

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00437 vom 23. Februar 2011**

ZH Verwaltungsgericht, 2011-02-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00437](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00437)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00437 du 23 février 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00437 del 23 febbraio 2011

## **Regeste**

Baubewilligung | Bewilligung für den Aufbau eines Attikageschosses auf ein zu einer altrechtlichen Arealüberbauung gehörendes Einfamilienhaus. An der Rechtsprechung, wonach eine angemerkte Eigentumsbeschränkung ihre Gültigkeit nach einer Rechtsänderung behält, wenn die bei der Bewilligung der Gesamtüberbauung gewährte Privilegierung auch nach geltendem Recht eine solche darstellt, ist festzuhalten (E. 5.2). Die punktuelle Aufstockung eines einzelnen Einfamilienhauses der Gesamtüberbauung verändert unter den vorliegenden Umständen ein wesentliches Merkmal der Arealüberbauung, nämlich deren Einheitlichkeit. Dies stellt eine wesentliche Änderung der seinerzeit bewilligten Überbauung dar (E. 5.5). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

und wurde als Arealüberbauung im Sinn von Art. 29 ff. BauO 1963 bewilligt. Mit den Baubewilligungen vom 21. Januar 1972 bzw. 9. November 1973 wurde die – heute auch auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 02 vermerkte – Anmerkung der folgenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch verfügt: a) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 13 darf die Arealfläche weder stärker auszunützen noch wesentlich anders als nach den von der Bausektion II des Stadtrates am 21. Januar 1972 und 9. November 1973 bewilligten Plänen überbauen.

### **E. 2.1**

Das streitbetroffene Einfamilienhaus Assek.-Nr. 01 bildet die mittlere Baute einer leicht gestaffelten Reihenhauszeile mit drei Einheiten (E-Strasse 04/03/05). Es wurde am 21. Januar 1972 bzw. 9. November 1973 von der Bausektion II des Stadtrats von Zürich als Teil einer Überbauung in der damaligen Zone D bewilligt, welche aus den vier Mehrfamilienhäusern E-Strasse 06/07/08/09 und den sechs Einfamilienhäusern E-Strasse 10/11/12 sowie 04/03/05 besteht. Die damals geltende Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963 (BauO 1963) liess in der Zone D grundsätzlich zwei Vollgeschosse zu; zusätzlich durften 50 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche in einem Teil des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in einem dritten Vollgeschoss zusammengefasst werden (Art. 5 und 7 BauO 1963). Das damalige Projekt sah teilweise viergeschossige Baukörper

vor, umfasste eine Arealfläche von ca. 6'852 m

### **E. 2.2**

Nach der heute geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) ist das Areal und damit auch das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 der Zone W2bI zugeteilt. In dieser sind laut Art. 13 BZO 2 Vollgeschosse, 1 anrechenbares Untergeschoss und 1 anrechenbares Dachgeschoss gestattet. Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2b nicht zulässig (Art. 8 Abs. 1 BZO).

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde vom 1. September 2010 (Rz. 11.5, S. 12 f.) vorab neu vor, der Rekurs der nunmehrigen Beschwerdegegnerin sei missbräuchlich. Denn im obersten Geschoss ihrer Liegenschaft E-Strasse 09 habe sie in Abweichung von den ursprünglich bewilligten Plänen eine überdachte Terrassenfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche eingefasst und zu Wohnraum umfunktioniert. Die Beschwerdeführerin habe dies erst durch die unerwartete Argumentation im Rekursentscheid beim Planstudium bemerkt. Da es sich beim erweiterten Geschoss dieser Liegenschaft um ein Vollgeschoss handle, sei dadurch die anrechenbare Ausnützung erhöht worden. Diese Änderung sei zudem von weither sichtbar. Der Rekurs der heutigen Beschwerdegegnerin, die die baulichen Veränderungen auf ihrem Grundstück einerseits und auf dem Nachbargrundstück andererseits mit verschiedenen Ellen messe, sei unverständlich und widersprüchlich, verstosse gegen Treu und Glauben und sei als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren, weshalb die Baurekurskommission auf den Rekurs nicht hätte eintreten dürfen. Diesen Ausführungen hält die Beschwerdegegnerin entgegen, gemäss Auskunft des damaligen Bauleiters sei die angesprochene Überdeckung eines Teils der Terrasse auf Wunsch des ersten Mieters der betreffenden Wohnung auch im talseitigen Bereich mit einer Verglasung geschlossen worden. Die Änderung sei in den Revisionsplänen von 1974 und 1975 bereits enthalten. Die Beschwerdegegnerin sei erst 1981 an die E-Strasse gezogen und erst seit 2005 Stockwerkeigentümerin. Sie habe die Verglasung nicht veranlasst und bis zum vorliegenden Verfahren nicht einmal gewusst, dass diese Verglasung eine Abweichung von den ursprünglich bewilligten Plänen darstelle.

