

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00254 vom 3. September 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-09-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2009.00254](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00254)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00254 du 3 septembre 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00254 del 3 settembre 2009

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilien- und eines Doppelfamilienhauses: Massgebliche Fassade zur Bestimmung des zulässigen Dachprofils, Einordnung. Das projektierte Doppelfamilienhaus weist die Besonderheit auf, dass das zweite Obergeschoss auf der Südwest- und der Nordostseite je eine über die ganze Fassadenbreite reichende überdeckte Terrasse aufweist, sodass auf beiden Seiten die auf der Südwestseite verglasten Wände des Geschosses gegenüber den beiden darunter liegenden Geschossen als deutlich zurückgesetzt erscheinen. Trotzdem haben die Vorinstanzen als Fassade für die Bestimmung des zulässigen Dachprofils nicht diese Wände, sondern die Umfassungsmauern der darunter liegenden Geschosse bzw. die über diesen aufgestützte Terrassenabdeckung des zweiten Obergeschosses als massgeblich betrachtet. Bereits aus der begrifflichen Sicht ist es richtig, den Fassadenverlauf nicht stockwerkweise zu bestimmen, sondern die betreffende Gebäudeseite als Ganzes zu betrachten. Den nämlichen Schluss legt § 280 Abs. 1 PBG nahe. Diese auf die ganze jeweilige Gebäudeseite bezogene Betrachtungsweise ergibt, dass hier die Ebene der jeweiligen Fassade eindeutig in der Flucht der Umfassungsmauern der beiden unteren Geschosse und der Stirnseite der Terrassenüberdeckung des zweiten Obergeschosses liegt (E. 2.2). Frage der Einordnung (E. 3). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A ,

### E. 2

dieser Bestimmung ist das Attikageschoss ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Dachgeschoss und sind solche Geschosse allseitig derart von der Hauptfassade zurückzusetzen, dass sie das durch die zulässige maximale Gebäudehöhe gemäss BZO und eine Dachneigung von 45 % gegebene Gebäudeprofil nicht durchstossen; ausgenommen davon sind Dachaufbauten auf einer Längsfassade von maximal einem Drittel deren Länge. Laut der Legaldefinition von § 275 Abs. 2 Satz 1 PBG sind Dachgeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Wie das Verwaltungsgericht in RB 1997 Nr. 98 = BEZ 1997 Nr. 7 erwogen hat, liegt dieser Umschreibung die Vorstellung zugrunde, dass bei fast allen üblichen Dachformen das Dach auf den Umfassungsmauern des Gebäudes aufliegt. Von dieser Überlegung ausgehend hat das Gericht festgehalten, es müsse bei auskragenden Dachgeschossen die gemäss § 275 Abs. 2 Satz 2 PBG zulässige Kniestockhöhe 0,4 m hinter der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses gemessen werden, da sich andernfalls

durch die Vergrößerung der Auskragung des Dachgeschosses dessen nicht zur Ausnutzung zählende Fläche fast beliebig steigern lasse (vgl. dazu die Skizze bei Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4.A., Zürich 2006, Bild 13-11). Sodann setzt auch die Bestimmung des zulässigen Dachprofils gemäss § 281 Abs. 1 lit. a PBG in Verbindung mit § 292 PBG voraus, dass die Dachfläche an der "zugehörigen Fassade" angelegt wird (vgl. auch die Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV]). Zu berücksichtigen ist sodann, dass auch § 280 Abs. 1 PBG betreffend die Messweise zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe auf die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche abstellt.

### **E. 2.1**

Die Frage, ob ein Geschoss als Dachgeschoss zu qualifizieren ist, wird durch das kantonale Recht bestimmt, und es steht der kommunalen Behörde insoweit kein besonderer Auslegungs- und Beurteilungsspielraum zu. Von einem solchen von ihr zu respektierenden Auslegungs- und Beurteilungsspielraum ist entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer auch die Vorinstanz nicht ausgegangen, sondern sie hat die Qualifikation des fraglichen Geschosses mit voller Kognition nach den massgeblichen kantonalrechtlichen Bestimmungen überprüft. Wenn sie dabei erwogen hat, es sei "vertretbar" sowohl auf der Südwest- als auch auf der Nordostseite des Gebäudes zur Bestimmung der massgeblichen Fassade nicht auf das zurückversetzte zweite Obergeschoss, sondern auf die Umfassungsmauern der da-runter liegenden beiden Geschosse abzustellen, so hat sie damit die ihr obliegende eigene Würdigung vorgenommen und kann ihr keine Unterschreitung ihrer Überprüfungsbefugnis vorgeworfen werden.

