

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00435 vom 11. März 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00435

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00435 du 11 mars 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00435 del 11 marzo 2009

Regeste

Baubewilligung | Frage der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdachbauten mit Attikageschossen. Auch bei zurückversetzten Fassaden bildet die Dachfläche des obersten Vollgeschosses oberen Messpunkt der Gebäudehöhe. Über Flachdächern ist nur ein Dachgeschoss zulässig. Auch wenn gemäss § 276 Abs. 2 PBG in allen Bauzonen Vollgeschosse durch Dachgeschosse ersetzt werden dürfen, hat diese Bestimmung nicht zur Folge, dass dadurch der obere Gebäudemesspunkt um ein Geschoss tiefer gesetzt wird; entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin kann deshalb das obere Vollgeschoss nicht als - neben dem Attikageschoss - zweites Dachgeschoss qualifiziert werden (E. 2.2.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A, vertreten durch RA R, 2.1 B, 2.2 C, 3.1 D, 3.2 E, 2.1–3.2 vertreten durch RA S,

E. 1.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 an der V-Strasse 02 in W ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der zweigeschossigen Wohnzone W2bII zugeteilt. In dieser Zone sind gemäss Art. 13 BZO Bauten mit maximal einem anrechenbaren Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Die erlaubte Gebäudehöhe beträgt 8,5 m. Zu beachten sind weiter eine Gebäudelänge von höchstens 20 m, eine Ausnutzungsziffer von max. 40 % und eine Überbauungsziffer von 22 %.

E. 1.2

Die Baurekurskommission I hat den baurechtlichen Entscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 21. August 2007 wegen Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m bei allen fünf Mehrfamilienhäusern aufgehoben. Sie hat dazu ausgeführt, die projektierten Gebäude würden südwest-(tal-)seitig ein anrechenbares Untergeschoss sowie ein im Wesentlichen mit diesem fluchtendes erstes Vollgeschoss aufweisen. Das zweite Vollgeschoss sei bei allen Gebäuden talseits um 2 m von der (unteren) Vollgeschossfassade zurückversetzt. Ein talseitiger Rücksprung sei auch bei den Attikageschossen vorgesehen. Durch diese Ausgestaltung würden die Gebäude von Südosten und Nordwesten her gesehen deutlich abgestuft, was ihnen ein terrassenhausähnliches Gepräge verleihe. Die Bauherrschaft und die Bausektion seien bei der Gebäudehöhenmessung davon ausgegangen, dass es sich bei der Südwest- und der Nordostseite um die Trauffassade und bei den anderen Fassaden um die Giebelfassade handle. Als gebäudehöhenrelevant seien auf der Südwestseite je die Fassade des Untergeschosses und des ersten Vollgeschosses angenommen worden. In jenem Bereich liege die Schnittlinie zwischen Fassade und

Dachfläche des ersten Obergeschosses bei sämtlichen Gebäuden innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m. Die Gebäudehöhe sei bei den talseitigen Schnittpunkten der –zurückversetzten– Fassade der zweiten Vollgeschosse und deren Flachdach nicht gemessen worden. Ob das zweite Vollgeschoss zulässig sei, habe die Bauherrschaft anhand eines die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfenden und mit einer Dachneigung von 45° gebildeten maximalen Gebäudeprofils ermittelt. Bei sämtlichen Gebäuden lägen die zweiten Vollgeschosse und die Attikageschosse innerhalb dieses maximal möglichen Gebäudeprofils bzw. werde dieses von den Attikageschossen lediglich entsprechend § 292 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) im Umfang eines Drittels der massgeblichen Fassadenlänge durchstossen. Diese Bemessungsweise, welche der Bewilligungspraxis der Vorinstanz entspreche, stehe mit den Bestimmungen von § 275 Abs. 2 und § 280 Abs. 1 PBG nicht in Einklang. Ein hypothetisches Gebäudeprofil mit einer fiktiven Schnittlinie Fassade/Dachfläche sei nach § 281 Abs. 2 PBG nur im Zusammenhang mit der Firsthöhenmessung von Schrägdächern zulässig, deren Neigung 45° übersteige. In den Entscheiden BEZ 1995 Nr. 36 und RB 1999 Nr. 121 der Baurekurskommission und des Verwaltungsgerichts sei ein hypothetisches Gebäudeprofil zwar aufgrund der kommunalen Bauordnungsvorschriften zulässig gewesen. Die betreffenden Gemeinden hätten in ihrer Bau- und Zonenordnung auf Geschosshöhenvorschriften verzichtet und das zulässige Gebäudevolumen lediglich anhand der Festsetzung einer bestimmten Gebäude- und Firsthöhe bestimmt und explizit festgelegt, dass die Aufteilung der Nutzung innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils frei sei. Damit habe es keine Rolle gespielt, welcher Geschosskategorie die Gebäudeabschnitte zuzuordnen waren, und habe es sich erübrigt, an der effektiven Schnittlinie zwischen Fassade und (Flach-)Dach die um 45° ansteigende Fläche eines hypothetischen Schrägdaches anzusetzen, welche sicherstellen soll, dass das oberste Geschoss effektiv ein Attikageschoss bildet, das zudem noch visuell als solches erkennbar ist. Hier aber bestünden Geschosshöhenvorschriften, womit die geplanten Gebäudeabschnitte zwingend den einzelnen Geschosskategorien zugeordnet werden müssten. Die Ansetzung eines hypothetischen Gebäudeprofils sei unzulässig; massgebend für die Gebäudehöhe sei vielmehr die Schnittlinie zwischen traufseitiger Fassade und Dachfläche des obersten Vollgeschosses. Bei den Gebäuden 1–3 sei daher die Gebäudehöhe um rund 1 m, bei den Häusern 4 und 5 um rund 1,5 m überschritten. Diese Mängel liessen sich nicht im Sinn von § 321 PBG "ohne besondere Schwierigkeiten" beheben, sondern erforderten eine eingreifende Neuprojektierung. Dies führe zur Gutheissung der Rekurse und zur Aufhebung der Baubewilligung im angefochtenen Umfang.

