

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00598 vom 5. Dezember 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-12-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00598

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00598 du 5 décembre 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00598 del 5 dicembre 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Mehrfamilienhaus: Berechnung der Überbauungsziffer, umlaufende Balkone, Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen, Balkonüberdachung Praxisgemäss ist mit "grösster oberirdischer Gebäudeumfassung" im Sinn von § 256 Abs. 1 PBG nicht jeder aus dem gewachsenen Boden hervortretende Gebäudeteil gemeint. Vielmehr ist dieser Ausdruck als grösste Umfassung des oberirdischen Gebäudes zu verstehen; es besteht kein Anlass für eine Praxisänderung (E. 3.3). Verlaufen Attikaterassengeländer nicht entlang der äussersten Kanten der Auskragung, sondern sind sie auf die Flucht des darunter liegenden Obergeschosses zurückversetzt wird damit der begehbare Terrassen- vom nicht begehbaren Balkonüberdachungsbereich klar abgegrenzt; in solchen Fällen erscheint eine Auskragung nicht als Erweiterung der Attikageschossterrassen, sondern als Witterungsschutz für die Balkone des darunterliegenden Obergeschosses und ist damit zulässig (E. 7.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2013.00598 Urteil der 1. Kammer vom 5. Dezember 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C, vertreten durch RA J, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich erteilte am 8. Mai 2012 C die Bewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am D-Weg 04 in Zürich. II. A. Dagegen rekurrirten A und E am 15. Juni bzw. am 19. Juni 2012 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. B. Mit Beschluss vom 18. Dezember 2012 bewilligte die Bausektion des Stadtrates verschiedene Projektänderungen am obgenannten Mehrfamilienhaus. Dagegen erhob A am 6. Februar 2013 wiederum Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte, dieser Beschluss sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. C. Mit Entscheid vom 28. Juni 2013 vereinigte das Baurekursgericht die drei Rekurse (Dispositiv-Ziff. I). Es hiess den Rekurs von A vom 15. Juni 2012 teilweise gut, soweit es ihn nicht infolge Projektänderung als gegenstandslos geworden abschrieb. Seinen Rekurs vom 6. Februar 2013 hiess es ebenfalls teilweise gut, soweit es darauf eintrat. Es ordnete an, dass die Baubewilligungen vom 8. Mai 2012 und vom 18. Dezember 2012 mit Nebenbestimmungen zu ergänzen seien, wonach die Balkone des Mehrfamilienhauses weder bis zum gestalteten Terrain reichen noch darauf abgestützt sein dürften (Dispositiv-Ziff. II). Es Rekurs vom 19. Juni 2012 wies es ab, soweit es ihn nicht als infolge Projektänderungen gegenstandslos geworden abschrieb

(Dispositiv-Ziff. III). Es setzte die Verfahrenskosten auf insgesamt Fr. 8'300.- fest und auferlegte diese zu 1/2 A, zu 1/5 E, zu 1/20 der Bausektion der Stadt Zürich und zu 1/4 C (Dispositiv-Ziff. IV). Schliesslich verpflichtete es A, C eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'200.-, E eine solche von Fr. 800.- zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. V). III. Am 2. September 2013 führte A Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den Entscheid der Vorinstanz aufzuheben, soweit damit seine beiden Rekurse abgewiesen würden. Eventuell sei Dispositiv-Ziff. V des angefochtenen Entscheides aufzuheben und der Beschwerdeführer zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'100.- zu bezahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des privaten Beschwerdegegners. Das Baurekursgericht und die Bausektion des Stadtrates beantragten am 13. September bzw. am 7. Oktober 2013, die Beschwerde abzuweisen. Am 7. Oktober 2013 liess sich C ebenfalls mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A vernehmen. A nahm am 7. November 2013 dazu Stellung. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Auf diese Weise könne sich das Verwaltungsgericht selbst ein Bild von den massgeblichen örtlichen Verhältnissen machen.

