

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00219 vom 4. Oktober 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00219

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00219 du 4 octobre 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00219 del 4 ottobre 2013

Regeste

Baubewilligung | Dachaufbaute. Einordnung. § 292 PBG ist ästhetisch motiviert. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Attikageschoss im vorliegenden Fall auf die zurückgestuften Fassadenteile situiert wird. Denn es ist insgesamt nicht breiter als ein Drittel der Gesamtfassadenlänge. Die Erkennbarkeit wird dadurch nicht beeinträchtigt; ein Eindruck eines Vollgeschosses entsteht nicht. Eine Verteilung auf alle drei Fassadenabschnitte würde weder die Erkennbarkeit des Attikageschosses noch die ästhetische Wirkung der Baute wesentlich erhöhen (E. 3). Die Beschwerdegegnerin hat das strittige Bauvorhaben nur hinsichtlich einer befriedigenden Einordnung (§ 238 Abs. 1 PBG) und nicht gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG (guten Einordnung) geprüft. Sie kann sich damit nicht auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen. Das Baurekursgericht hat sich folglich zu Unrecht Zurückhaltung auferlegt und damit eine formelle Rechtsverweigerung begangen (E. 4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 1. Februar 2013 einen Abteilungsaugenschein im Beisein der Parteien 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 und der bei den Akten liegenden Plänen und Fotos mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 3.1 mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45).

E. 2

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W3 und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Dieses soll durch ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten ersetzt werden. Das Neubauvorhaben sieht eine Flachdachbaute mit sichtbarem Untergeschoss, drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss über einem gestaffelten Grundriss vor. Auf der südlichen Seite der A-Strasse und somit in der Nähe des Neubauprojekts befinden sich die Inventarobjekte A-Strasse

E. 03

und 01. Das Bauprojekt entspricht den in der Wohnzone W3 festgelegten Gebäudedimensionen, insbesondere sind drei Vollgeschosse, ein anrechenbares

Untergeschoss und ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig (Art. 13 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 [BZO]).

E. 3

Strittig ist im vorliegenden Verfahren zunächst die Massierung der Dachaufbauten auf dem mittleren Fassadenabschnitt. Die Beschwerdeführenden rügen, das Attikageschoss rage in einer unzulässigen Verdichtung im mittleren Fassadenabschnitt auf mehr als einem Drittel an die Gebäudefassade vor. Dadurch werde die verpönte Übergeschossigkeit bewirkt. Das Baurekursgericht erwog hierzu, die Erkennbarkeit des Attikageschosses als solches durch die Verteilung der für die Dachaufbauten zulässigen Breite vom vordersten Fassadenteil auf die zurückgestuften Fassadenteile werde nicht beeinträchtigt. Eine Verteilung auf alle drei Fassadenabschnitte würde weder die Erkennbarkeit des Attikageschosses noch die ästhetische Wirkung der Baute wesentlich erhöhen. Mit dem Entscheid, diese Aufteilung des zulässigen Drittels zu bewilligen, habe die Bausektion in diesem konkreten Fall innerhalb des ihr zustehenden Ermessensspielraums gehandelt. Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, die Vorinstanz überlasse es dem Ermessen der Behörden zu entscheiden, ob die Drittelsregel abschnittentsprechend einzuhalten sei. Die Stadt Zürich habe eine Praxis entwickelt, wonach bei gestaffelten Fassaden die abschnittweisen Drittel wahlweise auf einzelnen Fassadenabschnitten zusammengezogen werden dürften. Dies widerspreche § 292 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Drittelsregel sei zwar ästhetisch motiviert, aber nicht nach freiem Ermessen handelbar. Da die Stadt Zürich in ihrer Bauordnung keine Abwandlung der Drittelsregel vorsehe, könne sie nicht ohne Verletzung der kantonalen Vorschrift die Regel variieren. Es sei nicht immer alles zulässig, solange nur erkennbar bleibe, dass ein Dachgeschoss ein Dachgeschoss sei.