### **E. 3.2**

Das Verwaltungsgericht entscheidet in Streitigkeiten betreffend Baubewilligungen nach dem Baurekursgericht bzw. den Baurekurskommissionen als zweite gerichtliche Instanz. Gemäss § 52 Abs. 2 VRG sind vorliegend neue tatsächliche Behauptungen nur soweit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Die Behauptung, im obersten Geschoss Liegenschaft E-Strasse 09 habe die heutige Beschwerdegegnerin in Abweichung von den ursprünglich bewilligten Plänen eine überdachte Terrassenfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche eingefasst und zu Wohnraum umfunktioniert, stellt eine neue Tatsachenbehauptung dar, welche keineswegs durch den Rekursentscheid "notwendig" geworden ist. Gemäss Auffassung der Vorinstanz verstösst das streitige Bauvorhaben gegen den im Grundbuch angemarkten Arealüberbauungsrevers. Eine Verletzung dieses Reverses wurde von der heutigen Beschwerdegegnerin bereits im Rekurs vom 22. Februar 2010 geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin hätte daher bereits im Rekursverfahren Anlass gehabt, die Planakten zu studieren und den erwähnten Einwand vor Vorinstanz vorzubringen. Auf diesen ist daher nicht einzutreten.

### **E. 3.3**

Der Einwand der rechtsmissbräuchlichen Rechtsmittelerhebung wäre zudem unbegründet. Der fragliche überdachte Terrassenbereich mit Cheminée weist gemäss dem von der Baupolizei der Stadt Zürich genehmigten Ausführungsplan vom 19. März 1975 eine verschiebbare Windschutzverglasung auf. Auch wenn dieser Raum später ohne Baubewilligung in einen Wohnraum umfunktioniert wurde, kann der Beschwerdegegnerin offensichtlich kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen werden, wenn sie sich gegen die streitige Aufstockung auf dem Nachbargebäude wehrte. Die Anrufung des Störerprinzips durch die Beschwerdeführerin ist verfehlt, geht es doch bei diesem allein um die Frage, gegen wen sich eine polizeiliche Massnahme richten soll und nicht um die rechtsmissbräuchliche Verwendung eines Rechts.

#### **E. 04**

bereits realisiert; die analoge Attikazufügung E-Strasse 03 sei Gegenstand der vorliegenden Beschwerde und beim Haus E-Strasse 05 sei ebenfalls mit einer analogen Attikazufügung zu rechnen, wenn das Rechtsmittelverfahren erfolgreich abgeschlossen werden könne. Aus Gründen des zu beachtenden Dachprofils sei bei der Häuserzeile E-Strasse 10/11/12 kaum mit nennenswerten Attikazufügungen zu rechnen. Der Rekursentscheid sei somit auch deshalb aufzuheben, weil der Revers durch das Bauprojekt der Beschwerdeführerin sowohl hinsichtlich Ausnützung als auch bezüglich Mass der Änderung eingehalten sei. Sollte das Bauprojekt über den von der Bausektion definierten Rahmen des Reverses hinausgehen, wäre die Baubewilligung unter adäquater Anpassung des Reverses zu erteilen.

