

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00669 vom 19. Dezember 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-12-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00669

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00669 du 19 décembre 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00669 del 19 dicembre 2013

Regeste

Baubewilligung | Gebäudehöhe. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 PBG). Die für die Berechnung der Gebäudehöhe massgebliche Fassade befindet sich aufgrund des optischen Eindrucks vorliegend jeweils hinter den erkerartigen Balkonen. Folglich handelt es sich bei den erkerartigen Balkonen um Gebäudevorsprünge, die nach § 280 Abs. 1 PBG unbeachtlich bleiben (E. 2.4).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2013.00669 Urteil der 1. Kammer vom 19. Dezember 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Regula Hunger. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1.1 C, 1.2 D, 2.1 E, 2.2 F, alle vertreten durch RA G, Beschwerdegegnerschaft, und Bau- und Liegenschaftenausschuss der Gemeinde Wangen-Brüttisellen, vertreten durch RA H, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Bau- und Liegenschaftenausschuss Wangen-Brüttisellen bewilligte der A AG mit Beschluss vom 28. Januar 2013 den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, I-Strasse 02, in Brüttisellen. Gleichzeitig eröffnete er die strassenpolizeiliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. September 2012. II. Die Nachbarn C und D sowie E und F rekurrten dagegen am 26. Februar 2013 mit gemeinsamer Eingabe an das Baurekursgericht. Mit Entscheid vom 21. August 2013 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss des Bau- und Liegenschaftenausschusses Wangen-Brüttisellen vom 28. Januar 2013 auf. III. Mit Beschwerde vom 25. September 2013 beantragte die A AG dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid vom 21. August 2013 aufzuheben und die Bewilligung der örtlichen Baubehörde vom 28. Januar 2013 zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei. Am 2. Oktober 2013 schloss das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 15. November 2013 verzichteten C und D sowie E und F sowohl auf eine Stellungnahme als auch auf Anträge. Der Bau- und Liegenschaftenausschuss Wangen-Brüttisellen sowie die A AG liessen sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Baugrundstück befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (BZO) in der Wohnzone W3/60%. In dieser Zone sind gemäss Art. 16 Abs. 1 BZO ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Die Bauherrin plant, die bestehenden Gebäude abzureissen und stattdessen ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus sowie ein Nebengebäude zu errichten.

E. 1.2

Das Baurekursgericht gelangte zum Schluss, die Höhenbemessung der Bewilligungsbehörde und der Beschwerdeführerin sei unzutreffend. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, die markanten Loggiavorbauten mit den muralen Einfassungen seien als Fassadenteile eines einheitlichen Gebäudes anzuerkennen und für die Höhenbemessung massgeblich.

E. 1.3

Strittig ist, welches die für die Messung der Gebäudehöhe massgebliche Fassade ist.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin rügt die Dreiteilung des Baukörpers durch die Vorinstanz als nicht nachvollziehbar. Es sei nicht unüblich, Schrägdachhäuser auf der Höhe des Dachgeschosses längsseits mit durchlaufenden Terrassen zu versehen. Dies könne nicht zur Folge haben, dass plötzlich die Gebäudehöhe oberkant des Dachgeschosses zu messen sei. Die Erstellung von Dachgeschossen würde damit bei solchen Gebäudeformen praktisch verunmöglicht. Ebenfalls nicht ungewöhnlich sei, dass vor der Isolationsschicht angebrachte Vorbauten fassadenbildend und damit für die Ansetzung des Dachprofils massgebend seien. Es liege – unter Einschluss der Loggien – ein einheitliches Gebäude vor.

E. 2.2

Das Baurekursgericht führte aus, das strittige Gebäude sei nicht ein (klassisches) Flachdachgebäude, sondern es überwiege der Eindruck eines Schrägdachgebäudes. Bei den erkerartigen Loggiavorbauten handle es sich um vom Hauptkubus vorspringende Gebäudeteile und nicht um rückspringende Loggien. Das Gebäude erscheine so, als ob dem sich unter einem Schrägdach befindlichen Hauptkubus im ersten und zweiten Obergeschoss traufseitig je ein seitlich geschlossener und abgestützter Terrassenvorbau angehängt worden sei. Auch mit Blick auf die nachbarschützende Funktion der Beschränkung der Gebäudehöhe sei davon auszugehen, dass die Gebäudehöhe im vorliegenden Fall nicht bei den Loggiavorbauten zu messen sei, sondern sich die für die Messung der Gebäudehöhe massgebliche Fassade hinter den Loggiavorbauten beim Hauptkubus befinde.

E. 2.3

Die maximale Gebäudehöhe vorliegend beträgt 11,4 m (Art. 16 Abs. 1 BZO). Gemäss § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Die in § 280 PBG definierte Messweise der Gebäudehöhe ist auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten. Bei anderen Dachformen muss jeweils im Einzelfall eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden. Bei Bauten mit Flachdächern hat die Rechtsprechung in Auslegung der in § 275 Abs. 2 PBG definierten Dachgeschosse (Attikageschosse) sowie der in § 292 lit. b PBG in Verbindung

mit § 281 PBG geregelten zulässigen Dachaufbauten bestimmt, dass der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche darstellt, wobei als Dachfläche jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist. Dabei wird auch bei Flachdachbauten die Gebäudehöhe nur auf der (hypothetischen) Traufseite des betreffenden Gebäudes gemessen (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.1 = BEZ 2009 Nr. 41 ; RB 2005 Nr. 73 = BEZ 2006 Nr. 8; VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a). Die Gebäudehöhe hat einerseits eine planerische Komponente, indem sie – neben anderen volumetrischen Bauvorschriften – die Dimensionierung der in einem Gebiet zulässigen Bauten und damit die bauliche Dichte regelt, andererseits aber auch eine nachbarschützende Funktion, indem sie bestimmt, welche geschlossene Fassade – in der vertikalen Ausdehnung – und damit welche diesbezügliche Beeinträchtigung ein Nachbar hinzunehmen hat (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.2 = BEZ 2009 Nr. 41).

