

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00668 vom 22. Februar 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-02-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00668](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00668)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00668 du 22 février 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00668 del 22 febbraio 2012

## **Regeste**

Baubewilligung | Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser: Attikageschoss, hypothetisches Schrägdachprofil, gewachsener Boden. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil" verlangen. In Betracht kommen etwa komplexe Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden. Entgegen der Praxis der Baurekurskommissionen ist es nicht angängig, bis zu einem Seitenverhältnis von 3:4 der Bauherrschaft grundsätzlich die freie Bestimmung der (hypothetischen) Trauf- und Giebelfassaden zu gestatten. Vielmehr müssen triftige Gründe im Einzelfall für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseiten sprechen (E. 3.2). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Am 24. Mai 2011 hat die Vorinstanz im Beisein der Parteien bereits einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da sich der massgebliche Sachverhalt aufgrund dieses Augenscheins, der übrigen Akten und der Pläne mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

### **E. 2**

Die Beschwerdegegnerin 1 plant den Abbruch des bestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 03 (Reithalle) und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 27 Wohnungen, vier Atelierräumen und einer Unterniveaugarage. Die beiden in der Wohnzone W3G gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüslikon vom 22. Juni 2000 (BZO) projektierten, äusserlich identischen Flachdachgebäude verfügen über drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss und schöpfen die zulässige Geschosshöhe wie auch die maximale Gebäudehöhe von 11,4 m praktisch vollständig aus. Die Mehrfamilienhäuser weisen einen rechteckigen Grundriss von 18,55 x 24,20 m auf, womit das Seitenverhältnis rund 3:4 beträgt.

### **E. 3**

Verfügen Flachdachbauten – wie vorliegend – über ein Attikageschoss, muss dieses ein "hypothetisches" Schrägdachprofil einhalten, damit es als Dachgeschoss im Sinn von § 275 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) gilt. Die Profilansetzung hängt dabei massgeblich von der Annahme der "hypothetischen" Firstrichtung bzw. der "hypothetischen" Trauf- und Giebelseite des Gebäudes ab. Die Beschwerdegegnerinnen betrachten die nördlichen bzw. südlichen Gebäudeseiten als hypothetische Traufseiten der geplanten Flachdachbauten. Der Beschwerdeführer wendet hiergegen ein, das von Flachdachbauten zu beachtende Schrägdachprofil sei falsch ausgerichtet worden. Anstelle der Gebäudelängsseiten würden in unzulässiger Weise die kürzeren Gebäudeseiten als Trauffassaden betrachtet. Das Attikageschoss sei zudem nicht als solches erkennbar.

### **E. 3.1**

Dachgeschosse (Attikageschosse) sind laut der Definition von § 275 Abs. 2 PBG Gebäudeabschnitte, welche über der Schnittlinie Fassade/Dachfläche liegen. Bei Flachdächern dürfen sie – vorbehaltlich der nach § 292 lit. b PBG auf einer Länge von maximal 1/3 der Trauffassade zulässigen Dachaufbauten – grundsätzlich die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der tatsächlichen 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).

### **E. 3.2**

Die Festlegung einer hypothetischen Traufseite verlangt vorgängig die Festlegung eines hypothetischen Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung. Wie ein solches Dachprofil zu bilden ist, definiert das Gesetz nicht näher. Aus der Verwendung des Wortes "entsprechend" in § 292 lit. b PBG ergibt sich indessen, dass die Profilansetzung so zu erfolgen hat, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Dabei verläuft im Regelfall der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite, wovon auch die erwähnte Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 ausgeht. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil" verlangen (VGr, 11. August 2010, VB.2010.00126, E. 2.2; 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). In Betracht kommen etwa komplexe Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden. Um eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden, sind Ausnahmen jedoch nur in engem Rahmen und bei kleinen Differenzen der Seitenlängen zuzulassen. Dabei müssen die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (VGr, 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). Entgegen der Praxis der Baurekurskommissionen (vgl. BEZ 2009 Nr. 14, 2002 Nr. 37) ist es demnach nicht angängig, bis zu einem Seitenverhältnis von 3:4 der Bauherrschaft grundsätzlich die freie Bestimmung der (hypothetischen) Trauf- und Giebelfassaden zu gestatten. Vielmehr müssen triftige Gründe im Einzelfall für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseiten sprechen. Solche Gründe werden vorliegend nicht genannt und sind auch nicht ersichtlich. Nachdem die Hauptwohnseite der projektierten

