

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00391 vom 21. Januar 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00391

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00391 du 21 janvier 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00391 del 21 gennaio 2016

Regeste

Baubewilligung | Geplante Aufstockung eines Gebäudes um ein Dachgeschoss: Auslegung von Art. 24e BZO-Zürich Eine Bauherrschaft darf mehrere alternative Baugesuche einreichen und sich erst nach deren Bewilligung für das eine oder andere Projekt entscheiden. Weiter ist es zulässig, ein Bauvorhaben in Teilgesuche aufzuteilen, um so einen Teil vorzeitig auszuführen oder um den "rekursträchtigen" vom unbestrittenen Teil abzutrennen. Hierfür muss das Vorhaben sachlich und konstruktiv teilbar sein (E. 2.2). Angesichts seines grossen Kontrasts zu den quartierüblichen Gebäuden bildet das Standortgebäude einen städtebaulichen Solitär. Eine solche Solitärstellung vermag nur schon aus sprachlogischen Gründen keine Quartiertypizität im Sinn von Art. 24e BZO zu begründen (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 2

D,

E. 2.1

Die Mitbeteiligten machen zunächst geltend, das vorliegende Verfahren sei gegenstandslos geworden, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Sie begründen diese Auffassung wie folgt: Die ursprüngliche Baubewilligung (Bauentscheid [BE] 1474/12 vom 2. Oktober 2012) sei bezüglich des Attikageschosses vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 24. Oktober 2013 (VB.2013.00467) aufgehoben worden. In der Folge habe die Bauherrschaft neben dem im vorliegenden Verfahren zu beurteilenden Projekt mit Attikageschoss (BE 603/14 vom 15. April 2014) auch ein Projekt ohne Attikageschoss (BE 465/15 vom 1. April 2014) bei der lokalen Baubewilligungsbehörde eingegeben. Dieses Projekt BE 465/15 sei bewilligt worden und mittlerweile in Rechtskraft erwachsen. BE 465/15 verpflichte die Bauherrschaft dazu, vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde zu melden, welches Bauvorhaben ausgeführt werden solle (entweder BE 1474/12 oder BE 465/15). Da nun aber BE 1474/12 genauso wie BE 603/14 noch nicht rechtskräftig geworden sei, komme als Grundlage für den Baubeginn einzig BE 465/15 infrage. Indem die Bauherrschaft das Projekt BE 465/15, welches kein Attikageschoss vorsehe, realisiere, habe sie sich gegen eine solche Aufbaute entschieden. Damit sei das vorliegende Verfahren gegenstandslos geworden.

E. 2.2

Eine Bauherrschaft darf mehrere alternative Baugesuche einreichen und sich erst nach deren Bewilligung für das eine oder andere Projekt entscheiden. Weiter ist es zulässig, ein Bauvorhaben in Teilgesuche aufzuteilen, um so einen Teil vorzeitig auszuführen oder um den "rekursträchtigen" vom unbestrittenen Teil abzutrennen. Hierfür muss das Vorhaben sachlich und konstruktiv teilbar sein (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 279).

E. 2.3

Die Baubewilligung BE 1474/12 ist teilweise in Rechtskraft erwachsen: Einzig über die Bewilligungsfähigkeit des zusätzlichen Dachgeschosses wurde bis anhin noch nicht endgültig entschieden. Ebenfalls rechtskräftig ist die Baubewilligung BE 465/15, welche ganz auf ein solches Dachgeschoss verzichtet. Aufgrund dieser beiden rechtskräftigen Baubewilligungen darf die Beschwerdeführerin das Bürogebäude bereits jetzt in ein Wohnhaus umbauen. Lediglich das Dachgeschoss darf sie nicht realisieren, mangelt es doch hierfür an einer in diesem Punkt rechtskräftigen Bewilligung.

