

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00350 vom 17. September 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-09-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00350

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00350 du 17 septembre 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00350 del 17 settembre 2015

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung; Grenz- und Gebäudeabstände; Erker. Die Mieterin des Nachbargrundstücks ist zur Beschwerdeerhebung legitimiert (E. 1). Grenz- und Gebäudeabstände dienen dem Schutz gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie ortsplanerischen Interessen (E. 3.1). Der Gebäudevorsprung endet rund 2 m über dem gestalteten Terrain und ist insoweit ohne Weiteres abstandsprivilegiert (E. 3.2). Erker, welche die Schnittlinie zwischen Fassade und Dach durchbrechen, sind nicht abstandsprivilegiert (E. 3.3.1). Da der Erker hier nicht den Eindruck einer Dachaufbaute vermittelt, erweist er sich als zulässig (E. 3.3.2). Trotz geringfügiger Überschreitung der Baumassenziffer ist die Baubewilligung nicht zu beanstanden (E. 4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D,

E. 2

Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wallisellen vom 25. September 2012 (BZO) in der Zone W 2.7. Die private Beschwerdegegnerin beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Gewerbegebäude und deren Ersatz durch ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen. Das Gebäude ist mit der Nordostfassade längs der E-Strasse angeordnet. Die Beschwerde richtet sich zum einen gegen die geplanten Erker an der Nordwestfassade und wirft dem Projekt ausserdem eine mangelnde Einordnung vor.

E. 3.1

§ 260 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) enthält grundsätzliche Bestimmungen zum Grenz- und Gebäudeabstand. Gemäss Abs. 3 dürfen einzelne Gebäudevorsprünge höchstens 2 m in den gegebenen Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Grenz- und Gebäudeabstände liegen im gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie ortsplanerischen Interesse und haben eine nachbarschützende Funktion (BGE 119 Ia 113 E. 3b). Bei Unterschreitung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden die benachbarten Anstösser benachteiligt, indem sich deren wohnhygienische Bedingungen verschlechtern, die Wohnimmissionen zunehmen und überdies das feuerpolizeiliche Gefahrenpotenzial wächst (VGr, 16. August 2001, VB.2001.00084, E. 2b). Damit der mit den Abstandsvorschriften verfolgte Zweck nicht unterlaufen wird, ist eine restriktive Auslegung der von der Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG erfassten Gebäudeteile geboten (VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.1; Christoph

Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 5. A., Zürich 2011, S. 850).

E. 3.2

Nach Auffassung der Vorinstanz gilt der Gebäudevorsprung an der Nordwestfassade als abstandsprivilegiertes Gebäudevorsprung im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG. Unbestritten ist, dass der geplante Gebäudevorsprung die Maximalbreite vom Fassadendrittel einhält. Hingegen stellt sich die Frage, ob Gebäudevorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG auch dann abstandsprivilegiert sind, wenn sie bis oder doch nahe bis zum Boden reichen. Vorliegend endet der Gebäudevorsprung allerdings rund 2 m über dem (gestalteten) Boden. Die geplante Gestaltung lässt den Gebäudevorsprung ohne Weiteres als Erker erkennen. Mit dem Hinweis auf die Unterschreitung eines Abstands von 1 m zum gewachsenen Terrain scheint die Beschwerdeführerin letzteres als relevant zu erachten. Für den massgeblichen optischen Eindruck spielt indessen nicht das ursprünglich gewachsene Terrain eine Rolle, sondern das aktuell gestaltete Terrain (RB 1985 Nr. 114; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 853). Insoweit erweist sich der Gebäudevorsprung ohne Weiteres als abstandsprivilegiert.

E. 3.3

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin durchstösst der Erker sodann das Dachgesims, was unzulässig sei. Das Baurekursgericht verneint einen Durchstoss des Dachgesimses, da der geplante Gebäudevorsprung lediglich bis zur Flachdachoberkante reiche, welche sich im Bereich des Gebäudevorsprungs innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe von 11,4 m halte.

