

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00382 vom 21. April 2016**

ZH Verwaltungsgericht, 2016-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2015.00382](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00382)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00382 du 21 avril 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00382 del 21 aprile 2016

## **Regeste**

Baubewilligung | Neubau; Dachaufbaute; Dachform; Schrägdach; Gebäudehöhe. Strittig ist im Wesentlichen, ob es sich bei der geplanten Dachkonstruktion um eine Dachaufbaute handelt oder nicht. Der Neubau weist gemäss den Plänen einen mehrfach versetzten Grundriss auf und besteht aus zwei mit Satteldächern versehenen grösseren Gebäudeteilen und einem dazwischenliegenden, mit Flachdach als begehbare Terrasse ausgestatteten kleineren Gebäudeteil. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 Meter und es sind nur Satteldächer zulässig. Die nordöstliche Ecke des nördlichen, mit einem Satteldach versehenen Gebäudeteils weist eine Höhe von 11,92 Metern auf. Dachaufbauten treten meist als Lukarnen oder Ähnliches in Erscheinung und durchstossen die Dachfläche nach aussen hin. Die zu beurteilende Dachkonstruktion ist nicht nur auf der Traufseite fassadenbündig und bis zur Gebäudeecke der betreffenden Traufsseite gerückt, sondern ist auch auf der Giebelseite fassadenbündig. Damit kann nicht mehr von einer Dachaufbaute die Rede sein, die zumindest bei Schrägdächern im Regelfall unterhalb des Firstes enden. Die streitbetroffene Dachkonstruktion ist damit nicht mehr als Dachaufbaute, sondern als besondere Dachform zu qualifizieren, und der geplante Neubau überschreitet folglich die gesetzlich zulässige Gebäudehöhe. Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

F, vertreten durch RA G,

### **E. 2**

Die Beschwerdeführerinnen beantragen die Durchführung eines Augenscheins des Verwaltungsgerichts. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich dann, wenn der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Plüss, Kommentar zum VRG, § 7 N. 79). In der zu beurteilenden Streitigkeit hat das Baurekursgericht am 31. März 2015 einen Augenschein durchgeführt und die gewonnenen Erkenntnisse in einem ausführlichen und aussagekräftigen Protokoll, einschliesslich Fotos, dokumentiert. Das Protokoll sowie die übrigen Akten und Ansichtspläne geben hinreichend über die zu beurteilenden tatsächlichen Verhältnisse Aufschluss. Auf einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein kann daher verzichtet werden.

### **E. 3.1**

Das Baugrundstück liegt nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 23. Mai 2012 (BZO) in der Kernzone "K". Im Osten grenzt die Bauparzelle an die L-Strasse; im Norden wird sie von der in westlicher Richtung von der L-Strasse

abzweigenden I-Strasse begrenzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der M-Weg. Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen im ersten und einer Unterniveaugarage im zweiten Untergeschoss. Das geplante Gebäude weist einen mehrfach versetzten Grundriss auf. Seinem Grundriss entsprechend setzt sich das Gebäude im Wesentlichen aus zwei mit Satteldächern versehenen grösseren Gebäudeteilen und einem dazwischenliegenden, mit Flachdach als begehbare Terrasse ausgestatteten kleineren Gebäudeteil zusammen. Die Zufahrt zum Baugrundstück soll über die die nördliche Grundstücksgrenze markierende I-Strasse erfolgen. Diejenige zur Unterniveaugarage im zweiten Untergeschoss erfolgt über einen Autolift.

### **E. 3.2**

Neubauten in der Kernzone K dürfen ein anrechenbares Untergeschosse, drei Vollgeschosse sowie bei Schrägdächern zwei anrechenbare Dachgeschosse aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,50 m, die maximale Gebäudelänge 30 m (Ziff. 2.1 BZO). In der Kernzone K ist auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der I-Strasse Rücksicht zu nehmen (Ziff. 3.1.1 Abs. 2 BZO). Bei allen baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben (Ziff. 3.1.1 Abs. 4 BZO). Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden. Dabei ist im Falle eines Flachdaches lediglich ein Dachgeschoss zulässig. Für ein derartiges Bauvorhaben ist mindestens ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor (Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO). Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig (Ziff. 3.1.3 Abs. 1 BZO). Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten, sowie für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen möglich (Ziff. 3.1.3 Abs. 3 BZO).