E. 2.4

Wie oben dargelegt, ist ein vorzeitiger Baubeginn bloss dann unzulässig, wenn das bewilligte und das (noch) nicht bewilligte Teilprojekt konstruktiv derart eng ineinander verzahnt sind, dass sich die beiden Projekte nicht getrennt voneinander realisieren lassen. Vorliegend macht keine Partei eine solche bautechnische Abhängigkeit zwischen dem Dachgeschoss und dem Rest des Bauvorhabens geltend. Ein solcher Zusammenhang ist auch aus den Akten nicht ersichtlich. Die Projekte mit und ohne Dachgeschoss schliessen sich somit nicht gegenseitig aus; vielmehr sind sie – bis auf das Dachgeschoss – weitestgehend identisch. Auch nach Baubeginn des dachgeschosslosen Projektes BE 465/15 könnte mithin das strittige Dachgeschoss noch realisiert werden. Der Entscheid für oder gegen das Dachgeschoss muss nicht notwendigerweise bereits vor Baubeginn gefällt werden. Vielmehr durfte die Bauherrschaft diesen Entscheid bis zu einem späteren Baustadium aufschieben. An dieser Tatsache vermag – entgegen den Mitbeteiligten – auch Disp.-Ziff. I./1 von BE 465/15 nichts zu ändern. Diese Bestimmung hält die Bauherrschaft bloss dazu an, der Baubewilligungsbehörde vor Baubeginn mitzuteilen, ob sie BE 1474/12 oder BE 465/15 realisieren wolle. Die Bauherrschaft sicherte der Baubewilligungsbehörde am 11. Mai 2015 schriftlich zu, dass sie den Bau bis auf Weiteres ausschliesslich nach den Vorgaben von BE 465/15 verwirklichen werde. Damit befolgte sie die Mitteilungspflicht von Disp.-Ziff. I./1, was von der Baubewilligungsbehörde denn auch so akzeptiert wurde. Abgesehen davon kann Disp.-Ziff. I./1 keine Verpflichtung entnommen werden, sich bereits vor Baubeginn endgültig für oder gegen das Dachgeschoss zu entscheiden. Selbst wenn diese Bestimmung eine solche Anordnung enthielte, wäre sie baurechtlich ohnehin bloss von beschränkter Tragweite: Eine Baubewilligung erwächst nicht dergestalt in materielle Rechtskraft, dass sie jegliche spätere Modifikationen des Bauvorhabens ausschliesse. Vielmehr können Projektänderungsgesuche auch noch nach Baubeginn eingereicht und bewilligt werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 279). Im Entscheid der Bauherrschaft für das Projekt BE 465/15 kann somit weder ein expliziter noch ein impliziter Verzicht auf ein Dachgeschoss erblickt werden. Entsprechend ist das vorliegende Verfahren auch nicht gegenstandslos geworden. 3.

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin 1 [vorliegend Beschwerdegegnerin]." Das Baurekursgericht des Kantons Zürich beantragte am 3. Juli 2015 die Abweisung der Beschwerde. Mit demselben Schluss und dem Antrag auf Zusprache von Parteientschädigungen liessen sich am 26. und am 28. August 2015 die Bausektion der Stadt Zürich sowie C, D und E vernehmen. Am 30. September 2015 reichte die A AG eine Vernehmlassung dazu ein. Am 4. Oktober 2015 ersuchten C, D und E um Abschreibung des Verfahrens zufolge Gegenstandslosigkeit. Am 13., 14. und 28. Oktober 2015 reichten die A AG und die Bausektion der Stadt Zürich Stellungnahmen dazu ein. Eine weitere Vernehmlassung von C, D und E datiert vom 2. November 2015. Dazu liess sich am 9. November 2015 die A AG vernehmen. Die Bausektion der Stadt Zürich verzichtete am 16. November 2015 auf eine Vernehmlassung. Eine weitere Stellungnahme von C, D und E datiert vom 23. November 2015, zu dieser äusserte sich am 4. Dezember 2015 die A AG; demgegenüber verzichtete die Bausektion am 8. Dezember 2015 auf eine Vernehmlassung. Dazu nahmen C, D sowie E am 18. Dezember 2015 Stellung. Eine weitere Eingabe der A AG datiert vom 23. Dezember 2015. Am 4. Januar 2016 verzichteten C, D sowie E auf Vernehmlassung. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 03 (vormals

