

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00126 vom 11. August 2010**

ZH Verwaltungsgericht, 2010-08-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00126)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00126 du 11 août 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00126 del 11 agosto 2010

## **Regeste**

Baubewilligung | Messweise der Gebäudehöhe bei Flachdächern. Die vom Verwaltungsgericht und den Baurekurrenkommissionen entwickelte Rechtsprechung zur Messweise der Gebäudehöhe bei Flachdachbauten und zulässigen (Flach-)Dachaufbauten zielte stets darauf hin, die auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern ausgerichtete Regelung von § 280 Abs. 1 PBG analog anzuwenden, sodass Flachdachbauten gegenüber Schrägdachbauten nicht benachteiligt werden. Auch bei Schrägdächern tritt giebelseitig eine "Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche" auf, welche nach der Konzeption des Zürcher Planungs- und Baugesetzes indessen für die Gebäudehöhe nicht relevant ist. Es besteht kein Grund, bei Flachdachbauten auf der - hypothetischen - Giebelseite eine andere Betrachtungsweise einzuführen und an dieser Fassade und damit "rund um das ganze Gebäude" die Gebäudehöhe zu messen (E. 2.3). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

C, vertreten durch RA D,

### **E. 2**

Das Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Wohnzone W2bII zugewiesen. In dieser Zone sind gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO zwei Vollgeschosse und je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,5 m. Der private Beschwerdegegner plant, das bestehende Einfamilienhaus abzubauen und neu mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Maisonette-Wohnungen und Flachdach zu überbauen. Im Rekursverfahren machte der heutige Beschwerdeführer die Verletzung verschiedener baurechtlicher Vorschriften (Gebäudehöhe, Abgrabungen, "Drittelsregelung" gemäss § 292 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG], Ausgestaltung des Attikageschosses, befriedigende Einordnung [§ 238 Abs. 1 PBG] u.a.) geltend. Vor Verwaltungsgericht ist allein noch die Frage strittig, ob das Bauvorhaben die zulässige Gebäudehöhe bei der Nordwestfassade einhält.

### **E. 2.1**

Vor der Vorinstanz brachte der Beschwerdeführer hierzu vor, bei Berücksichtigung der Terrainverhältnisse im Bereich Gartenausgang/Sitzplatz sei die zulässige Gebäudehöhe an der Nordwestfassade um rund 1 m überschritten. Diesen Einwand lehnte die Baurekurrenkommission ab mit der Begründung, die Bauherrschaft habe sich für die Südost- und die Nordwestfassade als (hypothetische) Giebelfassade entscheiden dürfen, während die Nordost- und die Südwestfassaden die (hypothetischen) Trauffassaden bilden würden.

Bei der Nordwestfassade sei an der westlichen wie auch an der nördlichen Ecke die Gebäudehöhe eingehalten, was zur Einhaltung der Gebäudehöhe an dieser fiktiven Giebelfassade genüge. Wollte man den strittigen Sitzplatz doch in die Würdigung mit einbeziehen, so wäre diese "Baugrube" aufzufüllen bzw. rechnerisch auf dem Weg der Interpolation zu schliessen, womit auch hier die Gebäudehöhe eingehalten wäre. Abgrabungen zu Hauszugängen seien sodann gemäss Art. 10 BZO zulässig (Entscheid der Vorinstanz, E. 3.5 f.). Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht entgegen, die zulässige Gebäudehöhe sei von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden zu messen. In Lehre und Rechtsprechung sei deshalb unbestritten, dass die Gebäudehöhe bei Flachdächern an jeder Stelle rund um das ganze Gebäude – und damit auch an den hypothetischen Giebelseiten – einzuhalten sei. § 280 Abs. 1 PBG könne nicht entnommen werden, dass für die Messung der Gebäudehöhe von Flachdachbauten zwei der vier "Schnittlinien zwischen Fassade und Dachfläche" ausser Ansatz fallen sollten bzw. auf zwei Gebäudeseiten nicht zu messen seien. Würde der Rechtsauffassung der Vorinstanz gefolgt, ergäbe sich bei mehr oder weniger quadratischen Flachdachbauten ohne Attika das Problem, dass nicht klar wäre, auf welchen Seiten die Gebäudehöhe zu messen sei. Eine solche Rechtsunsicherheit vertrage sich nicht mit dem klaren Gesetzeswortlaut. Nach der Konzeption des Zürcher Planungs- und Baugesetzes sei die zulässige Gebäudehöhe entlang der gesamten Fassadenabwicklungen einzuhalten und nicht – wie in anderen Kantonen – auf eine durchschnittliche Gebäudehöhe abzustellen. Diese Messweise impliziere, dass das massgebliche Terrain um das ganze Gebäude herum berücksichtigt werde. Vorliegend sei auch im streitbetroffenen Bereich an der Nordwestfassade eine Gebäudehöhe zu messen und deutlich überschritten. Das Terrain im Bereich der Grundfläche des abzubrechenden Gebäudes sei ausgehend vom angrenzenden Terrain zu interpolieren. Dabei müsse auch das Terrain im Bereich des Gartenausgangs/Sitzplatzes mitberücksichtigt werden. Die Regelung von Art. 10 BZO über die Abgrabungen komme ausschliesslich bei der Beurteilung von Neubauvorhaben zur Anwendung und bilde keine Grundlage für Anpassungen am gewachsenen Terrain einer abzubrechenden Baute. Schliesslich könne man sich fragen, ob die Gebäudehöhe vorliegend nicht auch nach der von der Vorinstanz vertretenen Rechtsauffassung, wonach die Gebäudehöhe auf den hypothetischen Giebelfassaden nur an den Gebäudeecken zu messen sei, überschritten werde. Aus dem Plan "Fassade Nordwest" folge, dass die Höhenüberschreitung im Bereich des gemäss § 292 PBG zu wählenden Profils – und damit an der Gebäudeecke – überschritten werde.

