

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00203 vom 24. November 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00203

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00203 du 24 novembre 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00203 del 24 novembre 2004

Regeste

Baubewilligung | Bewilligungsfähigkeit von gegenüber den Fassaden auskragenden Terrassen von Attikageschossen. Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Die Gemeinde Maur hat diese Vorschrift mit Art. 40 Abs. 1 BZO zulässigerweise verschärft und verbietet damit sämtliche Bauteile, welche das Schrägdachprofil durchstossen. Auch diese Bestimmung zielt auf die ästhetische Ausgestaltung der Attikageschosse ab (E. 2.1). Mit den umstrittenen auskragenden Terrassen durchstossen die Attikageschosse das hypothetische Schrägdachprofil. Dass die Terrassen als Einzelbauteile unterhalb des Ansatzpunkts des hypothetischen Schrägdachprofils ansetzen, ist unmassgeblich. Die Attikageschosse verlieren mit dem Terrassenvorbau ihre charakteristische Erscheinung als Dachgeschosse und unterscheiden sich kaum mehr von den darunter liegenden Vollgeschossen (E. 2.2). Die Terrassen verstossen auch unter anderen Gesichtspunkten gegen baupolizeiliche Vorschriften (E. 2.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Bewilligungsfähigkeit von gegenüber den Fassaden auskragenden Terrassen von Attikageschossen. Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Die Gemeinde Maur hat diese Vorschrift mit Art. 40 Abs. 1 BZO zulässigerweise verschärft und verbietet damit sämtliche Bauteile, welche das Schrägdachprofil durchstossen. Auch diese Bestimmung zielt auf die ästhetische Ausgestaltung der Attikageschosse ab (E. 2.1). Mit den umstrittenen auskragenden Terrassen durchstossen die Attikageschosse das hypothetische Schrägdachprofil. Dass die Terrassen als Einzelbauteile unterhalb des Ansatzpunkts des hypothetischen Schrägdachprofils ansetzen, ist unmassgeblich. Die Attikageschosse verlieren mit dem Terrassenvorbau ihre charakteristische Erscheinung als Dachgeschosse und unterscheiden sich kaum mehr von den darunter liegenden Vollgeschossen (E. 2.2). Die Terrassen verstossen auch unter anderen Gesichtspunkten gegen baupolizeiliche Vorschriften (E. 2.3). Abweisung. Stichworte: ATTIKAGESCHOSS BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN DACHAUFBAUTE DACHGESTALTUNG PROFILLINIEN TERRASSE
Rechtsnormen: § 292 lit. b PBG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Gemeinderat