E. 1.2

Ein Augenschein dient der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts und erübrigt sich, wenn sich dieser aus den Akten hinreichend ergibt. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45). Im Beschwerdeverfahren können auch die Augenscheinfeststellungen der Vorinstanz berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Vorliegend ergibt sich der massgebende Zustand aus den bei den Akten liegenden Plänen sowie der während des vorinstanzlichen Referentenaugenscheins erstellten Fotografien und Protokolleinträgen. Auf einen weiteren Augenschein kann unter diesen Umständen verzichtet werden.

E. 2.1

Der Beschwerdegegner ist Eigentümer des am D-Weg 04 in Zürich gelegenen Grundstückes Kat.-Nr. 01. Das Grundstück weist eine Hanglage auf und befindet sich nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W2bII. Entlang der westlichen, talseitigen Grundstücksgrenze verläuft die G-Strasse; im Süden wird das Grundstück durch den D-Weg begrenzt. Auf dem Grundstück steht ein Einfamilienhaus, das Ende der 1940er Jahre errichtet und 1996/97 erweitert bzw. umgebaut wurde. Dem Beschwerdeführer gehört das an der H-Strasse 02 gelegene Grundstück Kat.-Nr. 03. Dieses grenzt bergseitig an die nordöstliche Ecke der Liegenschaft des Beschwerdegegners an.

E. 2.2

Der Beschwerdegegner beabsichtigt, sein Einfamilienhaus abzubauen und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Unterniveaugarage zu errichten. Die Südseite des geplanten Gebäudes ist talwärts ausgerichtet und verläuft

parallel zur G-Strasse. Im tieferen, vollständig unter dem gewachsenen Terrain befindlichen Untergeschoss (nachstehend Untergeschoss 2) ist eine Tiefgarage eingebaut. Das darüber liegende Untergeschoss reicht teilweise aus dem Erdreich heraus (nachstehend Untergeschoss 1). Weiter weist das geplante Gebäude zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss auf. An der West- sowie an der Nord- und Südfassade sind zwei Meter tiefe umlaufende Balkone angebracht.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, das Bauvorhaben überschreite die maximal zulässige Überbauungsziffer. Es seien nämlich auch diejenigen Gebäudeteile an die Überbauungsziffer anrechenbar, welche – wie vorliegend das Untergeschoss 1 – den gewachsenen Boden um weniger als 0.5 Meter durchstossen würden. Die Vorinstanz gehe bei ihrer Auslegung von § 256 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) fälschlicherweise davon aus, dass diese Bestimmung auf § 269 PBG verweise. Im Gegensatz zu § 269 PBG mache aber § 256 Abs. 1 PBG für oberirdische Gebäudeteile keinen Unterschied, ob sie den gewachsenen Boden um mehr oder weniger als 0.5 Meter überragen. Es sei nicht ersichtlich, was die in § 269 PBG geregelte Frage der Abstandspflicht mit derjenigen der zulässig überbaubaren Fläche gemein habe. Die Überbauungsziffer wolle sicherstellen, dass nur ein bestimmtes Mass der Grundstücksfläche mit Bauten überstellt werde. Dabei fielen durchaus auch Gebäudeteile in Betracht, welche den gewachsenen Boden nur – aber immerhin – um maximal 0.5 Meter überragten. Denn auch damit werde der gewachsene Boden überbaut. Zudem sei nach § 256 Abs. 1 PBG die grösste oberirdische Gebäudeumfassung auf den Erdboden – und nicht 0.5 Meter über den Erdboden – zu projizieren. Die Auslegung von § 256 Abs. 1 PBG durch die Vorinstanz stehe im Widerspruch zur gesetzlich vorgeschriebenen Messweise.

