

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00135 vom 19. April 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-04-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00135

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00135 du 19 avril 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00135 del 19 aprile 2002

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilien- und eines angebauten Einfamilienhauses: Ausnutzungsprivileg für Nebenräume. Als "verglaste Balkone, Veranden oder Vorbauten" im Sinn von § 10 lit. c ABauV können nur solche Räume qualifiziert werden, die in räumlicher und funktionaler Hinsicht als den anrechenbaren Wohn- und Arbeitsräumen untergeordnet erscheinen, was im Einzelfall auf Grund von Grösse, Lage und Raumbeziehungen zu beurteilen ist. Die beiden je 8,2 m² messenden Räume im Erd- und Obergeschoss sind in keiner Weise dem Hauptgebäude vor- oder angebaut, sondern liegen wie irgendwelche andere Räume innerhalb des durch die Hauptfassaden gebildeten Baukörpers. Eine Ausnutzungsprivilegierung als Wintergärten kommt deshalb nicht in Betracht (E. 2). Die so genannten Reduits in den Vollgeschossen gehören aufgrund der gebotenen Gesamtbetrachtung teilweise ebenfalls zur anrechenbaren Fläche. Die beiden Reduits im Erdgeschoss sind aufgrund von Grösse und Belichtung sowie der wohnungsinternen Erschliessung ohne weiteres als private Büroarbeitsplätze oder dergleichen geeignet. Ebenfalls anrechenbar ist das Reduit mit 2,6 m² Fläche, das direkt von einem Wohnraum aus zugänglich ist und deshalb als Ankleideraum oder dergleichen dieser Nutzung zuzurechnen ist. Die vorliegenden Mängel können offenkundig nicht mit einer Nebenbestimmung behoben werden (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz hat die angefochtene Baubewilligung mit der Begründung aufgehoben, die dem Gebäude nicht vorgebauten und entsprechend nicht einen Verglasungsanteil von 70 % der vertikalen, gegen aussen gerichtete Bauhüllenteile aufweisenden Wintergärten seien bei der Ausnutzungsbestimmung anzurechnen. Mit den deshalb zusätzlich anrechenbaren Flächen von je 8,2 m

E. 2

messenden Räume im Erd- und Obergeschoss sind in keiner Weise dem Hauptgebäude vor- oder angebaut, sondern liegen wie irgendwelche andere Räume innerhalb des durch die Hauptfassaden gebildeten Baukörpers. Eine Ausnutzungsprivilegierung als Wintergärten kommt schon deshalb nicht in Betracht. Damit sind neben den Flächen dieser Räume auch die angrenzenden Innenwände an die Ausnutzung anzurechnen, was zusammen mit weiteren von der Vorinstanz vorgenommenen Korrekturen zu einer Überschreitung der zulässigen Ausnutzung um fast 10 % führt.

E. 2.1

Das Verwaltungsgericht hat die dem angefochtenen Entscheid zu Grunde liegende Rechtsauffassung bezüglich der Anrechenbarkeit von nicht als Vor- oder Anbauten ausgestalteten Wintergärten bereits im Entscheid VB.2008.00012 vom 18. Juni 2008 (www.vgrzh.ch) bestätigt. Der Wortlaut von § 10 lit. c ABauV, der die Privilegierung auf "verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten" beschränkt, lässt es nicht zu, dass irgendwelche hinter den Hauptfassaden des Gebäudes liegende Räume durch Verzicht auf heiztechnische Einrichtungen und genügende Isolation der Wände gegenüber den beheizten Gebäudeteilen als ausnutzungsprivilegierte Wintergärten gelten können. Vielmehr sind Balkone und Veranden begrifflich Fassadenvorsprünge oder Anbauten (vgl. Brigitte Riese/Hans-Joachim Kadatz, Seemanns Sachlexikon, Kunst & Architektur, Leipzig 2008, S. 41 und 439; Hans Koepf/Günther Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 4. A., Stuttgart 2005, S. 44 und 494), und auch der vom Ordnungsgeber verwendete Begriff der "Vorbaute" setzt voraus, dass an ein dahinter liegendes Hauptgebäude angebaut wird. Entsprechend verlangt Ziff. 2.4 des "Vollzugsordners Energie" des Amtes für Abfall, Wasser Energie und Luft (vgl. www.energie.zh.ch) auch einen Verglasungsanteil von 70 % des Vorbaus (vgl. ebenso das Merkblatt "Wintergarten aus rechtlicher Sicht; vgl. www.energie.zh.ch). Sodann hat das Verwaltungsgericht auch darauf hingewiesen, dass die Delegationsnorm von § 255 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) dem Ordnungsgeber lediglich die Privilegierung von Nebenräumen erlaubt. Als "verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten" im Sinn von § 10 lit. c ABauV können deshalb nur solche Räume qualifiziert werden, die in räumlicher und funktionaler Hinsicht als den anrechenbaren Wohn- und Arbeitsräumen untergeordnet erscheinen, was im Einzelfall auf Grund von Grösse, Lage und Raumbeziehungen zu beurteilen ist. In jenem Entscheid wurde deshalb einem "Wintergarten", der zwar den geforderten Verglasungsanteil von 70 % aufwies, jedoch auf keiner Seite über die Hauptfassaden des Doppeleinfamilienhauses hinausreichte, sondern vollständig innerhalb des Grundrisses des darunter liegenden Erdgeschosses lag und vollständig vom Attikageschoss und dessen Terrassen überdeckt wurde, das Ausnutzungsprivileg nicht zugestanden. Mitentscheidend war zudem, dass der "Wintergarten" mit 10 m

