

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00535 vom 21. März 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00535

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00535 du 21 mars 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00535 del 21 marzo 2012

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für einen Ersatzneubau anstelle eines Einfamilienhauses: Gebäudehöhe, gewachsener Boden, Dachprofil bei Attikageschoss. Im Gebäudegrundrissbereich und bei unmittelbar daran angrenzenden Abgrabungen ist der gewachsene Boden durch Interpolation festzulegen (Bestätigung der Rechtsprechung; E. 2.1.1). In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite verlangen (E. 2.1.2). Eine solche Ausnahme liegt beim vorliegenden Flachdachbau vor, da die Längendifferenz mit 75 cm gering ist und durch die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite ein für die optische Erkennbarkeit des Attikageschosses wichtiger Rücksprung von der Strasse aus sichtbar wird (E. 2.2.1). Folglich hält das Bauvorhaben die maximal zulässige Gebäudehöhe ein (E. 2.2.2). Die Ausgestaltung des Attikageschosses entspricht der kommunalen Regelung über Dachaufbauten (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2011.00535 Urteil der 1. Kammer vom 21. März 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtsschreiber Robert Lauko. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

C, 1.2 D, beide vertreten durch RA E,

E. 02

ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) der Wohnzone W2bII zugeteilt. In dieser sind zwei Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe beträgt gemäss Art. 13 BZO maximal 8,5 m. Im Rekursverfahren erhob die Beschwerdeführerin verschiedene Rügen gegen die beiden baurechtlichen Beschlüsse der Bausektion vom 2. Dezember 2008 und 28. Oktober 2009. Strittig sind im vorliegenden Beschwerdeverfahren noch die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe und die Ausgestaltung des Dachgeschosses.

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid 01 vom 2. Dezember 2008 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich D und C unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen die baurechtliche

Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen anstelle des abzubrechenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der F-Strasse 03 in Zürich-Hirslanden. Hiergegen erhob A am 8. Januar 2009 Rekurs an die Baurekurskommission I (R1S.2009.05005) und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. II. Mit Beschluss vom 28. Oktober 2009 (Bauentscheid 04) bewilligte die Bausektion Abänderungspläne, mit welchen verschiedene Bedingungen der Stammbaubewilligung erfüllt wurden. Hiergegen wandte sich A ebenfalls mit Rekurs vom 2. Dezember 2009 an die Baurekurskommission I (R1S.2009.05219) und beantragte, es seien die Abänderungsbewilligung vom 28. Oktober 2009 sowie die ursprüngliche Bewilligung vom 2. Dezember 2008 aufzuheben. III. Am 2. März 2010 bewilligte die Bausektion einen weiteren Abänderungsplan, der eine Volumenreduktion des Veloraums, eine Tieferlegung der Untergeschossdecke in diesem Bereich sowie eine Stützmauer umfasste. Dieser Beschluss blieb unangefochten. IV. Mit Entscheid vom 1. Juli 2011 vereinigte das neu zuständige Baurekursgericht die beiden Rekursverfahren R1S.2009.05005 und R1S.2009.05219 und hiess diese teilweise gut. Demzufolge wurden die privaten Rekursgegnerschaften verpflichtet, der Baubewilligungsbehörde im Sinn der Erwägungen Abänderungspläne für das Dachgeschoss zur Prüfung und Bewilligung einzureichen und sich an die am 28. Oktober 2009 und 2. März 2010 bewilligten Projektänderungen zu halten. Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen, soweit sie nicht zufolge Projektänderungen gegenstandslos geworden waren. V. Mit Beschwerde vom 5. September 2011 beantragte A dem Verwaltungsgericht zur Hauptsache, den Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. Juli 2011 aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. Mehrwertsteuer. Das Baurekursgericht, die Bausektion des Stadtrats Zürich sowie D und C beantragten am 16. September, 4. Oktober bzw. 20. Oktober 2011 Abweisung der Beschwerde. Letztere schlossen zudem auf Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Kammer erwägt: 1. Das Baugrundstück Kat.-Nr.

E. 2.1

Gemäss § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen.