#### **E. 4.1**

Die Baurekurskommission I begründete ihren Rekursentscheid im Wesentlichen damit, bei isolierter Betrachtung des streitbetreffenen Gebäudes wäre die geplante Aufstockung unter dem Aspekt der Geschoszahl zulässig. Hingegen sei die Überbauung als Ganze nach dem geltenden Recht unzulässig; dies allein schon deswegen, weil sie auch Gebäude mit vier Vollgeschossen aufweise und die geltende Bau- und Zonenordnung hier keine Arealüberbauung mehr vorsehe. Es könne nur mehr nach der Regelbauweise von Art. 13 BZO vorgegangen werden. Das Verwaltungsgericht habe schon verschiedentlich Gelegenheit gehabt, sich mit der Bedeutung von Arealüberbauungsreversen zu befassen. Im Entscheid RB 1989 Nr. 71 habe das Verwaltungsgericht festgehalten, dass eine Eigentumsbeschränkung, die eine von der Regelüberbauung abweichende Gesamtüberbauung (Arealüberbauung) vor Veränderungen bewahre, ihre rechtliche Grundlage verliere, wenn der alte Baubestand nach einer Rechtsänderung als Regelüberbauung bewilligt werden könnte und deshalb keine Privilegierung mehr beanspruche. Hieraus erhelle, dass die 1972 statuierte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach wie vor gelte; die Überbauung als Ganzes wäre heute nach der Regelbauweise schon deswegen nicht zulässig, weil sie auch viergeschossige Gebäude aufweise. Dass diese oder eine andere Regelbauwidrigkeit nicht auch beim streitbetreffenen Gebäude selber zu verzeichnen sei, sei nach dem Gesagten unerheblich. Mit dem streitigen Projekt werde von den seinerzeitigen Plänen wesentlich abgewichen, indem in einer ursprünglich dachgeschossfreien Überbauung ein Attikageschoss vorgesehen sei. Die Wesentlichkeit der Abweichung sei umso mehr zu bejahen, als bei Rechtskraft der angefochtenen Bewilligung jedenfalls unter dem Aspekt der Geschoszahl hernach auf sämtlichen nur zwei Vollgeschosse aufweisenden Gebäuden ein Attikageschoss bewilligungsfähig wäre. Dies sei beim Einfamilienhaus an der E-Strasse 04 bereits erfolgt, doch könne hieraus, weil reverswidrig, nichts abgeleitet werden. Im Weiteren gehe mit dem

bewilligten Attikageschoss auch eine stärkere Ausnützung einher. Zwar seien Dachgeschosse nach Massgabe von § 255 Abs. 2 PBG nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen, aber die Ausnützung werde auch mit den Geschossvorschriften beschränkt (§ 251 lit. b PBG), sodass aus der Erweiterung um ein Dachgeschoss eine stärkere Ausnützung resultiere. Dass mit der Geltung des Reverses die Überbauung in ihrem Bestand gleichsam eingefroren werde, sei gesetzgeberisch durchaus gewollt. Mit dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung sei der Revers klar vereinbar, erreiche doch die Arealüberbauung in der bestehenden Form gesamthaft eine Ausnützung von 75 % (Baubewilligung 1973, E. c), während nach der geltenden Bau- und Zonenordnung in der Standortzone eine Ausnützungsziffer von 40 % gelte. Dass mit dem geplanten Attikageschoss die bestehende Ausnützung von 75 % nicht erhöht würde, weil Dachgeschosse nach Massgabe von § 255 Abs. 2 PBG nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar seien, führe zwar dazu, dass insofern kein weitergehender Gesetzesverstoss zu verzeichnen wäre. Dies ändere indes nichts an der Unvereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem nach wie vor zu beachtenden Revers.

#### **E. 4.2**

Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift entgegen, die Bausektion attestiere dem betreffenden Attikageschoss vorzügliche Gestaltung und Einpassung in das Ensemble der Arealüberbauung. Da die geforderte Arealüberbauungsqualität ohne Weiteres erhalten, ja deutlich übertroffen bleibe, sei die diskutierte Zufügung ohne Weiteres auch als zulässig im Sinn von Art. 30 BauO 1963 zu qualifizieren. Gemäss dem Revers dürfe das Areal nicht "wesentlich anders" überbaut werden als nach den bewilligten Plänen. Dieser Anforderung werde das Projekt der Beschwerdeführerin ohne Weiteres gerecht. Schon bei Betrachtung eines einzelnen Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen könne die Anfügung eines Attikageschosses, das sich unauffällig und selbstverständlich in das Bestehende einfüge, nicht als wesentlich andere Überbauung qualifiziert werden; umso mehr gelte dies, wenn die Anfügung in Bezug gesetzt werde zum gesamten baulichen Bestand des Areals. Die Arealüberbauung weise zwei Zeilen mit je drei Einfamilienhäusern auf. Bei der hier zur Diskussion stehenden Zeile E-Strasse 04/03/05 sei die Ergänzung mit einem Attikageschoss beim Haus E-Strasse

