

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00539 vom 21. März 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00539

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00539 du 21 mars 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00539 del 21 marzo 2012

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für einen Ersatzneubau anstelle eines Einfamilienhauses: Dachgestaltung, Auskragung des Attikageschosses. In Fortführung der bisherigen Praxis sind auskragende Attikageschoss-Terrassen unzulässig, da solche der Gebäudefassade vorgelagerte Bauteile das hypothetische Schrägdachprofil durchstossen. Die Attikageschosse verlören durch auskragende Terrassen ihre charakteristische Erscheinung als Dachgeschoss (E. 3.2). Ob die Terrasse durch ein Geländer oder eine Brüstung gesichert ist, bleibt unmassgeblich (E. 3.3). Auskragende Bauteile an Attikageschossen sind auch insoweit unzulässig, als sie die für Dachaufbauten geltende Drittelsregel einhalten, zumal sie der Zweckbestimmung der Vorschriften zur Dachgestaltung zuwiderlaufen, welche darauf abzielen, dass Dachgeschosse gegenüber den Vollgeschossen klar als solche erkennbar sind und einen ästhetisch befriedigenden Eindruck vermitteln (E. 3.4). Abweisung der Beschwerden.

Erwägungen

E. 1

Das Baugrundstück Kat.-Nr.

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.

E. 2

Strittig ist im vorliegenden Verfahren die Auskragung des Attikageschosses beim Neubauprojekt bzw. die mit den angefochtenen Rekursentscheiden vom 1. Juli 2011 statuierte Nebenbestimmung, wonach die Bauherrschaft der Baubewilligungsbehörde im Sinn der Erwägungen Abänderungspläne für das Dachgeschoss zur Prüfung und Bewilligung einzureichen habe. Das Baurekursgericht erwog hierzu, Auskragungen von Attikageschossen seien nicht gestattet. Mit der Begriffsdefinition in § 275 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; "Kniestockregelung") und der Bestimmung von § 292 PBG betreffend Dachaufbauten habe der Gesetzgeber die Ausgestaltung der Dachgeschosse umfassend und abschliessend geregelt. Der vom Gesetzgeber mit § 292 in Verbindung mit § 275 Abs. 2 PBG verfolgte Zweck würde unterlaufen, wenn Auskragungen der Dachgeschosse (Attikageschosse) zugelassen würden, die auch entlang der "Stirnseite" verlaufen oder einer nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbaute vorgelagert seien und – bei einem kantonalen Minimalabstand von 3,5 m (§ 270 Abs. 1 PBG) – von der nachbarlichen Grenze lediglich einen Abstand von 1,5 m

einhalten müssten. Dasselbe gelte selbstverständlich auch für die Überdachung solcher Auskragungen. Die auskragenden Terrassen seien unzulässig. Da sich die notwendigen Korrekturen auf die Rücknahme der entsprechenden Terrassenflächen auf der südlichen und westlichen Gebäudeseite und einen neuen Zugang zum Abstellraum beschränkten, sei der festgestellte Mangel durch eine Nebenbestimmung zu beheben. Es sei daher zu verlangen, dass die auskragenden Terrassenflächen auf die Fassadenflucht des darunter liegenden Obergeschosses zurückzunehmen seien, wobei der für die Anlegung des 45°-Winkels nicht relevante Rücksprung an der Südwestecke des Obergeschosses auch diesbezüglich nicht zu berücksichtigen sei. An dieser Stelle sei die Terrasse bis auf die Flucht des Gebäudegrundrisses zurückzunehmen. Damit sei auch der von den Rekurrenten monierte Grenzabstand gewahrt. Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden in ihren Beschwerden an das Verwaltungsgericht entgegen, das Baurekursgericht habe sich bei seinem Entscheid einzig auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. Juli 2006 (VB.2006.00150 = RB 2006 Nr. 69 = BEZ 2006 Nr. 43) gestützt. In jenem Entscheid sei indessen die Frage zu entscheiden gewesen, ob ein Balkonanbau im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses unter die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG falle, was das Verwaltungsgericht verneint habe. Aus den Erwägungen ergebe sich, dass nach Auffassung des Verwaltungsgerichts Attikageschosse sehr wohl über die Fassade hinausragen dürften, solange sie den Grenzabstandsbereich nicht verletzen. Vorliegend würden sich indessen gar keine Abstandsfragen stellen. Es komme hinzu, dass eine auskragende Terrasse als nicht vertikaler, der Terrasse vor gelagerter Gebäudeteil bereits vom Wortlaut her nicht unter den Begriff der Aufbaute gemäss § 292 PBG falle. In welchem Umfang ein Bauteil von der Fassade vorspringen dürfe, bestimme sich ausschliesslich nach § 260 Abs. 3 PBG bzw., wenn eine Baulinie tangiert sei, nach § 100 PBG. Weder die eine noch die andere Bestimmung enthalte einen Vorbehalt, wonach Gebäudevorsprünge in Dachgeschossen nicht zulässig seien. Eine einem Dachgeschoss vorgelagerte Dachterrasse liege nicht über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche. Sie stelle regelmässig eine Verlängerung der Dachplatte dar, einer Traufe gleich, welche ebenfalls der Fassade vorspringen dürfe. Anders verhielte es sich lediglich, wenn eine Terrasse mit einer gemauerten Brüstung zur Diskussion stünde, weil eine solche, anders als ein Geländer, als Dachaufbaute zu qualifizieren sei (BEZ 2006 Nr. 19). Zudem sei anzumerken, dass § 292 PBG eine reine Ästhetiknorm darstelle, welche bezwecke, dass überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden sollen. Mit der unzulässigen Anwendung von § 292 PBG auf Dachterrassen ohne gemauerte Brüstungen würde die Erstellung von Gebäudeteilen verunmöglicht, die nicht zuletzt im Interesse einer harmonischen Fassadengestaltung geboten seien. Solche einer Attika vorgelagerten Terrassen seien nicht geeignet, dem Dachbereich ein verpöntes Übergewicht zu verleihen, anders als bei gemauerten Brüstungen oder "bündig mit der hypothetischen Giebelfassade platzierten Dachaufbauten". Auf jeden Fall hätten die Beschwerdeführer aber das Recht, die Terrassen auf einem Drittel der betroffenen Fassadenlänge über die Fassade hinausragen zu lassen.