E. 3.2

Gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO gilt in der Wohnzone W2bII eine Überbauungsziffer von 22 %. Bei einer massgebenden Grundfläche von 897 Quadratmeter beträgt die maximal überbaubare Fläche 197.34 Quadratmeter. Die beiden Vollgeschosse sind ohne Erker 18 Meter lang und 10.95 Meter breit; ihre Grundflächen betragen somit je 197.1 Quadratmeter. Das Untergeschoss 1 misst demgegenüber 18 Meter auf 14.4 Meter; seine Grundfläche beträgt 259.2 Quadratmeter.

E. 3.3

§ 256 Abs. 1 PBG lautet wie folgt: "Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden." Demgegenüber hat § 269 PBG folgenden Wortlaut: "Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften." Die ehemalige Baurekurskommission I hielt mit Entscheid BRKE I 713/1990 vom 28. September 1990 fest, dass mit "grösster oberirdischer Gebäudeumfassung" nicht jeder aus dem gewachsenen Boden hervortretende Gebäudeteil gemeint sei. Vielmehr lasse sich dieser Ausdruck sinnvollerweise nur als "grösste Umfassung des oberirdischen Gebäudes" verstehen. Dieses Verständnis von § 256 Abs. 1 PBG verweise implizit auf die Bestimmung von § 269 PBG, wo die abstandsfreien Gebäude und Gebäudeteile umschrieben seien. Es solle zudem erlaubt sein, den

gewachsenen Boden zwar nicht überragende, aber in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen wie etwa Zufahrten oder Schwimmbecken zu erstellen. Soweit Grundstücke selbst von solchen Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von nicht über das gewachsene Terrain herausragenden, aber oberirdisch in Erscheinung tretenden Bauten und Anlagen freigehalten werden solle, biete sich das Institut der Freiflächenziffer gemäss § 257 PBG an. Das Verwaltungsgericht schützte diese Auslegung von § 256 PBG mit Entscheid vom 12. Februar 1991, wobei es Folgendes festhielt: Es könne keine Rede davon sein, dass die analoge Anwendung von § 269 PBG eine unzulässige Gesetzesergänzung darstelle. Vielmehr sei es sinnvoll, beiden Vorschriften den gleichen Begriff des oberirdischen Gebäudes oder Gebäudeteils zugrunde zu legen. Die Erwägungen der Baurekurskommission I seien überzeugend (VGr, 12. Februar 1991, VB 90/0221, E. 3.b/bb).

E. 3.4

Folgte man der vom Beschwerdeführer vertretenen Auslegung von § 256 Abs. 1 PBG, hätte dies eine Praxisänderung zur Folge. Bei einer Praxisänderung gilt es das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung gegenüber der Rechtssicherheit abzuwägen. Eine Praxisänderung lässt sich nur dann rechtfertigen, wenn die neue Lösung besserer Erkenntnis des Gesetzeszweckes, veränderten äusseren Verhältnissen oder gewandelten Rechtsanschauungen entspricht (BGE 135 I 79 E. 3). Sprechen hingegen keine entscheidenden Gründe zugunsten einer Praxisänderung, ist die bisherige Praxis im Interesse der Rechtssicherheit beizubehalten (BGE 133 V 37 E. 5.3.3); dies gilt ganz besonders bei langjährigen Praxen. Die fragliche Praxis wurde Anfang der 1990er Jahre begründet; sie hat sich in den letzten zwanzig Jahren bewährt. Es sind keine veränderten äusseren Verhältnisse oder gewandelten Rechtsanschauungen ersichtlich, welche eine Änderung erforderlich machen würden. Das Gegenteil ist der Fall: Die vom Beschwerdeführer geforderte Auslegung von § 256 Abs. 1 PBG würde im Ergebnis die Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken stark einschränken. Dies wiederum liefere dem verfassungsrechtlichen Postulat der haushälterischen Bodennutzung entgegen (Art. 75 Abs. 1 Satz 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [SR 101]). Der Beschwerdeführer vermag sodann auch keine neu gewonnenen besseren Erkenntnisse in Bezug auf den Zweck von § 256 Abs. 1 PBG aufzuzeigen. Die Überbauungsziffer legt zusammen mit der Vorschrift zur Höhe eines Gebäudes dessen maximal zulässige kubische Ausdehnung fest; sie regelt mit anderen Worten die räumliche Dichte einer Überbauung. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung zielt die Überbauungsziffer nicht darauf ab, bestimmte Flächen von der Überbauung freizuhalten. Diese Aufgabe erfüllt nämlich bereits die Freiflächenziffer (§ 257 PBG). Ragt ein Gebäudeteil lediglich bis 0.5 Meter aus dem Boden, so hat dies keinen wesentlichen Einfluss darauf, wie die Überbauung in ihrer dreidimensionalen Dichte wahrgenommen wird.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die umlaufenden Terrassen des projektierten Mehrfamilienhauses seien ebenfalls an die Überbauungsziffer anzurechnen. Bei richtiger Betrachtung könnten diese Terrassen nämlich nicht mehr unter die privilegierten Balkone gemäss § 256 Abs. 2 PBG subsumiert werden. Sie seien keine "einzelnen Vorsprünge", sondern laubengangartige Konstruktionen, welche die Drittelsbeschränkung von § 256 Abs. 2 PBG zu respektieren hätten.