E. 3.1

Die Bauherrschaft begründet die Zulässigkeit der Dachgeschossaufstockung wie folgt: Zu den gebietstypischen Strukturmerkmalen im Sinn von Art. 24e BZO zählten nicht nur die Traufhöhe oder die Dachform. Vielmehr umfassten diese Strukturmerkmale auch Solitärbauten, welche – wie das Standortgebäude – ein bestimmtes Quartier seit Jahrzehnten prägten. Art. 24e BZO sei nämlich nicht primär für Bauten vorgesehen, welche ohnehin schon dem in Art. 24f BZO umschriebenen Gebietscharakter entsprächen. Hier bestehe kein Bedürfnis, von den Grundmassen abzuweisen. Vielmehr sei Art. 24e BZO vornehmlich bei jenen Bauten anzuwenden, die dem Gebietscharakter nicht entsprechen, ihr Umfeld aber dennoch in städtebaulicher Hinsicht prägen würden. In diesem Zusammenhang sei nämlich zu beachten, dass weder der Gebietscharakter gemäss Art. 24f BZO noch die gebietstypischen Strukturmerkmale nach Art. 24e BZO auf die in einem bestimmten Gebiet dominierende Bauweise beschränkt sei. Das Quartierbild sei vorliegend nicht nur von zusammenhängenden Hofrandbebauungen, sondern auch von schlicht gestalteten, voluminösen und markanten Eckbauten geprägt. Solche Solitäre seien mit all ihren Besonderheiten innerhalb des vorwiegend mit Gründerzeitbauten bestückten Gebiets für sich selbst gebietstypisch. Mit dem geplanten Umbau werde der Solitär aufgewertet und sein Erscheinungsbild entscheidend verbessert. Der geplante Dachaufbau unterstütze nicht nur die Proportionen des Standortgebäudes, sondern schaffe sowohl zur gegenüberliegenden Liegenschaft ein schlüssiges Visavis, als auch zur Strassenecke F-Strasse/G-Strasse einen lokalen Höhepunkt, wie er für das Quartier an Kreuzungen typisch sei. Das vorliegende Bauprojekt mit einer massvollen Aufstockung in Leichtbauweise wirke weit stimmiger als das beinahe amputiert wirkende Alternativprojekt ohne Dachgeschoss.

E. 3.2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 liegt in der Quartiererhaltungszone QI5b. Die Bauordnung der Stadt Zürich regelt die Quartiererhaltungszone im Titel E bis . Dieser Titel ist unterteilt in "Allgemeine Vorschriften" (Art. 24b–24e BZO) sowie Vorschriften zur "Quartiererhaltungszone I" (Art. 24f–24i BZO) und zur "Quartiererhaltungszone II"

(Art. 24k–24m BZO). Der im vorliegenden Zusammenhang massgebliche Art. 24e BZO "Abweichung von Grundmassen" lautet wie folgt: " Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie der Traufhöhe oder der Dachform und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können Abweichungen von der Geschosszahl der Gebäude- und der Firsthöhe der hofseitigen Baubegrenzung und der Längenbeschränkung von Dachaufbauten bewilligt oder angeordnet werden." Was in der Quartiererhaltungszone I als gebietstypisch bzw. -charakteristisch zu gelten hat, wird in Art. 24f BZO näher umschrieben: " 1 Die Gebiete zeichnen sich aus durch eine die Strassen beidseits begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung. Der rückwärtige Bereich bzw. die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten. 2 Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend 4 bis 5 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet."

