

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00585 vom 8. März 2006**

ZH Verwaltungsgericht, 2006-03-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00585](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00585)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00585 du 8 mars 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00585 del 8 marzo 2006

## **Regeste**

Baubewilligung | Um- und Ausbau der Dachgeschosse von drei Mehrfamilienhäusern  
Interessenabwägung gemäss § 357 Abs. 1 PBG: Weder die Vorbringen der beschwerdeführenden Nachbarn noch diejenigen der Bauherrschaft lassen die Interessenabwägung der Vorinstanz als rechtsverletzend erscheinen. Die Liegenschaften 1 und 2 weisen in den beiden Vollgeschossen deutlich mehr anrechenbare Flächen auf, als dies zulässig wäre; dasselbe gilt auch für die Liegenschaft 3. Dem Interesse der Bauherrschaft an der Schaffung von zusätzlich 548,71 m<sup>2</sup> kann deshalb kein grosses Gewicht zukommen. Insbesondere lassen sich für eine Verdichtung, welche die von der BZO vorgegebene Überbauungsdichte derart krass überschreiten lässt, keine öffentlichen Interessen anführen. - Wird dagegen nur der Ausbau bei der Liegenschaft 1 zugelassen, so kommt die Bauherrschaft insgesamt nahe an diejenige Wohnfläche heran, die auch mit einer bauordnungsgemässen Neuüberbauung der beiden Grundstücke zu erreichen wäre. Insoweit ist ihr Interesse beachtlich und deckt sich mit dem öffentlichen Interesse an der Ausschöpfung der durch die BZO eingeräumten Baumöglichkeiten. Wenn die Baurekurskommission diesen Interessen den Vorrang gegeben hat gegenüber den aufgrund der Abstandsverhältnisse hinnehmbaren Beeinträchtigungen der Nachbarn, so ist das jedenfalls nicht rechtsverletzend (E. 2.3.5). Abweisung beider Beschwerden (VB.2005.00585 vereinigt mit VB.2005.00588)

## **Erwägungen**

### **E. 01**

aufzuheben (VB.2005.00585). Die Bauherrschaft liess beantragen, den Rekursentscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen insoweit aufzuheben, als damit die Bewilligung für den Dachgeschossausbau der Liegenschaften L-Strasse 02 und 03 aufgehoben worden sei (VB.2005.00588). Die Nachbarn beantragten in verfahrensmässiger Hinsicht die Durchführung einer Augenscheinsverhandlung. Die Vorinstanz beantragte am 23. Dezember 2005 Abweisung der Beschwerden. Der Gemeinderat Weiningen verzichtete am 16. Januar 2006 auf Vernehmlassung. Die privaten Parteien liessen je Abweisung der Beschwerde der Gegenpartei unter Kostenfolge beantragen, die Bauherrschaft zudem die Zuspreehung einer Parteientschädigung. Die Kammer zieht in Erwägung:

### **E. 1**

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Baubewilligung Um- und Ausbau der Dachgeschosse von drei Mehrfamilienhäusern  
Interessenabwägung gemäss § 357 Abs. 1 PBG: Weder die Vorbringen der beschwerdeführenden Nachbarn noch diejenigen der

