

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00165 vom 14. Juni 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-06-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00165](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00165)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00165 du 14 juin 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00165 del 14 giugno 2006

## Regeste

baurechtlicher Vorentscheid | Baurechtlicher Vorentscheid: Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in einer Wohnzone, für welche die BZO eine Gebäudehöhe von 4,8 m festlegt und die Geschossanordnung innerhalb der Gebäude- und Firsthöhe als frei bezeichnet. Laut § 58 Abs. 2 PBG kann die Bau- und Zonenordnung die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosszahl bestimmen (E. 5.2). Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Gebrauch gemacht, indem Art. 10.1 BZO die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in der Zone W1 ausdrücklich offenlässt. Aus der Formulierung von Art. 1.1 BZO, wonach es sich bei der Zone W1 um eine "eingeschossige Wohnzone" handelt, muss unter diesen Umständen nichts anderes abgeleitet werden. Vielmehr liegt es innerhalb des der Gemeinde zustehenden Ermessens, nicht eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss anzunehmen, sondern eine eingeschossige Erscheinung genügen zu lassen (E. 5.5). Da die BZO keine Beschränkung auf ein Vollgeschoss statuiert, können die Beschwerdeführenden aus der zweiten Hälfte der Bestimmung von § 276 Abs. 2 PBG, wonach durch Dach- oder Untergeschosse ersetzte Vollgeschosse zusammengerechnet die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten dürfen, nichts zu ihren Gunsten ableiten (E. 5.6). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A,

### E. 2

Das Grundstück Kat.-Nr. 01 an der I-Strasse 02 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 24. Juni 1987/4. Dezember 1997 (BZO) in der Wohnzone W1. Sodann befindet sich die Parzelle im Perimeter des am 29. Juni 1988/7. September 1998 genehmigten öffentlichen Gestaltungsplans J vom 24. Juni 1987/4. Dezember 1997 (im Folgenden: GP J). Gemäss Art. 1 Satz 2 GP J gilt die BZO, wenn der Gestaltungsplan keine besonderen Regelungen enthält. Art. 10.1 BZO normiert die in den Wohnzonen W1 und W2 zulässigen Grundmasse wie folgt: Zone

W1	W2 Vollgeschosse	-
*1) max. 2 Dachgeschosse	-	*1)
max. 1 Anrechenbare Untergeschosse	-	*1)
Gebäudehöhe	max. 4,8 m	max. 6,5 m
Firsthöhe *2)	max. 2,5 m	max. 4,0 m ... *1)

Die Geschossanordnungen sind innerhalb der Gebäude- und Firsthöhe frei. \*2) Die Firsthöhe kann um das Unterschreiten der Gebäudehöhe vergrössert werden.

### **E. 3**

Die Beschwerdegegner haben den Rekursentscheid nicht angefochten. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens vor Verwaltungsgericht bilden somit nur noch die von der Vorinstanz bestätigten Fragen 1a und 1b: Frage 1a: "Gilt die Vorschrift in Art. 10.1 BZO, wonach die Geschossanordnungen in der Wohnzone W1 innerhalb der Gebäude- und Firsthöhe frei wählbar sind, auch für den GP J?" Antwort (Disp.-Ziff. 2.1): "Ja, die Geschossanordnungen in der W1 wie auch im GP J sind innerhalb der Gebäude- und Firsthöhe frei wählbar." Frage 1b: "Kann das beabsichtigte Bauvorhaben im Perimeter des GP J ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse aufweisen?" Antwort (Disp.-Ziff. 2.2): "Ja, wenn die Geschossanordnungen frei wählbar sind, kann ein Bauvorhaben ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse aufweisen."

