

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00272 vom 25. Oktober 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-10-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00272

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00272 du 25 octobre 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00272 del 25 ottobre 2006

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Wohnhaus mit 5 Wohnungen und Tiefgarage. Begrenzung der Ausnutzungsübertragung innerhalb der nämlichen Bauzone. Befriedigende Einordnung. Weder aus dem Gesetz noch aus der Praxis lässt sich eine allgemeine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsübertragungen innerhalb der nämlichen Bauzone ableiten. Eine Einschränkung kann sich indessen insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf (E. 3.3). Die Frage, wie sich die grundsätzlich zulässige Ausnutzungsübertragung auf die befriedigende Einordnung des Bauvorhabens auswirkt und ob die Baubehörde die Baubewilligung gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG verweigern durfte, kann infolge fehlender Sachverhaltselemente nicht abschliessend beurteilt werden (E. 3.5). Gutheissung und Rückweisung (E. 4).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission I erhobenen Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Vorinstanz hat die Bauverweigerung des Gemeinderats wegen einer unzulässigen Ausgestaltung des Dachgeschosses geschützt. Dieser Bauverweigerungsgrund, auf den sich der Gemeinderat nicht berufen hat, beruht, wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht, auf einer unzutreffenden Feststellung des massgeblichen Sachverhalts. Dachgeschosse (Attikageschosse) sind laut der Definition von § 275 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes vom 7. September 1975 (PBG) Gebäudeabschnitte, welche über der Schnittlinie zwischen Fassade/Dachfläche liegen. Bei Flachdächern dürfen sie – vorbehältlich § 292 lit. b PBG – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der tatsächlichen Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42). Entgegen den Feststellungen der Baurekurskommission wird diese Profillinie jedenfalls im Dachbereich nicht in einem § 292 lit. b PBG verletzenden Ausmass durchstossen. In den Schnitt- und Fassadenplänen wurde zwar eine Profillinie nicht an der massgeblichen Schnittlinie zwischen der Dachfläche des obersten Vollgeschosses und

zugehöriger Fassade, sondern unter Mitberücksichtigung eines fiktiven Kniestocks ungefähr einen Meter höher angesetzt. Diese Profillinie verläuft jedoch nicht, wie zur Bestimmung des hypothetischen Schrägdachs zulässig, in einem Winkel von 45°, sondern entsprechend dem tatsächlich geplanten Schrägdach in einem solchen von lediglich 31,5°, was zur irrtümlichen Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz beigetragen haben mag. Wird dagegen das massgebliche Schrägdach am richtigen Ort und unter dem zulässigen Winkel von 45° angesetzt, so liegt der gesamte Dachbereich innerhalb des gemäss § 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG massgeblichen Profils.

E. 3

Von den von der örtlichen Baubehörde geltend gemachten Bauverweigerungsgründen hat die Vorinstanz diejenigen der unzulässigen Bauweise sowie der übermässigen Ausnutzungsübertragung verworfen. Die ebenfalls beanstandete Einordnung hat sie nur unter dem Gesichtswinkel der Dachgestaltung geprüft.

E. 3.1

Gemäss § 286 Abs. 1 PBG sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen, wenn die BZO, wie dies hier zutrifft, keine andere Festlegung trifft. Entgegen der von der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren noch vertretenen Auffassung ist das geplante Bauvorhaben ohne weiteres als ein einziges, freistehendes Gebäude zu würdigen. Für die Annahme einer geschlossenen Überbauung, das heisst von zwei seitlich zusammengebauten Gebäuden, fehlt die vorausgesetzte durchgehende baulich-funktionale vertikale Trennung der beiden hier nur äusserlich leicht verschobenen Gebäudeteile (RB 1998 Nr. 118). Sodann enthält die BZO keine Bestimmung, wonach in der Wohnzone W1 nur Einfamilienhäuser zulässig sein sollen; abgesehen davon geht die herrschende Auffassung davon aus, dass § 49 Abs. 2 PBG es den Gemeinden nicht erlaubt, in Wohnzonen die Zahl der pro Gebäude zulässigen Wohnungen vorzuschreiben (BGr, 14. März 1984, ZBl 85/1984, S. 512, E. 6; vgl. RB 1990 Nr. 59 = BEZ 1990 Nr. 23).

