

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00355 vom 17. Dezember 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-12-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00355

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00355 du 17 décembre 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00355 del 17 dicembre 2015

Regeste

Baubewilligung | Oberirdische Aussentreppe; unterirdischer Treppenabgang; Abstandspflicht; Staketengeländer. Die Beschwerdegegnerschaft ersuchte um eine nachträgliche Baubewilligung für eine teilweise bereits erstellte Aussentreppe. Strittig war, ob diese als abstandsrechtlich relevanter Gebäudeteil zu werten ist und einer Abstandspflicht unterliegt. Soweit ein unterirdischer Aussentreppenabgang zu beurteilen ist, dessen Brüstungsmauer den gewachsenen Boden nicht um mehr als einen halben Meter überragt (das Staketengeländer als Absturzsicherung hiervon ausgenommen), tritt der Treppenabgang ähnlich eines Gartenzauns in Erscheinung und wird deswegen nicht von der Abstandspflicht erfasst (E. 2). Der strittige Aussentreppenabgang ordnet sich zudem genügend in die Umgebung ein und tritt wegen des dezent ausgeführten Staketengeländers nur zurückhaltend in Erscheinung (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D, 2. E,

E. 1.1

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die Frage, ob die teilweise bereits erstellte Aussentreppe in Verletzung der Abstandspflicht sowie in Missachtung gestalterischer Aspekte nachträglich bewilligt wurde oder ob sie gar keiner Abstandspflicht unterliegt und folglich, auch im Sinn einer genügenden Einordnung, nicht zu beanstanden ist.

E. 1.2

Bei der umstrittenen Projektänderung handelt es sich um eine Aussentreppe, die vom Erdgeschoss beim Hauseingang an der Nordfassade ins Untergeschoss des Hauses führt und eine bereits erstellte 0,5 m hohe Brüstungsmauer aufweist. Diese soll mit einem 0,5 m hohen Staketengeländer versehen werden. Dass die Art des Geländers nach Ansicht der Beschwerdeführenden in der Baubewilligung nicht näher definiert sein soll, trifft nicht zu. Aus dem Fassadenplan ist klar ersichtlich, dass es sich um ein Staketengeländer in der Höhe von 0,5 m handelt. Angesichts dessen ist der Vorinstanz weder eine unzutreffende noch eine ungenügende Ermittlung des entscheidrelevanten Sachverhalts vorzuwerfen. Bei dieser Ausgangslage kann offenbleiben, ob der von den Beschwerdeführenden angeführte Vorwand verspätet vorgebracht wurde oder nicht, da er selbst bei rechtzeitiger Vorbringung nichts an der aus den Fassadenplänen klar ersichtlichen Bewilligung eines Staketengeländers ändern würde. 2. 2.1 Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, Aussentreppen seien abstandsrechtlich relevante Gebäudeteile, welche gemäss § 260 Abs. 3

des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge und höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen. Zu prüfen ist nachfolgend, ob die umstrittene Aussentreppe der Abstandspflicht unterliegt.

2.2 Das Verwaltungsgericht äusserte sich in einem Entscheid aus dem Jahr 1997, auf den die Beschwerdeführenden mittels Literatur indirekt verweisen (vgl. act. 2 S. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 5. A., Zürich 2011, S. 855 und 858), dahingehend, dass Aussen-/Vortreppen als bau- und abstandrechtlich relevante Gebäudeteile anzusehen seien, wenn sie mit der Hauptbaute räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sind. Dies sei mit Bezug auf (unüberdeckte) Aussentreppen, welche dem Gebäudezugang dienen, im Regelfall zu bejahen (BEZ 1997 Nr. 12). Diesen Entscheid zitierte das Gericht beispielhaft in einem späteren Fall, in welchem die Abstandspflicht eines Vordachs zu beurteilen war (BEZ 2003 Nr. 30). Ebenso bejahte es die Abstandspflicht im Fall einer Aussenwendeltreppe mit einem Durchmesser von 2 m (VGr, 16. August 2001, VB.2001.00084 E. 1a und E. 2).

2.3 Ob eine Aussentreppe der Abstandspflicht im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG unterliegt oder nicht, hängt entscheidend davon ab, wie die Treppe konkret in Erscheinung tritt, namentlich ob es sich bei der strittigen Treppe um eine oberirdische Aussentreppe oder einen unterirdischen Treppenabgang handelt. Das Verwaltungsgericht hielt ergänzend zur vorgängig zitierten Rechtsprechung fest, dass unterirdische Treppenabgänge in der Regel keine wesentliche Änderung des Terrains bewirken und hinsichtlich ihrer Einsehbarkeit nur untergeordnet in Erscheinung treten (vgl. VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038, E. 4.2; VGr, 22. März 2006, VB.2005.00519, E. 3.3).