Maur erteilte am 10. Februar 2003 A unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung von vier Mehrfamilienhäusern samt Unterniveaugarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der L-Strasse/M-Strasse im Ortsteil Y. II. Hiergegen erhob A am 19. März 2003 Rekurs an die Baurekurskommission III und beantragte, es sei die Auflage Dispositivziffer 1.6.8 der angefochtenen Baubewilligung, wonach die gegenüber den Fassaden auskragenden Terrassen im Attikageschoss auf die Gebäudeflucht zurückzunehmen seien, aufzuheben. Die Baurekurskommission III wies am 24. März 2004 den Rekurs von A ab und bestätigte die Baubewilligung des Gemeinderats Maur vom 10. Februar 2003 im beurteilten Umfang. III. Mit Beschwerde vom 3. Mai 2004 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, Dispositivziffer 1.6.8 der Baubewilligung vom 10. Februar 2003 aufzuheben und den Gemeinderat Maur einzuladen, die nachgesuchte Baubewilligung für die auskragenden Terrassen in den Attikageschossen der Neubauten B, C und D zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Maur für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren. Der Gemeinderat Maur verzichtete am 18. Mai 2004 auf Vernehmlassung. Die Baurekurskommission III schloss gleichentags ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. F und G, welche als benachbarte Grundeigentümer die Baubewilligung vom 10. Februar 2003 ihrerseits mit Rekurs angefochten hatten, beantragten am 25. Juni 2004 die Beschwerde abzulehnen. Die Parteivorbringen sowie die Erwägungen des angefochtenen Entscheids werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Streitig ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht allein noch die Ausgestaltung der Attikageschosse der geplanten Mehrfamilienhäuser B, C und D. Das Bauprojekt sieht bei diesen drei Flachdachbauten vor, dass die auf den Südwestseiten der Attikageschosse angeordneten Terrassen im Umfang von 1,5 m über die Hauptfassaden vorkragen. Mit der angefochtenen Auflage Dispositivziffer 1.6.8 der baurechtlichen Bewilligung vom 10. Februar 2003 verlangt der Gemeinderat Maur, dass die gegenüber den Fassaden auskragenden Terrassen im Attikageschoss auf die Gebäudeflucht zurückgenommen werden. Die Baurekurskommission hat diese Auflage geschützt und hierzu ausgeführt, die Vorinstanz berufe sich zur Begründung dieser Nebenbestimmung sowohl auf § 292 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) als auch auf Art. 40 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Maur vom 15. Januar 2001 (BZO). Ob die auskragenden Teile der Dachterrassen nach § 292 PBG zu beurteilen seien, könne letztlich offen bleiben. Denn es stehe den Gemeinden frei, eine gegenüber dieser Bestimmung strengere Vorschrift zu erlassen. Von dieser Kompetenz habe die Gemeinde Maur Gebrauch gemacht und mit Art. 40 Abs. 1 BZO sämtliche Bauteile, welche das zulässige Schrägdachprofil durchstossen, untersagt. Es sei zwar einzuräumen, dass die auskragenden Plattformen der Terrassen unterhalb des Ansatzpunktes des hypothetischen Schrägdachprofils ansetzten und dieses für sich allein betrachtet somit auch nicht durchstosse. Die Plattform allein, das heisst ohne das Geländer, könnte daher nicht als das zulässige Schrägdachprofil durchstossende Dachaufbaute qualifiziert werden. Die anwendbare Bauordnungsvorschrift sei aber offensichtlich ästhetisch motiviert und soll die Charakteristik von Attikageschossen als von der Hauptfassade zurückgesetzte Geschosse erhalten und insbesondere nicht durch Bauteile verwässert werden, welche die zulässige Schrägdachebene durchstossen und über die Hauptfassade vorkragen. Die auskragende

Plattform könne daher nicht für sich allein betrachtet werden; Plattform und Geländer seien angesichts ihres offensichtlichen funktionalen Zusammenhanges mit dem Dachgeschoss vielmehr als unselbständiger Bestandteil desselben zu würdigen. So gesehen durchstosse dieser das hypothetische Schrägdach und sei daher nicht zulässig. Darüber hinaus könne Art. 40 Abs. 1 BZO allenfalls auch als gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG erlassene Dachgestaltungsvorschrift aufgefasst werden. Die auskragenden Terrassen würden die optische Erscheinung der Attikageschosse, welche ja Bestandteil der Bedachung seien, deutlich verändern. Die Attikageschosse würden mit einem Terrassenvorbau ihre charakteristische Erscheinung als Dachgeschosse verlieren sowie schwerfällig und Vollgeschossen ähnlich wirken. Auch unter diesem Gesichtspunkt liege die Verweigerung innerhalb des der Vorinstanz bei der Auslegung der kommunalen Bauordnungsbestimmungen zustehenden Ermessens.

