

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00150 vom 12. Juli 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00150

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00150 du 12 juillet 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00150 del 12 luglio 2006

Regeste

Baubewilligung | Balkonanbau im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses (Projektänderung). Es ist eine restriktive Auslegung der von der Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG erfassten Gebäudeteile geboten, damit der Zweck der Abstandsvorschriften nicht unterlaufen wird (E. 3.1). Dachgeschosse nach § 292 PBG sollten als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln. Vorsprünge des Dachgeschosses (Attikageschosses), wie Terrassen, Balkone u.ä., die über die Fassade hinausragen, fallen nicht unter die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG (E. 3.2). Die Balkonbaute ist baulich und funktional deutlich erkennbar Bestandteil des Dachgeschosses und fällt damit nicht unter § 260 Abs. 3 PBG. Der nach der BZO massgebliche Grenzabstand wird damit klar unterschritten (E. 3.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 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. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ohne weiteres gegeben. Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Von den durch die Baukommission Rüschnikon mit Beschluss vom 6. Juli 2005 bewilligten beiden Balkonanbauten ist vor Verwaltungsgericht allein (noch) der obere Balkonanbau im Dachgeschoss an der Westfassade des projektierten Mehrfamilienhauses streitig. In ihrer Rekurschrift wie auch vor Verwaltungsgericht bringt die Beschwerdeführerin vor, diese Balkonanbaute stelle eine Dachvorbaute dar. Als solche dürfe sie die Schnittlinie Fassade/Dachfläche in horizontaler Richtung nicht überragen und geniesse das Abstandsprivileg gemäss § 260 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht. Der Balkon unterschreite unzulässigerweise den durch die kommunale Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstand von 6,78 m. Dieser Rechtsauffassung hielt die Baurekurskommission II in ihrem Rekursentscheid entgegen, beim vorliegend streitigen Bauvorhaben verhalte es sich anders als bei dem in der BEZ 1989 Nr. 7 publizierten Entscheid der Baurekurskommission, welcher vom Verwaltungsgericht geschützt wurde (VB.89/0040 mit Leitsatz publiziert in RB 1989 Nr. 75). Hier rage nicht umbauter Raum in den Abstandsbereich gegenüber dem rekurrentischen Grundstück hinaus, sondern eine unter der Traufe angeordnete begehbare Betonplatte. Dass diese aus Sicherheitsgründen mit einem Geländer zu versehen sei, ändere nichts daran, dass es sich um einen Balkon im Sinn eines prototypischen Anwendungsfalls von § 260 Abs. 3 PBG handle. Es sei bedeutungslos,

dass sich dieser bis knapp zur Mitte der im nördlichen Teil des streitbetroffenen Gebäudes vorhandenen Dachaufbaute hinziehe, und dass das notwendige Geländer in geringfügigem Umfang die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche durchstosse. Es könne auch nicht davon gesprochen werden, dass durch den Balkon die bestehende Dachaufbaute im Widerspruch zu den erwähnten Rechtsmittelentscheiden horizontal über die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche hinaus erweitert werde. Ein allfälliger Mangel liesse sich im Übrigen problemlos dadurch heilen, dass der Balkon um ca. 1,5 m nach Süden verschoben werde, womit er der Dachaufbaute nicht mehr vorgelagert wäre. An der Zulässigkeit des streitigen Balkons ändere auch der Verwaltungsgerichtsentscheid vom 24. November 2004 (VB.2004.00203, www.vgrzh.ch) nichts, bei welchem das Verwaltungsgericht eine über die Fassade auskragende Plattform eines Attikageschosses als unselbständigen Teil des Attikageschosses qualifizierte. Denn der genannte Schluss war aufgrund des kommunalen Rechts zu ziehen, welches bestimmte, dass Attikageschosse das zulässige Schrägdachprofil nicht durchstossen dürfen.

E. 3.1

Gebäude haben die in § 260 PBG umschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, die in der Bau- und Zonenordnung näher festgelegt werden – vorliegend ist die Bau- und Zonenordnung Rüslikon vom 28. September 1993 (BZO) massgeblich – einzuhalten. Einzelne Vorsprünge dürfen gemäss § 260 Abs. 3 PBG höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Grenz- und Gebäudeabstände liegen im gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie ortsplannerischen Interesse und haben eine nachbarschützende Funktion (BGE 119 Ia 113 E. 3b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 638). Bei Unterschreitung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden die benachbarten Anstösser benachteiligt, indem sich deren wohnhygienische Bedingungen verschlechtern, die Wohnimmissionen zunehmen und überdies das feuerpolizeiliche Gefahrenpotenzial wächst (VGr, 16. August 2001, VB.2001.00084, E. 2b, www.vgrzh.ch). Damit der mit den Abstandsvorschriften verfolgte Zweck nicht unterlaufen wird, ist eine restriktive Auslegung der von der Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG erfassten Gebäudeteile geboten (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 12-48). In diesem Sinn hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass der Begriff Erker nur auf Gebäudevorsprünge anwendbar ist, welche die Schnittlinie zwischen Fassade und Dach nicht durchbrechen, und nicht eine mit der Fassade verbundene Raumerweiterung im Sinn eines Dachvorbaus umfasst (VGr, 26. Oktober 1989, VB 89/0040, mit Leitsatz publiziert in RB 1989 Nr. 75). Auch hat es das Verwaltungsgericht in einem neueren Entscheid abgelehnt, dass die Abstandsprivilegierung für einzelne oberirdische Vorsprünge mit den gesetzlichen Erleichterungen für "Besondere Gebäude" im Sinn von § 273 PBG kumuliert wird (RB 2001 Nr. 72).

