

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00171 vom 5. August 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-08-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00171

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00171 du 5 août 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00171 del 5 agosto 2009

Regeste

Baubewilligung | Neubau zweier Mehrfamilienhäuser: Ermittlung der Gebäudehöhe bei besonderen Dachformen. Die in § 280 PBG definierte Messweise der Gebäudehöhe ist auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten. Bei anderen Dachformen muss einzelfallweise eine dem Sinn und Zweck dieser Bestimmung gerecht werdende Messweise ermittelt werden (E. 4.1). Die von der Vorinstanz vertretene Rechtsauffassung, die Mehrfamilienhäuser seien am ehesten mit zwei im rechten Winkel zusammengebauten Pultdachbauten vergleichbar und die Gebäudehöhe sei - analog der Messweise bei Pultdachbauten - sowohl bei der tieferen als auch bei der höheren Traufseite zu ermitteln, ist sachlich gerechtfertigt und nicht rechtsverletzend (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin macht vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil die Vorinstanz nicht auf ihren Einwand eingegangen sei, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser keine Pultdächer, sondern besondere Dachformen aufwiesen und damit nicht die gleiche Messweise wie bei Pultdächern angewendet werden könne. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV beinhaltet unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch § 28 Abs. 1 Satz 1 VRG). Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Die entscheidende Behörde darf sich aber auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken und hat sich nicht mit jeder tatsächlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Einwand zu befassen und diese einzeln zu widerlegen (BGE 126 I 97 E. 2b; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 10 N. 40). Die Rekurskommission ist in E. 4.1–4.3 des angefochtenen Entscheids nach einlässlicher Begründung zum Schluss gekommen, dass die Mehrfamilienhäuser am ehesten mit zwei im rechten Winkel zusammengebauten Pultdachbauten zu vergleichen und die Gebäudehöhe wie bei solchen auch bei den streitbezogenen nördlichen und östlichen Fassaden zu messen

seien. Diese Begründung impliziert, dass die Vorinstanz die gegenteiligen Vorbringen der Beschwerdeführerin ablehnt. Dass die Rekurskommission dabei nicht auf jedes einzelne Argument eingegangen ist, stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Die Beschwerdeführerin wurde hinreichend in die Lage versetzt, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. Ihr Vorwurf, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, erweist sich als unbegründet.

E. 3.1

Das Bauprojekt auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 01 umfasst zwei L-förmige Mehrfamilienhäuser, deren Höhe sich von einem Geschoss am Ende der Schenkel zu drei Geschossen am Scheitelpunkt entwickelt. Die längere Gebäudeseite soll parallel zur D-Strasse liegen und die kürzere Gebäudeseite gegen Osten orientiert sein. Die zum Scheitelpunkt ansteigenden Dachflächen werden durch Terrassen eingeschnitten. Ein drittes, gleich gestaltetes Mehrfamilienhaus ist auf dem direkt südlich angrenzenden, in der Gemeinde Schlieren gelegenen Grundstück geplant. Eine gemeinsame Tiefgarage verbindet die drei Mehrfamilienhäuser. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung für diese Überbauung mit der Begründung verweigert, sie erfülle die Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht, weshalb der damit zusammenhängende Bonus nicht beansprucht werden könne. Im Übrigen werde die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Die Vorinstanz hat in ihrem Rekursentscheid vom 27. Februar 2009 die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bestätigt und, da dieser Mangel konzeptionelle Änderungen des Bauprojekts erfordere, die Bauverweigerung geschützt. Ob das Bauprojekt die Anforderungen an eine Arealüberbauung erfüllt, hat die Rekurskommission damit offen gelassen.

E. 3.2

Streitig ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren mithin allein die Einhaltung der Gebäudehöhe. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterengstringen vom 8. Dezember 1993 (BZO) der 2-geschossigen Wohnzone W2D zugeteilt. Die Gebäudehöhe darf gemäss Art. 15 BZO in der Zone W2D maximal 7,5 m betragen.