E. 4.2

Gemäss § 256 Abs. 2 PBG fallen folgende Gebäudeteile für die Berechnung der Überbauungsziffer ausser Ansatz: "oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1.5 Meter, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 Metern, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen". Nach dem Wortlaut von § 256 Abs. 2 PBG gilt die Drittelsbeschränkung alleine für Erker und Laubengänge, nicht aber für Balkone. Unter einem Laubengang ist ein seitlich offener, aber gedeckter Aussengang an einer Hausfassade zu verstehen, welcher der Erschliessung der einzelnen Wohnungen oder sonstigen Nutzungseinheiten eines Gebäudes dient (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 1220). Die Wohnungen des vorliegenden Mehrfamilienhauses werden nicht über die Balkone, sondern durch ein im Inneren des Gebäudes liegendes Treppenhaus erschlossen. Entsprechend handelt es sich bei den Balkonen nicht um Laubengänge im Sinn von § 256 Abs. 2 PBG.

E. 4.3

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, aus § 260 Abs. 3 PBG ergebe sich, dass sich ein Balkon nach der Terminologie des Planungs- und Baugesetzes nicht über die gesamte Fassade erstrecken könne. Folglich seien die umlaufenden Vorsprünge als Terrassen und nicht als Balkone zu qualifizieren. § 256 Abs. 2 PBG enthalte den Begriff Terrassen nun aber gerade nicht, weshalb sich der Beschwerdegegner nicht auf diese Bestimmung berufen könne.

E. 4.4

§ 260 Abs. 1 f. PBG schreibt vor, dass Gebäude bestimmte Abstände zu anderen Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 Meter in diesen Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Der Gesetzgeber wollte damit kleinere Balkone, die lediglich einen Drittel der Fassadenlänge messen, in Bezug auf die Grenz- bzw. Gebäudeabstände privilegieren. Wer einen grösseren Balkon errichten möchte, kann dies ohne Weiteres tun, darf ihn dann allerdings nicht in den Abstandsbereich hineinbauen. Entgegen der Beschwerde kann mithin aus § 260 PBG kein Verbot grösserer Balkone abgeleitet werden.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer stellt sich sodann auf den Standpunkt, das Bauvorhaben verstosse gegen Art. 10 Abs. 2 BZO. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Abgrabung müsse der gewachsene Boden bilden. Bereits der Wortlaut von Art. 10 Abs. 2 BZO spreche nämlich dafür, dass Abgrabungen des gewachsenen Bodens nur insofern zulässig seien, als sich danach die Fassaden des Untergeschosses nicht mehrheitlich über dem dadurch gestalteten (und tiefer liegenden) Boden befinden. Auch die Einschränkung, wonach Abgrabungen nur zulässig seien, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibe, zeige, dass Art. 10 Abs. 2 BZO eine Beschränkung der zulässigen Abgrabungen vorsehe. Art. 10 Abs. 2 BZO enthalte zwar keine Beschränkung von Aufschüttungen auf einem Grundstück. Diese Aufschüttungen dürften allerdings nicht zur Kompensation von Abgrabungen vorgenommen werden, welche das zulässige Mass gemäss Art. 10 Abs. 2 BZO überschritten. Der Kunstgriff des Beschwerdegegners, in den Bereichen mit übermässigen Abgrabungen Sockel an die