#### **E. 5.1**

Arealüberbauungen (§§ 69 ff. PBG) sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten Mindestfläche (§ 69 PBG) und nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 73 Abs. 1 PBG). Sie dürfen je nach den Vorschriften in der Bauordnung von den Bestimmungen für die Regelbauweise (in der Regel hinsichtlich Ausnützung und Geschossvorschriften) und von den kantonalen Mindestabständen (§ 72 Abs. 1 PBG) abweichen, müssen aber dafür erhöhten Anforderungen an die Gestaltung (besonders gute Gestaltung), Ausstattung und Ausrüstung entsprechen (§ 71 Abs. 1 PBG). Bereits vor Erlass des Planungs- und Baugesetzes enthielt die Bauordnung der Stadt Zürich vom 12. Juni 1963 Bestimmungen über die "Arealbebauung" (Art. 29 ff.), welche sich weitgehend mit den heute geltenden Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes decken. Praktisch wörtlich stimmen beispielsweise Art. 34 Abs. 1 BZO 1963 und § 73 Abs. 2 PBG überein. Danach sind mit der baurechtlichen Bewilligung Nebenbestimmungen zu verbinden, wonach während des Bestands der bewilligten Überbauung das Areal weder stärker ausgenutzt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut werden darf. Mit diesem nach der alten Bauordnung der Stadt Zürich und nunmehr in § 73 Abs. 2 PBG vorgesehenen

Revers soll sichergestellt werden, dass die im öffentlichen Interesse mit der Baubewilligung verlangten erhöhten Anforderungen an die Überbauung nicht durch spätere bauliche Veränderungen zunichte gemacht werden.

## **E. 5.2**

Das Verwaltungsgericht hatte sich schon verschiedentlich über die Bedeutung von Arealüberbauungsreversen auszusprechen, insbesondere auch von solchen, die vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes erlassen wurden (RB 1987 Nr. 69; RB 1989 Nr. 71; VGr, 12. Februar 1991, VB 90/173 [nicht publiziert]). Im von der Vorinstanz als Entscheidungsgrundlage beigezogenen Entscheid RB 1989 Nr. 71 führte das Verwaltungsgericht hinsichtlich der vorliegenden Problematik Folgendes aus: (E. 2a): Bewilligungen von Arealüberbauungen werden zumeist mit Nebenbestimmungen verbunden, die gewährleisten sollen, dass die von der Regelbauweise abweichende Überbauung nach einheitlichem Plan zu Ende geführt wird und in ihren gegenüber der Regelüberbauung auszeichnenden Merkmalen (besonders gute Gestaltung, zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung, vgl. § 71 PBG) erhalten bleibt. Auch diese Nebenbestimmungen verlieren ihre gesetzliche Grundlage dann, wenn das Bauvorhaben nach dem neuen Recht als Regelüberbauung ausgeführt werden könnte. Zu beachten ist dabei, dass eine Arealüberbauung oft mehrere Grundstücke erfasst; je nach Anordnung der Bauten können einzelne dieser Grundstücke besonders dicht überbaut werden, während im Extremfall ein anderes völlig unüberbaut bleibt, weil dort die zur Bewilligung der Arealüberbauung ausschlaggebende Freifläche ausgeschieden wurde. Dieser besondere, durch die Arealüberbauung hergestellte Zusammenhang zwischen den Grundstücken wird durch eine Rechtsänderung nicht berührt. Ob die Nebenbestimmungen der Bewilligung einer Arealüberbauung auch im neuen Recht eine Grundlage haben, ist deshalb nicht für jedes der erfassten Grundstücke als solches, sondern für das gesamte Gebiet zu prüfen, das von der ursprünglichen Bewilligung erfasst war. Ist beispielsweise die nach neuem Recht zulässige Ausnützung für das ganze Areal bereits erreicht, so dürfen auf einem Teilgrundstück auch dann keine weiteren Bauten errichtet werden, wenn dieses Grundstück für sich allein betrachtet eine Ausnutzungsreserve aufweist (RB 1988 Nr. 72 = BEZ 1988 Nr. 34). ... (E. 2b): Die Gültigkeit der angemerkten Eigentumsbeschränkung hängt deshalb davon ab, ob die mit dem Bebauungsplan vom 20. März 1928 bzw. mit Genehmigung des Gesamtüberbauungsplans vom 7. Dezember 1934 gewährte Privilegierung beim Zusammenbauen auch nach dem heute geltenden Recht eine solche darstellt. Ist das nicht der Fall, könnte also die damals bewilligte Überbauung nach heute geltendem Recht hinsichtlich des Zusammenbaus, der Abstände und der Ausnützung als Regelüberbauung erstellt werden, so fehlt dem Revers die gesetzliche Grundlage und ist er zu löschen. Verstösst dagegen die nach altem Recht bewilligte Überbauung gemäss Bebauungs- bzw. Gesamtüberbauungsplan auch gegen die Regelbauweise des neuen Rechts, so behalten die ehemals die Gesamtüberbauung sichernden Nebenbestimmungen ihre gesetzliche Grundlage, und zwar selbst dann, wenn das neue Recht keine Vorschriften über die Gruppen- oder Arealüberbauung kennen würde. Denn der Zweck dieser Nebenbestimmungen liegt darin, diejenigen Merkmale der Gesamtüberbauung zu wahren, die das Abweichen von der Regelbauweise gerechtfertigt haben; dauert trotz Rechtsänderung diese Abweichung an, so bleibt damit auch die Grundlage für die Nebenbestimmungen erhalten. Der Entscheid RB 1989 Nr. 71 wurde mit Beschwerdeentscheid vom 5. Dezember 2007 (BEZ 2008 Nr. 1) bestätigt. An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten.