### **E. 4.1**

Beide Beschwerdeführerinnen rügen, dass das Bauprojekt in der nordöstlichen Gebäudeecke die in der Kernzone K zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m überschreitet. Die nordöstliche Ecke des nördlichen, mit einem Satteldach versehenen Gebäudeteils weist eine Höhe von 11,92 m auf.

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, dass es sich bei der in der nordöstlichen Gebäudeecke geplanten Dachkonstruktion um eine Dachaufbaute handle, da sie die tatsächliche Dachebene des Schrägdachs durchbreche. Bei der Messung der Gebäudehöhe blieben solche Dachaufbauten unberücksichtigt. Die beiden Beschwerdeführerinnen bringen im Wesentlichen vor, dass es sich bei der streitbetroffenen Dachkonstruktion in der nordöstlichen Ecke nicht um eine Dachaufbaute handelt.

### **E. 4.3**

Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen bzw. sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen

durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; RB 1993 Nr. 42 E. c, auch zum Folgenden). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes ein; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung; VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00399, E. 2; 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22; vgl. schon RB 1991 Nr. 67, 1993 Nr. 42 E. c, 1999 Nr. 121 E. 1, 1999 Nr. 122; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 941; je auch zum Folgenden). Auch ist es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a [nicht publiziert]). Bei § 292 PBG handelt es sich um eine 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 (VGr. 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4a). Unter Dachaufbauten gemäss § 292 lit. a PBG sind Bauteile zu verstehen, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen. Nach der Rechtsprechung sind Dachaufbauten von unkonventionellen Konstruktionen im Dachbereich abzugrenzen, bei welchen keine Aufbauten auf die Dachebene gesetzt, sondern der Verlauf der Dachfläche selbst abgestuft wird (BEZ 1991 Nr. 43). Zu prüfen ist, ob es sich bei der streitbetreffenden Dachkonstruktion um eine Dachaufbaute handelt oder nicht.

#### **E. 4.4**

Gemäss Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung tritt die Dachaufbaute bei Schrägdächern oberhalb der Dachhaut in Erscheinung und sitzt somit vollständig auf dem Hauptdach (vgl. BEZ 1993 Nr. 9). Die vorliegend zu beurteilende Dachkonstruktion ist nicht nur auf der Traufseite fassadenbündig und bis zur Gebäudeecke der betreffenden Traufseite gerückt, sodass sie auch auf der Giebelseite fassadenbündig ist, sondern sie setzt zusätzlich auf der Höhe des Firstes an. Damit kann aber – im Gegensatz zu Dachaufbauten auf Flachdächern, welche auf der Trauf- und Giebelseite fassadenbündig sind – nicht mehr von einer Dachaufbaute die Rede sein, welche zumindest bei Schrägdächern im Regelfall unterhalb des Firstes enden (vgl. Definition des Kreuzfirstes in Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 1219). Kann die streitbetreffende Dachkonstruktion nicht als Dachaufbaute qualifiziert werden, spielt es auch keine Rolle, ob das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist, weil auf die streitbetreffende Dachkonstruktion § 292 PBG und die in Erwägung 4.3 aufgeführte Rechtsprechung nicht anwendbar ist (vgl. BEZ 2014 Nr. 9 E. 3.7, wonach es in der Natur der Sache liegt, dass ein Bauteil mit zunehmender Grösse und entsprechender Ausgestaltung von der Dachaufbaute zur Dachform umschlagen kann).