Fassade zu stellen, sei unzulässig. Indem der Beschwerdegegner an den Seitenfassaden des Untergeschosses 1 keine Aufschüttungen, sondern lediglich Anböschungen vornehme, komme niemand auf die Idee, beim Untergeschoss 1 handle es sich um ein weniger als 50 % freigelegtes Geschoss. Vielmehr habe ein Betrachter den Eindruck, es sei hier ein Vollgeschoss teilweise mit Sockeln und Anböschungen kaschiert worden.

E. 5.2

Art. 10 Abs. 2 BZO schränkt den Umfang von Abgrabungen in doppelter Hinsicht ein: Zum einen sind Abgrabungen nur dann gestattet, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt. Und zum andern darf nach einer Abgrabung kein Untergeschoss mehrheitlich über dem gestalteten Boden liegen, wenn die zonengemässe Vollgeschosszahl bereits erreicht ist. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 10 Abs. 2 BZO bildet einzig das gestaltete und nicht etwa das gewachsene Terrain Ausgangspunkt für die beiden Berechnungen. Soweit der Beschwerdeführer mit dem gewachsenen Terrain argumentiert, erweisen sich seine Überlegungen daher als unbehelflich.

E. 5.3

Weder Art. 10 Abs. 2 BZO noch sonst eine Bestimmung dieses Erlasses begrenzt die Möglichkeit und Höhe von Aufschüttungen. Das gestaltete Terrain darf mithin ohne Weiteres höher liegen als das gewachsene Terrain. Entsprechend muss es auch zulässig bleiben, Abgrabungen mit Aufschüttungen zu kompensieren. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, erfüllt das Bauvorhaben die beiden in Art. 10 Abs. 2 BZO umschriebenen Voraussetzungen. Das subjektive Empfinden des Beschwerdeführers, es liege ein kaschiertes Vollgeschoss vor, kann unter diesen Umständen keine Rolle spielen. Abgesehen davon erscheint es widersprüchlich, wenn in derselben Rechtsschrift zunächst geltend gemacht wird, der Beschwerdegegner nehme in unzulässigem Masse Aufschüttungen vor, und später behauptet wird, es handle sich bei der Terraingestaltung lediglich um Anböschungen, obwohl Aufschüttungen erforderlich wären.

E. 5.4

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, der Stadtrat von Zürich wolle mit dem revidierten Art. 10 Abs. 2 BZO inskünftig nur noch geringfügige Abgrabungen zulassen. Eine Lektüre des entsprechenden Erläuterungsberichtes zeige, dass das Bauvorhaben krass gegen das neue Recht verstosse. Ob die revidierte Bau- und Zonenordnung dereinst tatsächlich in dieser Form in Kraft treten wird, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Da es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts ist, sich in ein laufendes Gesetzgebungsverfahren einzumischen, erübrigen sich Ausführungen dazu. Es wird keine beantragte planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG nachteilig beeinflusst.

E. 6

Weiter wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, sie habe in nicht nachvollziehbarer Art und Weise die Freilegungsberechnung für das Untergeschoss 1 korrigiert, um so ein angeblich mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegendes Untergeschoss zu konstruieren. In der Beschwerde wird nicht näher begründet, inwiefern diese Berechnung falsch sein soll. Entsprechend erübrigen sich Ausführungen zu dieser Rüge.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, das Gebäude weise unzulässige Auskragungen des Attikageschosses auf. Es handle sich hierbei zwar nicht um auskragende

Terrassen, da sich die Terrassengeländer auf der Fassadenflucht des oberen Vollgeschosses befänden. Indessen würden die Vorsprünge wie Terrassen auskragen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts seien solche Auskragungen von Attikageschossen unzulässig.