### **E. 5.3**

Die von der Bausektion II des Stadtrats von Zürich am 21. Januar 1972 bzw. 9. November 1973 bewilligte Arealüberbauung, umfassend die vier Mehrfamilienhäuser E-Strasse 06/07/08/09 und die sechs Einfamilienhäuser E-Strasse 10/11/12 sowie 04/03/05, wäre nach der geltenden Rechtslage unbestrittenermassen schon deshalb nicht als Regelüberbauung bewilligungsfähig, weil sie teilweise Gebäude mit vier Vollgeschossen aufweist, während nach der Regelbauweise nur zwei Vollgeschosse gestattet sind. Die Gesamtüberbauung erfüllt auch nicht die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung nach geltendem Recht, da eine solche gemäss Art. 8 BZO in der hier massgebenden Wohnzone W2b nicht zulässig ist. Demzufolge kann der mit den Baubewilligungen 1972 und 1973 statuierte Arealüberbauungsrevers von vornherein nicht durch einen Arealüberbauungsrevers nach geltendem Recht ersetzt werden, wie die Beschwerdeführerin subeventualiter beantragt. Denn dies würde voraussetzen, dass eine Arealüberbauung nach geltendem Recht überhaupt zulässig wäre (vgl. hierzu VGr, 5. Dezember 2007, BEZ 2008 Nr. 1). Die vorliegend die Gesamtüberbauung sichernde Nebenbestimmung, also der im Grundbuch angemerkte Arealüberbauungsrevers, behält somit ihre gesetzliche Grundlage und ist nach wie vor gültig, wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat. Danach darf der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 13 (alt) die Arealfläche weder stärker auszunützen noch wesentlich anders, als nach den von der Bausektion II des Stadtrats am 21. Januar 1972 und 9. November 1973 bewilligten Plänen überbauen. Bauliche Massnahmen verstossen somit gegen diese Nebenbestimmung, wenn sie zu einer wesentlich anderen Überbauung führen, als seinerzeit bewilligt wurde. Dies ist anhand der Zielsetzung des Arealüberbauungsreverses zu beurteilen. Die Merkmale der Gesamtüberbauung, welche seinerzeit das Abweichen von der Regelbauweise gerechtfertigt haben, müssen also auch mit den betreffenden baulichen Massnahmen gewahrt bleiben.

### **E. 5.4**

Vorliegend ist weiter zu beachten, dass die streitbezogene Überbauung als Ganzes sowohl als Regelbauweise wie auch als Arealüberbauung den heutigen Bauvorschriften widerspricht und damit (auch) in den Anwendungsbereich von § 357 Abs. 1 PBG fällt. Sie genießt grundsätzlich Bestandesgarantie, doch sind Änderungen nur nach Massgabe von § 357 Abs. 1 PBG zulässig. Umbauten und Erweiterungen müssen somit nicht nur dem Arealüberbauungsrevers entsprechen, das heisst, sie dürfen keine wesentlich andere Überbauung als seinerzeit bewilligt darstellen. Ihnen dürfen gemäss § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG auch keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen; für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben weiter die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten (§ 357 Abs. 1 Satz 2 PBG).

