

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00553 vom 3. Juni 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-06-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00553

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00553 du 3 juin 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00553 del 3 giugno 2009

Regeste

Baubewilligung | Neubau Zweifamilienhaus an Hanglage. Ausnahmegewilligung für Abgrabungen. Indem die kommunale Abgrabungsvorschrift abweichend von § 293 Abs. 1 PBG das in Erscheinung Treten von nicht anrechenbaren Untergeschossen in keiner Weise begrenzt, sondern überdies das Freilegen auch dieser Geschosse bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässt, wird den in Erlenbach häufigen Hanglagen bereits Rechnung getragen. Die für Erlenbach keineswegs ungewöhnliche Topographie des Baugrundstücks vermag deshalb keine besonderen Verhältnisse zu begründen, welche ein Abweichen von der kommunalen Abgrabungsvorschrift zu rechtfertigen vermöchten. Die beiden nicht anrechenbaren Untergeschosse treten durch die Abgrabungen als zweigeschossiger Gebäudesockel in Erscheinung und führen zu einem überhohen Erscheinungsbild des Gebäudes. Damit verstösst die Ausnahmegewilligung offenkundig gegen Sinn und Zweck der kommunalen Abgrabungsvorschrift, welche ausschliesslich gestalterische Ziele verfolgt (E. 4.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2008.00553 Entscheid der 1. Kammer vom

E. 3

Juni 2009 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretärin Tanja Pekeljevic. In Sachen 1. A, 2.1 B, 2.2 C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen 1. E, 2. Bau- und Planungskommission Erlenbach, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 12. Februar 2008 erteilte die Bau- und Planungskommission Erlenbach E die baurechtliche Bewilligung für ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Erlenbach. II. Die hiergegen von A sowie C und B erhobenen Rekurse wies die Baurekurskommission II am 21. Oktober 2008 vereinigt ab. III. Mit Beschwerde vom 21. November 2008 liessen A sowie C und B dem Verwaltungsgericht die Aufhebung des Rekursentscheids und der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen; zudem ersuchten sie um Durchführung eines Augenscheins. Der private Beschwerdegegner beantragte am 8. Dezember 2008 Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Planungs- und Baukommission Erlenbach sowie die Vorinstanz schlossen am 11. Dezember 2008 bzw. am 14. Januar 2009 auf Abweisung der Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 24. Februar 2009 wurde den Parteien Gelegenheit gegeben, um zur Übereinstimmung des Bauvorhabens mit §§ 293 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September

1975 (PBG) Stellung zu nehmen. Davon machten die Gemeinde Erlenbach am 23. März, die Baurekurskommission am 24. März und die Beschwerdeführenden am 1. April 2009 Gebrauch. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Anders als im Rekursverfahren wird mit der Beschwerde kein Verstoss gegen die Einordnungsvorschrift von § 238 PBG mehr gerügt, sondern lediglich ein Verstoss gegen Art. 35 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Erlenbach vom 25. September 1995 (BZO) betreffend Firstrichtung, eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Wölbung des Tonnendachs sowie die ungerechtfertigte Erteilung einer Ausnahmegewilligung für nicht Art. 37 Abs. 1 BZO entsprechende Abgrabungen. Diese Einwände lassen sich aufgrund der Akten entscheiden, weshalb der beantragte Augenschein unterbleiben kann. 2. Laut Art. 35 Abs. 1 BZO hat die Firstrichtung in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. 2.1 In der Baubewilligung hat die Baubehörde erwogen, beim Projekt verlaufe die Firstrichtung zwar parallel zur längeren Gebäudeseite als Ganzes, nicht aber parallel zur längeren Gebäudeseite des vom Tonnendach überdeckten Gebäudeteils. Die Formulierung der Bestimmung sei indessen "nicht zwingender Natur", und beim Tonnendach sei die Firstrichtung weniger prägnant erkennbar als bei konventionellen Bauten mit Schrägdach. Zudem herrsche in der Umgebung keine einheitliche Firstrichtung. Die Vorinstanz hat diese Betrachtungsweise geschützt und insbesondere ausgeführt, da Art. 35 Abs. 1 BZO keine eigene Definition der längeren Gebäudeseite enthalte, sei diesbezüglich auf Art. 28 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) abzustellen, was die Rechtsauffassung der Baubehörde bestätige, welche auch ästhetisch zu einem besseren Resultat führe. 2.2 Bei Art. 35 Abs. 1 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Bei der Überprüfung einer kommunalen Anordnung haben sich deshalb die kantonalen Rechtsmittelinstanzen insofern zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14 E. 1h). Im Rahmen dieser eingeschränkten Überprüfung erweist sich die von der kommunalen Baubehörde vorgenommene Auslegung von Art. 35 Abs. 1 BZO als haltbar. Da das Gebäude keine klare Orientierung erkennen lässt und das von der Bauherrschaft als Erdgeschoss bezeichnete anrechenbare Untergeschoss seine Gestalt mindestens ebenso stark prägt wie das darüber liegende so genannte Obergeschoss, lassen sich für die Rechtsauffassung der Baubehörde und der Vorinstanz ebenso gute Gründe nennen wie für die von den Beschwerdeführenden vertretene. Hinzu kommt, dass laut Art. 35 Abs. 1 BZO die Firstrichtung "in der Regel" parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen soll, was den Beurteilungsspielraum der Baubehörde zusätzlich erweitert, um beispielsweise besonderen Grundrissformen Rechnung zu tragen. Keinesfalls kann aus dieser Formulierung mit den Beschwerdeführenden geschlossen werden, sie lasse Abweichungen nur unter den strengen Ausnahmeveraussetzungen von § 220 PBG zu (vgl. dazu nachfolgend E. 4.1). Die Beschwerde erweist sich insofern als unbegründet.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden gehen in Übereinstimmung mit der Vorinstanz und abweichend von der Rechtsauffassung von Bauherrschaft und örtlicher Baubehörde davon aus, dass bei Neubauten für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe vom gewachsenen Boden auszugehen ist, wie er bei Einreichung des Baugesuchs verläuft. Die Beschwerdeführenden sind indessen anders als die Vorinstanz der Ansicht, dies habe zur Folge, dass die Wölbungen des Tonnendachs das zulässige Profil verletzen, welches sich aus der Gebäudehöhe von 7,5 m und der maximal zulässigen Dachneigung von 35° gemäss Art. 15