Bauherrschaft lassen die Interessenabwägung der Vorinstanz als rechtsverletzend erscheinen. Die Liegenschaften 1 und 2 weisen in den beiden Vollgeschossen deutlich mehr anrechenbare Flächen auf, als dies zulässig wäre; dasselbe gilt auch für die Liegenschaft 3. Dem Interesse der Bauherrschaft an der Schaffung von zusätzlich 548,71 m<sup>2</sup> kann deshalb kein grosses Gewicht zukommen. Insbesondere lassen sich für eine Verdichtung, welche die von der BZO vorgegebene Überbauungsdichte derart krass überschreiten lässt, keine öffentlichen Interessen anführen. - Wird dagegen nur der Ausbau bei der Liegenschaft 1 zugelassen, so kommt die Bauherrschaft insgesamt nahe an diejenige Wohnfläche heran, die auch mit einer bauordnungsgemässen Neuüberbauung der beiden Grundstücke zu erreichen wäre. Insoweit ist ihr Interesse beachtlich und deckt sich mit dem öffentlichen Interesse an der Ausschöpfung der durch die BZO eingeräumten Baumöglichkeiten. Wenn die Baurekurskommission diesen Interessen den Vorrang gegeben hat gegenüber den aufgrund der Abstandsverhältnisse hinnehmbaren Beeinträchtigungen der Nachbarn, so ist das jedenfalls nicht rechtsverletzend (E. 2.3.5). Abweisung beider Beschwerden (VB.2005.00585 vereinigt mit VB.2005.00588) Stichworte: AUFSTOCKUNG DACHGESCHOSS FIRSTHÖHE GEBÄUDEHÖHE INTERESSENABWÄGUNG NACHBARLICHE INTERESSEN ÖFFENTLICHE INTERESSEN Rechtsnormen: § 280 Abs. I PBG § 281 Abs. II PBG § 357 Abs. I PBG Publikationen: BEZ 2006 Nr. 40 S. 63 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 19. April 2005 erteilte der Gemeinderat Weiningen C und B die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und den Ausbau der Dachgeschosse der Liegenschaften L-Strasse 01, 02, 03 (Kat.-Nrn. 04 und 05). II. Die hiergegen von verschiedenen Nachbarn erhobenen Rekurse vereinigte die Baurekurskommission und hiess sie am 11. November 2005 insofern teilweise gut, als die Bewilligung für den Ausbau der Dachgeschosse der Liegenschaften L-Strasse 02 und 03 aufgehoben wurde. III. Gegen den Rekursentscheid erhoben die sich im Rekursverfahren gegenüberstehenden privaten Parteien je Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Die im Rekursverfahren nur teilweise obsiegenden Nachbarn beantragten am 10. Dezember 2005, es sei auch die Bewilligung für den Dachgeschossausbau der Liegenschaft L-Strasse

### **E. 1.1**

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

### **E. 1.2**

aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Auf Parteientschädigungen besteht bei diesem Ausgang des Verfahrens kein Anspruch (§ 17 Abs. 2 VRG).

### **E. 1.3**

Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein vom 20. September 2005 beruhenden Feststellungen der Vorinstanz über die örtlichen Verhältnisse, insbesondere die Fotografien, können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise.

### **E. 2**

Wohnfläche in den Dachgeschossen kann deshalb kein grosses Gewicht zukommen. Insbesondere lassen sich für eine Verdichtung, welche die von der Bau- und Zonenordnung

vorgegebene Überbauungsdichte derart krass überschreitet, keine öffentlichen Interessen anführen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Vollgeschosse, wenn die zulässige Ausnützung eingehalten würde, deutlich geringere Grundflächen aufweisen und sich dadurch auch die Flächen der Dach- und der Untergeschosse vermindern würden. Auch bei einem Neubau könnten die Untergeschosse ohne Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und ohne verbotenes Freilegen (vgl. Art. 20 BZO) teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden; es kann deshalb offen bleiben, in welchem Umfang dies schon bei den bestehenden Bauten zutrifft. Gleichwohl würden bauordnungskonforme Neubauten insgesamt deutlich geringere Wohnflächen aufweisen, als sie die Bauherrschaft bei den bestehenden Bauten mit dem Ausbau der Dachgeschosse erzielen will. Aus diesem Grund kann es auch nicht darauf ankommen, dass die bestehenden Bauten bergseitig deutlich grössere Grenzabstände aufweisen als den Minimalabstand von 4 m gemäss Art. 17 BZO; zwar würden Neubauten, die im Minimalabstand zur Grenze errichtet würden, die Nachbarn höhenmässig in einer mit dem umstrittenen Projekt vergleichbaren Weise beeinträchtigen, doch würde die Einhaltung der zulässigen Ausnützung von 30 % zu insgesamt kleineren Baukörpern führen. Wird dagegen der Ausbau des Dachgeschosses nur bei der Liegenschaft L-Strasse 01 zugelassen, so kommt die Bauherrschaft insgesamt nahe an diejenige Wohnfläche heran, die auch mit einer bauordnungsgemässen Neuüberbauung der beiden Grundstücke zu erreichen wäre. Insoweit ist ihr Interesse beachtlich und deckt sich mit dem öffentlichen Interesse an der Ausschöpfung der durch die Bau- und Zonenordnung eingeräumten Baumöglichkeiten. Wenn die Baurekurskommission diesen Interessen den Vorrang gegeben hat gegenüber den aufgrund der Abstandsverhältnisse hinnehmbaren Beeinträchtigungen der Nachbarn, so ist das jedenfalls nicht rechtsverletzend.

