

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00544 vom 2. März 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-03-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00544

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00544 du 2 mars 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00544 del 2 marzo 2016

Regeste

Baubewilligung | Auslegung von Art. 17 BZO-Zürich: Besondere Gebäude und Besondere Gebäudeteile Sowohl Besondere Gebäude wie auch Besondere Gebäudeteile sind niedriger als die jeweiligen Hauptgebäude, was zu einer geringeren Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften führt. Vor diesem Hintergrund sind keine Nachbarinteressen ersichtlich, weshalb lediglich freistehende Besondere Gebäude, nicht aber Besondere Gebäudeteile privilegiert werden sollen. Besondere Gebäude(-teile) dürfen nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein. Dieses Erfordernis stellt genügend sicher, dass solche Bauten nicht zu Wohn- oder Büro Zwecken missbraucht werden. Da vorliegend die Unterniveaugarage weniger hoch ist als das Hauptgebäude, hebt sie sich genügend von diesem ab; entsprechend ist auch ihre konstruktiv-architektonische Selbständigkeit zu bejahen (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Baubewilligungsbehörde macht vorab geltend, dem Beschwerdeführer fehle das schutzwürdige Anfechtungsinteresse; aus diesem Grund sei auf sein Rechtsmittel nicht einzutreten. Zwischen dem Baugrundstück und der Parzelle des Beschwerdeführers besteht anerkanntermassen eine hinreichend enge räumliche Beziehung. Entgegen der Baubewilligungsbehörde liesse sich der geltend gemachte Mangel nicht ohne Weiteres mit Hilfe einer Nebenbestimmung heilen: Müsste die Garage im geforderten Ausmass verkleinert werden, wäre nicht nur die Anordnung der einzelnen Parkplätze neu festzulegen, sondern auch die gebäudeinterne Verkehrsführung neu zu konzipieren. Ausserdem ist nicht auszuschliessen, dass das veränderte Garagenlayout Auswirkungen auf die Gebäudestatik hätte. Die Legitimation des Beschwerdeführers ist folglich zu bejahen und auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W2bII. Gegenwärtig steht auf der Parzelle ein Einfamilienhaus. Die Bauherrschaft möchte dieses Gebäude abbrechen und durch ein neues Ein- sowie ein Dreifamilienhaus ersetzen. Nach dem Bauprojekt ist zudem eine Tiefgarage geplant, welche teils unter und teils vor dem Mehrfamilienhaus zu liegen kommen soll. Sie befindet sich mit anderen Worten partiell innerhalb und partiell ausserhalb des Grundrisses des Mehrfamilienhauses. Dabei soll der den Grundriss überschreitende Tiefgaragenteil den Bewohnerinnen und Bewohnern des Mehrfamilienhauses als Terrasse dienen.

E. 3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Überbauungsziffer und verletze den massgeblichen Grenzabstand. Art. 17 BZO privilegiere einzig Besondere Gebäude, nicht aber Besondere Gebäudeteile in Bezug auf die Überbauungsziffer und die Abstandsvorschriften. Die Vorinstanz qualifiziere die Tiefgarage zu Unrecht als ein solches Besonderes Gebäude. Richtig besehen bilde die Garage und das Mehrfamilienhaus zusammen eine bauliche und architektonische Einheit. Dies zeige sich etwa darin, dass die Einstellhalle der darüber befindlichen Wohnung als Terrasse diene. Die Tiefgarage sei somit bloss als Besonderer Gebäudeteil, nicht aber als ein Besonderes Gebäude im Sinn von Art. 17 BZO einzustufen. Entsprechend könne die Tiefgarage nicht in den Genuss einer erhöhten Überbauungsziffer sowie eines reduzierten Grenzabstands kommen.

E. 4.1

Eine Gemeinde kann in ihrer Bau- und Zonenordnung die zulässige bauliche Grundstücknutzung näher ordnen (§ 49 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Zulässig sind unter anderem Regelungen zu den Überbauungsziffern sowie zu den Abständen (§ 49 Abs. 2 lit. a f. PBG). Die Stadt Zürich hat in Art. 17 BZO solche Regeln für sogenannte Besondere Gebäude erlassen. Diese Bestimmung lautet wie folgt: " Art. 17 Besondere Gebäude Für besondere Gebäude, die insgesamt eine Überbauungsziffer von 5 % einhalten, sind nur die kantonalen Abstandsvorschriften zu beachten und darf eine gemäss Art. 13 [BZO] vorgeschriebene Überbauungsziffer überschritten werden." Besondere Gebäude sollen mithin nach dem Willen des kommunalen Gesetzgebers in doppelter Hinsicht privilegiert werden: zum einen hinsichtlich der Überbauungsziffer und zum andern mit Bezug auf die Abstände. Was ein "Besonderes Gebäude" ist, wird in § 273 PBG und damit im kantonalen Recht näher umschrieben. Nach dieser Bestimmung sind Besondere Gebäude solche Bauten, "die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 Meter, bei Schrägdächern 5 Meter, nicht übersteigt".