E. 3.2

Was die Ausnutzung betrifft, so ist zunächst umstritten, ob die beiden Bastelräume im Untergeschoss zur anrechenbaren Fläche zählen. Dies ist aufgrund ständiger Rechtsprechung (vgl. die Zusammenfassung in RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4 sowie VGr, 22. Juli 2005, BEZ 2005 Nr. 37) ohne weiteres zu bejahen. Die so genannten Bastelräume verfügen über einen direkten, niveaugleichen Zugang zu den zugehörigen Wohnungen und erhalten über einen Lichtschacht Tageslicht und Frischluft. Sie sind mindestens zu Arbeitszwecken geeignet und deshalb ohne weiteres anrechenbar. Neben der im Erdgeschoss anrechenbaren Fläche von 284 m² ergibt sich damit im Untergeschoss eine solche von 154 m² (301 m² - 147 m²), das heisst total eine anrechenbare Fläche von 438 m² und damit eine Übernutzung von (438 m² - 294 m² =) 144 m².

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin will sich die auf dem Baugrundstück fehlende Ausnutzung durch eine Ausnutzungsübertragung vom Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 beschaffen, was die Beschwerdegegner anders als die Baurekurskommission für unzulässig halten. Als für die Berechnung der Ausnutzung massgebliche Grundfläche bezeichnet § 259 Abs. 1 PBG die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Aus dieser Bestimmung leiten Lehre und Praxis ab, dass Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen, der nämlichen Bauzone zugehörigen

Parzellen grundsätzlich zulässig sind (BGr, 5. September 1997, ZBl 100/1999, S. 218 E. 2c); Ausnutzungsübertragungen über eine Zonengrenze hinweg sind dagegen nur im Rahmen von Arealüberbauungen möglich (§ 72 Abs. 3 PBG). Eine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsübertragungen innerhalb der nämlichen Bauzone kennt das Gesetz nicht. Eine Einschränkung kann sich dagegen insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf (VGr, 31. Mai 1994, BEZ 1994 Nr. 15; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 10-7 und 11-11). Eine allgemein geltende quantitative Grenze für Ausnutzungsübertragungen lässt sich daraus jedoch nicht herleiten, sondern es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellarordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen. Etwas anderes lässt sich aus dem von den Beschwerdegegnern zitierten Verwaltungsgerichtsentscheid vom 5. September 2001 (VB.2001.00092, www.vgrzh.ch) nicht ableiten, wo das Gericht eine Ausnutzungsübertragung von 10 % als unproblematisch beurteilt hat.

E. 3.4

Die Baurekurskommission hat bezüglich der Ausnutzungsübertragung lediglich erwogen, die durch die Übertragung erhöhte Ausnutzung betrage höchstens 22 % und nicht 49 % der regulären Nutzfläche und erlaube nur einen weiter gehenden Ausbau des anrechenbaren Untergeschosses mit Wohn- statt mit Kellerräumen, weshalb sich das Gebäudevolumen durch den Ausnutzungstransfer in keiner Weise verändere. Diese Betrachtungsweise greift insofern zu kurz, als das Bauvorhaben bereits über ausreichende Nebenräume verfügt und die Schaffung des durch die Ausnutzungsübertragung zusätzlich ermöglichten Volumens wirtschaftlich keinen Sinn machen würde, wenn es nicht zu Wohnzwecken verwendet werden könnte. Sodann müssen Wohnungen anders als Kellerräume über Fenster verfügen, was wie hier zu Abgrabungen führt und sich entsprechend auf die Gestaltung des Bauvorhabens und seine Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung auswirkt.

E. 3.5

Weitere Überlegungen bezüglich der Einordnung des Bauvorhabens, welche von der Baubehörde als weiterer Verweigerungsgrund angeführt wurden, hat die Baurekurskommission nicht angestellt. Insbesondere lässt sich den Akten nichts bezüglich der baulichen Umgebung und der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie darüber entnehmen, inwiefern diese das nach der geltenden Bau- und Zonenordnung zulässige Volumen ausschöpft. Ohne diese Abklärungen lässt sich die Frage, wie sich die grundsätzlich zulässige Ausnutzungsübertragung auf die Einordnung des Bauvorhabens auswirkt und ob die Baubehörde die Baubewilligung gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG verweigern durfte, nicht entscheiden. Ebenso sind die weiteren von der Baubehörde geltend gemachten Einordnungsmängel zu prüfen, so insbesondere bezüglich der für die Freilegung des Untergeschosses erforderlichen Abgrabungen, die zumindest teilweise ebenfalls eine Folge des Nutzungstransfers sind.

E. 4

Der Sachverhalt erweist sich damit als unzureichend geklärt, was zur Aufhebung des Rekursentscheids führt. Gestützt auf § 64 Abs. 1 VRG ist die Angelegenheit zu weiterer

Untersuchung und neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Damit obsiegt die Beschwerdeführerin, die keinen weitergehenden Antrag gestellt hat, vollständig, und sind deshalb die Gerichtskosten den Beschwerdegegnern je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Der private Beschwerdegegner ist überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Über die Verlegung der Rekurskosten wird die Vorinstanz im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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