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). Das Verwaltungsgericht hat sich schon des Öfteren mit der Auslegung von § 292 PBG befassen müssen (vgl. insbesondere VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00399, E. 2; 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22; vgl. schon RB 1991 Nr. 67, 1993 Nr. 42 E. c, 1999 Nr. 121 E. 1, 1999 Nr. 122; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 941; je auch zum Folgenden). Es hat sich dabei stets vom Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift leiten lassen, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln sollen. Bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden.

E. 3.2.1

In Auslegung von § 292 PBG sowie einer kommunalen Norm mit ähnlichem Sinngehalt hat das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 24. November 2004 (VB.2004.00203) zur Frage Stellung genommen, inwieweit Attikageschoss-Terrassen zulässig sind, welche der Gebäudefassade vorgelagert sind bzw. dieser gegenüber auskragen. Es hat dabei festgehalten, dass die auskragenden Bauteile bei einer korrekten Gesamtbetrachtung das hypothetische Schrägdachprofil durchstossen. Die optische Erscheinung der Attikageschosse werde durch die auskragenden Terrassen deutlich verändert und mit dem Terrassenvorbau verliere das Attikageschoss seine charakteristische Erscheinung als Dachgeschoss. Dass die Terrassen als Einzelbauteile unterhalb des Ansatzpunkts des hypothetischen Schrägdachprofils ansetzen, sei unmassgeblich. Durch die Terrassen würden die Dachgeschosse den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln.

E. 3.2.2

In dem von der Vorinstanz erwähnten Entscheid vom 12. Juli 2006 (VB.2006.00150 = RB 2006 Nr. 69 = BEZ 2006 Nr. 43) hat das Verwaltungsgericht diese Praxis bestätigt. Die Baubewilligungsbehörde und die Bauherrschaft hatten sich in jenem Fall auf den Standpunkt gestellt, dass auskragende Terrassen von Attikageschossen unter die abstandsprivilegierten Bauteile im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG fallen würden, wonach einzelne Vorsprünge bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürften und damit zulässig seien. Das Gericht hat dabei festgehalten, dass mit der Begriffsdefinition von § 275 PBG ("Kniestockregelung") und von § 292 PBG betreffend Dachaufbauten die Ausgestaltung der Dachgeschosse umfassend und abschliessend geregelt seien. Der Gesetzgeber habe mit der Privilegierung "einzelner Vorsprünge" nicht die im Gesetz festgelegte Ausgestaltung des Dachbereiches durchbrechen wollen. Der vom Gesetzgeber mit § 292 in Verbindung mit § 275 Abs. 2 PBG verfolgte Zweck würde unterlaufen, wenn Auskragungen der Dachgeschosse (Attikageschosse) zugelassen würden. Demzufolge lehnte das Gericht eine Ausdehnung der gemäss § 260 Abs. 3 PBG abstandsprivilegierten Vorsprünge auf den Bereich des Dachgeschosses ab. Beim Entscheid VB.2006.00150 war damit zwar letztlich eine Abstandsfrage strittig, welche vom Verwaltungsgericht aber ausgehend von und damit in Bestätigung seiner Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Auskragungen bei Dach- bzw. Attikageschossen beantwortet wurde.