E. 1.3

Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift entgegen, nach § 275 Abs. 2 PBG seien Dachgeschosse Gebäudeabschnitte, welche über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche lägen. Nach der nämlichen Schnittlinie bestimme sich die Gebäudehöhe. Da die geplanten Flachdachbauten kein Schrägdach aufwiesen, sei die für die Ermittlung der Geschosshöhen und Gebäudehöhe massgebliche Ebene eines Schrägdaches mit 45° Neigung zu fingieren, d.h. hypothetisch anzunehmen. Bei allen geplanten Bauten lägen nur die Attikageschosse über dieser fiktiven Schnittlinie und seien daher als Dachgeschosse anzusprechen. Ab dieser fiktiven Schnittlinie sei die Gebäudehöhe nach § 280 Abs. 1 PBG auf dem darunterliegenden gewachsenen Boden, selbstverständlich entlang der Aussenfassaden, zu messen. Zu keinem anderen Ergebnis führe die Qualifikation des zurückversetzten zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss.

Zufolge der südwest- bzw. talseitigen Rückversetzung dieses Geschosses gegenüber den beiden darunter liegenden Geschossen werde das zulässige Profil eines hypothetischen Schrägdaches mit 45° Neigung nicht durchstossen. Bei den als Giebelfassaden zu qualifizierenden Südost- und Nordwestseiten bedürfe es keiner Rückversetzung und nach Art. 7a Abs. 2 BZO dürfe das Dachgeschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite die zulässige Gebäudehöhe – wie hier – eingehalten werde. Auch bei Flachdachbauten sei es nach § 276 Abs. 2 PBG zulässig, ein Vollgeschoss durch ein Dachgeschoss zu ersetzen. Dadurch ergebe sich, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m auch dann eingehalten sei, wenn die zurückversetzten zweiten Vollgeschosse als Dachgeschosse qualifiziert würden. Es bestehe kein Grund, Flachdachbauten mit einem ein Vollgeschoss ersetzenden Dachgeschoss und einem Attikageschoss strenger zu beurteilen als entsprechende Geschosse unter einem Schrägdach. Die Gebäudehöhe werde nach § 280 Abs. 1 PBG nicht an einem zurückversetzten Fassadenteil, sondern an der vorderen Hauptfassade bzw. der talseitig dominierenden Trauffassade gemessen. Die Messweise der Vorinstanz würde dazu führen, dass die Gebäudehöhe nicht an der Fassade, sondern mitten durch ein Gebäude hindurch gemessen werde.

2. 2.1 Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid vom 4. Juli 2008 die Rechtsprechung zur Messweise der Gebäudehöhe (§ 280 Abs. 1 PBG) ausführlich wiedergegeben. Sie hat auch einlässlich zum Einwand Stellung genommen, die von der Rekurskommission vertretene Messweise benachteilige in stossender Weise Flachdachbauten gegenüber Schrägdachbauten. Den Erwägungen der Rekurskommission ist zuzustimmen und es kann vorab auf diese verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Ergänzend ist Folgendes auszuführen:

2.2 2.2.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Bei Bauten mit Flachdächern ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche, wobei als Dachfläche jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG; RB 2005 Nr. 73 [Leitsatz] = BEZ 2006 Nr. 8; VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, www.vgrzh.ch). Im Entscheid RB 2005 Nr. 73 hat das Verwaltungsgericht offen gelassen, ob die – auf Steildachbauten ausgerichtete – Vorschrift, wonach durch Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen bis zu einer Tiefe von 1,5 m nicht zu beachten sind, auf Rücksprünge bei Bauten mit Flachdächern überhaupt anwendbar sei. Jedenfalls bleibe bei Flachdächern auch im Fall von Rücksprüngen die Dachfläche des obersten Vollgeschosses Gebäudehöhenmesspunkt. So gemessen sind die zulässigen Gebäudehöhen von max. 8,5 m bei allen projektierten fünf Gebäuden um ca. 1 bis 1,5 m überschritten.