#### **E. 4.1**

Das Baurekursgericht erwog, aus den in der BZO enthaltenen Bezeichnungen "eingeschossige Wohnzone" und "Wohnzone W1" dürfe nicht geschlossen werden, dass in diesen Bereichen nur eingeschossige Bauten zulässig seien. Ihre inhaltliche Bedeutung erschöpfe sich in der Namensgebung und Abgrenzung gegenüber anderen Zonen, wie etwa der Wohnzone W2. Die von den anfechtenden Nachbarn vertretene engere Auslegung sei nicht sachgemäss und würde wohl den konkreten Geschosszahlvorschriften aller zürcherischen Nutzungsplanungen zuwiderlaufen. Denn zur namensgebenden Zahl einer Bauzone kämen regelmässig Untergeschosse und Dachgeschosse unterschiedlicher Zahl dazu. Dies gelte auch für die Gemeinde Aeugst am Albis, wo etwa in der Zone W2 neben zwei Vollgeschossen ein Dachgeschoss erlaubt sei. Die von den Rekurrenten verfochtene Auffassung, wonach die Bauweise – mit einem Untergeschoss, einem Voll- und einem Dachgeschoss – zwingend vorgegeben sei, würde die in der Anmerkung zu Art. 10.1 BZO enthaltene Freigabe der Geschossanordnung hinfällig machen. Damit habe der kommunale Gesetzgeber von der gemäss § 58 PBG bestehenden Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosszahl zu bestimmen, was der Bericht zur Revision der Ortsplanung vom 16. September 1997 ausdrücklich festhalte. Zwar lasse der Begriff "Geschossanordnung" den Eindruck entstehen, dass einzig vordefinierte Geschosse innerhalb des Gebäudes unterschiedlich positioniert werden könnten. Vorliegend äussere sich die BZO – im Einklang mit dem kantonalen Recht – jedoch gerade nicht zu den Geschossarten und deren Zahl. Daher lasse sich die Auslegung des Gemeinderats, wonach eine freie Anordnung der Geschosse innerhalb der Gebäudehülle auch die Ausgestaltung derselben umfasse, nicht beanstanden.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführenden halten dem Rekursentscheid in Beschwerdeschrift und Replik entgegen, dass § 276 Abs. 2 PBG eine Überschreitung der zonengemässen Anzahl Vollgeschosse verbiete. Da innerhalb der erlaubten Gebäudehöhe von 4,80 m ab gewachsenem Terrain für ein Vollgeschoss horizontale Geschossebenen gebildet werden müssten, liessen sich weitere Vollgeschosse gar nicht realisieren. Hinzu komme, dass der GP J die Firsthöhe gegenüber der Gebäudehöhe zusätzlich einschränke. Angesichts der gesetzlichen Bestimmungen betreffend Geschosse in §§ 275 f. PBG sei unvorstellbar, was ausser den drei definierten Arten geschaffen werden könnte. Der Gemeinderat habe Art. 10.1 BZO vor dem streitbetroffenen Vorentscheid zehn Jahre lang restriktiver ausgelegt. Die Bezeichnung W1 beziehe sich tatsächlich und zwingend auf die Geschosszahl und verlange nicht nur eine eingeschossige Erscheinung der Bauten. Die