E. 7.2

Dachgeschosse sind nach der Legaldefinition von § 275 Abs. 2 Satz 1 PBG horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gemäss Art. 7a BZO müssen Dachgeschosse über Flachdächern (sog. Attikageschosse) ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal einen Meter über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 Grad angelegt wird. Davon ausgenommen sind die nach § 292 PBG zulässigen Dachaufbauten: Diese dürfen traufseitig die nach Art. 7a BZO vorgeschriebenen Dachprofile durchstossen, sofern sie insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sind. Solche Dachaufbauten können bündig mit der betreffenden Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses verlaufen (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977). Dabei müssen die Dachgeschosse stets als solche erkennbar bleiben und dürfen nicht den Eindruck von Vollgeschossen erwecken; in diesem Sinn sind etwa auskragende Terrassen in Attikageschossen unzulässig (VGr, 21. März 2012, VB.2011.539, E. 3.1).

E. 7.3

Das projektierte Attikageschoss ist mit einer mittigen Dachaufbaute versehen. Diese stösst bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vor. Auf beiden Seiten der Dachaufbaute befinden sich Terrassen, welche mit Geländern gesichert sind. Diese Geländer verlaufen ebenfalls bündig mit der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses. Die Dachgeschossterrassen enden nicht bei den Geländern, sondern bilden als Vorsprung zugleich die Balkonüberdachung des darunterliegenden Vollgeschosses.

E. 7.4

Die Beschwerde begründet nicht näher, weshalb im vorliegenden Fall die Balkonüberdachung unzulässig sein soll. Vielmehr überlässt sie es ausdrücklich dem Verwaltungsgericht zu entscheiden, ob die Überdachung "mit seiner strengen Rechtsprechung vereinbar" sei. In Bezug auf ihre Zulässigkeit kann daher vorab vollumfänglich auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Das Attikageschoss ist – mit Ausnahme des zulässigen Drittels – gegenüber den West- und Ostfassaden der darunter liegenden Vollgeschosse zurückversetzt. Infolge dieser Zurückversetzung bleibt das Attikageschoss als solches erkennbar und wirkt nicht als Vollgeschoss. Auch verlaufen die Attikaterrassengeländer nicht entlang der äussersten Kanten der Auskragung. Sie sind vielmehr auf die Flucht des darunter liegenden Obergeschosses zurückversetzt. Aufgrund dieser Zurückversetzung wird der begehbare Terrassen- vom nicht begehbaren Balkonüberdachungsbereich klar abgegrenzt. Die Auskragung erscheint damit nicht als Erweiterung der Attikageschossterrassen, sondern als Witterungsschutz für die Balkone des darunterliegenden Obergeschosses.

E. 8.1

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Bauherrschaft plane, die beiden talseitigen Terrassen des Attikageschosses mit wetterfesten Horizontalmarkisen zu überdachen. Das zulässige Drittel nach § 292 PBG werde indessen bereits durch die Wohnraumerweiterung in der Mitte des Gebäudes konsumiert. Entsprechend liege es auf der Hand, dass die "Pergolen" mit § 292 PBG unvereinbare Dachaufbauten darstellten. Die Vorinstanz werfe dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers zu Unrecht vor, er hätte als Bauanwalt erkennen müssen, dass die fraglichen "Pergolen" bereits mit der Stammbaubewilligung bewilligt worden seien. I, Kreisarchitektin des Amtes für Baubewilligungen, welche das Projekt von Beginn weg betreut habe, sei ebenfalls dieser Auffassung. Sie halte nämlich fest, dass eine Pergolavorrichtung in den Plänen zum Stammentscheid nicht eingezeichnet worden sei und im vorliegenden Fall auch nicht bewilligungsfähig sei. Als Architektin ETH verfüge I über die bessere Fähigkeit Pläne zu lesen als ein Bauanwalt. Wenn selbst eine Kreisarchitektin die Bauteile auf den Plänen nicht habe erkennen können, dann dürfe dies auch nicht von einem Bauanwalt verlangt werden. Die Bauherrschaft habe die fragliche Konstruktion im Plan Grundriss Dachaufsicht nicht eingezeichnet, obwohl sie gerade dort hätten dargestellt werden müssen. Unklare Pläne dürfen sich nicht zu Ungunsten der Nachbarschaft auswirken.