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 ein Drittel 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) . 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

Unbestritten ist, dass das projektierte Attikageschoss insgesamt nicht breiter als ein Drittel der Gesamtfassadenlänge ist. Wie bereits ausgeführt, ist § 292 PBG ästhetisch motiviert. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Attikageschoss im vorliegenden Fall auf die zurückgestuften Fassadenteile situiert wird. Dadurch wird die Erkennbarkeit des Attikageschosses nicht beeinträchtigt und es entsteht kein Eindruck eines Vollgeschosses. Zudem hat diese Anordnung zur Folge, dass die Aufbauten weiter von der Grenze entfernt positioniert werden. Davon profitieren z. B. die im Osten wohnenden Beschwerdeführenden. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, würde eine Verteilung auf alle drei Fassadenabschnitte weder die Erkennbarkeit des Attikageschosses noch die ästhetische Wirkung der Baute wesentlich erhöhen (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.4). Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 4.1

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 PBG). Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

E. 4.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende (bzw. gute) Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1 = BEZ 2006 Nr. 55). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen

uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.3 = BEZ 2006 Nr. 55).

E. 4.3

An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8 mit Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 664). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung. Bei einem Baudenkmal ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute aus wahrgenommen wird (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1). Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00163, E. 5.4; 3. Juni 2009, VB.2009.00059, E. 5.4). Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2; 3. Dezember 2003, VB.2003.00168, E. 6).

E. 4.4

Die Bausektion Zürich hielt in der Baubewilligung vom 10. Juli 2012 zur Einordnung und Gestaltung fest, das Mehrfamilienhaus ersetze in einem heterogenen Quartier im historischen Zentrum von Z ein Einfamilienhaus und füge sich in seiner Massstäblichkeit und Körnigkeit befriedigend in den stadträumlichen Kontext ein. Der architektonische Ausdruck werde massgeblich durch die Art der Fenster und deren Umrahmungen, deren relativ freie Positionierung in den Fassaden sowie den Staketengeländern der Balkone geprägt. Diese Elemente müssten, um eine befriedigende Einordnung zu erreichen, entsprechend präzise detailliert werden. In ihrer Rekursvernehmlassung vom 2. Oktober 2012 führte sie ergänzend aus, das Neubauprojekt liege in einer Wohn- und nicht in einer Kernzone. Dies sei auf die relativ verstreute alte Bausubstanz sowie auf das Fehlen eines eigentlichen Kern zurückzuführen. Die Umgebung sei heterogen mit den geschützten bzw. inventarisierten Bauten und diversen Bauten aus jüngerer Zeit, die Flach- und Steildächer sowie grössere Grundrisse und mehr Geschosse aufwiesen. Das geplante Gebäude befinde sich zwar auf einer 2 m hohen Böschung, werde aber mit der Schmalseite an die A-Strasse gestellt, die leicht geknickt sei und dadurch ein stehendes, schmaleres Format erhalte. Durch die Zurückversetzung des Attikageschosses werde eine weitere Überhöhung des Gebäudes zur Strassenseite hin verhindert. Der gesamte Baukörper staffle sich in die Tiefe des Grundstücks und werde zusätzlich mit Balkonen strukturiert, was eine übermässig wuchtige volumetrische Wirkung verhindere. Typologisch entstehe eine gewisse Ähnlichkeit zum Gebäude A-Strasse 05, 06 und 07, das ungleich näher neben Schutzobjekten stehe und diesen gegenüber eine viergeschossige Fassade aufweise. Von einer Beeinträchtigung der jenseits der Strasse gelegenen, sich in einem Abstand von 15 m und mehr zum Neubau befindlichen Objekten bzw. von einer erdrückenden Wirkung könne keine Rede sein. Insgesamt erreiche das Neubauprojekt eine befriedigende Gesamtwirkung und bedränge weder die Inventarobjekte noch kontrastiere es diese unnötig. Die übrigen inventarisierten oder geschützten Gebäude befänden sich in einer zu grossen Distanz zum geplanten Neubau, als dass ein gegenseitiger Bezug hergestellt werden könnte. Diesbezüglich entfalle die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG. Das Gebiet befinde sich in

einem baulichen Umbruch und es lägen keine triftigen Gründe vor, einen Verzicht auf die Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe zu verlangen.

