

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00437 vom 19. September 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-09-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00437](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00437)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00437 du 19 septembre 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00437 del 19 settembre 2013

## Regeste

Baubewilligung | Legitimation. Firstrichtung. Die Beteiligung am Verfahren vor Baurekursgericht ist nicht zwingend Legitimationsvoraussetzung; wird der Beschwerdeführer durch den Entscheid der Vorinstanz neu in seinen Interessen berührt, steht ihm die Legitimation auch dann zu, wenn er nicht am Verfahren vor Baurekursgericht beteiligt war. In der Beschwerdeschrift haben die Beschwerdeführenden in rechtsgenügender Weise aufgezeigt, dass sie durch die Aufhebung der Bauverweigerung berührt sind und ein schützenswertes Interesse an der Wiederherstellung der Bauverweigerung haben; sie sind zur Beschwerde berechtigt (E. 1). 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. Vorliegend verläuft die Firstrichtung natürlicherweise entlang der längeren Fassadenseiten; es sprechen keine triftigen Gründe für eine Firstwahl entlang der kürzeren Fassaden. Weder handelt es sich um eine komplexe Gebäudeform noch liegen gestalterische Zwänge vor (E. 3.4). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

E,

#### E. 1.1

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, E. 1.1 f., auch zum Folgenden; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Dabei muss das vorgebrachte Interesse nicht unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Rechtsnorm fallen.

#### E. 1.2

Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, den Beschwerdeführenden fehle es an einem schutzwürdigen Interesse, da sie keinen praktischen Nutzen aus einer anderen Ausrichtung des hypothetischen Firsts ziehen könnten. Selbst wenn ein solches Interesse vorliegen würde, seien die Beschwerdeführenden nicht zur Beschwerde legitimiert, da sie sich nicht am Rekursverfahren beteiligt hätten und daher formell nicht beschwert seien. Die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 hätten auf die Beiladung verzichtet, Beschwerdeführerin 2 sei zwar auf Gesuch hin beigelegt worden, habe aber keine Anträge gestellt. Die Beschwerdeführenden hätten damit auf ihr Recht zur Anfechtung des Rekursentscheids verzichtet. Auf die Beschwerde sei deshalb nicht einzutreten. Die Beschwerdeführenden haben im Baubewilligungsverfahren entsprechend § 315 Abs. 1 PBG rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt und damit ihr Rekursrecht gewahrt (§ 316 Abs. 1 PBG; François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 281 ff., S. 305). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft haben vorliegend weder die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 noch die Beschwerdeführerin 2 ihr Recht zur Anfechtung des Rekursentscheids verwirkt, indem sie weder ein Beiladungsgesuch gestellt haben (Beschwerdeführende 1.1 und 1.2) noch als Beigeladene sich im Rekursverfahren vernehmen liessen (Beschwerdeführerin 2). Gemäss Disp.-Ziff. IV der Präsidialverfügung des Baurekursgerichts vom 15. November 2012 war für die Anfechtung des Urteils des Baurekursgerichts beim Verwaltungsgericht die Stellung eines Beiladungsgesuchs nicht erforderlich. Das Urteil wurde allen Dritten, die den baurechtlichen Entscheid verlangt hatten, zugestellt, da die Bauverweigerung aufgehoben wurde. Wird der Beschwerdeführer durch den Entscheid des Baurekursgerichts neu in seinen Interessen berührt, steht ihm die Legitimation auch dann zu, wenn er nicht am Verfahren vor Baurekursgericht beteiligt war (Ruckstuhl, S. 305). Folglich ist die Beteiligung am Rekursverfahren nicht zwingend Legitimationsvoraussetzung für die Beschwerdeerhebung an das Verwaltungsgericht (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 27; Felix M. Huber, Die Beiladung insbesondere im Zürcher Baubewilligungsverfahren, ZBl 90/1989, S. 233 ff. S. 252). Die Beschwerdeführenden haben in der Beschwerdeschrift an das Verwaltungsgericht in rechtsgenügender Weise aufgezeigt, dass sie – als Eigentümer von Liegenschaften in der Umgebung des Baugrundstücks – durch die Aufhebung der Bauverweigerung berührt sind und ein schützenswertes Interesse an der Wiederherstellung der Bauverweigerung haben und somit gemäss § 338a Abs. 1 PBG und § 21 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 14. Mai 1959 (VRG) zur Beschwerde berechtigt sind.