E. 8.2

Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, wurden die Horizontalfaltmarkisen bereits mit der Stammbaubewilligung bewilligt; darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Im Schnittplan A-A heisst es bei den Attikageschossterrassen ausdrücklich "Beschattung durch Horizontalfaltmarkise". Weiter sind in den Schnittplänen mit feinen Doppellinien Stützen bei den südseitigen Attikageschossterrassen eingetragen. Diese Eintragungen fehlen bei den unbeschatteten nordseitigen Terrassen. Gleiches gilt für den "Grundriss Ebene 4", wo die Beschattungseinrichtung mit Strichpunktlinien vermerkt ist. Aus den Plänen geht insgesamt genügend klar hervor, dass es sich bei den Horizontalmarkisen um abgestützte, pergola-ähnliche Konstruktionen handelt. Entsprechend hätte der Beschwerdeführer seine Einwände gegen die Faltmarkisen bereits im Stammbaubewilligungsverfahren vorbringen können. Da er dies unterliess, ist seine Rüge verspätet; die Vorinstanz trat diesbezüglich zu Recht auf den Rekurs nicht ein.

E. 9.1

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, dem Bauvorhaben müsse aufgrund seiner konkreten Ausgestaltung und Ausdehnung die befriedigende Einordnung abgesprochen werden. Die Baute stelle einen absoluten Solitär dar. So liege seine Kubatur weit über derjenigen, welche sich bei den vereinzelt Neubauten im Quartier finde. Die örtliche Baubehörde habe im Stammbauentscheid selber erwogen, das Gebäude würde im Quartier mit seiner kleinteiligen Körnung massiv in Erscheinung treten und im städtebaulichen Kontext mächtig wirken. Die daran anschliessende Erkenntnis der Baubehörde, das Bauvorhaben ordne sich befriedigend ein, sei angesichts der zitierten Erwägungen widersprüchlich. Im vorliegenden Fall stehe nämlich nicht einfach eine die primären Bauvorschriften bis auf den letzten Zentimeter ausschöpfende Baute zur Diskussion. Vielmehr handle es sich um ein Gebäude, dessen Volumen durch die umlaufenden und untereinander mit Stützen verbundenen Terrassen massiv "aufgebläht" werde: Die Raumwirkung des Gebäudes vergrössere sich durch die Terrassen in der Länge um vier Meter und in der Breite um zwei Meter. Das durch die Terrassen geschaffene, zusätzliche

Volumen erreiche damit annähernd einen Drittel des Volumens der ersten drei Geschosse. Dem Beschwerdegegner sei die Auflage zu machen, die Terrassen auf vereinzelt Vorsprünge zu redimensionieren und auf die zwischen den Terrassen bestehenden Stützen zu verzichten. Unter dem Einordnungsaspekt bestehe zudem kein Raum für eine Überdachung der Obergeschossterrassen. Denn nur mit einem solchen Verzicht könne gewährleistet werden, dass das Gebäudevolumen nicht durch allenfalls über beträchtliche Zeiten des Jahres heruntergelassene windfeste Vertikalmarkisen "aufgebläht" werde.

E. 9.2

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung 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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Wie oben dargelegt, entspricht das Bauprojekt den zulässigen Gebäudedimensionen. Das Bundesgericht gewichtet das Legalitätsprinzip stark. Nach seiner Rechtsprechung darf allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden. Nur in Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3; BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich. Es müssen qualifizierte bauliche oder landschaftliche Umstände, wie eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit vorliegen (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660).

