

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00093 vom 20. Dezember 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00093

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00093 du 20 décembre 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00093 del 20 dicembre 2006

Regeste

Baubewilligung | Ansetzung der Dachprofilinien bei Attikageschossen. Intertemporalrechtliche Anwendung der entsprechenden Vorschrift in der BZO. Lage und Gestaltung der Abstellplätze. Attikageschosse müssen eine hypothetische Dachprofilinie einhalten, die (ohne Berücksichtigung eines Kniestocks) bei der Schnittlinie von Fassade und Geschossdecke ansetzt. Eine entsprechende Vorschrift in der BZO, die erst während des Rechtsmittelverfahrens in Kraft getreten ist, ist auf einen Dauerverwaltungsakt (mithin auf die zu beurteilende Baubewilligung) anwendbar, sofern der Streitgegenstand nicht verändert und keine neuen Ermessenfragen aufgeworfen werden (E. 2). Die Parkplatzzahl liegt innerhalb des nach der (kommunalen) Parkplatzverordnung zulässigen Maximums. Die Verpflichtung zur unterirdischen oder überdeckten Anlage bezieht sich nicht auf Besucherparkplätze. Bei der im Freien angelegten 4 statt 2 Parkplätze liegt weder eine Verletzung von § 244 Abs. 3 noch von § 238 Abs. 3 PBG vor. Die Parkplätze stellen auch keine den Baulinienzweck in Frage stellenden Anlagen dar; sie können praxisgemäss gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG unter sichernden Nebenbestimmungen bewilligt werden (E. 3.2). Gutheissung (VB.2005.00093); Abweisung (VB.2005.00110).

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht ist auf eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 25.05.2007 nicht eingetreten. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht. Betreff: Baubewilligung Ansetzung der Dachprofilinien bei Attikageschossen. Intertemporalrechtliche Anwendung der entsprechenden Vorschrift in der BZO. Lage und Gestaltung der Abstellplätze. Attikageschosse müssen eine hypothetische Dachprofilinie einhalten, die (ohne Berücksichtigung eines Kniestocks) bei der Schnittlinie von Fassade und Geschossdecke ansetzt. Eine entsprechende Vorschrift in der BZO, die erst während des Rechtsmittelverfahrens in Kraft getreten ist, ist auf einen Dauerverwaltungsakt (mithin auf die zu beurteilende Baubewilligung) anwendbar, sofern der Streitgegenstand nicht verändert und keine neuen Ermessenfragen aufgeworfen werden (E. 2). Die Parkplatzzahl liegt innerhalb des nach der (kommunalen) Parkplatzverordnung zulässigen Maximums. Die Verpflichtung zur unterirdischen oder überdeckten Anlage bezieht sich nicht auf Besucherparkplätze. Bei der im Freien angelegten 4 statt 2 Parkplätze liegt weder eine Verletzung von § 244 Abs. 3 noch von § 238 Abs. 3 PBG vor. Die Parkplätze stellen auch keine den Baulinienzweck in Frage stellenden Anlagen dar; sie können praxisgemäss gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG unter sichernden Nebenbestimmungen bewilligt werden (E. 3.2). Gutheissung (VB.2005.00093); Abweisung (VB.2005.00110). Stichworte:

