eine zusätzliche Nutzung ungünstige Proportionen auf. Auch dieser Fläche dürfte die objektive Eignung zu Wohn- oder Arbeitszwecken ohne Rechtsverletzung abgesprochen werden. Im Übrigen lässt die private Beschwerdegegnerin zu Recht vorbringen, dass weiter gehende Auflagen, wie beispielsweise eine Verschmälerung der Galerie oder die vollständige Abtrennung von den Wohnräumen im ersten Dachgeschoss den anfechtenden Nachbarn keinen Vorteil bringen würden; am Volumen der geplanten Bauten würde dies nichts ändern.

E. 3.1

Die Baurekurskommission hat die zu § 238 (Abs. 1) PBG entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt. 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 Ausnützung 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, 6. Februar 1992, VB 91/0115; vgl. auch BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 346). Hierfür sind besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weit herum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Auch wenn keine solchen Gründe gegeben sind, kann aufgrund von § 238 PBG eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens erforderlich

sein. Aus der gemäss § 238 PBG erforderlichen Rücksichtnahme kann sich auch ergeben, dass ein Gebäude, das aufgrund seines Volumens sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten ist. In verfahrensmässiger Hinsicht ist der Baurekurskommission beizupflichten, dass ihr zwar die Ermessenskontrolle zusteht, dass sie sich insofern jedoch Zurückhaltung auferlegt, wenn die Beurteilung der Einordnung durch die örtliche Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgeblichen Sachumstände beruht. Demgegenüber ist die Kognition des Verwaltungsgerichts von Gesetzes wegen eingeschränkt. Das Gericht kann neben der Überprüfung des Sachverhalts und der richtigen Rechtsanwendung nur rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG).

E. 3.2

Wie die Baurekurskommission bei ihrem Augenschein festgestellt hat, steht nördlich des Baugrundstücks das Wohnhaus der Beschwerdeführer, das eine Höhe erreicht, welche diejenige der projektierten Mehrfamilienhäuser nahezu erreicht. Auch das südöstlich angrenzenden Grundstück an der L-Strasse ist mit einem grossvolumigen, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus überbaut. Die Mehrheit der übrigen Nachbargrundstücke sind zwar mit kleineren, zweigeschossigen Wohnhäusern älterer Baujahre überbaut, doch lässt sich nach den Feststellungen der Baurekurskommission im Gebiet zwischen K-Weg und L-Strasse ein Wandel erkennen, der dazu führt, dass, wie beim Baugrundstück und den nördlich und südöstlich angrenzenden Liegenschaften, die älteren kleinvolumigen Gebäude durch solche ersetzt werden, die das heute zulässige Bauvolumen ausschöpfen. Diese tatsächlichen Feststellungen werden von den Beschwerdeführern nicht bestritten.

E. 3.3

Mit der durch die Erhöhung der möglichen Ausnützung herbeigeführten baulichen Verdichtung ergibt sich zwangsläufig ein Spannungsverhältnis zwischen den grossvolumigen Neubauten und den nach dem früheren Recht erstellten kleineren Altbauten. Nach der dargestellten Praxis stellt ein solches Spannungsverhältnis, wie es hier zwischen den Neubauten nördlich und südöstlich des Baugrundstücks und den südlichen davon anschliessenden Altbauten besteht, nur in besonderen Fällen einen Einordnungsmangel dar, der eine Bauverweigerung rechtfertigt. Solche besonderen Umstände liegen hier nicht vor. Die Neubauten schliessen auf zwei Seiten an Grundstücke an, wo die bauliche Erneuerung durch grössere Bauvolumen bereits stattgefunden hat, und die Umgebung zeichnet sich weder durch besondere bauliche noch landschaftliche Qualitäten aus. Wenn die Vorinstanzen den Umstand, dass das Gebäude als viergeschossig erscheint, für sich allein nicht als Einordnungsmangel gewürdigt haben, so ist das jedenfalls nicht rechtsverletzend. Auch die Gestaltung der Neubauten für sich allein durften die Vorinstanzen ohne Rechtsverletzung als befriedigend im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG würdigen; die Beschwerdeführer rügen zwar die Neubauten weiterhin als wuchtig, erheben aber bezüglich der Gestaltung im Detail keine Einwände mehr.

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen weiter, die Bauherrschaft habe es unterlassen, mit dem Baugesuch einen Umgebungsplan einzureichen. Dieser Einwand ist unbegründet, da es nach der Praxis zulässig ist, Fragen der Materialwahl und der Detailgestaltung des Gebäudes sowie die detaillierte Umgebungsgestaltung einem späteren Verfahrensabschnitt vorzubehalten (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das

Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 465). Das gilt nur nicht, wenn der Umgebungsplan Aufschluss zu geben hat über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind, wie bei Arealüberbauungen (vgl. RB 1997 Nr. 81 und RB 2000 Nr. 95) oder wenn die Umgebung Teil eines Schutzobjektes im Sinn von § 203 PBG bildet (VGr, 23. Juni 2003, VB.2002.00157, E. 1c, www.vgrzh.ch). Solche Umstände liegen hier nicht vor, weshalb die Bauherrschaft in Dispositiv Ziffer I.B.5 der angefochtenen Baubewilligung zulässigerweise zur Nachreichung eines Umgebungsplans verpflichtet worden ist.

E. 5

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind den Beschwerdeführern die Gerichtskosten zu auferlegen (§ 13 Abs. 2 VRG) und sind sie überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (MWSt. inbegriffen) an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Da den erfolglosen Beschwerdeführern ohnehin keine Parteientschädigung zusteht, erübrigt es sich, ihren Rechtsvertreter seinem Antrag entsprechend zur Bezifferung seines Aufwandes aufzufordern. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 5'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 5'090.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag. 4. Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftung zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- (einschliesslich MwSt.) an die private Beschwerdegegnerin verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids. 5. ...

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