2.2.2 Die Bausektion der Stadt Zürich und die Beschwerdeführerin vertreten eine Messweise, welche bei zurückgestaffelten Vollgeschossen die Gebäudehöhe an der vorderen Hauptfassade der nicht zurückversetzten Geschosse misst; das zurückversetzte Vollgeschoss und das Attikageschoss müssen innerhalb der bei der gesetzlichen Gebäudehöhe angesetzten hypothetischen Profillinie für ein 45°-Schrägdach liegen. Messpunkt der Gebäudehöhe ist damit nicht mehr die Dachfläche des obersten Vollgeschosses, sondern ein hypothetischer Punkt, angesetzt bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe an der vorderen, nicht zurückversetzten Hauptfassade. Eine solche Messweise der Gebäudehöhe widerspricht offenkundig den gesetzlichen Bestimmungen von § 275 Abs. 2 und § 280 Abs. 1 PBG. Die Gebäudehöhe setzt sowohl bei Steildach- als auch bei Flachdachbauten am tatsächlichen Gebäude an. Die Gebäude- und Firsthöhen (§§ 278 ff. PBG) regeln zusammen mit weiteren

Bestimmung über die Bauweise (Abstände [§§ 260 ff. PBG], Geschosse [§§ 275 ff. PBG], offene bzw. geschlossene Überbauung [§§ 286 PBG]) die Erscheinung von Gebäuden (siehe auch Überschrift vor § 292 PBG "Weitere Bestimmungen über die Erscheinung von Gebäuden"). Entsprechend dieser Zielsetzung ist die Gebäudehöhe am Gebäudekörper zu messen. Dies gilt auch dann, wenn ein Baukörper vorliegt, der von der "klassischen" Bauform abweicht, auf welche der Gesetzgeber die Messweise der Gebäudehöhe ausrichtete. Entsprechend der aufgezeigten Rechtsprechung bildet auch bei zurückversetzten Fassaden die Dachfläche des obersten Vollgeschosses den oberen Messpunkt der Gebäudehöhe. Über Flachdächern ist nur ein Dachgeschoss zulässig (§ 49a Abs. 2 PBG). Auch wenn gemäss § 276 Abs. 2 PBG in allen Bauzonen Vollgeschosse durch Dachgeschosse ersetzt werden dürfen, hat diese Bestimmung nicht zur Folge, dass dadurch der obere Gebäudemesspunkt um ein Geschoss tiefer gesetzt wird; entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin kann deshalb hier das obere Vollgeschoss nicht als – neben dem Attikageschoss – zweites Dachgeschoss qualifiziert werden mit der rechtlichen Konsequenz, dass dadurch nicht mehr die Dachfläche des zweiten Vollgeschosses, sondern die des unteren Vollgeschosses oberer Gebäudemesspunkt wäre. Unbehelflich ist auch der Hinweis auf Projekte, bei denen die Gebäudehöhe aufgrund des Baulinienabstands zu bestimmen ist, da sich in diesen Fällen laut § 279 Abs. 2 PBG die Gebäudehöhe ausdrücklich um das Mass der Gebäuderückversetzung erhöht. Wie die Rekurskommission zu Recht festhält, ist ein hypothetisches Gebäudeprofil begrenzt durch einen 45°-Winkel, angesetzt auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe, also einer fiktiven Schnittlinie Fassade/Dachfläche, nach § 281 Abs. 2 PBG bei Schrägdächern vorgesehen. Diese Bestimmung regelt jedoch nicht die Gebäudehöhe, sondern die Dachform, und erlaubt die Realisierung von Tonnen-, Pult-, Mansardendächern usw., die steiler als 45° sind, sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird (VGr, 11. Dezember 2002, VB.2002.00298, Erw. 3). Für die vorliegend projektierte Bauweise kann daraus nichts abgeleitet werden. Bei Flachdachbauten mit zurückversetzten Fassaden würde die vom Beschwerdeführer vertretene Messweise dazu führen, dass das oberste Vollgeschoss je nach Mass der Zurückversetzung eine wesentlich höhere Höhenlage aufweisen könnte, als wenn die am obersten Vollgeschoss gemessene Gebäudehöhe eingehalten werden muss. Die Gebäude würden so ein anderes Erscheinungsbild vermitteln als bei korrekter Messweise der Gebäudehöhe. Das Verwaltungsgericht hat es beispielsweise auch nicht zugelassen, dass die nach § 292 PBG durch das Attikageschoss einzuhaltende Profillinie bei einer Flachdachbaute nicht an der tatsächlichen Schnittstelle von Fassade und Geschossdecke angesetzt wird, sondern an einer um das Mass des Kniestocks erhöhten fiktiven und damit optisch nicht erkennbaren Schnittstelle (RB 1993 Nr. 42). Ein Abweichen von der gesetzlich vorgeschriebenen Messweise der Gebäudehöhe ist schliesslich auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung gegenüber Schrägdachbauten nicht gerechtfertigt. Flachdach- und Schrägdachbauten sind derart unterschiedliche Bauformen und treten optisch und gestalterisch derart unterschiedlich in Erscheinung, dass differenzierte Regelungen sachlich gerechtfertigt sind und der Grundsatz der Rechtsgleichheit keineswegs verlangt, dass bei Schrägdachbauten mögliche maximale Gebäudeprofil auch bei Flachdachbauten zu gestatten. Zudem wird auch bei Schrägdachbauten die Gebäudehöhe an der tatsächlichen Schnittlinie Fassade/Dachfläche gemessen und nicht an einem fiktiven Schnittpunkt. Die Vorinstanz hat im Zusammenhang mit dem unterschiedlichen Erscheinungsbild von Schrägdach- und Flachdachbauten zu Recht darauf hingewiesen, dass bei einer Schrägdachbaute das zweite Vollgeschoss talseits

