

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00454 vom 29. Januar 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00454

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00454 du 29 janvier 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00454 del 29 gennaio 2015

Regeste

Baubewilligung | Gebäudehöhe; Verhältnis kommunaler Baubestimmungen zueinander; Vorrang und abschliessende Regelung des Gestaltungsplans; Gebäudehöhe; Gesamthöhe; Flachdach; Firstdach. Eine Gemeinde kann sowohl die Gebäude- als auch die Gesamthöhe einer Baute durch Erlass entsprechender kommunaler Bestimmungen autonom festlegen und damit von den Regeln des PBG abweichen. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Aeugst am Albis Gebrauch gemacht. Bei der Ermittlung der einschlägigen kommunalen Bauvorschriften ist nicht nur die jeweilige BZO, sondern ebenfalls ein allfällig vorhandener Gestaltungsplan zu berücksichtigen (E. 3). Sinn und Zweck des Gestaltungsplans liegen darin, gestalterische Abweichungen von der Regelbauweise gemäss BZO zu ermöglichen und allenfalls detailliertere Vorschriften über die Gestaltung eines bestimmt umgrenzten Gebiets festzulegen. Vorliegend legt der Gestaltungsplan unmissverständlich eine Höhenbegrenzung von 6 m für alle Gebäude und Gebäudeteile (inkl. Dach, First, etc.) abschliessend fest (E. 3.2). Die von den Beschwerdeführenden beanstandete geplante Dachgestaltung könnte im Falle eines diesbezüglichen Mangels durch eine Nebenbestimmung (bspw. durch die Auflage zur Überdachung der Terrasse) geheilt werden, weshalb dieser Einwand bereits aus diesem Grund abzuweisen ist (E. 4.1). Im Übrigen nimmt die geplante Terrasse lediglich ungefähr einen Fünftel der Bruttofläche des Dachgeschosses ein, weswegen dem Gebäude der Charakter eines Firstdachs insgesamt nicht ernsthaft abgesprochen werden kann und die Terrasse klar als solche in Erscheinung tritt (E. 4.2). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

Im vorliegenden Verfahren ist zur Hauptsache umstritten, gestützt auf welche Rechtsnorm(en) die zulässige Gebäudehöhe zu ermitteln ist und ob das eingereichte Bauprojekt diese einhält, da die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, das 23,5 m lange Dach auf einer Länge von 20 m um rund 1 m anzuheben. In einem baurechtlichen Vorentscheid betreffend das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin wurde das Verwaltungsgericht in einem früheren Verfahren bereits mit der Frage befasst, ob die Geschossanordnungen innerhalb der Wohnzone W1 gemäss Art. 10.1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 24. Juni 1987/4. Dezember 1997 (BZO) und dem am 29. Juni 1988/7. September 1998 genehmigten öffentlichen Gestaltungsplan J vom 24. Januar 1987/4. Dezember 1997 (im Folgenden: GP J) frei wählbar seien und das Bauvorhaben

zwei Vollgeschosse aufweisen könne. Das Verwaltungsgericht gelangte damals zum Schluss, dass die Geschossanordnungen frei wählbar seien und das Bauvorhaben demnach innerhalb der Gebäude- und Firsthöhe ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse aufweisen dürfe (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00165, E. 3 ff.). Das in der Folge angerufene Bundesgericht bestätigte den verwaltungsgerichtlichen Entscheid (BGr, 27. Februar 2013, 1C_144/2012). Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Baubewilligung sei der Beschwerdegegnerin in willkürlicher Weise erteilt worden, da Art. 10.1 BZO als massgebende Bestimmung eine Gebäudehöhe von 4,8 m vorschreibe, welche das Bauvorhaben nicht einhalte. Die Beschwerdegegnerin vertritt demgegenüber die Meinung, Art. 2 GP J schreibe lediglich eine Gesamthöhe von 6 m fest, wie sie beim geplanten Umbau im Übrigen eingehalten werde, und verzichte bewusst auf eine Festlegung der Gebäudehöhe. Das Bundesgericht liess im Verfahren betreffend den baurechtlichen Vorentscheid die Frage ausdrücklich offen, inwiefern die Höhenbegrenzungen durch die BZO oder den GP J vorgegeben werden (BGr, 27. Februar 2013, 1C_144/2012, E. 7).