### **E. 2.2**

Hier weist das projektierte Doppelfamilienhaus die Besonderheit auf, dass das zweite Obergeschoss auf der Südwest- und der Nordostseite je eine über die ganze Fassadenlänge reichende überdeckte Terrasse aufweist, sodass auf beiden Seiten die auf der Südwestseite verglasten Wände dieses Geschosses gegenüber den beiden darunter liegenden Geschossen als deutlich zurückgesetzt erscheinen. In der Flucht der unteren Geschosse erscheinen auf der Höhe des zweiten Obergeschosses lediglich eine den Terrassenbereich der beiden Häuser trennende Flügelmauer, die Abstützungen der Überdeckung, deren Stirnseite sowie die Terrassengeländer. Trotz der zurückversetzten Längswände des zweiten Obergeschosses hat die Rekurskommission mit der Baubehörde als Fassade für die Bestimmung des zulässigen Dachprofils nicht diese Wände, sondern die Umfassungsmauern der darunter liegenden Geschosse bzw. die über diesen aufgestützte Terrassenabdeckung des zweiten Obergeschosses als massgeblich betrachtet. Sie hat dies im Wesentlichen mit der optischen Erscheinung sowie damit begründet, dass den überdachten Terrassen Gebäudequalität zukomme. Diese Auslegung des Begriffs der Fassade ist ohne Weiteres einleuchtend. Die Fassade ist die Ansichtsseite eines Gebäudes (Hans Koepf/Günther Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 4. A., Stuttgart 2005, S. 167; Brigitte Riese/Hans-Joachim Kadatz, Seemanns Sachlexikon Kunst und Architektur, Leipzig 2008, S. 137). Bereits aus dieser begrifflichen Sicht ist es richtig, den Fassadenverlauf nicht stockwerkweise zu bestimmen, sondern die betreffende Gebäudeseite als Ganzes zu betrachten. Den nämlichen Schluss legt § 280 Abs. 1 PBG nahe, wonach die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden Boden gemessen wird. Wird von einer solchen auf die ganze jeweilige Gebäudeseite bezogenen Betrachtungsweise ausgegangen, so liegt

hier die Ebene der jeweiligen Fassade eindeutig in der Flucht der Umfassungsmauern der beiden unteren Geschosse und der Stirnseite der Terrassenüberdeckung des zweiten Obergeschosses; dass auf der Nordostseite neben dem zurückversetzten zweiten Obergeschoss nur das erste Vollgeschoss in Erscheinung tritt, vermag daran nichts zu ändern. Auf die ganze jeweilige Gebäudeseite bezogen erscheinen die vollständig überdeckten Terrassen trotz ihrer Ausdehnung über die ganze Gebäudelänge als einkragend und sind deshalb nicht fassadenbildend (Fritzsche/Bösch, S. 13-38); dieser optische Eindruck wird verstärkt durch die in der Flucht der unteren Geschosse liegende Terrassenüberdeckung, die Abstützungen und die Geländer. Anders als in dem in RB 1997 Nr. 98 = BEZ 1997 Nr. 7 beurteilten Fall handelt es sich deshalb hier nicht um ein über die Fassade der darunter liegenden Vollgeschosse auskragendes Dachgeschoss. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, es gehe nicht an, dass sich der Bauherr durch die Wahl eines gestaffelten Fassadenverlaufs im Bereich der Vollgeschosse Vorteile bei der Ausbildung des Attikageschosses verschaffe und dergestalt zu einer Mehrausnützung gelange, so ist dem entgegenzuhalten, dass der Gesetzgeber der Gefahr übergrosser Dachgeschosse mit § 255 Abs. 2 PBG entgegengetreten ist, wonach dem Wohnen oder Arbeiten dienende Flächen auch im Dachgeschoss anrechenbar sind, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.

### **E. 2.3**

Die Vorinstanzen sind somit zutreffend davon ausgegangen, dass das geplante Attikageschoss als Dachgeschoss und nicht als Vollgeschoss im Sinne der kantonalrechtlichen Bestimmungen zu qualifizieren ist. Es entspricht damit auch Art. 38 Abs. 2 BZO. Die Rügen der Überschreitung der zulässigen Ausnützung und der Gebäudehöhe erweisen sich damit als unbegründet.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführer rügen als Verstoss gegen § 238 Abs. 1 PBG, dass das geplante Doppeleinfamilienhaus unmittelbar neben einem wuchtigen Gebäude mit Schrägdach geplant sei und einen 5 m hohen turmartigen Abschluss aufweise. Die Bestimmung von § 49a Abs. 2 PBG, wonach die Gemeinden über Flachdächern nur ein Dachgeschoss zulassen dürfen, zeige, dass der Gesetzgeber aus Einordnungsgründen überhohe gestaffelte Volumina über Flachdächern verhindern wolle. Genau diese verpönte Wirkung werde hier damit erzielt, dass über dem Flachdach des Erdgeschosses zwei weitere Geschosse mit mehr oder weniger identischen Grundrissen realisiert werden sollten, was zu einem kopflastigen Eindruck führe. Das Doppeleinfamilienhaus sei gesamthaft aus dem Gleichgewicht geraten und präsentiere sich dem Betrachter in architektonischer Hinsicht unmotiviert.