Gebäude mitsamt Balkonfront gegen die H-Strasse gerichtet ist, wäre es naheliegend gewesen, das lediglich um 1,5 m nach hinten versetzte Attikageschoss strassenseitig in Einhaltung eines entsprechenden, entlang der Gebäudelängsseiten angelegten hypothetischen Schrägdachprofils zurückzunehmen. Gestalterische Zwänge, die der Profilansetzung gemäss der Grundregel von § 292 PBG entgegenstehen würden, sind keine auszumachen. Hinzu kommt, dass das Dachgeschoss beim streitbetroffenen Bauvorhaben kaum als solches erkennbar ist: Zum einen ist die Attika auf rund zwei Dritteln ihrer Ostseite und insbesondere im Bereich der nördlichen Gebäudeecke mit den darunterliegenden Vollgeschossen bündig; zum anderen verstärken die beiden beinahe bis an die strassenseitigen Fassaden vordringenden "Dachaufbauten" den Eindruck eines Vollgeschosses. Damit erweist sich die vom Beschwerdeführer beanstandete Wahl der Gebäudelängsseiten als hypothetische Traufseiten als unzulässig bzw. das Gebäude als übergeschossig und das Bauvorhaben mit der geplanten Attikagegestaltung als nicht bewilligungsfähig. Da die Beschwerde schon aus diesem Grund gutzuheissen ist und die Anpassung des Attikageschosses an ein korrekt gewähltes Dachprofil weitreichende Projektänderungen erfordert, ist auf den Einwand der mangelhaften Einordnung nicht einzugehen.

#### **E. 4**

Bemerkungen drängen sich hingegen zur Rüge betreffend die Vermessung der für den gewachsenen Boden massgebenden Höhenkoten auf. Nach Ansicht des Beschwerdeführers hätten sich Fehler in die Messungen eingeschlichen, indem tatsächlich vermasste Koten fälschlicherweise als interpoliert bezeichnet worden seien. Da die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die geplanten Bauten vollständig ausgeschöpft werde und eine vom Beschwerdeführer veranlasste Nachmessung durch den Planungs- und Vermessungsingenieur G andere Werte ergeben habe, sei ein Fachgutachten zur korrekten Feststellung der massgeblichen Höhenkoten einzuholen.

#### **E. 4.1**

Das beantragte Gutachten ist für die Beurteilung des gewachsenen Bodens nicht erforderlich. Der Beschwerdeführer vermag die festgestellten Höhenkoten mit seinen Einwänden – soweit rechtlich relevant – nicht zu erschüttern. Selbst wenn man seiner Rekurschrift, S. 17, folgt, wonach die Meereshöhe des gewachsenen Bodens an der südöstlichen Ecke des Mehrfamilienhauses Nr. 1 gemäss der eigenen Nachmessung 428,92 statt 428,97 m betrage, wird dort die zulässige Gebäudehöhe (11,4 m) mit dem korrigierten Höhenmass von 11,36 m immer noch eingehalten. Dass die Gebäudehöhe im Bereich der Nordostecke infolge falscher Kotenmessung überschritten sein könnte, wird vom Beschwerdeführer nicht explizit behauptet. Dieser weist lediglich auf die bloss hypothetische Möglichkeit von (zusätzlichen) Messfehlern hin, was in Anbetracht der nur geringfügigen Abweichung an der Südostecke des Gebäudes nicht für die Einholung eines Gutachtens spricht.

#### **E. 4.2**

Nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung hat die Behörde sorgfältig, gewissenhaft und unvoreingenommen sowie in freier Überzeugung ihre Meinung darüber zu bilden, ob sie einen bestimmten Sachverhalt oder ein bestimmtes Sachverhaltselement als eingetreten betrachtet (VGr, 13. Dezember 2011, VB.2011.00561, E. 4.1; Alfred Kölz/Jürg Bosshard/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons

Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 77, auch zum Folgenden). Absolute Gewissheit ist dafür nicht vorausgesetzt. Es genügt, wenn sie ihren Entscheid verantworten und sachlich begründen kann, was vorliegend der Fall ist. Die in den Bauplänen angegebenen Höhenkoten wurden durch den Geometer verifiziert. Hätte der vom Beschwerdeführer beauftragte Vermessungsingenieur an der primär relevanten Nordostecke eine abweichende (tiefere) Höhe festgestellt, so hätte der Beschwerdeführer dies aller Voraussicht nach auch explizit gerügt. Von dem durch die Beschwerdegegnerin 1 anerkannten versehentlichen Hinweis in den Ansichtsplänen auf eine in Wirklichkeit nicht durchgeführte Interpolation kann nicht allgemein auf eine falsche Höhenmessung geschlossen werden (siehe Rekursentscheid E. 4.4). Ebenso wenig drängt sich eine Überprüfung des im Bereich der Zugangsrampe beim Mehrfamilienhaus Nr. 2 bestimmten Terrains auf. Nach geltender Rechtsprechung ist der gewachsene Boden im Grundrissbereich von abzubrechenden Gebäuden und für unmittelbar an die abzubrechende Baute angrenzende Abgrabungen für Garageneinfahrten, Rampen zu Tiefgaragen oder Kellerabgängen durch Interpolation festzulegen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 Abs. 2). Der Beschwerdeführer zeigt nicht in substantzierter Weise auf, inwiefern die Vorinstanzen den gewachsenen Boden fehlerhaft bestimmt hätten.

#### **E. 5**

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten gutzuheissen. Der Entscheid der Vorinstanz und die Baubewilligung der Baukommission Rüslikon vom 16. Dezember 2010 sind aufzuheben. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnerinnen je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Angesichts der Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen und des damit verbundenen höheren Rechtsverfolgungsaufwands rechtfertigt es sich, die Beschwerdegegnerin 1 als private Partei für das Verfahren vor beiden Instanzen zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- an den Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 VRG).

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