E. 3.3

Zur Frage der Gebäudehöhe hat die Vorinstanz ausgeführt, die Mehrfamilienhäuser seien am ehesten als zwei Pultdachbauten zu betrachten, welche im rechten Winkel zusammengebaut seien. Bei Pultdachbauten sei die Gebäudehöhe jeweils an den waagrecht verlaufenden Schnittlinien zwischen Dachfläche und Fassade, also bei der tieferen und bei der höheren Traufseite zu messen. Bei den zu beurteilenden Mehrfamilienhäusern seien damit zum einen die beiden Seiten an den Enden der Schenkel für die Gebäudehöhe massgebend. Zum anderen sei die Gebäudehöhe aber auch am obersten Ende der ansteigend verlaufenden Gebäudeflügel zu messen. Dass diese beiden Fassaden aufgrund des Zusammenbaus der beiden Pultdachbauten nur bei diesem höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bei der diesen Punkt senkrecht mit dem Boden verbindenden, durch die beiden Fassaden gebildeten Kante in Erscheinung treten, ändere daran nichts. Auch dort sei die Gebäudehöhe zu messen und einzuhalten. Dies erhelle auch aus folgender Überlegung: Betrachte man die für Pultdachbauten typische geringe Höhe auf der einen Gebäudeseite, von der das Dach ansteige, und stelle man sich dasselbe L-förmige Gebäude mit bereits bei den tiefer gelegenen Trauffassaden ausgeschöpfter maximaler Gebäudehöhe und derselben Dachneigung wie hier geplant vor, würde diesfalls im Bereich des Zusammenbaus der

beiden Flügel die vertikale Ausdehnung des Gebäudes bei Weitem zu hoch ausfallen. Es sei offensichtlich, dass dies mit den Vorschriften über die Gebäudehöhe nicht mehr zu vereinbaren wäre. Also sei auch dort die Gebäudehöhe zu messen. Hieraus werde deutlich, dass die Qualifizierung des Projekts als zwei rechtwinklig zusammengebaute Pultdachbauten und die sich hieraus ergebenden Messungen sinnvoll und richtig seien.

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdeschrift zur Hauptsache geltend, sie habe in ihrer Rekurschrift einlässlich dargestellt, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser keine Pultdächer, sondern eine besondere Dachform aufwiesen, weshalb nicht die gleiche Messweise wie bei Pultdächern gelten könne. Die Vorinstanz habe sich mit dieser Begründung nicht auseinandergesetzt und damit das rechtliche Gehör verweigert. Die geplanten Bauten seien am ehesten mit Schrägdachbauten zu vergleichen, die auf der vertikalen Achse des Firstes um 90° abgewinkelt wurden. Dadurch entstehe im Bereich der aufeinandertreffenden Gebäudeschenkel ein Diagonalfirst, wobei einerseits die Traufseiten an den Enden der beiden Schenkel als solche klar erkennbar seien und andererseits die Gebäudelängsseiten klarerweise keine Traufseiten darstellten, an denen die Gebäudehöhe zu messen und der (aufgrund von Art. 24 Abs. 3 BZO vorliegend obsolete) Kniestock in Anschlag zu bringen sei. Vorliegend werde Sinn und Zweck der Höhengvorschriften respektiert, zumal die Geschosszahl innerhalb der sich aufgrund der zonengemässen Gebäude- und Firsthöhe ergebenden Gebäudehülle frei sei und nur ein geringer Teil der Gebäudeabwicklung die Höhe überschreite. Die von der Gemeinde geforderte Messweise wie bei Pultdächern würde das Bauvorhaben verunstalten und die gewählte Dachform verunmöglichen. Im Interesse einer überzeugenden architektonischen Lösung des Bauvorhabens sei davon auszugehen, dass dieses eine besondere Dachform aufweise und die Gebäudehöhe nur an den klar erkennbaren Trauffassaden zu messen sei. Wie bei einem Gebäude im "Chaletstil" würden die Längsseiten der Gebäudeschenkel Giebelseiten darstellen, an denen keine Gebäudehöhe zu messen sei. Damit lägen die von den Vorinstanzen als zu hoch beanstandeten nordöstlichen Gebäudeecken 1,6 m unter dem Gebäudeprofil. Die Gebäudehöhengvorschriften dürften nicht in einer Weise angewandt werden, dass damit besondere architektonische Lösungen verhindert werden.