## **E. 2.2**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt laut Art. 13 Abs. 1 BZO in der hier massgebenden Wohnzone W2bII 8,5 m. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen. Dabei ist bei Neubauten auf das im Zeitpunkt der Baueingabe bestehende Terrain abzustellen (§ 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977; VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00156, E. 3.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). 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 darstellt, 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; VGr. 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.1; VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a; beide unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). 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).

### **E. 2.3**

Entgegen den Einwänden des Beschwerdeführers wird nach der aufgezeigten Rechtsprechung die Gebäudehöhe bei Flachdächern keineswegs "rund um das ganze Gebäude" gemessen, sondern vielmehr allein gegenüber den hypothetischen Traufseiten. Fritzsche/Bösch (Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz, 4. Auflage, Zürich 2006, N. 13-28) vertreten zwar die vom Beschwerdeführer verfochtene Auffassung, dass bei Flachdächern auch auf der Giebelseite zu messen sei; sie nennen aber keine Belegstelle oder nähere Begründung für ihre Auffassung. Die vom Verwaltungsgericht und den Baurekurskommissionen entwickelte Rechtsprechung zur Messweise der Gebäudehöhe bei Flachdachbauten und zulässigen (Flach-)Dachaufbauten zielte stets darauf hin, die auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern ausgerichtete Regelung von § 280 Abs. 1 PBG analog anzuwenden, sodass Flachdachbauten gegenüber Schrägdachbauten nicht benachteiligt werden. Der Beschwerdeführer übersieht, dass auch bei Schrägdächern giebelseitig eine "Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche" auftritt, welche nach der Konzeption des Zürcher Planungs- und Baugesetzes indessen für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht relevant ist. Es besteht kein Grund, bei Flachdachbauten auf der – hypothetischen – Giebelseite eine andere Betrachtungsweise einzuführen und an dieser Fassade die Gebäudehöhe zu messen. Auch bei Flachdachbauten ohne Attikageschoss können hypothetische Trauf- und Giebelseiten bestimmt werden, sodass auch bei solchen Bauten keine Rechtsunsicherheit besteht. Vorliegend ist nicht streitig, dass sich die Bauherrschaft für die Südost- und Nordwestfassade als (hypothetische) Giebelfassade hat entscheiden dürfen, während die Nordost- und die Südwestfassade die Trauffassaden bilden. Aufgrund der erwähnten Rechtsprechung ist die ("giebelseitige") Nordwestfassade für die Bemessung der Gebäudehöhe nicht massgebend. Damit kann die Frage, wie das gewachsene Terrain entlang dieser Fassade zu bestimmen sei, offenbleiben.

### **E. 2.4**

Der Beschwerdeführer wendet schliesslich ein, man könnte sich fragen, ob die Gebäudehöhe vorliegend nicht auch nach der von der Vorinstanz vertretenen Rechtsauffassung, wonach die Gebäudehöhe auf den hypothetischen Giebelfassaden nur an den Gebäudeecken zu messen sei, überschritten werde. Denn aus dem Plan "Fassade Nordwest" folge, dass die Höhenüberschreitung im Bereich des gemäss § 292 PBG zu wahrenen Profils –und damit an der Gebäudeecke – überschritten werde. Diese Rechtsfrage hatte das Verwaltungsgericht bereits mit Entscheid vom 21. Mai 2003 (VB.2003.00005, E. 2a, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) zu entscheiden. Es hat dabei festgehalten, dass bei Flachdachbauten zulässige Dachaufbauten an die Gebäudeecken gestellt werden dürfen, auch wenn dies nicht unbedingt üblich sei. Denn dadurch verschiebe sich der für die

Bemessung der Gebäudehöhe massgebende obere Messpunkt nicht. Eine solche Situierung sei jedenfalls so lange zulässig, als das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und das Gebäude nicht als Übergeschoss in Erscheinung tritt. Die Situierung der zulässigen "Dachaufbaute" an der Westecke führt somit zu keiner Vergrösserung der Gebäudehöhe. Mit den Rücksprüngen im Bereich der Nordecke ist das Dachgeschoss zudem auch von Nordwesten her als solches erkennbar. Der Einwand des Beschwerdeführers, die Gebäudehöhe sei an der Westecke der Nordwestfassade nicht eingehalten, ist unbegründet.

### **E. 3**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 65a VRG) und steht ihm von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr hat er den privaten Beschwerdegegner für dessen Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen, d.h. mit Fr. 1'200.-, zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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