E. 2.2

Die beiden je 8,2 m

E. 3

Gemäss § 321 Abs. 1 PBG ist die Baubewilligung unter Nebenbestimmungen zu erteilen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.vgrzh.ch). Ob Projektängel ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden können, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, sind hier zur Reduktion der übermässigen Ausnutzung wesentliche Projektänderungen erforderlich und kommt deshalb eine nebenbestimmungsweise Heilung nicht in Betracht. Insbesondere trifft es nicht zu, dass die Ausnutzungsüberschreitung wegen der beiden so genannten innen liegenden Wintergärten dadurch behoben werden kann, dass dort auf die Verglasung verzichtet wird, sodass dadurch ein innen liegender Sitzplatz bzw. Balkon entsteht. Wie der Beschwerdeführer im Rekursverfahren hat

ausführen lassen, würden derart eingezogene Balkone zwischen den Wohneinheiten wegen der vergrösserten Gebäudehülle die Einhaltung des angestrebten Minergie-Standards verunmöglichen. Zudem weist die Beschwerdegegnerin zutreffend darauf hin, dass damit die Ausnutzungsüberschreitung noch nicht behoben wäre. Auch im Dachgeschoss müsste der dortige "Wintergarten" zur anrechenbaren Fläche gezählt werden, da er vollständig innerhalb des Volumens des Hauptgebäudes liegt und aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Dachgeschoss-Wohnung offenkundig kein Nebenraum ist. Die anrechenbare Fläche erhöht sich sodann noch um knapp 2 m² im Bereich der Lukarne des Einfamilienhauses, die irrtümlich nicht angerechnet wurde. Die gemäss § 255 Abs. 2 PBG im Dachgeschoss nicht anrechenbare Fläche wird damit um 4 m² überschritten, welche ebenfalls zur Ausnutzung zu zählen sind. Schliesslich gehören die so genannten Reduits in den Vollgeschossen aufgrund der gebotenen Gesamtbetrachtung (vgl. dazu VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.2, www.vgrzh.ch) teilweise ebenfalls zur anrechenbaren Fläche. So sind jedenfalls die beiden Reduits im Erdgeschoss aufgrund von Grösse und Belichtung sowie der wohnungsinternen Erschliessung ohne weiteres als private Büroarbeitsplätze oder dergleichen geeignet, zumal im Kellergeschoss ausreichend Nebenräume vorhanden sind; eine Verwendung zu reinen Lagerzwecken ist daher eher unwahrscheinlich. Ebenfalls anrechenbar ist das Reduit mit 2,6 m² Fläche im nördlichen Obergeschoss, das direkt von einem Wohnraum aus zugänglich ist und deshalb als Ankleideraum oder dergleichen dieser Nutzung zuzurechnen ist. Eine Heilung all dieser Mängel mittels Nebenbestimmungen sprengt offenkundig den Rahmen von § 321 Abs. 1 PBG. Anzumerken ist überdies, dass die Bauherrschaft bis heute keine korrekte Ausnutzungsberechnung (unter anderem unter Berücksichtigung sämtlicher innerer Trennwände) eingereicht hat. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, die Ausnutzungsberechnung aufgrund unzureichender Unterlagen zu überprüfen, sondern gemäss § 313 Abs. 1 PBG hat die örtliche Baubehörde im Rahmen der Vorprüfung auf einer Ergänzung unvollständiger Baugesuchsunterlagen zu bestehen.

E. 4

Die Vorinstanz hat im Hinblick auf die Bewilligung eines geänderten Projekts darauf hingewiesen, dass einem Gebäude, dass die primären Baubegrenzungsvorschriften beachtet, in der Regel unter dem Gesichtspunkt der Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG nicht entgegengehalten werden könne, es wirke überdimensioniert. Diese Regel kann indessen dann nicht unbesehen gelten, wenn ein Baukörper derart viele nicht anrechenbare Flächen aufweist, dass dadurch die auch für die Einordnung bedeutsame volumenbeschränkende Funktion der Ausnutzungsziffer unterlaufen wird. Jedenfalls ist in diesem Zusammenhang daran zu erinnern, dass gemäss § 238 Abs. 1 PBG ein Gebäude, das sich grössenmässig aus der baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis bei Anordnung und Volumetrie des Baukörpers in geeigneter Weise Rechnung zu tragen hat (VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18 E.3). Nachdem das Bauvorhaben schon aus den oben genannten Gründen nicht bewilligungsfähig ist, muss die Frage, ob die Gebäudehöhe eingehalten ist, nicht mehr geprüft werden.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- an die Beschwerdegegnerin zu

verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Die Mitbeteiligte, die im Verfahren vor Verwaltungsgesicht keine eigenen Anträge gestellt hat, trifft keine Kostenfolgen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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