E. 3

Laut §§ 49 Abs. 2 lit. b und 58 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) kann eine Gemeinde sowohl die Gebäude- als auch die Gesamthöhe durch Erlass entsprechender kommunaler Bestimmungen autonom festlegen und damit von den in §§ 278 ff. und 292 PBG vorgesehenen Regeln abweichen. Die Gemeinde Aeugst am Albis hat von dieser Möglichkeit mit Erlass von Art. 10.1 BZO Gebrauch gemacht, wonach die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,8 m beträgt. Bei der Ermittlung der einschlägigen kommunalen Bauvorschriften ist allerdings nicht nur die jeweilige BZO, sondern ebenfalls ein allfällig vorhandener Gestaltungsplan zu beachten, zumal äussere Abmessungen von Bauten zufolge § 83 Abs. 1 PBG per Gestaltungsplan festgelegt werden können (siehe hierzu Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 143). Bei der Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens ist deswegen auch der GP J zu berücksichtigen.

E. 3.1

Umstritten ist hauptsächlich, in welchem Verhältnis Gestaltungsplan und BZO zueinander stehen. Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, Art. 1 f. GP J seien auslegungsbedürftig und würden die Frage der Gebäude- bzw. der Gesamthöhe nicht abschliessend regeln. Dementgegen vertritt die Beschwerdegegnerin die Ansicht, die fragliche Gebäude- bzw. Gesamthöhe sei abschliessend durch den GP J normiert und deswegen verbleibe unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Gemeinde bei der Anwendung kommunalen Rechts kein Platz für eine über den Wortlaut hinausgehende methodologische Auslegung des Gestaltungsplans.

E. 3.2

Gemäss Art. 1 Satz 2 GP J gilt die BZO, soweit der Gestaltungsplan nicht Besonderes bestimmt. Damit bringt der Gestaltungsplan seinen grundsätzlichen Vorrang gegenüber der BZO zum Ausdruck. Der Gestaltungsplan dient dazu, gestalterische Abweichungen von der Regelbauweise gemäss BZO zu ermöglichen und allenfalls detaillierte Vorschriften über die Gestaltung eines bestimmt umgrenzten Gebiets festzulegen (vgl. § 83 Abs. 1 PBG sowie Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 144). Vorschriften über die Beschränkung der äusseren Abmessungen eines Gebäudes (so etwa betreffend Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Verhältniswerte, Massangaben über die zulässige Freilegung von Untergeschossen oder

Vorschriften über Flachdächer) stellen typische Regelungsinhalte eines Gestaltungsplans dar. Die für das strittige Bauvorhaben einschlägige Höhenbegrenzung ist vorliegend Art. 2 GP J zu entnehmen. Demnach gilt im Baubereich A eine Höhenbegrenzung von 6 m, "für alle Gebäude und Gebäudeteile inklusive Dach, First, Erdüberdeckungen, Terrassenaufbauten und Flachdachbepflanzungen", wobei technische Aufbauten wie Kamine, Oberlichter oder Lüftungsanlagen davon ausdrücklich ausgenommen sind. Die Beschwerdegegnerin bringt zu Recht vor, die genannte Bestimmung bedürfe keiner über den Wortlaut hinausgehenden Auslegung. Art. 2 GP J bringt klar zum Ausdruck, dass eine Höhenbegrenzung von 6 m zu beachten ist, ohne eine Unterscheidung zwischen Gebäude- und Firsthöhe vorzunehmen (anders, aber lediglich subsidiär anwendbar §§ 278 ff. PBG, insb. § 281 PBG). Eine methodologische Auslegung dieser Bestimmung ist abgesehen von ihrer Klarheit auch deswegen nicht erforderlich, weil die Frage der maximal zulässigen Höhe eines Gebäudes trotz des Verzichts auf die Unterscheidung zwischen Gebäude- und Firsthöhe vollständig beantwortet wird, die Bestimmung damit in sich schlüssig erscheint, ein Abweichen von Art. 10.1 BZO dem Sinn und Zweck des Gestaltungsplans entspricht, und nicht zuletzt, da BZO und GP J beide 1987 erlassen und gemeinsam 1997 revidiert wurden (vgl. zur Frage der Auslegungsbedürftigkeit einer Rechtsnorm VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00165, E. 5.4 sowie weiterführend Ernst A. Kramer, Juristische Methodenlehre, 4. A., München etc. 2013, S. 56 f.).