ABSTELLPLATZ ATTIKAGESCHOSS BAUBEWILLIGUNG UND
BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BESUCHERPARKPLATZ
DAUERVERWALTUNGSAKT FLACHDACH GESTALTUNG INTERTEMPORALES
RECHT LAGE PARKPLATZ PARKPLATZZAHL PROFILLINIEN Rechtsnormen: § 100
Abs. III PBG § 244 Abs. III PBG § 292 lit. b PBG Art. 7a BZO Zürich Art. 5
Parkplatzverordnung Zürich Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von
geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 9. November 2003 erteilte die
Bausektion der Stadt Zürich der A AG die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus auf
dem Grundstück Kat.-Nr. 01, L in Zürich. II. Einen hiergegen von C und D als Eigentümer
von zwei Nachbargrundstücken erhobenen Rekurs hiess die Baurekurskommission I am
28. Januar 2005 im Sinne der Erwägungen teilweise gut; sie ergänzte die Baubewilligung
mit der Auflage, dass das Attikageschoss innerhalb eines am tatsächlichen Schnittpunkt
Dach/Fassade angesetzten Profils eines entsprechenden Schrägdaches zu liegen habe, wozu
vor Baubeginn entsprechende Abänderungspläne zur Genehmigung einzureichen seien. III.
A. Mit vorsorglich eingereichter Beschwerde vom 26. Februar 2005 liess die A AG dem
Verwaltungsgericht Aufhebung des Rekursentscheids bezüglich der zusätzlich
angeordneten Auflage sowie die Sistierung des Verfahrens beantragen. Zur Begründung des
Sistierungsantrags wies sie insbesondere darauf hin, dass eine Änderung der Bau- und
Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) im Gang sei, nach welcher die umstrittene
Gestaltung des Attikageschosses zulässig sein würde. Das in der Folge sistierte Verfahren
wurde am 14. Juni 2006 wieder aufgenommen. Die Vorinstanz reichte am 29. Juni 2006
unter Verzicht auf Vernehmlassung ihre Akten ein. Die Mitbeteiligte schloss am 22. August
2006 auf Gutheissung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner beantragten am
25. September 2006, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventuell sei sie
abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.
B. Gegen den Rekursentscheid vom 28. Januar 2005 erhoben am 3. März 2005 auch C und
D Beschwerde und beantragten dem Verwaltungsgericht, der Rekursentscheid und die
Baubewilligung seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. Auch dieses
Verfahren wurde sistiert und am 12. Juni 2006 wieder aufgenommen. Die Vorinstanz am
29. Juni und die Bausektion der Stadt Zürich am 22. August 2006 schlossen auf Abweisung
der Beschwerde. Die private Beschwerdegegnerin beantragte am 27. September 2006, die
Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit darauf
einzutreten sei. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom
24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerden gegen den angefochtenen
Entscheid der Baurekurskommission I.

E. 1.2

Beide Beschwerden betreffen das am 28. Januar 2005 bewilligte Mehrfamilienhaus auf dem
Grundstück Kat.-Nr. 01, L, und den nämlichen Rekursentscheid; sie sind
zweckmässigerweise zu vereinigen.

E. 1.3

Die Einwände der Beschwerdegegnerschaft im Verfahren VB.2005.00093 gegen die
Sistierung des Verfahrens sind unbegründet; es verstösst gegen keine Rechtsvorschriften,
ein Verfahren bis zum Abschluss einer laufenden Revision des massgeblichen Rechts zu

sistieren (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4–31 N. 29). Dem Umstand, dass ohne eine solche Rechtsänderung das Verfahren einen anderen Ausgang genommen hätte, ist bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Rechnung zu tragen. Ebenfalls unbegründet ist der Antrag der Beschwerdegegnerschaft, es sei auf die vorsorglich eingereichte Beschwerde mangels Begründung nicht einzutreten. Die gemäss § 54 VRG erforderliche Begründung der Beschwerde ist genügend, wenn erkennbar ist, was den Beschwerdeführer zur Stellung seines Antrags bewogen hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 54 N. 6); ob die Begründung zutrifft, ist eine Frage der materiellen Beurteilung.