E. 3.3

Der strittige Gebäudekomplex stammt aus den 1970er-Jahren. Damit ist er um mehrere Jahrzehnte jünger als die in Art. 24f Abs. 1 BZO als gebietstypisch statuierten Gebäuden aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert. Auch optisch hebt er sich deutlich von seiner Umgebung ab: Wie die Beschwerdeführenden selbst darlegen, weist die Baute einen "architektonisch anspruchslosen, massiven Baukörper" auf. Demgegenüber finden sich an den benachbarten Gründerzeitbauten – ebenfalls so die Beschwerdeführenden – "aufwändig gestaltete Fassaden aus Sichtbackstein, Naturstein und Verputz mit dekorativen Fenstereinfassungen, Horizontalgliederungen durch Gurtbänder, Balkonen aus Gusseisen, Erkern, aufwändigen Giebelschmuck, Mansardendächern mit Lukarnen und Dachzinnen". Angesichts dieses grossen Kontrasts zu den quartierüblichen Gebäuden bildet das Standortgebäude einen städtebaulichen Solitär; darüber sind sich denn auch alle Parteien einig. Eine solche Solitärstellung vermag nur schon aus sprachlogischen Gründen keine Quartiertypizität im Sinn von Art. 24e BZO zu begründen. Zweifellos prägt das Gebäude aufgrund seines Volumens das Quartier. Dies kann indessen nicht entscheidend sein: Würde man die Quartiertypizität alleine von der blossen Masse eines Gebäudes abhängig machen, müsste man am Ende diesen Status sämtlichen grösseren Gebäuden in einem bestimmten Perimeter zubilligen. Als Folge davon verlöre Art. 24e BZO jegliche Konturen. Art. 24e BZO spricht ausdrücklich von einer "Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale". Diese Bestimmung will mithin Neu- und Umbauprojekten an die vorbestehenden, quartierüblichen Gebäude angleichen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Abweichungen von den regulären Gebäudegrundmassen bewilligt oder angeordnet werden können. Die geplante Dachgeschossaufstockung übernimmt keines der quartiertypischen Merkmale: Weder beachtet das Projekt die Traufhöhe noch übernimmt es die verbreitete Mansarddachform oder sonst ein gestalterisches Element der umliegenden Gebäude aus dem späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert. Damit ist die eine der beiden kumulativ ("und") zu erfüllenden Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 24e BZO für die Bewilligung des geplanten Dachgeschosses nicht erfüllt. Entsprechend kann offenbleiben, ob das zweite Tatbestandsmerkmal, nämlich das bessere Erscheinungsbild, gegeben ist.

E. 04

und 05) . Auf diesem Grundstück stehen zwei aneinander gebaute und mit einem Flachdach überdeckte Bürogebäude aus den 1970er-Jahren. Die Bauherrschaft möchte diesen

Gebäudekomplex zu Wohnzwecken umnutzen. Dazu soll die Baute um ein Attikageschoss aufgestockt werden. Dieses Bauprojekt war bereits früher Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens: Mit Urteil vom 24. Oktober 2013 hielt das Verwaltungsgericht Folgendes fest: Entgegen der lokalen Baubewilligungsbehörde könne gestützt auf § 357 Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) keine Aufstockung erfolgen. Indessen müsse die Baubewilligungsbehörde abklären, ob in Anwendung von § 220 PBG oder Art. 24e der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991/20. August 2014 (BZO) eine solche Aufstockung möglich sei (VB.2013.00467 E. 5.4). In der Folge prüfte die lokale Baubewilligungsbehörde das Vorhaben am 15. April 2014 erneut unter Berücksichtigung der vorgenannten beiden Bestimmungen. Es gelangte dabei zum Schluss, dass weder Art. 24e BZO noch § 220 PBG eine Bewilligungsgrundlage für das geplante Attikageschoss bilden würde. Dagegen rekurrierte die Bauherrschaft erfolglos an die Vorinstanz. 2.

E. 4.1

Schliesslich macht die Bauherrschaft geltend, die Baubewilligungsbehörde sei zur Wahrung der öffentlichen Interessen verpflichtet. Zu diesen Interessen gehörten unter anderem auch die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung des Landes. Entsprechend dem sogenannten Konzentrationsprinzip stehe die Siedlungsverdichtung im Vordergrund; darunter sei eine erhöhte Ausnützung des Bodens im mehrheitlich überbauten Gebiet zu verstehen. Die Verweigerung der Aufstockung widerspreche diesem öffentlichen Interesse.

E. 4.2

Die Beschwerdeführer betont zu Recht die hohe Bedeutung der sogenannten "Siedlungsentwicklung nach innen" im Sinn von Art. 1 Abs. 2 lit. a bis des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979. Allerdings bildet diese Bestimmung keine Grundlage, um losgelöst von den kommunalen und kantonalen Baubestimmungen eine beliebige Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

E. 5

Dass die Dachaufbaute aufgrund einer Ausnahmbewilligung im Sinn von § 220 PBG errichtet werden kann, wird im vorliegenden Verfahren – zu Recht – von keiner Seite mehr geltend gemacht.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss den Mitbeteiligten zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Die Beschwerdeführerin ist zu verpflichten, den Mitbeteiligten eine Parteientschädigung von je Fr. 800.- (insgesamt Fr. 2'400.-) zu bezahlen. Die Baubehörde hat im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz, Zürich etc. 2014, § 17, N. 93 ff.).