## **E. 2**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W3 und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Dieses soll mit einem Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten ersetzt werden. Das Neubauvorhaben sieht eine Flachdachbaute mit einem knapp in den gewachsenen Boden ragenden anrechenbaren Untergeschoss (Erdgeschoss), zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor. Die Bauparzelle ist knapp 36 m lang und 18,29 m breit. Durch den Verzicht eines an sich zulässigen dritten Vollgeschosses (vgl. Art. 13 BZO) verringert sich der grundsätzlich notwendige Grenzabstand von 5 m – bei gleichzeitiger Einhaltung der für die zweigeschossige Wohnzone geltenden Gebäudehöhe – um 1 m (Art. 15 BZO). Die Breite des eigentlichen Gebäudekörpers (ohne Vorsprünge) beträgt deshalb 10,29 m und die Länge misst 12 m. Mehr oder weniger in der Mitte des Gebäudekörpers erstrecken sich auf der West- und der Ostseite über das Erd- und erste

Obergeschoss je eine Anbaute, deren Flachdächer jeweils als Terrassen genutzt werden sollen. Der westseitige Anbau ist 5,4 m breit und 3,2 m tief. Der auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite geplante Anbau weist eine Breite von 4 m und eine Tiefe von 2,2 m auf. Auf der Süd- und Nordseite ist je ein 4 m breiter und 2 m tiefer Flachdacherker vorgesehen, der sich über das erste und zweite Obergeschoss hinzieht. Der Erker auf der Südseite fluchtet mit der Ostfassade, derjenige auf der Nordseite mit der Westfassade. Die beiden Erker sind diametral versetzt.

### **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 PBG gilt. Die Profilansetzung hängt dabei massgeblich von der Annahme der "hypothetischen" Firstrichtung bzw. der "hypothetischen" Trauf- und Giebelseite des Gebäudes ab. Die Beschwerdegegnerschaft betrachtet die westlichen bzw. östlichen Gebäudeseiten als hypothetische Traufseiten der geplanten Flachdachbauten. Die Beschwerdeführenden wenden hiergegen ein, es würden keine triftigen Gründe für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite vorliegen. An der Nord- und Südfassade sei das Attikageschoss zudem nicht deutlich als solches erkennbar. Die Vorinstanz habe ungerechtfertigterweise ihr Ermessen an jenes der Baubewilligungsbehörde gesetzt. Vorliegend handle es sich nicht um einen Grenz- oder Ausnahmefall.

#### **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 § 292 lit. b PBG – 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). Diese Regel greift indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofilinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, das heisst, 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, das heisst mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni/ 25. September 1991 [ ABauV ]). 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 ABauV 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 = BEZ 2012 Nr. 4; 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, 22. Februar 2012, VB.2011.00668, E. 3.2 = BEZ 2012 Nr. 4; 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, 1999 Nr. 121 E. 1).

### **E. 3.2**

Zur Begründung ihres Entscheids führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, bei einem Gebäudegrundriss von 12 m x 10,29 m könne nicht mehr von einer kleinen Differenz zwischen Gebäudelängs- und Gebäudeschmalseite ausgegangen werden. Hingegen handle es sich beim Projekt um eine komplexe Gebäudeform, da nicht auf Anhieb klar sei, welches die längere bzw. die kürzere Gebäudeseite sei. Zudem lasse sich auch durchaus sagen, die gewählte Profilansetzung führe zu einer gestalterisch besseren Lösung. Eine parallel zur längeren Seite verlaufende Firstrichtung führe zu einem Attikageschoss, das irgendwie nicht richtig zur Architektursprache des restlichen Kubus passen wolle. Die gewählte Firstrichtung hingegen führe zu einem in sich stimmigen Projekt. Auch der Anforderung, dass Attikageschosse von der Strassenseite her deutlich als solche erkennbar sein sollen, werde das geplante Gebäude besser gerecht, als im Fall eines um 90° gedrehten Firsts. Es sei aber einzuräumen, dass die vorgesehene Profilansetzung dazu führe, dass die Nord- und Südfassade weitgehend dreigeschossig bzw. unter Berücksichtigung des anrechenbaren Untergeschosses gar viergeschossig in Erscheinung treten.