### **E. 5.5**

Die Vorinstanz hat in ihrem Rekursentscheid vom 23. Juni 2010 festgehalten, dass mit dem strittigen Projekt von den seinerzeitigen Plänen wesentlich abgewichen werde. Dieser Auffassung ist beizupflichten. Die punktuelle Aufstockung eines einzelnen Einfamilienhauses der Gesamtüberbauung verändert ein wesentliches Merkmal der Arealüberbauung, nämlich die Einheitlichkeit der Gesamtüberbauung. Der Umstand, dass sich die streitbezogene Aufstockung auf dem Haus E-Strasse 03 nach den Ausführungen der Bausektion in der Baubewilligung im Sinn von § 238 PBG gut in die bauliche Umgebung einordne und eine gute Gesamtwirkung erziele, bedeutet keinen Widerspruch zu dieser Feststellung. Denn § 238 PBG erlaubt es nach der Rechtsprechung nicht, eine einheitliche

Überbauung durchzusetzen (RB 1980 Nr. 120). Dieses Ziel ist vielmehr durch den Erlass von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen (§§ 79 ff. PBG) oder aber gerade mittels Arealüberbauungsvorschriften (§§ 69 ff. PBG) zu verfolgen (RB 1980 Nr. 120). Massgebend ist daher vorliegend, dass mit der einzelfallweisen Aufstockung ein charakteristisches Merkmal der Gesamtüberbauung, nämlich die Ausgestaltung der Reiheneinfamilienhäuser ohne Attikageschosse, durchbrochen wird, was als wesentliche Änderung der seinerzeit bewilligten Überbauung einzustufen ist. In diesem Zusammenhang darf durchaus auch die präjudizielle Bedeutung der streitigen Baubewilligung einbezogen werden. Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, müssten bei Bejahung der Bewilligungsfähigkeit aus Gründen der Rechtsgleichheit auch einzelne Aufstockungen der übrigen Reiheneinfamilienhäuser zugelassen werden, was die Einheitlichkeit der Dachgeschossausbildung bei den Reiheneinfamilienhäusern zusätzlich beeinträchtigen würde. Es kann auch nicht gesagt werden, dass mit der – reverswidrigen – Aufstockung des Hauses E-Strasse 04 gemäss Bewilligung der Bausektion vom 13. Juni 2006 diese Einheitlichkeit bereits zerstört worden wäre. Denn diese Aufstockung betrifft das oberste bergseitige Einfamilienhaus an der E-Strasse, sodass die geschilderte Einheitlichkeit bezüglich der restlichen fünf Reiheneinfamilienhäuser gewahrt bleibt.

#### **E. 5.6**

Die Baurekurskommission I hat die Baubewilligungsfähigkeit auch deshalb verneint, weil mit dem bewilligten Attikageschoss eine stärkere Ausnützung einhergehe. Zwar seien Dachgeschosse nach Massgabe von § 255 Abs. 2 PBG nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen, aber die Ausnützung werde auch mit den Geschosshöhenbeschränkungen beschränkt (vgl. § 251 lit. b PBG), sodass aus der Erweiterung um ein Dachgeschoss eine stärkere Ausnützung resultiere. Dies wiederum widerspreche dem Arealüberbauungsrevers. Da die Aufstockung bereits eine unzulässige wesentliche Abweichung von den seinerzeit bewilligten Plänen darstellt, kann diese Streitfrage vorliegend offenbleiben. Doch ist anzumerken, dass die Frage, ob auch eine unzulässige stärkere Ausnützung vorliegt, eher allein auf Grundlage der Ausnützungsziffer zu beantworten wäre, nachdem gemäss geltendem Recht in der hier massgebenden Zone W2b neben zwei Vollgeschossen ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig ist (Art. 13 BZO). Sodann stellte sich dabei auch die Frage, in welcher Weise § 255 Abs. 2 PBG zu berücksichtigen ist.

#### **E. 6**

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die streitige Aufstockung gegen den Arealüberbauungsrevers verstösst und nicht bewilligungsfähig ist. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu. Vielmehr ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-.

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