E. 9.3

Auch diesbezüglich kann vollumfänglich auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Das Grundstück des Beschwerdegegners liegt in einem Quartier, das von kleinen Einfamilienhäusern aus den 1930er bis 1950er Jahren und grossen Gärten geprägt ist. Entgegen der Beschwerde stellt das Bauvorhaben indessen keinen Solitär dar. Vielmehr sind in der Nähe der Parzelle moderne Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern entstanden, welche die Ausnutzungsmöglichkeiten der Parzellen ausschöpfen. Aufgrund ihrer kubischen Ausgestaltung ähneln sie dem strittigen Bauvorhaben. Sie verfügen ebenfalls über Attikageschosse, welche mit breiten Balkonen versehen sind. Insofern trifft es nicht zu, dass diese neuen Mehrfamilienhäuser keine vergleichbar grosszügig dimensionierten Balkone aufwiesen. Das Quartier befindet sich im Umbruch und es ist davon auszugehen, dass in Zukunft noch weitere, ähnlich dimensionierte Ersatzneubauten entstehen werden. Von einem geradezu krassen und klaren Widerspruch zur baulichen Umgebung kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden. An dieser Einschätzung vermögen auch die mit Vertikalmarkisen versehenen, umlaufenden Balkone nichts zu ändern. Diese Markisen dienen der Beschattung der Terrassensitzflächen. Aufgrund dieser Funktionsbestimmung ist nicht zu erwarten, dass sie zeitgleich auf allen Gebäudeseiten heruntergelassen sein werden und insofern zu einer "Aufblähung" des Gebäudevolumens führen werden, wie dies der Beschwerdeführer befürchtet. Es ist nicht anzunehmen, dass sie über eine "beträchtliche Zeit des Jahres" heruntergelassen sein werden. Die Beschwerde erweist sich folglich auch

in diesem Punkt als unbegründet.

E. 10.1

Im Sinn eines Eventualantrages beantragt der Beschwerdeführer, die dem Beschwerdegegner vorinstanzlich zugesprochene Parteientschädigung sei von Fr. 1'200.- auf Fr. 1'100.- zu reduzieren. Die Vorinstanz halte nämlich in ihrer Erwägung 13.3 fest, eine Parteientschädigung von Fr. 1'100.- erscheine angemessen. In Dispositiv-Ziffer V werde der Beschwerdeführer dann aber fälschlicherweise zu einer Entschädigung von Fr. 1'200.- verpflichtet. Dies sei in jedem Fall zu korrigieren.

E. 10.2

Der im Verwaltungsrechtspflegegesetz nicht ausdrücklich geregelte Rechtsbehelf der Erläuterung dient unter anderem dazu, Widersprüche zwischen der Entscheidungsbegründung und dem Dispositiv zu beseitigen (Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 21). Erläutert werden kann indessen nur, was den Charakter einer verbindlichen Anordnung hat. Demgegenüber unterliegen die Erwägungen der Erläuterung lediglich dann, wenn und insoweit der Sinn des Dispositivs erst durch den Beizug der Entscheidungsgründe ermittelt werden kann (BGE 110 V 222 E. 1). Die Vorinstanz hält in ihrer Vernehmlassung fest, sie habe in ihren Erwägungen fälschlicherweise Fr. 1'100.- anstatt der gemeinten Fr. 1'200.- geschrieben. Diese Erklärung ist sinngemäss als Erläuterung zu behandeln. Damit steht fest, dass das Dispositiv des Rekursentscheides und nicht die Erwägung 13.3 den Willen der Vorinstanz wiedergibt. Der Beschwerdeführer äussert sich nicht zur Höhe dieser Parteientschädigung, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen.

E. 11

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu. Hingegen ist eine solche antragsgemäss dem privaten Beschwerdegegner zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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