E. 2.1.1

Gemäss feststehender Rechtsprechung ist bei Um- und Erweiterungsbauten für die Bestimmung des gewachsenen Bodens auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen, und zwar unabhängig davon, ob das Terrain seinerzeit abgegraben oder aufgeschüttet worden ist (VGr, 28. September 2005, VB.2005.00295 = RB 2005 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 2006 Nr. 9 [Auszug]; vgl. auch 14. März 2007, VB.2006.00512 = RB 2007 Nr. 65 = BEZ 2007 Nr. 18; 30. Juni 2010, VB.2010.00156). Demgegenüber ist bei anstelle von bestehenden Bauten errichteten Neubauten – wie hier – auf das im Zeitpunkt der Baueingabe bestehende Terrain abzustellen (§ 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABauV]; VGr, 25. Februar 2009, VB.2008.00432, E. 4.2 = BEZ 2009 Nr. 24; VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00156, E. 3.3). Wird zur Erstellung des neuen Gebäudes eine bestehende Baute abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen gestanden haben. Würde man für die Bemessung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen

für Garagenzufahrten, Kellerabgänge u. Ä. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABauV betrachten, sondern fiktiv auffüllen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, VB.2010.00709, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 908; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG-aktuell 4/2002, S. 7; BEZ 2002 Nr. 56). Dabei ist im Normalfall der Bodenverlauf im fraglichen Bereich durch Interpolation festzulegen (BR 2001 Nr. 119). Innerhalb von abzubrechenden Gebäuden kann der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (Huber, S. 9). Eine Interpolation ist nicht nur hinsichtlich des eigentlichen Gebäudegrundrissbereichs, sondern auch bei unmittelbar an die abzubrechende Baute angrenzenden Abgrabungen für Garageneinfahrten, Rampen zu Tiefgaragen oder Kellerabgänge vorzunehmen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, VB.2010.00709, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36).

E. 2.1.2

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 (VGr, 16. November 2005, VB.2005.00335, E. 3.3.2 = RB 2005 Nr. 73 = BEZ 2006 Nr. 8; 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.1; 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a). 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, wovon auch die Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung ausgeht. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im Chaletstil, verlangen (VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00668, E. 3.2; 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22).

E. 2.2

In Anwendung dieser Grundsätze ist vorliegend die Gebäudehöhe des projektierten Neubaus wie folgt zu ermitteln.

E. 2.2.1

Das geplante Mehrfamilienhaus weist ein Flachdach auf. Seine parallel zur F-Strasse verlaufende Westfassade sowie die Ostfassade sind mit 12,15 m kürzer als die Nord- und Südfassaden mit je 12,90 m. Gleichwohl ist die Wahl der West- und Ostfassade als – fiktive – Traufseiten vertretbar. Denn einerseits ist die Längendifferenz mit 75 cm gering, und andererseits wird durch diese Wahl der für die optische Erkennbarkeit von Attikageschossen wichtige Rücksprung dieses Geschosses von der F-Strasse aus sichtbar.

Die Gebäudehöhe ist damit auf der West- und auf der Ostseite (hypothetische Traufseiten) zu messen. In den – schwer lesbaren – am 2. Dezember 2008 bewilligten Bauplänen war u. A. auch der – vorliegend nicht massgebliche – ursprüngliche Terrainverlauf im Jahr 1956 eingetragen. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist auf die mit dem streitigen Abänderungsgesuch eingereichten – korrekten und vermassten – Pläne samt Höhenkurvenplan abzustellen. In diesen ist das massgebende gewachsene Terrain bei der Baueingabe eingezeichnet. Der Terrainverlauf der Garageneinfahrt auf der Westseite des abzubrechenden Gebäudes ist nach dem Gesagten zu interpolieren. Massgebend ist das beidseitig der Garageneinfahrt verlaufende heutige Terrain entlang der neu geplanten Westfassade. Die Gebäudehöhe, d. h. der Abstand zur Dachfläche des obersten Vollgeschosses (Kote 552,50) beträgt zwischen ca. 5,90 m bei der südlichen und ca. 7,10 m bei der westlichen Gebäudeecke. An der Ostfassade beträgt die Gebäudehöhe auf jeden Fall weniger als 6,5 m, selbst wenn dort die Kote von 552,90 m (Dachrandabschluss) als massgebend erachtet würde (vgl. zu dieser Frage Carmen Walker Späh, Messweise der Gebäudehöhe bei begrünten Flachdächern, PBG aktuell, 2/94 S. 29).

E. 2.2.2

Die Ermittlung der Gebäudehöhen durch die Beschwerdeführerin gemäss ihren Beilagen act. 6.7–6.9 ist in verschiedener Hinsicht rechtsirrtümlich. An der Nordfassade als hypothetischer Giebelfassade ist keine Gebäudehöhe zu messen; zudem bezieht sich der obere Messpunkt fälschlicherweise nicht auf die Dachfläche des obersten Vollgeschosses, sondern des – korrekt ausgestalteten (vgl. E. 3) – Attikageschosses. Die in act. 6.8 mit 8,7 m angegebene Gebäudehöhe stellt auf das Niveau der F-Strasse bei Kote 543,75 ab und nicht auf das Terrain entlang der Fassade (bei der südlichen Gebäudeecke Kote ca. 546,60). Act. 6.9 schliesslich geht von der Garageneinfahrt als unteren Messpunkt aus; dieser gilt aber wie erwähnt nicht als gewachsenes Terrain; das gewachsene Terrain ist in jenem Bereich vielmehr aufgrund des beidseitigen, nicht abgegrabenen Terrains zu interpolieren (vgl. oben E. 2.1.1).