E. 2.4

Vorliegend handelt es sich – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – nicht um ein Flachdach-, sondern um ein Schrägdachgebäude. Davon scheint auch die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift auszugehen. Entscheidend ist hier, was als massgebliche Fassade bezeichnet wird, nämlich entweder die hinter den erkerartigen Balkonen bzw. Loggien gelegenen oder die davorliegenden Gebäudeteile.

E. 2.4.1

Weder das Planungs- und Baugesetz noch die Allgemeine Bauverordnung umschreiben den Begriff der Fassade. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter dem Begriff der Fassade die Aussenwand bzw. Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche verstanden (VGr, 20. Februar 1997, VB.96.00200, E. 2a; 28. Januar 1998, VB.97.00138, E. 2c/aa). Dabei ist auf die optische Erscheinung abzustellen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 922).

E. 2.4.2

Sowohl auf der Ost- wie auf der Westseite sind im ersten und zweiten Obergeschoss – in den Plänen als "Loggien" bezeichnete – erkerartige Balkone geplant. An der Ostfassade sind diese mittels breiten, gemauerten Stützen auf dem gestalteten Terrain abgestützt. So entsteht im Erdgeschoss eine Art Laubengang, wo Fahrradabstellplätze und der Hauseingangsbereich mit den Briefkästen geplant sind. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, handelt es sich dabei nicht um rückspringende "Loggien", sondern um vom Hauptkubus vorspringende Gebäudeteile. Die hinter diesen vorspringenden Gebäudeteilen befindliche Wand verläuft auf einer Flucht. Die erkerartigen Balkone sind unverglast und weisen grosse, mit Geländer versehene Öffnungen auf. Obwohl diese mit massiven Pfeilern auf den gestalteten Boden abgestützt und im ersten und zweiten Obergeschoss seitlich abgeschlossen sind, erwecken sie den Eindruck von eigenständigen Vorbauten. Dieser wird dadurch verstärkt, dass sich die erkerartigen Balkone nicht über die gesamte Länge erstrecken. Ihr Abschluss ist nicht mit der Nordfassade bündig. Dem Hauptkubus wurde somit an der Ostfassade ein seitlich abgeschlossener, abgestützter Vorbau angehängt. Die (geknickte) Westfassade soll ebenfalls mit erkerartigen Balkonen ausgestaltet werden. Im Unterschied zur Ostfassade reichen diese aber nicht bis auf den gestalteten Boden, sondern erstrecken sich im ersten und zweiten Obergeschoss über die gesamte Länge der Fassade. Beim in den Plänen als "Attikageschoss" bezeichneten Geschoss ist ca. ein Drittel der

Fassadenlänge überdacht, die restliche Länge ist als offene Terrasse ausgestaltet. Diese gedeckte Aussenterrasse ist aber gemäss Bauentscheid vom 28. Januar 2013 zu überarbeiten, da sie den für Dachaufbauten zulässigen Drittel überschreitet und die Baubewilligungsbehörde die nachgesuchte Ausnahmegewilligung nicht erteilte. Die erkerartigen Balkone sind auch auf der Westseite unverglast und weisen grosse, mit Geländer versehene Öffnungen auf. Im Gegensatz zur Ostseite verläuft der Wohnraum aber nicht auf einer Flucht, sondern ragt – ausser im obersten Geschoss – zweimal in den erkerartigen Vorbau hinein. Im "Attikageschoss" stösst der Wohnraum einmal in den Terrassenbereich vor. Auf der vorderen Flucht der erkerartigen Balkone verläuft der Wohnraum jedoch nirgends. Somit erscheinen auch diese als funktional eigenständige, der Hauptfassade vorgelagerte Vorbauten, sodass der optische Eindruck eines Schrägdachgebäudes überwiegt.

E. 2.4.3

Schliesslich wird der Zielsetzung der Gebäudehöhe – Regelung der baulichen Dichte und die nachbarschützende Funktion – nur die von der Vorinstanz angewendete Messweise der Gebäudehöhe gerecht. Nach der Betrachtungsweise der Beschwerdeführerin wäre die Gebäudehöhe bei den "Loggien" zu messen. Dadurch würde aber das oberste Geschoss den Eindruck eines Vollgeschosses und damit in einer Wohnzone W3 unzulässigen vierten Vollgeschosses vermitteln. Nach dem Gesagten befindet sich die für die Berechnung der Gebäudehöhe massgebliche Fassade hinter den erkerartigen Balkonen, weshalb es sich auch bei diesen um Gebäudevorsprünge handelt, die nach § 280 Abs. 1 PBG unbeachtlich bleiben.

E. 2.5

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Vorinstanz die für die Berechnung der Gebäudehöhe massgebliche Hauptfassade auf der Ost- und Westseite im Bereich der erkerartigen Balkone zu Recht bei denjenigen Fassadenteilen angesetzt hat, die hinter den erkerartigen Balkonen liegen. Die nach Art. 16 Abs. 1 BZO in der Wohnzone W3/60% zulässige Gebäudehöhe von 11,4 m ist demnach auf der Westseite um 1 m bis 1,6 m und auf der Ostseite um mehr als 0,6 m überschritten. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung des Bau- und Liegenschaftenausschusses Wangen-Brüttisellen vom 28. Januar 2013 zu Recht aufgehoben. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist demnach abzuweisen.

E. 3

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Die Beschwerdegegnerschaft hat keine solche beantragt.

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