BZO ergebe.

E. 3.2

Zunächst ist in Übereinstimmung mit der Vorinstanz festzuhalten, dass es das Verwaltungsgericht ausdrücklich abgelehnt hat, die Rechtsprechung, wonach bei Um- und Erweiterungsbauten für die Bestimmung des gewachsenen Bodens auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen ist, auch auf Neubauten auszudehnen, die anstelle eines bestehenden Gebäudes errichtet werden (VGr, 25. Februar 2009, VB.2008.00432, E. 4.2, www.vgrzh.ch). Gemäss § 5 Abs. 1 ABauV ist deshalb hier der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens massgebend. Wird die Gebäudehöhe von 7,5 m ab dem heute bestehenden Verlauf des Bodens gemessen und die maximal zulässige Dachneigung von 35° angelegt, so ergibt sich aufgrund der Baugesuchsunterlagen, dass auch die Wölbung des Tonnendachs noch innerhalb des so bestimmten Profils verläuft. Der Einwand der Überschreitung des zulässigen Dachprofils ist deshalb unbegründet.

E. 4

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, es sei ungerechtfertigterweise von der Einhaltung von Art. 37 Abs. 1 BZO dispensiert worden, wonach die Abgrabung von Geschossen nur bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig sei. Hier seien Abgrabungen von bis zu 3,5 m vorgesehen, was sich nicht durch besondere Verhältnisse rechtfertigen lasse, wie sie § 220 PBG voraussetze. Die Vorinstanz geht von einer Abgrabung ab dem massgeblichen Terrain von 4,4 m aus, hält aber auch dieses Ausmass für gerechtfertigt durch die steilen Terrainverhältnisse, welche dazu führen würden, dass die Erstellung einer mit dem Wohnhaus verbundenen Unterniveaugarage bei Einhaltung der Abgrabungsbestimmung praktisch verunmöglicht würde. Die Baubehörde weist sodann darauf hin, dass der reduzierte Anstossbereich zur F-Strasse eine zusätzliche Erschwernis bedeute.

E. 4.1

Eine Ausnahmegewilligung kann gemäss § 220 PBG erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1); Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und in der Regel auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2); schliesslich darf ein Nachbar durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (Abs. 3). Eine Ausnahmegewilligung darf nur unter der Voraussetzung "besonderer Verhältnisse" erteilt werden (RB 1981 Nr. 125 = BEZ 1981 Nr. 34; RB 1981 Nr. 126; RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 17–14 ff.). Weil es um die Befreiung von einer baurechtlichen Norm geht, müssen die besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur sein, was zur Hauptsache im Fall einer ungünstigen Form oder Beschaffenheit des Baugrundstücks oder aufgrund von Eigenheiten des Projektes zutrifft. Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht frei überprüft (RB 1964 Nr. 28 = ZBl 66/1965, S. 176 = ZR 64 Nr. 185).