E. 2.3

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Gebäudehöhe von max. 8,5 m eingehalten ist.

E. 3

Brüstungen von Dachterrassen sind von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten."

E. 3.1

Gemäss § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42, auch zum Folgenden). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes ein; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofilinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden

Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Auch ist es zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a). § 292 PBG lässt abweichende kommunale Regelungen über die Dachaufbauten zu. Die Bauordnung der Stadt Zürich sieht in Art. 7a eine derartige Abweichung wie folgt vor: " 1 Dachgeschosse über Flachdächern (Attikageschosse) müssen mit Ausnahme der nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45° angelegt wird. 2 In den 2- und 3-geschossigen Wohnzonen darf das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und seine Fläche nicht grösser wird als die eines Attikageschosses gemäss Abs. 1.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin hat im Rekursverfahren in verschiedenen Skizzen drei Bauteile des Attikageschosses bildlich dargestellt, welche sie als unzulässig erachtet. Strittig sind vor Verwaltungsgericht noch die beiden Kuben A und B.

E. 3.2.1

Beim Kubus A setzt die Beschwerdeführerin den 45°-Winkel bei der Westfassade auf der Höhe des Fussbodens des Attikageschosses an, ausgehend von einer Gebäudehöhe bei der Garageneinfahrt von 8,5 m. Wie bereits vorn festgehalten, ist jedoch dort für die Ermittlung der Gebäudehöhe nicht das Niveau der Garageneinfahrt massgebend, sondern – ausgehend vom Terrainverlauf beidseitig der Einfahrt – das interpolierte Gelände. Die so ermittelte Gebäudehöhe beträgt dort zwischen 5,90 bis 7,10 m. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 8,5 m darf daher – wie in den Bauplänen eingezeichnet – der 45°-Winkel in Anwendung von Art. 7a Abs. 1 BZO einen Meter über der Schnittkante Fassade/Dachkante des obersten Dachgeschosses (Kote 553,50) angesetzt werden. Der Kubus A erweist sich als zulässig.

E. 3.2.2

Der Kubus B bildet eine Dachaufbaute, welche an die Gebäudeecke der Nordfassade (= Giebelseite) und Ostfassade (Traufseite) platziert wurde und die zulässigen Dimensionen von 1/3 der Ostfassade nicht überschreitet. Diese Platzierung ist nach dem Gesagten grundsätzlich zulässig. Da der verkleinerte Grundriss des Attikageschosses von allen Seiten erkennbar bleibt, ist gegen diese Platzierung nichts einzuwenden. Die Beschwerdeführerin wendet in diesem Zusammenhang ein, nach Art. 7a Abs. 2 BZO dürfe das Attikageschoss hangseitig nur dann fassadenbündig angeordnet werden, wenn auf dieser Seite unter Einbezug des Attikageschosses die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m eingehalten werde. Wie aus act. 6/7 ersichtlich sei, betrage diese Höhe (unter Einbezug des Attikageschosses) indessen an der Gebäudeecke Nord-/Ostfassade 8,9 m bzw. 9,5 m; damit sei das Dachgeschoss nicht zulässig. Die Berufung der Beschwerdeführerin auf Art. 7a Abs. 2 BZO geht indessen fehl. Diese Bestimmung gestattet, hangseitig das Attikageschoss

nicht nur zu einem Drittel, sondern auf der ganzen Fassadenlänge fassadenbündig anzuordnen, u. A. wenn auf jener Seite die Gesamthöhe, also unter Einbezug des Attikageschosses, nicht höher ist als das für die Gebäudehöhe geltende Mass. Vorliegend hält das Attikageschoss hangseitig, also auf der Ostseite, indessen die Drittelsregel ein. Es handelt sich mithin nicht um einen Anwendungsfall von Art. 7a Abs. 2 BZO.

E. 4

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen. Angemessen für das Beschwerdeverfahren ist eine Parteientschädigung von total Fr. 1'200.-. Das Baurekursgericht hat die Rekurskosten je zur Hälfte den privaten Parteien auferlegt. Diese Kostenverteilung ist korrekt. Sie berücksichtigt, dass die Rekurse teilweise zufolge Projektänderung gegenstandslos wurden, wobei diese Gegenstandslosigkeit die Bauherrschaft zu vertreten hatte, im Übrigen aber die Beschwerdeführerin mehrheitlich unterlag.

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