E. 3.2

Das Planungs- und Baugesetz bestimmt in § 292 PBG die Ausgestaltung von "Dachaufbauten". Diese dürfen insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine (spezielle) 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). Das Verwaltungsgericht hat sich bei der Auslegung von § 292 PBG stets vom Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift leiten lassen, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln sollen (RB 2005 Nr. 12 = BEZ 2005 Nr. 22, jeweils mit Hinweisen; vgl. auch BRK I, 22. August 2003, BEZ 2003 Nr. 41, E. b). Das Gesetz lässt es mit § 260 Abs. 3 PBG zu, dass Bauteile wie Balkone und Erker bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen und nimmt damit bewusst eine Verschlechterung insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Wohnimmissionen im gegenseitigen nachbarlichen Verhältnis in Kauf. Wie bereits dargelegt, ist diese Norm restriktiv anzuwenden (vgl. E. 3.1). Eine Ausdehnung der gemäss § 260 Abs. 3 PBG abstandsprivilegierten Vorsprünge auf den Bereich des Dachgeschosses ist abzulehnen. Mit der Begriffsdefinition in § 275 Abs. 2 PBG ("Kniestockregelung") und der Bestimmung von § 292 PBG betreffend Dachaufbauten hat der Gesetzgeber die Ausgestaltung der Dachgeschosse umfassend und abschliessend geregelt. Der Gesetzgeber wollte mit der Privilegierung "einzelner Vorsprünge" nicht die im Gesetz festgelegte Ausgestaltung des Dachbereiches durchbrechen. Der vom Gesetzgeber mit § 292 in Verbindung mit § 275 Abs. 2 PBG verfolgte Zweck würde unterlaufen, wenn Auskragungen der Dachgeschosse (Attikageschosse) zugelassen würden, die auf der "Stirnseite" sogar die ganze Gebäudebreite einnehmen oder, wie im vorliegenden Fall, einer nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbaute vorgelagert sein könnten und – bei einem kantonalen Minimalabstand von 3,5 m (§ 270 Abs. 1 PBG) – von der nachbarlichen Grenze lediglich einen Abstand von 1,5 m einhalten müssten. In Fortführung der bisherigen Praxis ist daher festzuhalten, dass Bauteile, welche bei Dachgeschossen (Attikageschossen) über die Fassade hinausragen (Terrassen, Balkone u.ä) nicht unter § 260 Abs. 3 PBG fallen.

E. 3.3

Der durch die BZO auf der Westseite vorgeschriebene Grenzabstand beträgt unbestrittenermassen 6,78 m. Die streitige obere Balkonvorbaute auf der Westseite fällt nach den vorne gemachten Ausführungen (E. 3.1 und 3.2) nicht unter die in § 260 Abs. 3 PBG von der Einhaltung des ordentlichen Grenzabstandes privilegierten Bauteile. Daran ändert nichts, dass dieser Bauteil leicht unterhalb der Schnittlinie Dachfläche/Fassade ansetzt, ist er doch klarerweise baulich und funktional Bestandteil des Dachgeschosses (vgl. VGr, 24. November 2004, VB.2004.00203, E. 2.1, www.vgrzh.ch). Mit einem Abstand von ca. 5 bis 5.5 m von der westlichen Grundstücksgrenze wird der erforderliche Grenzabstand deutlich unterschritten. Die streitige obere Balkonvorbaute ist demnach nicht bewilligungsfähig und die Beschwerde daher gutzuheissen.

E. 4

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten praxisgemäss je zur Hälfte der privaten Beschwerdegegnerschaft und der Baukommission als Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 4, www.vgrzh.ch). Eine Parteientschädigung steht diesen von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG der Beschwerdeführerin zuzusprechen. Angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-; diese hat nach § 17 Abs. 3 VRG die private Beschwerdegegnerin zu tragen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz

des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 17 N. 46 ff.). Was die Rekurskosten betrifft, so sind diese neu zu verlegen. Da die heutige Beschwerdeführerin im Rekursverfahren mit ihrem Einwand gegen den unteren Balkon rechtskräftig unterlag, sind die Rekurskosten je hälftig den Rekursparteien aufzuerlegen. Eine Umtriebsentschädigung ist nicht zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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