Dieser Befund ergibt sich auch aus den bei den Akten liegenden Ansichtsplänen, wonach auf der Ostfassade des nördlichen Gebäudeteils zwei unterschiedlich geneigte Dachhälften erkennbar, aber auf der nördlichen Dachhälfte keine Dachaufbaute erkennbar ist. Daran ändert auch nichts, dass es auf der der streitbetroffenen Dachkonstruktion gegenüberliegenden südlichen Dachfläche eine zurückversetzte Dachaufbaute hat, wie die Vorinstanz in Erwägung 5.3 erwogen hat, da diese wie für eine Dachaufbaute typisch unterhalb des Firstes – und im Übrigen auch oberhalb der Traufe – endet. Im Ergebnis ist die vorliegend zu beurteilende Dachkonstruktion nicht als Dachaufbaute, sondern als besondere Dachform zu qualifizieren, bei welcher keine Aufbaute auf die Dachebene gesetzt, sondern der Verlauf der Dachfläche selbst abgestuft wird. Damit ist für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Höhe von 11,92 m der streitbetroffenen Dachkonstruktion massgebend, womit das Bauvorhaben die in der Kernzone K zulässige maximale Gebäudehöhe von 10,50 m überschreitet.

#### **E. 4.5**

Ist die streitbetroffene Dachkonstruktion nicht als Dachaufbaute zu qualifizieren, ergibt sich folgerichtig auch die von beiden Beschwerdeführerinnen gerügte Verletzung von Ziff. 3.1.3 Abs. 1 BZO, wonach auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die streitbetroffene Dachkonstruktion im Osten des nördlichen Gebäudeteils auf der Nordseite eine Neigung von 18 ° und auf der Südseite eine Neigung von 40 ° aufweist.

#### **E. 5.1**

Damit bleibt zu prüfen, ob die im nördlichen Gebäudeteil festgestellte Überschreitung der Gebäudehöhe nebenbestimmungsweise behoben werden kann.

#### **E. 5.2**

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauprojekts ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, wird die Bewilligung dennoch erteilt und mit den Nebenbestimmungen verbunden, die zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands erforderlich sind (§ 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f., auch zum Folgenden; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 345 f.). Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden (VGr, 16. Januar 2013, VB.2011.00772, E. 7.3).

#### **E. 5.3**

Im vorliegenden Fall wird die Gebäudehöhe zwar nur im Nordosten des nördlichen Gebäudeteils überschritten; festzustellen ist aber, dass dieser Gebäudeteil das (einzige) Treppenhaus beinhaltet, über welches der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten gewährleistet wird, und diesem Gebäudeteil somit eine zentrale Bedeutung zukommt. Die naheliegende Auflage, wonach die Gebäudehöhe im Nordosten zu korrigieren ist, lässt sich nicht einfach bewerkstelligen. Da auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig sind (Ziff. 3.1.3 Abs. 1 BZO), hätte die fragliche Anordnung zur Folge, dass das auf der Höhe 7,58 m gelegene Podest des Treppenhauses auf der Nordseite nur noch eine Höhe von rund 1,74 m aufweisen würde. Demzufolge wird eine weitgehende Anpassung des Treppenhauses erforderlich sein, damit der Zugang für die auf der Nordseite

des Dachgeschosses gelegene Wohneinheit sichergestellt werden kann.

#### **E. 5.4**

Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, dass der Mangel im vorliegenden Fall nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" im Sinn von Art. 321 Abs. 1 PBG behoben werden kann. Da eine nebenbestimmungsgemässe Behebung des Mangels nicht möglich ist, ist die Baubewilligung als Ganzes aufzuheben. Da damit bereits ein Bauverweigerungsgrund gegeben ist, brauchen die verbleibenden Rügen nicht weiter geprüft zu werden (VGr, 10. April 2013, VB.2012.00531, E. 5.5). Namentlich erübrigt sich bei dieser Ausgangslage eine Überprüfung der ästhetischen Einordnung im Sinn von § 238 PBG der umstrittenen Dachkonstruktion.

#### **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG; BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 und 3.3, mit Hinweisen). Entsprechend ist auch die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Entscheids zu korrigieren. Es erscheint auch hier gerechtfertigt, die vorinstanzlichen Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen. Angesichts des Verfahrensausgangs steht den Beschwerdeführerinnen im Verfahren VB.2015.00382 und im Verfahren VB.2015.00383 für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren jeweils eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 5'000.- bzw. Fr. 4'000.- seitens der Beschwerdegegnerin 1 zu (vgl. Plüss, § 17 N. 93 ff.).

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