### **E. 2.1**

Wie die Baurekurskommission unwidersprochen festgestellt hat, überschreiten die drei streitbetroffenen Bauten die gemäss Art. 17 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen vom 21. April 1994 (BZO) zulässige Gebäudehöhe von 7 m um 1,35 m (L-Strasse 01), um 1,04 m (L-Strasse 02) und um 1,93 m (L-Strasse 03). Das Umbauprojekt sieht den Ersatz der bisherigen Walmdächer mit einer Dachneigung von ca. 25 ° durch 40 ° steile Satteldächer vor, was dazu führt, dass die Dachfirste ca. 2 m höher verlaufen und im Vergleich zu denjenigen der bisherigen Walmdächern deutlich länger sein werden. Die beschwerdeführenden Nachbarn machen geltend, durch die neue Dachform werde die sich aus Gebäudehöhe und Firsthöhe zusammen ergebende Gesamthöhe überschritten und ihre Interessen seien gegenüber denjenigen der Bauherrschaft unzureichend gewichtet worden.

### **E. 2.2**

Die Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittfläche zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen, während als Firsthöhe der senkrechte Abstand zwischen Schnittlinie Fassade/Dachfläche und First gilt. Beide Masse sind im Regelfall unabhängig voneinander einzuhalten; eine Besonderheit stellen Dächer mit einer Neigung von mehr als 45 ° dar, wo gemäss § 281 Abs. 2 PBG die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren ist, die das Dach unter 45 ° berührt. Sind Gebäude- und Firsthöhe je gesondert geregelt und gibt es keine gesetzliche Vorschrift, welche direkt die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmt, so ist die Baurekurskommission zutreffend davon ausgegangen, dass die geplante Verstärkung der Dachneigung, solange diese 45 ° nicht übersteigt, keinen weitergehenden Verstoß gegen

Art. 17 BZO über die Gebäudehöhe darstellt und deshalb keiner Ausnahmegewilligung bedarf. In gleicher Weise hat das Verwaltungsgericht in RB 2002 Nr. 83 = BEZ 2002 Nr. 22 entschieden, wo die Errichtung eines Attikageschosses auf einer die zulässige Gebäudehöhe überschreitenden bestehenden Baute ebenfalls nicht als zusätzliche Verletzung der Gebäudehöhe gewürdigt wurde. An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten.

### **E. 2.3**

Entscheidend für die Zulässigkeit der umstrittenen Aufstockungen ist somit die Frage, ob dem Bauvorhaben überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen. Abzuwägen ist somit zwischen dem Interesse der Bauherrschaft an der Realisierung der vom Gesetz eingeräumten Baumöglichkeiten und insbesondere demjenigen der Nachbarn, dass sich die Beeinträchtigung ihrer eigenen Grundstücke im Rahmen dessen hält, was auch von einer baurechtskonformen Überbauung der Baugrundstücke zu erwarten wäre (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 120).

#### **E. 2.3.1**

Die Vorinstanz hat aufgrund ihres Augenscheins erwogen, dass insbesondere der Ausbau der Dachgeschosse der Liegenschaften L-Strasse 02 und 03 beträchtliche Einwirkungen auf die nördlich gelegenen Gebäude M-Strasse 06 und 07 habe. Es handle sich um relativ enge Verhältnisse. Die Erscheinung der bereits zu hohen Gebäude werde durch das Bauvorhaben nicht nur höhenmässig, sondern auch in der Breite wesentlich ausgedehnt. Die Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° anstelle der bisherigen eher flachen Walmdächer fielen optisch weit mehr ins Gewicht. Die von der Baubehörde verlangte Reduktion der Firsthöhe diene der Einhaltung der in Art. 17 BZO auf 4 m begrenzten Firsthöhe und ändere nichts daran, dass der First der Liegenschaft L-Strasse 03 bis gegen 2 m höher zu liegen komme als der First eines regelkonformen Neubaus an der selben Stelle. Auch der First des Gebäudes L-Strasse 02 komme einen Meter höher zu liegen als derjenige eines Neubaus. Die nachbarschaftlichen Interessen würden dadurch in erheblichem Mass tangiert. Die neuen Dachgeschosse dieser beiden Gebäude führten insbesondere in den unteren Geschossen der Liegenschaften M-Strasse 06 und 07 nicht nur zur Verschlechterung der Aussicht, sondern auch zum Entzug von Licht, was angesichts der engen Verhältnisse eine wesentliche Verschlechterung bedeute. Die nachbarlichen Interessen würden zusätzlich durch das öffentliche Interesse an der Errichtung baurechtskonformer Bauten unterstrichen. Diesen nachbarlichen Interessen stünden die primär wirtschaftlichen Interessen der Bauherrschaft und die raumplanerischen Interessen an einer Verdichtung der Überbauung gegenüber. Die Bauherrschaft mache geltend, die Verweigerung der geplanten Dachausbauten habe eine Einbusse von insgesamt 582,2 m

