

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00223 vom 26. August 2009**

ZH Verwaltungsgericht, 2009-08-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2009.00223](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00223)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00223 du 26 août 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00223 del 26 agosto 2009

## **Regeste**

Baubewilligung | Ersetzung des Schrägdachs durch ein Attikageschoss bei Wohn- und Geschäftshaus in Zürich: Abweichen von den Grundmassen; Einordnung; Frage der Übergeschossigkeit. Mit der allseitigen Rückversetzung der Attikafassaden wird gewährleistet, dass der in der Blockrandbebauung ausgeprägte Traufbereich an der Strassenseite bewahrt und durch die Akzentuierung der Gebäudeoberkante der Solitärstellung des Umbauprojekts Rechnung getragen wird. Die Argumentation der Bausektion, die allseitige Rückversetzung des Dachgeschosses erweise sich städtebaulich und architektonisch als wesentlich bessere Lösung als die Regelbauweise, stellt somit eine vertretbare ästhetische Würdigung dar, welche vor den Rechtsmittelbehörden standhält. Das Abweichen von den Grundmassen im Sinne von Art. 24e BZO ist daher nicht zu beanstanden (E. 3.4.2). Das bestehende Gebäude weist bereits ein Vollgeschoss zuviel auf. Da jedoch mit den projektierten Änderungen keine weitergehenden Abweichungen entstehen, die Vollgeschosszahl somit unverändert bleibt und die Gesamtzahl der anrechenbaren Geschosse nicht überschritten wird, erweist sich das Projekt gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG als bewilligungsfähig (E. 5.2). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B AG, vertreten durch RA C ,

### **E. 02**

basiere auf dem Beschluss Nr. 05 der Bausektion des Stadtrates von Zürich. Die Gebäudesilhouette habe damals erheblich verkleinert werden müssen. Das vorgesehene Steildach sei nicht bewilligt worden. Die Höhe des Dachfirstes habe erheblich – um fast drei Meter – herabgesetzt werden müssen. Im 5. Obergeschoss habe im hofseitigen Bereich die Wohnfläche um 50 Quadratmeter reduziert werden müssen. Die Abänderungseingabe sei am 5. September 1980 genehmigt und das Objekt 1984 erstellt worden. Als freistehendes Einzelgebäude stelle dieses innerhalb der ansonsten geschlossenen Randbebauung ein Solitär dar, der mit besonderer Sorgfalt integriert werden müsse, damit er nicht als Fremdkörper in Erscheinung trete. Mit dem geplanten Projekt werde nach nur 25 Jahren nicht nur die angeordnete notwendige Redimensionierung rückgängig gemacht; zusätzlich werde mit Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen über das gesetzliche Höchstmass hinaus das Gebäude aufgebläht und der Denkmalschutz beeinträchtigt. Im Bereich des Bauvorhabens würden gleich mehrere Schutzobjekte stehen, deren Erscheinungsbild beeinträchtigt werde. Auch werde die heute ausgewogene Gebäudesilhouette gestört. Der Wert des Nachbargebäudes D-Strasse 03 werde durch

diesen Missstand herabgemindert.

## **E. 2**

Die Bauherrschaft plant neben diversen inneren Umbauarbeiten und Modifikationen an der Umgebungsgestaltung und den Fassaden die Ausdehnung des obersten Vollgeschosses auf den Grundriss der übrigen Vollgeschosse sowie die vertikale Erweiterung des Gebäudes um ein Dachgeschoss bzw. die Ersetzung des abzubrechenden Schrägdaches durch ein Attikageschoss. Der Beschwerdeführer macht gegen das Bauvorhaben im Wesentlichen geltend, die geplante Aufstockung sei mit den gesetzlichen Einordnungsanforderungen nicht vereinbar. Das heute vorhandene Gebäude D-Strasse

## **E. 3**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen.

### **E. 3.1**

Der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben die Gestaltungsanforderungen erfüllt, ist eine objektive Betrachtungsweise zugrunde zu legen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 17. Februar 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 654).