E. 4.5.1

Nach gefestigter Rechtsprechung zu § 238 Abs. 2 PBG bedeutet diese Bestimmung, dass sich Bauten gut einzuordnen haben. Es gelten höhere Gestaltungsanforderungen als bei § 238 Abs. 1 PBG. Damit hat sich die Bausektion jedoch nicht auseinandergesetzt. Sie prüfte in der Baubewilligung lediglich § 238 Abs. 1 PBG. § 238 Abs. 2 PBG findet darin keine Erwähnung. Auch in der Rekursvernehmlassung überprüfte sie nicht, ob sich das Neubauprojekt gut in die Umgebung einordnet. Die Bausektion begründete eine Rücksichtnahme einzig mit dem Abstand von 15 m zwischen Neubau und Inventarobjekten. Weder prüfte sie eine gute Einordnung in die Umgebung noch die gute Gestaltung der Baute für sich. Sie kann sich damit nicht auf ihren im Normalfall geschützten Beurteilungsspielraum berufen.

E. 4.5.2

Dennoch hat sich das Baurekursgericht bei der erforderlichen Überprüfung der Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG Zurückhaltung auferlegt und darauf hingewiesen, dass es nur bei offensichtlicher Unhaltbarkeit des Entscheids eingreife; eine noch vertretbare Wertung der Gemeinde ersetze das Gericht nicht durch seine eigene. Abschliessend hielt das Baurekursgericht fest, der Entscheid der Gemeinde liege noch innerhalb des ihr in Einordnungsfragen zustehenden Ermessensspielraums.

E. 4.5.3

Darin liegt eine formelle Rechtsverweigerung. Denn eine solche liegt nicht nur dann vor, wenn ein Gericht völlig untätig bleibt, sondern auch dann, wenn es nicht im geforderten Mass tätig wird, also auch bei unzulässiger Beschränkung der Kognition (so etwa BGE 130 II 449 E. 4.1 S. 452 und BGr, 6. Juni 2005, 1P.487/2004 E. 3.1 am Ende; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, N. 1657; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N 3).

E. 4.6

Es stellt sich damit die Frage, ob das Verwaltungsgericht im Sinn von § 63 Abs. 1 VRG selbst entscheiden oder die Sache im Sinn von § 64 Abs. 1 VRG zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückweisen soll. Die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt sich grundsätzlich auf eine Rechts- und Sachverhaltskontrolle; die Rüge der Unangemessenheit ist in der Regel nicht zulässig (§ 50 VRG). Diese Kognition unterscheidet sich in massgeblicher Weise von derjenigen der Rekursinstanz, welche die umstrittene Einordnung des Bauprojekts nach § 238 Abs. 2 PBG bei der vorliegenden Konstellation mit eigenem Ermessen beurteilen kann und muss. Die Nichtausschöpfung einer gegenüber der verwaltungsgerichtlichen Überprüfungsbefugnis weiter gehenden Kognition durch die Vorinstanz führt deshalb grundsätzlich zu einer Rückweisung der Sache (vgl. VGr, 18. August 2004, VB.2004.00009, E. 2.1). Hinzu kommt vorliegend, dass es sich bei der Rekursinstanz um ein Fachgericht handelt. Es besteht kein Anlass, diese fachgerichtliche Überprüfung den Beschwerdeführenden vorzuenthalten. Die Beschwerde ist deshalb teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid mit Bezug auf den Rekurs der Beschwerdeführenden aufzuheben und die Sache entsprechend dem Eventualantrag der Beschwerdeführenden an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Dieses wird über die Frage der Einordnung der Baute nach § 238 Abs. 2 PBG unter Anwendung eigenen Ermessens zu

entscheiden haben. Bezüglich der nicht Beschwerde führenden Rekursparteien bleibt der vorinstanzliche Entscheid mit Kostenauflage und Entschädigungsverpflichtung bestehen.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens obsiegt keine der Parteien vollständig. Nachdem die Beschwerdegegnerin 5 jedoch durch die fehlende Begründung bezüglich guter Einordnung zumindest einen Anlass zum Ergreifen des Rechtsmittels gesetzt hat, rechtfertigt es sich vorliegend, ihr die Gerichtskosten insgesamt zur Hälfte und den Beschwerdeführenden zur anderen Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist mangels überwiegenden Obsiegens keiner Partei zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

E. 6

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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