E. 4.2

Aufgrund des Wortlautes von Art. 17 BZO ist unklar, ob diese Bestimmung neben den Besonderen Gebäuden auch die Besonderen (Haupt-)Gebäudeteile umfasst. Die Baubewilligungsbehörde beruft sich auf ihre Praxis, welche eine solche Bevorzugung zulässt. Zur Begründung führt sie aus, § 49 Abs. 3 PBG und § 273 PBG seien weitestgehend identisch. Eine Ausnahme bestehe bloss insofern, als § 49 Abs. 3 PBG nebst den Gebäuden auch die Gebäudeteile erwähne. Es mache den Anschein, dass die beiden Bestimmungen, obwohl eng miteinander verknüpft, nicht sorgfältig genug redigiert worden seien. Besondere Gebäude wie auch privilegierte Gebäudeteile zeichneten sich im Vergleich zu Hauptgebäuden durch eine geringere Höhenentwicklung aus. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist die Auslegung von Art. 17 BZO durch die kommunale Baubehörde nicht zu beanstanden. Sowohl Besondere Gebäude wie auch Besondere Gebäudeteile sind niedriger als die jeweiligen Hauptgebäude, was zu einer geringeren Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften führt. Vor diesem Hintergrund sind keine Nachbarinteressen ersichtlich, weshalb lediglich freistehende Besondere Gebäude, nicht aber Besondere Gebäude teile privilegiert werden sollen. Wie oben dargelegt, dürfen Besondere Gebäude(-teile) nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein. Dieses Erfordernis stellt genügend sicher, dass solche Bauten nicht zu Wohn- oder Büro Zwecken missbraucht werden. Da die Unterniveaugarage weniger hoch ist als das

Hauptgebäude, hebt sie sich genügend von diesem ab; entsprechend ist auch ihre konstruktiv-architektonische Selbstständigkeit zu bejahen (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.3).

E. 5

Der Teil der Tiefgarage, welche dem Mehrfamilienhaus vorgelagert ist und insofern ausserhalb des Fussabdrucks des Hauptgebäudes liegt, misst 65 Quadratmeter. Nach der unbestritten gebliebenen Berechnung der Vorinstanz belegt der überdachte und seitlich eingewandte Hauseingang des Einfamilienhauses eine Fläche von 7,2 Quadratmetern. Dieser Eingang ist – was ebenfalls unbestritten ist – als Besonderer Gebäudeteil zu qualifizieren. Entsprechend beträgt die gesamthaft mit Besonderen Gebäudeteilen überstellte Grundstücksfläche 72,2 Quadratmeter (65 Quadratmeter + 7,2 Quadratmeter). Die gemäss § 259 PBG massgebliche Grundstücksfläche beläuft sich auf 1'492 Quadratmeter. Gemäss Art. 17 BZO dürfen Besondere Gebäude und Gebäudeteile die gemäss Art. 13 BZO vorgeschriebene Überbauungsziffer von vorliegend 22 % (Zone W2bII) um 5 % überschreiten. 5 % von 1'492 Quadratmetern entspricht einer Fläche von 74,6 Quadratmetern. Die projektierte Fläche von 72,2 Quadratmetern für besondere Gebäudeteile bleibt unterhalb der maximal zulässigen Fläche von 74,6 Quadratmetern. Die maximal zulässige Überbauungsziffer wird somit nicht überschritten. Gleiches gilt für den massgeblichen Grenzabstand. Da sich die Beschwerde dazu nicht in substantzierter Form äussert, kann ohne nähere Begründung auf die zutreffenden Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Der Beschwerdeführer ist zu verpflichten, dieser eine Parteientschädigung von Fr. 2'500.- zu bezahlen. Die lokale Baubehörde hat im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxismässig keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz, Zürich etc. 2014, § 17, N. 93 ff.).

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