E. 1.2

Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht entgegen, der Gemeinderat Maur habe die streitbetreffenden Terrassen allein wegen der Verletzung von § 292 PBG verweigert. Von einem Verstoss gegen Art. 40 BZO sei nie die Rede gewesen und ein solcher auch nicht ersichtlich. Damit lasse sich aber auch nicht sagen, die entsprechende Bauverweigerung liege innerhalb des der örtlichen Baubehörde bei der Auslegung der fraglichen Bauordnungsbestimmung zustehenden Ermessensspielraums, habe doch der Gemeinderat sein diesbezügliches Ermessen gar nie ausgeübt. Zudem bestimme Art. 40 BZO, dass Attikageschosse und Brüstungen das Profil eines entsprechenden Schrägdaches nicht durchstossen dürften. Unter einer Brüstung sei definitionsgemäss eine feste, geschlossene Vorrichtung zu verstehen, welche ein Gebäude optisch höher erscheinen lasse und daher nach ständiger Praxis auch an die Gebäudehöhe anzurechnen sei. Vorliegend sollen die Terrassen indessen mit filigranen und transparenten Geländern versehen werden, welche damit von Art. 40 Abs. 1 BZO klarerweise nicht erfasst würden. Nachdem die Baurekurskommission bezüglich der Plattform der Terrassen zutreffend festgehalten habe, dass diese unterhalb des Ansatzpunktes des hypothetischen Schrägdaches ansetze und dieses für sich allein betrachtet auch nicht durchstosse, sei gegen die auskragenden Terrassen unter dem Blickwinkel von Art. 40 Abs. 1 BZO nichts einzuwenden. Dies gelte selbst dann, wenn diese Norm mit der Baurekurskommission als zulässige Dachgestaltungsvorschrift aufzufassen wäre. Es lasse sich auch nicht sagen, die strittigen Gebäudeteile erreichten keine befriedigende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG. Schliesslich sei zu beachten, dass mit den projektierten Terrassen eine Verbesserung bezüglich Fluglärmbelastung in den Obergeschossen erreicht werde.

E. 2.1

Gemäss § 292 PBG dürfen – wo nichts anderes bestimmt ist – Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Die Gemeinde Maur hat diese Vorschrift in ihrer Bauordnung zulässigerweise verschärft. Art. 40 Abs. 1 BZO legt fest, dass Attikageschosse und Brüstungen das zulässige Schrägdachprofil (unter 45°) nicht durchstossen dürfen, und verbietet damit sämtliche Bauteile, welche das Schrägdachprofil durchstossen. Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes

Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (RB 1999 Nr. 122, mit Hinweisen; vgl. Christoph Fritsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 13-44). Das Verwaltungsgericht hat sich schon verschiedentlich mit der Auslegung dieser Bestimmung befassen müssen (vgl. insbesondere RB 1991 Nr. 67, 1993 Nr. 42 E. c, 1999 Nr. 121 E. 1, 1999 Nr. 122; VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, www.vgrzh.ch; vgl. auch BRKE, 22. August 2003, BEZ 2003 Nr. 41). Es hat sich dabei stets vom Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift leiten lassen, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln sollen. Auch die Bestimmung von Art. 40 Abs. 1 BZO zielt, wie die zu dieser Bestimmung gehörenden und Bestandteil der Bau- und Zonenordnung bildenden Skizzen belegen, auf die ästhetische Ausgestaltung der Attikageschosse ab. In diesen Skizzen wird das "zulässige Schrägdachprofil" jeweils sogar über die Kante Fassade/Dachfläche auf die Fassaden gezogen. Dies zeigt deutlich, dass mit Art. 40 Abs. 1 BZO auch Bestandteil eines Attikageschosses bildende Bauteile erfasst werden sollen, die unter dem Schnittpunkt Fassade/Dachfläche liegen und so gesehen der Fassade "vorgelagert" sind. Entscheidend ist, dass Attikageschosse optisch als solche wahrgenommen und "Aufbauten" des Attikageschosses verhindert werden, welche dem Dachgeschoss ein "Übergewicht" im erwähnten Sinn verleihen.