E. 2

In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

E. 2.1

Wie die Baurekurskommission zutreffend erkannt hat, ist bei der Anwendung von § 292 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) die Profillinie des hypothetischen Schrägdachs bei der tatsächlichen Schnittlinie von Fassade und Geschossdecke anzulegen und darf kein Kniestock berücksichtigt werden. Das Verwaltungsgericht und die Baurekurskommissionen haben diese, von der Baubehörde der Stadt Zürich kritisierte Rechtsauffassung in verschiedenen Entscheiden bestätigt (RB 1993 Nr. 42; BRK in BEZ 1997 Nr. 19 und BEZ 2001 Nr. 40). Bereits in RB 1993 Nr. 42 hat das Verwaltungsgericht aber darauf hingewiesen, dass § 292 PBG seit der Revision vom 1. September 1991 eine abweichende kommunale Regelung zulasse und es der Stadt Zürich deshalb frei stehe, für ihre von den Rechtsmittelinstanzen auf Grund des kantonalen Rechts nicht geschützte Praxis eine Grundlage im kommunalen Recht zu schaffen. Wie sich bereits im Rekursverfahren abzeichnete, hat die Stadt Zürich mittlerweile diese Rechtsänderung vorgenommen. Der seit dem 27. Mai 2006 in Kraft stehende neue Art. 7a BZO lautet wie folgt: " 1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 o angelegt wird.

E. 2.2

Ob während des Rechtsmittelverfahrens eingetretene Änderungen der Rechtslage zu berücksichtigen sind, ist zunächst eine Frage des materiellen Rechts. Ist eine geänderte Norm intertemporalrechtlich unzweideutig auf den zur Beurteilung stehenden Streitgegenstand anwendbar, so ist prozessrechtlich ihre Berücksichtigung angezeigt, sofern dadurch nicht der Streitgegenstand verändert wird und nicht neue Ermessensfragen aufgeworfen werden; bei Überprüfung von Dauerverwaltungsakten ist daher in der Regel das neue Recht anwendbar (RB 1982 Nr. 7 = ZBl 84/1983, S. 41 = ZR 82 Nr. 18; Kölz/Bosshart/ Röhl, § 52 N. 18). Hier sind keine Gründe ersichtlich, welche gegen die Anwendung des neuen Rechts sprechen; insbesondere wird weder der Streitgegenstand verändert noch werden neue Ermessensfragen aufgeworfen.

E. 2.3

Wie die Mitbeteiligte in ihrer Beschwerdeantwort vom 22. August 2006 vorbringt, entspricht das umstrittene Attikageschoss den neuen kommunalen Bestimmungen von Art. 7a Abs. 1 und 3 BZO. Auch die Beschwerdegegner erheben diesbezüglich keine Einwände. Der auf Grund des bisher massgeblichen kantonalen Rechts von der Baurekurskommission angeordneten Auflage ist damit die Grundlage entzogen, weshalb die Beschwerde VB.2005.00093 gutzuheissen ist.

E. 3

Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2005.00110 rügen eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens in seine bauliche Umgebung, einen Verstoss gegen die Vorschrift von § 244 Abs. 3 PBG betreffend die Anlage von Parkplätzen, Mängel der Einfahrt zu Parkplätzen und Unterniveaugarage, unzulässigen Schattenwurf sowie vorschriftswidrige Abgrabungen.

E. 3.1

Die Vorinstanz hat die Einordnung zutreffend nach § 238 Abs. 1 PBG und den von der Rechtsprechung zu dieser Bestimmung entwickelten Grundsätzen beurteilt sowie den massgeblichen Sachverhalt durch Aktenbeizug sowie einen Augenschein beim Baugrundstück festgestellt. Sie hat sich mit den Einwänden der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt und diese mit zutreffenden Erwägungen verworfen; darauf ist gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG zu verweisen. Die Beschwerdeführenden, die sich im Wesentlichen auf eine Wiederholung der im Rekursverfahren vorgebrachten Argumente beschränken, bringen nichts vor, was die Beurteilung der Vorinstanz als rechtsverletzend im Sinne der Beschwerdegründe von § 50 VRG erscheinen lässt. Die Beschwerde ist insoweit unbegründet.