Beantwortung von Frage 1b, wonach ein Bauvorhaben ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse aufweisen dürfe, missachte ferner § 58 PBG. Der Übergang von der früheren Ausnutzungs- zur Überbauungsziffer sei in der Zone W1 nur deswegen infrage gekommen, weil die bauliche Dichte durch das eine zulässige Vollgeschoss definiert worden sei. Die in Art. 10.1 BZO für die Zone W1 statuierte Gebäudehöhe von 4,80 m sei auf der Grundlage eines Vollgeschosses von 3,30 m und der erlaubten Erhebung von 1,50 m über dem gewachsenen Terrain im Sinn von § 278 PBG definiert worden. Es treffe daher nicht zu, dass der kommunale Gesetzgeber die Gebäudehöhe nach Massgabe von § 58 PBG bestimmt habe. Trotz Freigabe der Geschossanordnung sei die Gebäudehöhe unverändert geblieben. In seiner Beschwerdeantwort beschränkt sich der Gemeinderat auf die Feststellung, dass er mit Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Geschosszahl keine Praxisänderung vorgenommen habe. Die Bauherrin hält der Beschwerde entgegen, dass der Gemeinderat Art. 10.1 BZO im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens ausgelegt habe. Bei § 58 PBG handle es sich um eine "Kann-Vorschrift", weshalb eine Verletzung derselben ausser Betracht falle. Die maximale Gebäudehöhe belaufe sich nach alter wie nach neuer BZO auf 4,80 m. Dieses Mass habe altrechtlich aus § 279 PBG in Verbindung mit der in der BZO ausdrücklich erwähnten Geschosszahlvorschrift abgeleitet werden können. Nachdem die neue BZO die Geschosszahl nicht mehr vorschreibe, habe Art. 10.1 BZO die Gebäudehöhe normieren müssen. Zwar treffe es zu, dass ein zweites Vollgeschoss im GP J als Teil der Zone W1 nur mit Einschränkungen realisiert werden könne; daraus lasse sich jedoch nicht auf die Zulässigkeit nur eines Vollgeschosses schliessen. Eine angebliche Praxisänderung des Gemeinderats sei nicht ausgewiesen. Wie ein Überblick über zahlreiche andere Bauordnungen zeige, könne nicht gesagt werden, dass in einer Zone W1 von vornherein nur ein Vollgeschoss erlaubt sei.

### **E. 5.1**

Die Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildenden Fragen 1a und 1b hängen inhaltlich zusammen. Der Streit dreht sich darum, ob auf dem im GP J in der Zone W1 liegenden Baugrundstück Kat.-Nr. 01 anstelle eines Projekts mit Voll- und Dachgeschoss ein solches mit zwei Vollgeschossen, in beiden Fällen zuzüglich eines Untergeschosses, erstellt werden darf. Dabei gehen die Parteien übereinstimmend und zu Recht davon aus, dass ein Bauvorhaben die übrigen Schranken von Art. 10.1 BZO sowie des Planungs- und Baugesetzes über die Ausdehnung von Gebäuden, insbesondere eine maximale Gebäudehöhe von 4,80 m, respektieren muss.

### **E. 5.2**

Laut § 58 Abs. 2 PBG kann die Bau- und Zonenordnung die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosszahl bestimmen. Inwiefern diese Kompetenznorm, die den Gemeinden erlaubt, die Gebäudehöhe entweder durch die maximale Vollgeschosszahl nach § 279 Abs. 1 PBG oder masslich zu definieren, hier missachtet worden sei, lässt sich der Beschwerde nicht entnehmen. Anzumerken bleibt, dass die Baudirektion die Revision der Bau- und Zonenordnung Aeugst am Albis am 7. September 1998 genehmigt und somit der Umschreibung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zugestimmt hat. Ebenso wenig lässt sich eine Verletzung der Ermächtigungsnorm von § 276 Abs. 2 PBG erkennen. Denn diese Vorschrift beschränkt sich darauf, die Anrechenbarkeit von Geschossen zu definieren.

### **E. 5.3**

Wie das Baurekursgericht zutreffend erwogen hat, zielt die Rüge der Beschwerdeführenden darauf, dass der Gemeinderat im angefochtenen Vorentscheid mit der Zustimmung zu zwei Vollgeschossen Art. 10.1 BZO verletzt habe. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 49 PBG), dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Baubehörde obliegt, welche die Verhältnisse an Ort und Stelle am besten kennt und die Gesetzgebung seinerzeit beratend bzw. antragstellend begleitet hat. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Die Rechtsmittelinstanzen dürfen solche Entscheide daher nur mit Zurückhaltung überprüfen (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00163, E. 4.2.2; 13. April 2000, VB.2000.00018, E. 2c = RB 2000 Nr. 103 = BEZ 2000 Nr. 19; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Im Beschwerdeverfahren ist das Verwaltungsgericht gemäss § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) auf Rechtskontrolle beschränkt. Mit einer weiter gehenden Prüfung der Handhabung von kommunalem Recht würde das Verwaltungsgericht seine Kognition überschreiten und gleichzeitig die Gemeindeautonomie missachten (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 437).