### **E. 3.2**

Der Gemeinde steht bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Gemäss § 20 Abs. 1 VRG ist die Baurekurskommission grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, darf die Rechtsmittelinstanz wegen des qualifizierten Ermessensspielraums der Gemeinde ihre eigene Ermessensausübung nicht an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn deren Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.0026, E. 3.1, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob eine Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale

Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; damit würde es seine eigene Kognition überschreiten (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBl 107/2006, S. 434 ff.).

### **E. 3.3**

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das oberste Vollgeschoss hofseitig auf den Grundriss der übrigen Vollgeschosse auszudehnen. Ausserdem soll das bestehende Dachgeschoss unter einem Schrägdach durch ein Attikageschoss über einem Flachdach ersetzt werden. Vorab ist festzuhalten, dass die Baubehörde die Situation heute anders als vor 25 Jahren beurteilen darf. Sie hat nach der heutigen Rechtslage zu entscheiden und darf insbesondere auch das im Vergleich zu damals gestiegene öffentliche Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums berücksichtigen. Bezüglich der Einordnungsproblematik kann sie sich auf den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum berufen, sofern sie diesen vertretbar gehandhabt hat.

### **E. 3.4**

In Quartiererhaltungszonen gelten gemäss Art. 24d der Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) erhöhte Anforderungen an die Dachgestaltung. Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale darf im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes von den Grundmassen abgewichen werden (Art. 24e BZO).

#### **E. 3.4.1**

Die Bausektion erlaubte der privaten Beschwerdegegnerin für die traufseitige Durchstossung des Dachprofils ein Abweichen von den Vorschriften über die Dachgestaltung bei Attikageschossen gemäss Art. 7a BZO. Die für Dachaufbauten maximal zulässige Dachgeschossfläche soll so angeordnet werden, dass das geplante Attikageschoss nicht nur auf den Traufseiten, sondern allseitig von den Fassaden zurückgesetzt ist und die Dachkanten umlaufend freigehalten werden können. Die Bausektion rechtfertigt das Abweichen von den Grundmassen im Sinne von Art. 24e BZO mit der speziellen Lage des bestehenden Gebäudes innerhalb der Blockrandüberbauung. Der Gebietscharakter der Quartiererhaltungszone zeichne sich durch eine strassenbegleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung aus. Demgegenüber stehe das bestehende Gebäude als Solitär quer in der Hofrandzeile. Durch die Ausbildung eines Attikageschosses mit der vorgeschriebenen Firstrichtung würde der Gebietscharakter weitergehend gestört, weshalb die Trauflinie der Hofrandgebäude entlang der D-Strasse nicht durch eine Giebelseite unterbrochen werden soll.

#### **E. 3.4.2**

Hierzu ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die allseits zurückversetzten Attikafassaden gewährleisten, dass die Gebäudeoberkante nicht verwischt wird bzw. ihre Prägnanz beibehält. Damit wird der in der Blockrandbebauung ausgeprägte Traufbereich an der Strassenseite bewahrt und durch die Akzentuierung der Gebäudeoberkante der Solitärstellung des Umbauprojekts Rechnung getragen. Die Argumentation der Bausektion, dass durch die Ausbildung eines Attikageschosses mit der vorgeschriebenen Firstrichtung der Gebietscharakter weitergehend gestört würde, ist somit ohne Weiteres nachvollziehbar. Unter diesen Umständen stellt die Einschätzung der Bausektion, die allseitige Rückversetzung des Dachgeschosses erweise sich städtebaulich und architektonisch als wesentlich bessere Lösung und erfülle die Anforderungen an die Dachgestaltung in der

Quartiererhaltungszone, was mit Rücksicht auf die Schutzobjekte in der Nachbarschaft zu begrüssen sei, eine in jeder Hinsicht vertretbare ästhetische Würdigung dar, welche nach der oben ausgeführten Rechtsprechung vor den Rechtsmittelbehörden standhält. Das Abweichen von den Grundmassen im Sinne von Art. 24e BZO ist somit nicht zu beanstanden.