E. 3.3

Demnach lässt sich in Übereinstimmung mit den Vorbringen der Beschwerdegegnerin und denjenigen der Gemeinde sowie den Ausführungen der Vorinstanz festhalten, dass Art. 2 GP J im Baubereich A abschliessend eine Höhenbegrenzung von 6 m festlegt und damit, unter Berücksichtigung von Art. 1 GP J in Verbindung mit § 83 Abs. 1 PBG, kein Platz mehr für die Anwendung der in Art. 10.1 BZO vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe von 4,8 m verbleibt. Folglich ist der Vorinstanz in dieser Hinsicht weder eine willkürliche noch eine anderswie unrichtige Rechtsanwendung vorzuwerfen. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden, wonach sich die Beschwerdegegnerin mit Blick auf das vorgängig erwähnte baurechtliche Vorentscheidsverfahren treuwidrig verhalte und die Vorinstanz den Sachverhalt unrichtig festgestellt und ihre Begründungspflicht verletzt habe, erweisen sich in diesem Zusammenhang als nicht zielführend.

E. 4

Die Beschwerdeführenden beanstanden im Weiteren die geplante Dachgestaltung und bringen insbesondere vor, die Dachterrasse stelle ein unzulässiges und nicht bewilligungsfähiges Flachdach dar. Das Baurekursgericht ist auf diesen Einwand nicht eingetreten mit der Begründung, es fehle am Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführenden, da die Terrasse von ihren Grundstücken aus nicht zu sehen sei und ein allfälliger Mangel ohne Weiteres mit einer für die Nachbarn bedeutungslosen Nebenbestimmung gehoben werden könnte.

E. 4.1

Es ist zweifelsohne zutreffend, dass ein allfälliger diesbezüglicher Mangel in der Dachgestaltung ohne Weiteres durch eine für die Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung behoben werden könnte, beispielsweise durch eine Auflage zur Überdachung der Terrasse. Der Einwand ist daher zum vornherein nicht geeignet, zur beantragten Aufhebung der Bewilligung für das gesamte Bauvorhaben zu führen; die Rüge

erweist sich insofern als unbegründet.

E. 4.2

Die Rüge erweist sich im Übrigen aber auch in materiell-rechtlicher Hinsicht als unbegründet. Das Vorbringen, es handle sich bei der geplanten Dachterrasse um ein gegen § 292 PBG und Art. 10.2 BZO verstossendes Flachdach, ist in mehrfacher Hinsicht verfehlt. Wie bereits im Zusammenhang mit der Hauptrüge erwähnt können gemäss § 83 Abs. 1 PBG mit dem Gestaltungsplan Anforderungen an die äusseren Abmessungen von Gebäuden bindend festgelegt werden, worunter insbesondere auch Regelungen betreffend Flachdächer zu verstehen sind (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 144). Gestützt darauf bestimmt Art. 4 GP J, dass begrünte Flachdächer erlaubt sind. Eine Verletzung von § 292 PBG oder von Art. 10.2 BZO ist somit von vornherein ausgeschlossen, da der Gestaltungsplan die Frage der Zulässigkeit von Flachdächern abschliessend regelt. Denkbar wäre lediglich eine Verletzung von Art. 4 GP J, falls die Terrasse tatsächlich als Flachdach qualifiziert werden müsste. Die geplante Terrasse nimmt mit einer Bruttofläche von 29 m² ungefähr einen Fünftel der Gesamtfläche des Dachgeschosses in Anspruch. Sie deswegen als (teilweises) Flachdach zu qualifizieren, erscheint nicht sachgerecht, da dem Gebäude der Charakter eines Firstdachs insgesamt nicht ernsthaft abgesprochen werden kann und die Terrasse klar als solche in Erscheinung tritt.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Diese sind zudem, ebenfalls unter solidarischer Haftung, zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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