nicht als solches in Erscheinung treten würde, sondern hinter der Dachfläche verborgen bliebe. Auch wäre die Wohnqualität (Belichtung, Aussenflächen etc.) des zweiten Vollgeschosses unter einem Schrägdach offenkundig viel schlechter als bei der hier projektierten Flachdachbaute. 3. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die projektierten Bauten talseitig die Gebäudehöhen überschreiten, und zwar in dem von der Rekurskommission festgestellten Ausmass von rund 1 m (Gebäude 1–3) bzw. 1,5 m (Gebäude 4 und 5). Diese Mängel können nicht mittels Nebenbestimmungen behoben werden, sondern verlangen eine Neuprojektierung. Zu Recht hat die Vorinstanz daher die Baubewilligung der Bausektion des Stadtrates Zürich vom 21. August 2007 aufgehoben. Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Umtriebsentschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Vielmehr ist sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG zu verpflichten, den privaten Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen. Angemessen ist eine solche von Fr. 1'000.- für jede separate Parteigruppe, total Fr. 3'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 4

Erbengemeinschaft F, bestehend aus:

E. 4.1

G , 4.2 H , 4.3 I , 4.4 J , 4.1–4.4 vertreten durch K ,

E. 5

L , 6.1 M, 6.2 N, 7.1 O, 7.2 P, 4.–7.2 vertreten durch RA T, Beschwerdegegnerschaft , und Bausektion der Stadt Zürich, Mitbeteiligte , betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte am 21. August 2007 der U AG, Zürich, die baurechtliche Bewilligung für fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen samt Tiefgarage mit 80 Autoabstellplätzen (Wohnüberbauung "X") auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der V-Strasse 02 in W sowie für die Parzellierung des Baugrundstücks. II. Hiergegen erhoben – je mit separaten Eingaben – A am 28. September 2007, B und C und Mitrekurrenten am 1. Oktober 2007 sowie die Erben F und Mitrekurrenten am 3. Oktober 2007 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragten die Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung. Die Rekurskommission vereinigte mit Rekursentscheid vom 4. Juli 2008 die drei Rekursverfahren, hiess diese gut und hob den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 21. August 2007 insoweit auf, als der Bauherrschaft die Bewilligung für die Erstellung der Wohnüberbauung "X" erteilt worden war. III. Mit Beschwerde vom 18. September 2008 an das Verwaltungsgericht beantragte die U AG im Hauptantrag die Aufhebung des Rekursentscheids vom 4. Juli 2008 und die Wiederherstellung der Baubewilligung der Bausektion der Stadt Zürich vom 21. August 2007, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Die Baurekurskommission I beantragte, die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdegegnerschaften beantragten mit Eingaben vom 26. bzw. 28. November 2008 die Abweisung der Beschwerde unter Zusprechung einer Parteientschädigung. Die mitbeteiligte Bausektion der Stadt Zürich schloss auf Gutheissung des Rechtsmittels. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Erwägungen des angefochtenen Rekursentscheids werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

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