### **E. 3.4.3**

Inwiefern das geplante Umbauprojekt das Erscheinungsbild der umliegenden Schutzobjekte beeinträchtigen soll, wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert dargelegt. Sie machen diesbezüglich lediglich geltend, das Gebäude wirke aufgebläht und störe die heute ausgewogene Gebäudesilhouette. Auch diesbezüglich ist gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 VRG auf die eingehenden und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zu verweisen (E. 3.4), wonach die bauliche Umgebung zwar durchaus tiefere, aber auch gleich hohe und auch höher aufragende Gebäude umfasse. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 18 m kann vorliegend der Ersatz eines Walmdaches durch ein Attikageschoss schon angesichts der vorbestehenden Grössenverhältnisse nicht zu einer erdrückenden Dominanz des Gebäudes führen. Da das Attikageschoss nur unwesentlich höher zu liegen kommt als das vorbestehende Walmdach und hofseitig das 5. Obergeschoss lediglich auf den Grundriss der übrigen Vollgeschosse ausgedehnt wird, ist weder die geltend gemachte Störung der Gebäudesilhouette noch eine unzulässige Aufblähung des Gebäudes ersichtlich.

### **E. 3.5**

Zusammengefasst erweist sich der geplante Ersatz des bestehenden Dachgeschosses durch ein Attikageschoss als mit den Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG vereinbar.

### **E. 4**

Im Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, durch die zwei Meter tiefen Balkone im Grenzbereich zur beschwerdeführerischen Liegenschaft werde der notwendige freie Gebäudezwischenraum dezimiert. Würden auch in der Nachbarschaft solche Balkonvorbauten gebaut, betrüge der Abstand zwischen den Balkonen gerade mal noch drei Meter, was einen nicht sozialverträglichen Zustand darstellen würde. Hierzu ist festzuhalten, dass das zürcherische Baurecht keinen besonderen Schutz der Privatsphäre kennt. Diesem wird lediglich im Rahmen der primären Bauvorschriften Rechnung getragen. Vorliegend sind die Grenzabstandsvorschriften eingehalten und auch die in den Grenzabstandsbereich hineinragenden Balkone verstossen nicht gegen baurechtliche Normen (vgl. § 260 Abs. 3 PBG). Der Einwand, durch die Erweiterung der Balkone im Grenzbereich werde ein nicht sozialverträglicher Zustand geschaffen, ist somit nicht entscheidrelevant.

### **E. 5**

Schliesslich halten die Beschwerdeführenden an ihrer Rüge fest, das streitbetroffene Gebäude weise ein Vollgeschoss zu viel auf. Das Ladengeschoss liege ebenerdig zum gewachsenen Terrain. Demnach sei dieses nicht ein Unter-, sondern ein Erdgeschoss und zähle als Vollgeschoss. Zudem sei das vorgesehene Attikageschoss baurechtlich als Vollgeschoss und nicht als Dachgeschoss zu qualifizieren.

### **E. 5.1**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

#### **E. 5.2**

Aufgrund der Dispensierung von den Dachgestaltungsvorschriften gemäss Art. 7a BZO erweist sich vorliegend die Qualifizierung des Attikageschosses als Dach- und nicht als Vollgeschoss gestützt auf Art. 24e BZO ohne Weiteres als zulässig. Zudem ist mit der in Dispositiv-Ziffer B.3. angeordneten Redimensionierung der Attikafläche auf das regelkonforme Mass sichergestellt, dass die Bauherrschaft aus der Dispensierung keinen Vorteil zieht. Wird mit der Bausektion davon ausgegangen, dass es sich beim Ladengeschoss um ein Vollgeschoss handelt, weist bereits das bestehende Gebäude ein Vollgeschoss zu viel auf und verstösst gegen die heute gültigen Grundmasse (Art. 24g BZO). Da jedoch mit den projektierten Änderungen keine weitergehenden Abweichungen entstehen, die Vollgeschosszahl somit unverändert bleibt und die Gesamtzahl der anrechenbaren Geschosse nicht überschritten wird, erweist sich das Projekt bereits gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG als bewilligungsfähig. Die Frage, ob das Ladengeschoss unter dem gewachsenen Terrain liegt, kann daher offen bleiben. Überwiegende nachbarliche Interessen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, werden vom Beschwerdeführer nicht substantiiert dargelegt und sind auch nicht ersichtlich.

#### **E. 6**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Überdies ist er für das Beschwerdeverfahren zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- an die private Beschwerdegegnerin 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.