2.4 Die Beschwerdegegnerin 3 erachtet im vorliegenden Fall die Voraussetzungen von § 269 PBG als erfüllt, wonach unterirdische sowie oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht um mehr als einen halben Meter überragen, keinen Abstandsvorschriften unterliegen soweit die anwendbare Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Letzteres ist mit Blick auf die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hausen am Albis vom 17. Dezember 1994/22. März 2012 (BZO) nicht der Fall. Vielmehr handelt es sich unumstritten um eine Brüstungsmauer in der Höhe von 0,5 m (vgl. act. 9/11.4; ferner act. 2 S. 3 unten). Die Vorinstanz führte in diesem Zusammenhang unter Verweis auf § 4 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 zutreffend aus, dass die Absturzsicherung in Form des Staketengeländers kein abstandspflichtiger Gebäudeteil sei, sondern die bereits erstellte Brüstungsmauer mit der Höhe von 0,5 m die Voraussetzungen von § 269 erfülle. Der unterirdische Aussentreppe abgang ist in seiner Erscheinung mit einem nicht abstandspflichtigen Gartenzaun vergleichbar, weshalb hinsichtlich § 269 PBG lediglich die Höhe der Brüstungsmauer, nicht aber diejenige des Staketengeländeraufsatzes entscheidend ist (vgl. BEZ 2003 Nr. 30; Fritzsche /Bösch/Wipf, S. 855). Die Vorinstanz ging vor diesem Hintergrund zu Recht davon aus, dass die Voraussetzungen von § 269 PBG im gegenwärtig zu beurteilenden Fall erfüllt sind und die im Streit liegende Aussentreppe somit keiner Abstandspflicht im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG unterliegt.

2.5 Ferner bringen die Beschwerdeführenden vor, die Voraussetzungen der SIA-Norm 358, auf welche die Baubewilligung vom 12. November 2014 verweist, seien nicht erfüllt, weshalb eine nachträgliche Baubewilligung verweigert werden müsse. Diese Rüge erweist sich indes als nicht zielführend, da die genannte SIA-Norm gemäss Ziff. 3.13 eine Absturzsicherung in der Höhe von mindestens 1 m verlangt, was vorliegend zusammengerechnet mit 0,5 m hoher Brüstungsmauer und 0,5 m hohem Staketengeländer erfüllt ist. Im Übrigen fehlt es den Beschwerdeführenden hinsichtlich der SIA-Konformität des Staketengeländers an

einem Rechtsschutzinteresse, zumal ein allfälliger Mangel ohne Weiteres mit einer für die Nachbarn bedeutungslosen Nebenbestimmung behoben werden könnte, namentlich durch die Anpassung der Höhe des Geländeraufsatzes. Der Einwand ist daher zum Vornherein nicht geeignet, zur beantragten Aufhebung der nachträglichen Bewilligung für die gesamte Projektänderung zu führen; die Rüge erweist sich insofern als unbegründet. 3. Es verbleibt zu prüfen, inwiefern sich der umstrittene Aussentreppenabgang im Sinn von § 238 PBG ausreichend in die Umgebung einordnet. Das Baurekursgericht erwog, dass es sich bei der streitbetroffenen Liegenschaft um ein Objekt handle, welches sich in der Kernzone und zudem im Perimeter des Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung befinde. Laut Ziff. 2.1.2 und 2.9.5 BZO werden in den Kernzonen an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt und Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen; zudem sind am gewachsenen Terrain möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Das Baurekursgericht verwies darauf, dass – wie im vorliegenden Fall – Zugänge zu Kellergeschossen nach Ziff. 8.31.1 BZO explizit von den Abgrabungsvorschriften befreit sind. Ferner erwog es, dass der Aussentreppenabgang kaum raumrelevant in Erscheinung trete. Diese Auffassung ist angesichts des dezent geplanten Staketengeländers nicht zu beanstanden, zumal sie in Übereinstimmung mit der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist (vgl. VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038, E. 4.2).

E. 3

Baukommission Hausen am Albis,

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführenden aufzuerlegen; eine Parteientschädigung steht ihnen dabei von vornherein nicht zu (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Die private Beschwerdegegnerschaft beantragte keine Parteientschädigung. Sodann ist der Entschädigungsantrag der Gemeinde Hausen am Albis abzuweisen, da die Prozessführung keinen besonderen Aufwand verursachte und das Gemeinwesen in der vorliegenden Konstellation in der Regel ohnehin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung besitzt (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 8).

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