E. 4.2

Gemäss § 293 PBG dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten (Abs. 1); ausgenommen von dieser Beschränkung sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (Abs. 2). § 293 Abs. 4 PBG ermächtigt die Gemeinden zu abweichenden kommunalen Regelungen, wovon Art. 37 BZO Gebrauch macht. Danach ist das Freilegen von Geschossen nur bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässig, und die Abgrabung darf nicht mehr als den halben Gebäudeumfang ausmachen (Abs. 1). Einzelne separate Haus- oder Kellerzugänge, ausgenommen Garageneinfahrten, werden nicht mitgerechnet. Da hier die zulässige Ausnützung nicht mittels Baumassenziffer geregelt ist, hat diese kommunale Vorschrift, wie auch § 293 PBG, ausschliesslich gestalterische Zielsetzungen; es sollen ein überhöhtes Erscheinungsbild des Gebäudes sowie einordnungsmässig unbefriedigende Terraingestaltungen verhindert werden (Fritzsche/Bösch, S. 13–61).

E. 4.3

Indem Art. 37 BZO abweichend von § 293 Abs. 1 PBG das In-Erscheinung-Treten von nicht anrechenbaren Untergeschossen in keiner Weise begrenzt, sondern überdies das Freilegen auch dieser Geschosse bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Bodens zulässt, wird den in Erlenbach häufigen Hanglagen bereits Rechnung getragen. Die für Erlenbach keineswegs ungewöhnliche Topografie des Baugrundstücks vermag deshalb keine besonderen Verhältnisse zu begründen, welche ein Abweichen von Art. 37 Abs. 1 BZO zu rechtfertigen vermöchten. Dasselbe gilt für die Anstosslänge von 21,5 m an die F-Strasse, die einen grossen Spielraum zur Gestaltung der Zufahrt offen lässt. Sodann verstösst die erteilte Ausnahmegewilligung offenkundig gegen den in § 220 Abs. 2 PBG festgehaltenen Grundsatz, dass Ausnahmegewilligungen nicht gegen Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen dürfen, von der sie befreien. Beim geplanten Gebäude treten durch die Abgrabungen von bis zu 4,4 m, die fast das Dreifache des zulässigen Masses von 1,5 m betragen, die beiden nicht anrechenbaren Untergeschosse als zweigeschossiger Gebäudesockel in Erscheinung, über welchem sich das optisch und funktionell wie ein Erdgeschoss wirkende anrechenbare Untergeschoss ausbreitet. Dieser zweigeschossige Sockel führt, wie die Beschwerdeführenden zu Recht beanstanden, zu einem überhohen Erscheinungsbild des Gebäudes, was zusätzlich verstärkt wird durch das zwei Meter hohe Fenster zur Belichtung des Eingangsbereichs im oberen der nicht anrechenbaren Untergeschosse. Im Übrigen ist es entgegen der Darstellung der Vorinstanzen zur Ermöglichung einer Garagenzufahrt im unteren Geschoss nicht notwendig, die Fassade über zwei Gebäudehöhen weitgehend freizulegen.

E. 4.4

Da die unzulässigerweise bewilligten Abgrabungen den gesamten Erschliessungsbereich betreffen und die Korrektur deshalb eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordert, lässt sich der Mangel nicht gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG nebenbestimmungsweise beheben und ist die Baubewilligung in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Im Hinblick auf ein neues Bewilligungsverfahren ist die Bauherrschaft sodann darauf hinzuweisen, dass selbst unter Beachtung des grossen Beurteilungsspielraums, welcher der örtlichen Baubehörden in Fragen der Gestaltung zusteht, es als höchst fraglich erscheint, ob das vorliegende Projekt den Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG genügt. So passt das Tonnendach, wie immer es auch gedreht wird, offenkundig nicht zum Rest der Baute, lässt das Gebäude

keinerlei Orientierung erkennen und erscheint auch die Fassadengestaltung als eher beliebig.

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass in Gutheissung der Beschwerde die Baubewilligung und der Rekursentscheid aufzuheben sind. Diesem Ausgang entsprechend sind die Kosten beider Rechtsmittelverfahren je zur Hälfte der Bauherrschaft und der Gemeinde Erlenbach aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Die Bauherrschaft ist überdies für das Verfahren vor beiden Rechtsmittelinstanzen zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an die Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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