#### **E. 5.4**

Grundlage der Auslegung einer Norm bildet der Wortlaut der Bestimmung. Sind aufgrund einer Unklarheit des Gesetzestextes verschiedene Interpretationen möglich, so muss unter Berücksichtigung aller Auslegungsmethoden die wahre Tragweite der Bestimmung ermittelt werden (sogenannter Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck einer Regelung, die dem Gesetz zugrundeliegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Eine wichtige Rolle spielt die Abwägung zwischen staatlichen und privaten Interessen (VGr, 8. Februar 2012, VB.2011.00682 E. 3.3.1; vgl. zum Ganzen BGE 137 III 217 E. 2.4.1, 134 II 249 E. 2.3; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, N. 214 ff. [je mit weiteren Hinweisen]).

#### **E. 5.5**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist der Wortlaut der anzuwendenden Bestimmung nicht klar. Die Vorinstanz kam daher zutreffend zum Schluss, eine Auslegung sei erforderlich. Die Ausführungen, mit welchen die Vorinstanz begründete, dass sich die Auslegung des Gemeinderats innerhalb des der Gemeinde zustehenden Ermessensbereichs bewege, sind nicht zu beanstanden. Es kann daher vorweg auf sie verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Der Umstand, dass Art. 10.1 BZO die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in der Zone W1 ausdrücklich offenlässt, spricht für die von der Beschwerdegegnerschaft verfochtene weite Auslegung, zumal die nämliche Bestimmung die in der Zone W2 erlaubten Vollgeschosse ausdrücklich auf zwei beschränkt. Im Bericht zur Revision der Ortsplanung 1997 wurde denn auch ausdrücklich darauf hingewiesen, auf eine Ausnutzungsziffer und Geschoszahlregelung sei verzichtet worden. Die Interpretation der Beschwerdeführenden, wonach nur die Anordnung der vorgegebenen Geschosse, nicht aber deren Anzahl frei sei, weshalb nur drei Varianten möglich seien (Beschwerdeschrift, S. 3 unten), erscheint dagegen wenig sinnvoll, würde dies doch auch ohne die fragliche Regelung gelten. Aus der Formulierung von Art. 1.1 BZO muss unter diesen Umständen nichts anderes abgeleitet werden. Vielmehr liegt es innerhalb des der Gemeinde

zustehenden Ermessens, nicht eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss anzunehmen, sondern eine eingeschossige Erscheinung genügen zu lassen. Eine solche ist zumindest nicht auszuschliessen bei einem "normalen" Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss geltenden Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von mehr als 90 cm.

#### **E. 5.6**

Da die BZO nach dem Gesagten keine Beschränkung auf ein Vollgeschoss statuiert, können die Beschwerdeführenden aus der zweiten Hälfte der Bestimmung von § 276 Abs. 2 PBG, wonach durch Dach- oder Untergeschosse ersetzte Vollgeschosse zusammengerechnet die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten dürfen, nichts zu ihren Gunsten ableiten.

#### **E. 5.7**

Aufgrund dieser Erwägungen hat der Gemeinderat bei der Beantwortung der Fragen 1a und 1b im Rahmen seines Ermessens gehandelt. Dass er hierbei eine strengere frühere Praxis gemildert habe, ist von den Beschwerdeführenden weder näher substantiiert noch belegt worden. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Es versteht sich von selbst, dass die Bauherrin im Rahmen der Detailprojektierung sämtliche massgebenden Vorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts beachten muss, insbesondere jene über die Dimensionierung des Gebäudes sowie die Raumgestaltung und Ausrüstung.

#### **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr haben sie der obsiegenden privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung im angemessenen Betrag von Fr. 2'000.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Gemeinde Aeugst am Albis steht mangels eines nennenswerten Aufwands und weil sich vorliegend auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen (vgl. VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4) keine Parteientschädigung zu .

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