E. 4.1

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden (gewachsenen) Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Massgebend ist die traufseitige Fassade; giebelseitig wird nur bei den Gebäudeecken eine Gebäudehöhe gemessen. Die in § 280 PBG definierte Messweise der Gebäudehöhe ist auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten. Bei anderen Dachformen muss jeweils im Einzelfall eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden. Bei Bauten mit Flachdächern hat die Rechtsprechung in Auslegung der in § 275 Abs. 2 PBG definierten Dachgeschosse (Attikageschosse) sowie der in § 292 lit. b PBG in Verbindung mit § 281 PBG geregelten zulässigen Dachaufbauten bestimmt, dass der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche ist, wobei als Dachfläche jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist. Dabei wird auch bei Flachdachbauten die Gebäudehöhe nur auf der (hypothetischen) Traufseite des betreffenden Gebäudes gemessen (RB 2005 Nr. 73 = BEZ 2006 Nr. 8). Die

Ausrichtung des hypothetischen Dachfirstes und damit der hypothetischen Traufseite wird so ermittelt, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Im Regelfall verläuft der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite, ausnahmsweise quer zur Gebäudeseite ("Chaletstil"; RB 2005 Nr. 73 = BEZ 2006 Nr. 8; RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22, je mit Hinweisen). Bei Gebäuden mit Pultdächern wiederum wird die Gebäudehöhe beidseitig, also insbesondere auch an der höheren Fassade, gemessen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 13–27).