E. 3.3.1

Nach geltender Rechtsprechung sind Erker, welche die Schnittlinie zwischen Fassade und Dach durchbrechen, also eigentliche Dachvorbauten, nicht abstandsprivilegiert (VGr, 26. Oktober 1989, VB 89/0040, mit Leitsatz publiziert in: RB 1989 Nr. 75; VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.1; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 851). Zur Begründung dieser Praxis bezieht sich das Verwaltungsgericht auf § 292 PBG. Danach dürfen "Dachaufbauten" insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen und bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine (spezielle) 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 (RB 1999 Nr. 122 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat sich bei der Auslegung von § 292 PBG stets vom Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift leiten lassen, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln sollen (RB 2005 Nr. 12 = BEZ 2005 Nr. 22, jeweils mit Hinweisen). Bauteile, welche bei Dachgeschossen (Attikageschossen) über die Fassade hinausragen (Terrassen, Balkone u. ä) fallen daher nicht unter § 260 Abs. 3 PBG (VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.2). Aus diesen Überlegungen ist zu folgern, dass das Verwaltungsgericht die Abstandsprivilegierung von Vorbauten beim Dachgeschoss (Attikageschoss) mit ästhetischen Überlegungen verneint. Das Dachgeschoss (Attikageschoss) soll als solches erkennbar sein und überdimensionierte, dem Dachbereich

ein Übergewicht verleihende Aufbauten sind zu verhindern.

E. 3.3.2

Wie die Vorinstanz unangefochten festhielt, ist der oberste Gebäudeabschnitt in Anwendung von BZO 4.3 als Vollgeschoss ausgestaltet. Diese Auffassung ist nicht zu beanstanden, da dieses oberste Geschoss die Gebäudehöhe von 11,4 m gemäss BZO 4.1 einhält. Tritt demgemäss der oberste Gebäudeabschnitt von vornherein nicht als Dachgeschoss (Attikageschoss) in Erscheinung, so bestehen keine Bedenken gegenüber dem geplanten Gebäudevorsprung. Er ist klar als Erker erkennbar und erweckt nicht den Eindruck einer Dachaufbaute oder -vorbaute. Damit erweist sich die von Baurekursgericht und Baubehörde gewährte Privilegierung der Vorbaute auch bezüglich des dem obersten Geschoss vorgelagerten Abschnitts als zulässig.

E. 4

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 Abs. 1 PBG).

E. 4.1

Im Bereich der Würdigung ästhetischer Gesichtspunkte nach kantonalem Recht hat das Baurekursgericht zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis praktische Konkordanz herzustellen. Das Baurekursgericht muss den angefochtenen Entscheid deshalb unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubewilligungsbehörde überprüfen. Dabei hat es sich mit den Beweggründen der örtlichen Baubehörde auseinanderzusetzen (vgl. VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3 mit Hinweis auf VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4). Dem Verwaltungsgericht steht eine Überprüfung der Angemessenheit nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte dafür, dass das Baurekursgericht die ihm zustehenden Kognition nicht ausgeschöpft hätte. Die allgemeinen Hinweise in der Beschwerde zu Kognition bzw. zu unzulässigen Kognitionsbeschränkungen erfolgen denn auch ohne fallbezogene Substanziierung.

E. 4.2

Soweit die Beschwerdeführerin die Einordnung mit Blick auf die Flachdachbauweise bemängelt, kann in Anwendung von § 28 Abs. 1 und § 70 VRG auf die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts verwiesen werden. Die Vorinstanz hat namentlich mit Blick auf die in der Umgebung vorhandenen Flachdächer zu Recht festgehalten, dass die Erstellung einer Flachdachbaute nicht gegen § 238 PBG verstösst.

E. 4.3

Unter dem Aspekt der Einordnung bemängelt die Beschwerdeführerin ferner den Baumassentransfer von 100 m³ zugunsten des Baugrundstücks sowie die Überschreitung der zulässigen Baumasse um 9 m³. Zur Bewilligungsfähigkeit des Projekts trotz leichter Überschreitung der Baumassenziffer hat sich die Vorinstanz geäussert. Deren Überlegungen sind nachvollziehbar. Ein aus ästhetischer Sicht nicht hinzunehmender Widerspruch zwischen der geplanten Baute und den umliegenden Liegenschaften samt Umgebung ist trotz der verhältnismässig grossen Baumasse weder ersichtlich noch von der Beschwerdeführerin dargetan. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen

eine befriedigende Einordnung des geplanten Gebäudes bejaht haben. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 5.1

Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5.2

Entsprechend dem Verfahrensausgang sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und ist sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine im Umfang von Fr. 1'500.- als angemessen erscheinende Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin 2 hat bei dieser Konstellation praxisgemäss keinen Entschädigungsanspruch, zumal ihr kein besonderer Aufwand entstanden ist.

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