E. 3.3

An dieser mit den Entscheiden vom 24. November 2004 (VB.2004.00203) und 12. Juli 2006 (VB.2006.00150 = RB 2006 Nr. 69 = BEZ 2006 Nr. 43) eingeleiteten Rechtsprechung ist festzuhalten. Mit der Begriffsdefinition von § 275 PBG über die Kniestockregelung und von § 292 PBG betreffend Dachaufbauten wurde die Ausgestaltung der Dachgeschosse umfassend und abschliessend geregelt. Dachgeschosse müssen – wie bereits erwähnt – noch als solche erkennbar sein. Gerade der vorliegende Fall zeigt deutlich, wie sich ein Attikageschoss vom optischen Eindruck her einem Vollgeschoss angleicht, wenn es ■ hier "traufseitig" – eine vorkragende Terrasse aufweist. Denn auf der Westfassadenseite unterscheidet sich infolge des auf der ganzen Fassadenlänge durchgezogenen Balkons des Vollgeschosses bzw. der vorgelagerten Terrasse des Attikageschosses Letzteres kaum mehr vom Vollgeschoss. Dass die Terrasse durch ein Geländer und nicht durch eine Brüstung gesichert ist, ist diesbezüglich nicht entscheidend. Unbehelflich ist auch der Vergleich mit einer Traufe (Dachgesims), welche die Fassaden vor Witterungseinflüssen schützt. Die Terrassen können hier nicht einem Dachgesims gleichgesetzt werden, da sie viel weiter über die Fassaden hinausragen als ein übliches Dachgesims; zudem haben sie eine ganz andere Funktion.

E. 3.4.1

Im Sinn eines Eventualantrags verlangen die Beschwerdeführenden die Aufhebung der angefochtenen Entscheide, soweit ihnen damit aufgetragen wurde, die auskragenden Terrassenflächen auf mehr als 2/3 der Fassadenlänge auf die Fassadenflucht des darunter liegenden Obergeschosses zurückzunehmen.

E. 3.4.2

Der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber ist bei der Definition der Dach- und Attikageschosse von einer "klassischen" Bauform ausgegangen (vgl. auch die Skizzen zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABauV]). Dies gilt es bei der Auslegung der einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Mit der vorn in E. 3.1 erwähnten Zielsetzung und Zweckbestimmung der Vorschriften über die Dachgeschosse, die darauf abzielen, dass Dachgeschosse gegenüber den Vollgeschossen klar als solche erkennbar sind und einen ästhetisch befriedigenden harmonischen Eindruck vermitteln, ist es generell nicht vereinbar, dass den Dachgeschossen über die Fassaden hinausragende Terrassen vorgelagert werden. Bei den mit einem Schrägdach versehenen Dachgeschossen ist dies schon aus § 281 PBG abzuleiten, wonach das Schrägdach an die Schnittlinie Dachfläche/Fassade angelegt werden muss (vgl. die Skizzen zu § 281 PBG im Anhang zur ABauV). Dies lässt bei einem unter einem Schrägdach angeordneten Dachgeschoss keine vorgelagerte Terrasse zu, selbst wenn diese die für Dachaufbauten zulässige Breite von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreitet. Gleich ist bei einem Attikageschoss zu entscheiden. Bei einem solchen Geschoss sind vorgelagerte Terrassen auch dann nicht zulässig, wenn sie nicht breiter sind als ein Drittel der Fassadenlänge. Dass ansonsten Sinn und Zweck der oben aufgezeigten gesetzlichen Bestimmungen über die Erscheinung von Attikageschossen nicht entsprochen würde, ist vor allem auch dann offensichtlich, wenn in Betracht gezogen wird, dass die "Drittelsregelung" auf der hypothetischen Giebelfassade nicht eingreift. Nach der von den Beschwerdeführern vertretenen Rechtsauffassung könnte daher bei Giebelfassaden auf der ganzen Fassadenlänge dem fassadenbündig angeordneten Attikageschoss noch eine Terrasse vorgelagert werden, was mit den ästhetisch motivierten Bestimmungen über die Erscheinung von Dachgeschossen nicht vereinbar wäre.

E. 3.5

Zu Recht hat damit das Baurekursgericht angeordnet, dass der Baubewilligungsbehörde im Sinn seiner Erwägungen Abänderungspläne für das Dachgeschoss zur Prüfung und Bewilligung einzureichen seien.

E. 4

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerden abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG den privaten Beschwerdegegnerschaften zuzusprechen. Angemessen für das Beschwerdeverfahren ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- für jede der beiden Beschwerdegegnerschaften.

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