E. 2.2

Die streitigen auskragenden Bauteile dienen den Dach- bzw. Attikageschossen als Terrassen und nicht den darunter liegenden Wohnungen als Witterungs- oder Lärmschutz. Die Terrassen stellen einen unselbständigen Bauteil des Attikageschosses dar. Bei einer korrekten Gesamtbetrachtung durchstossen die Attikageschosse mit den umstrittenen auskragenden Terrassen das hypothetische Schrägdachprofil. Dass die Terrassen als Einzelbauteil unterhalb des Ansatzpunktes des hypothetischen Schrägdachprofils ansetzen, ist – wie erwähnt – unmassgeblich. Die Auslegung der Vorinstanz wird hier auch durch die erwähnte Zielsetzung von Art. 40 Abs. 1 BZO gedeckt. Die optische Erscheinung der Attikageschosse würde durch die auskragenden Terrassen deutlich verändert. Die Attikageschosse verlieren mit dem Terrassenvorbau ihre charakteristische Erscheinung als Dachgeschosse und unterscheiden sich auf der Südwestseite kaum mehr von den darunter liegenden Vollgeschossen. An der rechtlichen Qualifikation der Terrassen als unzulässiger Bauteil des Attikageschosses ändert nichts, dass diese hier nicht durch Brüstungen, sondern durch Geländer an der Terrassenkante abgesichert werden. Weswegen "bei diesem Normverständnis" Geländer nie auf die Gebäudeflucht angebracht werden könnten, wie in der Beschwerdeschrift vorgebracht wird, ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, geht es doch vorliegend allein darum, ob die auskragenden Terrassen – und nicht deren Sicherung mittels Geländer oder Brüstungen – die massgebliche Profillinie durchstossen. Unbehelflich ist weiter der Einwand, der Gemeinderat Maur habe die betreffenden Terrassen allein wegen der Verletzung von § 292 PBG und nicht gestützt auf Art. 40 BZO verweigert, weshalb auch nicht gesagt werden könne, der Bauabschlag liege innerhalb des der örtlichen Baubehörde bei der Auslegung der Bauordnung zustehenden Ermessensspielraums. Zum einen hat der heutige Beschwerdeführer in seiner Rekurschrift vom 19. März 2003 die Aufhebung der streitigen Auflage praktisch allein damit begründet, es liege kein Verstoss gegen Art. 40 Abs. 1 BZO vor, "welche Vorschrift im Wesentlichen § 292 lit. b PBG entspricht"; dieser Rechtsauffassung widersprach der Gemeinderat Maur in seiner Rekursantwort. Im Rekursverfahren war damit vorab die Auslegung von Art. 40

BZO streitig. Zum ändern war es der Baurekurskommission unbenommen, diese Bestimmung anzuwenden und die Bauverweigerung mit einem Verstoss hiergegen zu begründen, auch wenn der Gemeinderat Maur die Bauverweigerung nicht ausdrücklich auf Art. 40 Abs. 1 BZO stützte.

E. 2.3

Schliesslich verstossen die streitbetroffenen Terrassen auch unter anderen Gesichtspunkten gegen baupolizeiliche Vorschriften: Als Dachaufbauten auf der ganzen (traufseitigen) Fassadenlänge verstossen sie gegen die Drittelsregelung von § 292 lit. b PBG. Zudem hat die Vorinstanz richtig festgehalten, dass Art. 40 Abs. 1 BZO auch als kompetenzgemäss (§ 49 Abs. 2 lit. d PBG) erlassene Dachgestaltungsvorschrift aufgefasst werden kann. Denn die auskragenden Terrassen beeinflussen die äussere Hülle der Attikageschosse, welche Bestandteil der Bedachung sind. Durch diese Terrassen vermitteln die Dachgeschosse den Eindruck von Vollgeschossen und verstossen deshalb gegen die durch Art. 40 Abs. 1 BZO anvisierte Dachgestaltung.

E. 3

Aus den erwähnten Gründen erweist sich Dispositivziffer 1.6.8 der Baubewilligung des Gemeinderats Maur vom 10. Februar 2003 betreffend Rücknahme der auskragenden Terrassen in den Attikageschossen auf die Gebäudeflucht als rechtmässig. Die Beschwerde ist somit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Parteientschädigung steht ihm gemäss § 17 Abs. 2 VRG von vornherein nicht zu. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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