E. 3.2

Gemäss § 244 Abs. 3 Satz 2 PBG müssen die nicht für Besucher vorgesehenen Parkplätze unterirdisch angelegt oder überdeckt werden, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hat diese Bestimmung in lärmschutzrechtlicher Hinsicht neben dem Umweltschutzrecht des Bundes keine selbständige Bedeutung mehr, behält sie aber, soweit verkehrs- und siedlungsplanerische Ziele verfolgt werden (RB 1996 Nr. 80). Für das Bauvorhaben sind unbestrittenermassen 9 Pflichtabstellplätze erforderlich, wovon einer als Besucherparkplatz an leicht zugänglicher Lage vorzusehen ist. Das Bauvorhaben sieht 8 Plätze in der Tiefgarage sowie zwei Besucherparkplätze und zwei weitere Parkplätze im Freien vor. Diese Parkplatzzahl liegt ohne weiteres innerhalb des gemäss Art. 5 der (kommunalen) Verordnung vom 11. Dezember 1996 über Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung) zulässigen Maximums. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, bezieht sich die Verpflichtung zur unterirdischen oder überdeckten Anlage von vornherein nicht auf Besucherparkplätze und es ist innerhalb der zulässigen Maximalzahl zulässig, weitere Besucherparkplätze als nur die minimal vorgeschriebenen vorzusehen. Die Frage der überdeckten bzw. unterirdischen Anlage stellt sich somit nur hinsichtlich der zwei weiteren im Freien angelegten Parkplätze. Wenn die Vorinstanzen insofern eine Verletzung von § 244 Abs. 3 PBG verneint haben, so kann ihnen keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Die Anlage von 4 statt 2 Parkplätzen fällt unter verkehrs- und siedlungsplanerischen Gesichtspunkten nicht ins

Gewicht. Das Baugrundstück lässt auch mit den zwei zusätzlichen Parkplätzen eine befriedigende Gestaltung des Umschwungs zu; insbesondere bleibt eine § 238 Abs. 3 PBG genügende Begrünung des Vorgartenbereichs möglich. Auch betreffend Lärm und Luftreinhaltung ist, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, gegen die im Freien geplanten Parkplätze nichts einzuwenden. Ebenso ist die Rüge unbegründet, die Parkplätze stellten eine unzulässige Beanspruchung des Baulinienbereichs dar. Parkplätze gehören zu den Anlagen, die den Baulinienzweck nicht in Frage stellen und nötigenfalls ohne besondere Schwierigkeiten beseitigt werden können; sie können praxisgemäss gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG unter sichernden Nebenbestimmungen bewilligt werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12-23). Soweit geltend gemacht wird, (auch) die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen verfüge über unzureichende Einlenkerradien, ist dieser Einwand neu und deshalb gemäss § 52 Abs. 2 VRG nicht zu hören.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer rügen erneut, dass die Überdachung der Einfahrtsrampe in die Tiefgarage den Grenzabstand nicht einhalte und die Zufahrt über unzureichende Einlenkerradien verfüge. Die Baurekurskommission ist auf diese Einwände mit der Begründung nicht eingetreten, diese Mängel beträfen die Beschwerdeführenden nicht und könnten überdies mit für diese bedeutungslosen Nebenbestimmungen behoben werden, weshalb sie nicht zu der angestrebten Aufhebung der Baubewilligung führen würden. Die Beschwerdeführenden halten dieser Betrachtungsweise in erster Linie entgegen, sie seien als Eigentümer des der Einfahrt unmittelbar gegenüberliegenden Grundstücks von der mangelhaften Einfahrt betroffen. Im Rekursverfahren haben die Beschwerdeführenden indessen lediglich geltend gemacht, sie würden durch den Neubau als solchen betroffen; inwiefern sich allein die Zufahrt zur Tiefgarage für sie nachteilig auswirke, haben sie dagegen nicht dargelegt und war auf Grund der übrigen Rekursvorbringen auch nicht ersichtlich. Eine fehlende Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände kann im Beschwerdeverfahren nicht nachgeholt werden (RB 1980 Nr. 8). Die Vorinstanz ist somit zutreffend davon ausgegangen, dass die Abstandsunterschreitung der Rampenüberdachung gegenüber einem nicht den Beschwerdeführenden gehörenden Nachbargrundstück und die ungenügenden Einlenkerradien für die Beschwerdeführenden keinen legitimationsbegründenden Nachteil zur Folge haben. In zweiter Linie machen die Beschwerdeführenden geltend, entgegen der Annahme der Vorinstanz hätten die gerügten Mängel nicht auflagenweise behoben werden können, sondern zur Aufhebung der sie belastenden Baubewilligung geführt. Dieser Einwand ist unbegründet. Die Baurekurskommission hat zutreffenderweise erwogen, dass der Mangel bezüglich der Rampenüberdachung mit einem Näherbaurecht oder mit geringfügigen, die Beschwerdeführenden nicht betreffenden Projektänderungen behoben werden kann. Eine allenfalls erforderliche Beheizung des nicht überdachten Rampenbereichs ist zulässig, soweit sie mit erneuerbaren Energien erfolgt. Sodann kann die Einfahrt in die öffentliche Strasse ohne weiteres leicht gegen Norden verlegt werden, was die geforderten grösseren Einlenkerradien ermöglicht. Die gerügten Mängel können deshalb nicht zu der von den Beschwerdeführenden angestrebten Aufhebung der Baubewilligung führen, weshalb die Vorinstanz rechtens insofern auf die Beschwerde nicht eingetreten ist (RB 1987 Nr. 3). Die Beschwerde erweist sich auch insofern als unbegründet.