#### **E. 2.3.2**

Die beschwerdeführenden Nachbarn machen geltend, diese Interessenabwägung beruhe auf falschen Zahlen und sei ungenügend. Die Interessen der Eigentümer der Liegenschaften M-Strasse 09 und 10, welche beim Augenschein nicht betreten worden seien, seien ungenügend berücksichtigt worden. Dort würde nicht nur die Aussicht, sondern auch die Belichtung der Wohnzimmer beeinträchtigt. Sodann treffe es nicht zu, dass die Bauherrschaft eine Nutzfläche von 1743 m

#### **E. 2.3.3**

In der angefochtenen Baubewilligung vom 19. April 2005 hat der Gemeinderat Weiningen die mögliche Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht in Betracht gezogen und in der Rekursantwort vom 29. Juli 2005 hat er lediglich vorgebracht, die nachbarlichen Interessen seien aufgrund der bescheidenen Erhöhung des Firstes um 1,5 m als nicht überwiegend einzustufen. Dieser wenig aussagekräftige Satz, vermag unter den vorliegenden Umständen, wo es um die Vergrösserung der Dachgeschosse von Gebäuden geht, die gemessen an der umliegenden Überbauung schon jetzt ein relativ grosses Volumen aufweisen, und wo aufgrund von Topographie und Überbauungsverhältnissen die Nachteile für die Nachbarn ins Auge springen, die pflichtgemässe Ausübung des Ermessens durch den Gemeinderat Weiningen nicht zu belegen. Der Einwand der beschwerdeführenden Bauherrschaft, die Baurekurskommission habe den Ermessensspielraum der Gemeinde missachtet, vermag schon aus diesem Grund nicht durchzuschlagen (RB 1991 Nr. 2).

#### **E. 2.3.4**

Die Baurekurskommission hat einen Augenschein an der M-Strasse vorgenommen, an welcher die Liegenschaften der beschwerdeführenden Nachbarn liegen, und dabei die Grundstücke M-Strasse 06, 07 und 08, nicht jedoch M-Strasse 09 und 10 betreten. Eine unzureichende Abklärung des massgeblichen Sachverhalts kann ihr deshalb nicht vorgeworfen werden. Die Liegenschaft M-Strasse 09 ist durch das Bauvorhaben in ähnlicher Weise betroffen wie die Nachbarliegenschaft M-Strasse 08, während die Liegenschaft M-Strasse 10 schon deutlich weiter entfernt liegt. Unter diesen Umständen konnte die Vorinstanz darauf verzichten, einen Augenschein auch auf diesen Grundstücken zu nehmen. Die Beschwerdeführenden machen zudem nicht geltend, dass sie anlässlich der Augenscheinsverhandlung eine entsprechende Ausdehnung der Begehung beantragt hätten. Sodann hält das Gebäude L-Strasse 01 einen Abstand von ca. 13 m zur Nachbargrenze ein, das heisst rund doppelt so viel wie das Gebäude L-Strasse 02. Dass aufgrund dieser grösseren Entfernung sich die Vergrösserung der Gebäude-Silhouette geringfügiger auf die Nachbarliegenschaften auswirkt, ist offenkundig. Die von den beschwerdeführenden Nachbarn im Beschwerdeverfahren eingereichten Fotografien zeigen zwar, dass der höhere First zu einer gewissen Beeinträchtigung der Aussicht führen wird, doch kann aufgrund der grossen Abstände von einem Lichtentzug keine Rede sein.

#### **E. 2.3.5**

Weder die Vorbringen der beschwerdeführenden Nachbarn noch diejenigen der Bauherrschaft lassen die Interessenabwägung der Vorinstanz als rechtsverletzend erscheinen. Die Liegenschaften L-Strasse 01 und 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 weisen in den beiden Vollgeschossen anrechenbare Flächen vom 765.96 m

#### **E. 3**

Die Beschwerden erweisen sich damit als unbegründet und sind abzuweisen.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens zu je 1/30 und unter solidarischer Haftung für 1/3 den beschwerdeführenden Nachbarn 1.1-5.2 und zu je 1/3 und unter solidarischer Haftung für 2/3 den Beschwerdegegnern 1.1 und