#### **E. 3.1**

Nach § 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. Gemäss Abs. 2 der Bestimmung ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, was nach der Rechtsprechung eine gute Einordnung erfordert (VGr, 17. Dezember 2003, VB.2003.00301, E. 2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine

befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (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, 2. März 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). 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 relativ erheblicher 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). Anders als das Verwaltungsgericht ist die Baurekurskommission zwar gemäss § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) 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 nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Diese Zurückhaltung hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig umschrieben (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 8.1). 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). Das neben der Überprüfung des Sachverhalts (§ 51 VRG) auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten. Als Ermessensüberschreitung gilt auch eine Ermessensunterschreitung, welche vorliegt, wenn die Rekursinstanz ihre Überprüfungsweise unzulässigerweise beschränkt. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 4.3).

### **E. 3.2**

Bezüglich des beanstandeten Nebeneinanders von Flachdach und Schrägdach bei den beiden vom Bauherrn geplanten Gebäuden rügen die Beschwerdeführer lediglich, der Hinweis der Vorinstanz, wonach das Nebeneinander eines wuchtigen Gebäudekörpers mit Schrägdach und eines Flachdachgebäudes moderner Prägung im gegebenen baulichen Umfeld und mit Blick auf die Vorläuferentscheide nicht zu beanstanden sei, greife zu kurz; die Vorinstanz habe mit ihrem Entscheid nicht korrekt gewürdigt, dass das Doppeleinfamilienhaus gegenüber dem ersten Projekt erheblich verändert worden sei und nun neu einen 5 m hohen, turmartigen Abschluss erhalten habe, der in der Umgebung seinesgleichen suche. Diese Vorbringen sind offenkundig ungeeignet, um darzutun,

weshalb dem Nebeneinander der beiden geplanten Baukörper nicht mit vertretbaren Gründen eine befriedigende Einordnung bescheinigt werden darf. Wie das Verwaltungsgericht bereits im das erste Projekt betreffenden Verfahren VB.2008.00012 ausgeführt hat, ist es im gegebenen baulichen Kontext vertretbar, dass das Mehrfamilienhaus ein Steildach und die Einfamilienhäuser Flachdächer erhalten sollen. Aus § 238 PBG lasse sich keine Verpflichtung ableiten, zwei vom nämlichen Bauherrn gleichzeitig errichtete Bauten als "in sich kohärentes Ensemble" auszubilden; die Überlegung der Vorinstanz, dass auch gestalterisch zum Ausdruck kommen könne, dass es sich bei der einen Baute um ein Mehrfamilienhaus und bei der anderen um ein Doppeleinfamilienhaus handelt, hat das Verwaltungsgericht als ohne Weiteres nachvollziehbar gewürdigt. Davon, dass die Bezugnahme der Vorinstanz auf diese Erwägungen im früheren Verfahren "zu kurz" greife, kann keine Rede sein. Dass wegen der mittlerweile am Doppeleinfamilienhaus vorgenommenen Projektänderungen die bereits beurteilte Frage des Nebeneinanders der beiden Baukörper in einem wesentlich anderen Licht erscheine, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf.

### **E. 3.3**

Unbegründet ist auch der Einwand, dass das Doppeleinfamilienhaus wegen des neu geplanten "5 m hohen, turmartigen Abschlusses" kopflastig und aus dem Gleichgewicht geraten wirke. Abgesehen davon, dass sich ein solcher Eindruck nur auf den beiden kürzeren Gebäudeseiten einstellen könnte, wird ihm, wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, durch die Ausgestaltung der überdeckten Terrassen des zweiten Obergeschosses, sowie dadurch, dass die beiden Haushälften seitlich gestaffelt sind, hinreichend entgegengewirkt. Ein Einordnungsmangel im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG liegt keineswegs vor.

### **E. 4**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten den Beschwerdeführern je hälftig und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Überdies sind sie für das Beschwerdeverfahren zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- (einschl. MwSt.) an den privaten Beschwerdegegner 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.