E. 3.4

Die Beschwerdeführenden stellen die Erwägungen der Vorinstanz, dass der auf der Ostseite vorspringende Gebäudeteil die massgeblichen Abstandsvorschriften einhält, nicht begründet in Frage. Sie machen lediglich geltend, er führe zu einem für ihre Liegenschaften nachteiligen Schattenwurf. Mit diesem Einwand verkennen sie, dass Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen abschliessend bestimmen, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind; einen weitergehenden Schutz gegen Schattenwurf und Lichtentzug durch Nachbarbauten bietet das Baurecht nicht (RB 1990 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 1990 Nr. 28).

E. 3.5

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden erneut Art. 10 BZO verletzende Abgrabungen an der Südwest-, der Südost und der Ostfassade. Die Vorinstanz hat zutreffend ausgeführt, dass das umstrittene Projekt lediglich Abgrabungen an der Südost- und Südwestseite im Bereich der Zufahrtsrampe bzw. des Hauszugangs vorsehe, was gemäss Art. 10 Abs. 1 BZO zulässig sei. Inwiefern diese Erwägungen nicht zutreffen, legen die Beschwerdeführenden, welche lediglich auf ihre Vorbringen im Rekursverfahren verweisen, nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

E. 3.6

Damit erweist sich die von den Nachbarn erhobene Beschwerde VB.2005.00110 in jeder Hinsicht als unbegründet.

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass in Gutheissung der Bauherrenbeschwerde VB.2005.00093 der Rekursentscheid insoweit aufzuheben ist, als die Baubewilligung durch eine Auflage zur Anpassung des Attikageschosses ergänzt wurde, und dass die Nachbarbeschwerde VB.2005.00110 abzuweisen ist. Bei der Regelung der Nebenfolgen ist zu berücksichtigen, dass die Gutheissung der Bauherrenbeschwerde auf die Rechtsänderung innerhalb der von der Bauherrschaft beantragten Sistierung des Verfahrens zurückzuführen ist. Es entspricht deshalb dem Gebot der Billigkeit, die Kosten dieser Beschwerde trotz Obsiegens der Bauherrschaft aufzuerlegen und dieser insofern auch keine Parteientschädigung zuzusprechen. Aus dem nämlichen Grund besteht kein Anlass zur Änderung des Rekursentscheids in Bezug auf die Nebenfolgen. Hingegen sind die Kosten der von den Nachbarn angestregten Beschwerde entsprechend dem Unterliegerprinzip aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG) und sind diese zu einer Parteientschädigung an die auch insofern obsiegende Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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