E. 4.2

Die beiden vorn (E. 3) beschriebenen Mehrfamilienhäuser weisen eine Dachform auf, die klar von den üblichen, durch § 280 PBG geregelten Schrägdachformen abweicht. Die Ermittlung der Gebäudehöhe ist daher einzelfallweise und unter Beachtung der Zweckbestimmung dieses Instituts festzulegen. Die Gebäudehöhe hat einerseits eine planerische Komponente, indem sie – neben anderen volumetrischen Bauvorschriften – die Dimensionierung der in einem Gebiet zulässigen Bauten und damit die bauliche Dichte regelt, andererseits aber auch eine nachbarschützende Funktion, indem sie bestimmt, welche geschlossene Fassade – in der vertikalen Ausdehnung – und damit welche diesbezügliche Beeinträchtigung ein Nachbar hinzunehmen hat. Dieser Zielsetzung wird nur die von der Vorinstanz geschützte Messweise der Gebäudehöhe, nämlich auch am obersten Ende der ansteigend verlaufenden Gebäudeflügel, gerecht. Nach der Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin wäre die Gebäudehöhe nur an den beiden schmalen, je 12,52 m breiten Schenkelenden zu messen, nicht jedoch an den übrigen Fassadenseiten, welche eine totale Länge von 107,26 m (28,43 m + 12,68 m + 40,95 m + 25,20 m) aufweisen. Bereits dieses Missverhältnis von ca. 1:4 zeigt, dass es offensichtlich den der Messweise von § 280 PBG zugrunde liegenden Vorstellungen vom Anwendungsbereich der Gebäudehöhe widersprechen würde, bei einem Gebäude eine "Traufseite" von total 25,04 m gegenüber "Giebelfassaden" mit einer mehr als viermal grösseren Länge von insgesamt 107,26 m anzunehmen. Auch die von der Beschwerdeführerin verfochtene Betrachtungsweise einer Schrägdachbaute, die auf der vertikalen Achse des Firstes um 90° abgewinkelt wurde, führt zu keinem anderen Ergebnis, denn eine Schrägdachbaute mit einem (vor der Abwinklung um 90°) derart krassen Missverhältnis zwischen Giebelfassaden und Trauffassaden müsste als ein Gebäude mit "besonderer Dachform" qualifiziert werden, auf welches nicht einfach die auf eine klassische Schrägdachbaute ausgerichtete Gebäudehöhenbemessung anwendbar wäre. Es würde der nachbarschützenden Funktion der Gebäudehöhenbestimmung offensichtlich widersprechen, wenn ein Nachbar ein Gebäude hinnehmen müsste, bei welchem die Gebäudehöhe nur bei zwei völlig untergeordneten schmalen Fassaden, welche hier nicht einmal 1/5 der gesamten Fassadenlängen umfassen, eingreifen würde, während bei den restlichen Fassaden die Höhe nur durch die "Gesamtgebäudehöhe" (Gebäudehöhe + Firsthöhe) beschränkt würde. Zudem können Fassaden, die in einem rechten Winkel aneinander stossen, nicht beide als Giebelfassaden qualifiziert werden. Die von der Vorinstanz vertretene Rechtsauffassung, die Mehrfamilienhäuser seien am ehesten mit zwei im rechten Winkel zusammengebauten Pultdachbauten vergleichbar und die Gebäudehöhe sei analog wie bei Pultdachbauten jeweils bei der tieferen und bei der höheren Traufseite zu messen, ist sachlich gerechtfertigt und nicht rechtsverletzend. Diese Betrachtungsweise verhindert keineswegs "besondere architektonische Lösungen". Die Spezialregelung von § 281 Abs. 2 PBG ermöglicht durchaus besondere Dachformen wie Tonnen-, Pult-, Mansardendächer usw. und sichert

damit eine Gestaltungsfreiheit bei der Dachformgestaltung; diese muss sich aber an das dort definierte Gebäudeprofil halten (vgl. VGr, 11. Dezember 2002, VB.2002.00298 E. 3b, www.vgrzh.ch). Unbehelflich ist schliesslich der Hinweis der Beschwerdeführerin auf den unpublizierten Entscheid der Baurekurskommission II vom 11. Dezember 2001, welcher ein "quadratisches Diagonalhaus unter Quergiebeln" und damit eine mit den vorliegenden Mehrfamilienhäusern nicht vergleichbare Gebäudeform betraf.

E. 4.3

Gemäss Erwägung f des baurechtlichen Entscheids des Gemeinderates Unterengstringen vom 19. Mai 2008 wurde der "theoretisch" gewachsene Boden für das Baugrundstück auf die Kote 392,60 m.ü.M. festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m ist an den Ost- und Nordfassaden mit einer höchsten Kote von 403,50 m.ü.M. (Haus A) und 403,20 m.ü.M. (Haus B) und damit einer Gebäudehöhe von bis zu 10,9 m massiv überschritten. Wie die Baurekurskommission zu Recht festgehalten hat, erfordert die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe bei diesem Projekt konzeptionelle Änderungen, sodass eine Behebung des Mangels mit Nebenbestimmungen (§ 321 Abs. 1 PBG) nicht infrage kommt. Zu Recht haben die Vorinstanzen die Baubewilligung verweigert.

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 VRG). Dieser steht gemäss § 17 Abs. 2 VRG von vornherein keine Parteientschädigung zu. Eine solche ist indessen auch der Beschwerdegegnerin nicht zuzusprechen. Das Gemeinwesen besitzt in der Regel keinen Anspruch auf Parteientschädigung; die Erhebung und Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zu dessen angestammten Aufgaben (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 19). Vorliegend sind keine Gründe gegeben, von diesem Grundsatz abzuweichen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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