### **E. 3.3**

Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden entgegen, der beurteilenden Baubehörde komme bei der Anwendung von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Habe die Behörde – wie im vorliegenden Fall – eine vertretbare und nachvollziehbare Würdigung vorgenommen, so sei es der Rechtsmittelinstanz verwehrt, ihre eigene Würdigung an jene der örtlichen Baubehörde zu setzen. Zwar handle es sich um eine komplexe Gebäudeform, dies allein rechtfertige die Wahl der kürzeren Fassade aber keineswegs. Kein gestalterischer Zwang liege vor, wenn die vorgesehene Firstrichtung eine bessere Lösung ergäbe, nur weil ein um 90° gedrehter First nicht so richtig zur Architektursprache passen wolle. Eine gestalterische Lösung sei auch möglich, wenn das Attikaprofil an der Längsseite angesetzt werde. Für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite würden keine triftigen Gründe vorliegen. Das Projekt habe auf ein Vollgeschoss verzichtet, um näher bauen zu können und komme nun trotzdem viergeschossig daher. Das Vorhaben sei übergeschossig.

### **E. 3.4**

Vorliegend geht es darum, wie die Firstrichtung "natürlicherweise" verlaufen würde, wenn dem Gebäude effektiv ein "entsprechendes" Schrägdach (§ 292 Abs. 1 lit. b PBG) aufgesetzt würde. Der Hauptkörper des Gebäudes besteht aus einem 12 m x 10,29 m messenden Rechteck. Dieser Hauptkörper wird sowohl an der West- bzw. Ostseite mit je einer Anbaute erweitert, die den Eindruck des Rechtecks verstärken. Daran vermögen die

beiden Erker auf der Süd- bzw. Nordseite in der Flucht der Ost- bzw. Westfassade nichts zu ändern. Folglich würde die Firstrichtung natürlicherweise von Westen nach Osten verlaufen bzw. die Nord- und die Südfassaden als Traufseite nehmen.

### **E. 3.5**

Eine kleine Differenz der Seitenlängen ist beim gegebenen Verhältnis von 12 m zu 10,29 m nicht anzunehmen. Für die Wahl der kürzeren Fassade als Traufseite müssten also triftige Gründe sprechen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sowie der Parteien handelt es sich vorliegend nicht um eine komplexe Gebäudeform. Es ist ohne Weiteres ersichtlich, dass die West- bzw. die Ostseite die längeren Gebäudeseiten sind. Auch kann nicht davon gesprochen werden, dass die projektierte Firstrichtung gestalterisch zu einer besseren Lösung beiträgt. Für diese Beurteilung spielen – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft – weder die innere Erschliessung, die Raumaufteilung noch die finanzielle Flexibilität eine Rolle. Denn bei § 292 PBG handelt es sich um eine Ästhetiknorm. Dach und Dachaufbauten sollen in einem abgerundeten, harmonischen Bild, als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 941). Dass die von Osten nach Westen verlaufende Firstrichtung zu einem Attikageschoss führen soll, das irgendwie nicht richtig zur Architektursprache des restlichen Kubus passen wolle, ist nicht einzusehen und wurde von der Vorinstanz denn auch nicht begründet. Gestalterische Zwänge, die der Grundregel von § 292 PBG entgegenstehen würden, liegen jedenfalls keine vor (vgl. VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00668, E. 3.2 = BEZ 2012 Nr. 4). So ist das Attikageschoss mit einer Firstrichtung von Ost nach West besser als Dachgeschoss erkennbar, denn es ist auf einer geringeren Länge bündig mit der darunter liegenden Fassade. Und es bleibt auch vom westlich angrenzenden H-Strasse klar als Dachgeschoss ersichtlich.

### **E. 3.6**

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass es sich vorliegend weder um einen Grenz- noch um einen Ausnahmefall handelt, bei welchem sich eine Firstrichtung quer zur Gebäudelängsseite rechtfertigen würde. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Der angefochtene Rekursentscheid ist aufzuheben und der Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich vom 2. Oktober 2012 wiederherzustellen.

### **E. 4**

Ausgangsgemäss sind die Kosten von Rekurs- und Beschwerdeverfahren der Beschwerdegegnerschaft unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdegegnerschaft ist zudem solidarisch zu verpflichten, für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung von je Fr. 1'250.- (total Fr. 2'500.-) zu entrichten, zahlbar zur Hälfte an die Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 und zur Hälfte an die Beschwerdeführerin 2 (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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