

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00337 vom 31. August 2017**

ZH Verwaltungsgericht, 2017-08-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00337](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00337)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00337 du 31 août 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00337 del 31 agosto 2017

## **Regeste**

Baubewilligung | Einhaltung der Drittelsregel bei gestaffelten Fassaden. Dachaufbauten dürfen nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (§ 292 lit. b PBG). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhigzuhalten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (E. 2.1 f.). Bei der Anwendung von § 292 PBG ist stets eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Dies gilt auch bei gestaffelten Trauffassaden. Vorliegend ist die optische Einheit der hypothetischen Trauffassade trotz der Staffelung und dem dadurch zurückversetzten Fassadenteil gegeben (E. 3.5). Für die Berechnung des zulässigen Drittels ist folglich jeweils die gesamte Fassadenlänge als massgebend zu erachten (E. 3.8). Damit wird vorliegend sowohl die Drittelsregel als auch die zulässige Gebäudehöhe eingehalten (E. 3.9). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2017.00337 Urteil der 1. Kammer vom 31. August 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Isabella Maag. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Gemeinderat Richterswil, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 19. September 2016 erteilte der Gemeinderat Richterswil der A AG unter Bedingungen und Auflagen die Baubewilligung für den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 D-Strasse 02 in Richterswil. II. Dagegen rekurrierte die A AG am 26. Oktober 2016 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, Dispositivziffer 2.8., zweites Lemma (betreffend Einhaltung der Gebäudehöhe an den nordseitigen Kopfbauten) aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung auch insoweit zu erteilen. Am 9. Januar 2017 gab der Gemeinderat Richterswil einem in diesem Zusammenhang erhobenen Wiedererwägungsgesuch der A AG nicht statt. Schliesslich wies das Baurekursgericht das gegen den Beschluss vom 19. September 2016 erhobene Rechtsmittel mit Entscheid vom 18. April 2017 ab. III. Am 26. Mai 2017 führte die A AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den Entscheid des Baurekursgerichts sowie Dispositivziffer 2.8., zweites Lemma (Gebäudehöhe) des Beschlusses vom 19. September 2016 aufzuheben und die Baubewilligung auch insoweit zu erteilen. Der Gemeinderat Richterswil sei zu verpflichten, die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens zu tragen und der A AG für beide Verfahren eine

Parteientschädigung zu bezahlen. Der Gemeinderat Richterswil beantragte am 22. Juni 2017, die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der A AG abzuweisen. Das Baurekursgericht liess sich am 26. Juni 2017 mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Die A AG verzichtete in der Folge stillschweigend auf eine Stellungnahme. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt, auf dem in der Wohnzone W2 gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01 fünf im Wesentlichen gleich gestaltete Mehrfamilienhäuser (Häuser A bis E) zu erstellen. Geplant sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss über einem Flachdach. Die Mehrfamilienhäuser verfügen über einen T-förmigen Grundriss, wobei die Fassade an der Unterseite der Vertikalen ("T-Unterseite") über sämtliche Stockwerke hinweg etwa mittig gestaffelt ist. Der Versatz beträgt bei allen Häusern 1,7 m. Der dadurch an der T-Unterseite gebildete "Vorsprung" ist Teil einer dort geplanten Loggia. Gemäss der nicht zu beanstandenden übereinstimmenden Auffassung der Parteien verlaufen die hypothetischen Trauffassaden beim hier interessierenden Gebäudeteil – also der "T-Vertikalen" – entlang den Nordwest- bzw. Südostfassaden. Somit bildet die Nordostfassade die hypothetische Giebelfassade bzw. Stirnseite. Die lokale Baubehörde erwog in ihrer Baubewilligung, die Gebäude würden bei den (richtig:) nordseitigen Kopfbauten die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, weshalb vor Baubeginn angepasste Pläne zur Bewilligung einzureichen seien. Vor Verwaltungsgericht strittig ist einzig die Rechtmässigkeit dieser Nebenbestimmung.

### **E. 1.2**

Die geplanten Mehrfamilienhäuser lassen sich in zwei Gruppen aufteilen, welche von ihrer Grösse und Ausrichtung her in den hier interessierenden Punkten jeweils identisch sind; die Häuser A und D einerseits sowie die Häuser B, C und E andererseits. Die beiden Gebäudegruppen unterscheiden sich zum einen dadurch, dass die streitbetroffene Fassade bei den Häusern A und D die Nordwestfassade (gemäss Plänen die "Fassade West") und bei den Häusern B, C und E die Südostfassade (gemäss Plänen die "Fassade Ost") ist. Zum anderen ist die betreffende Trauffassade bei den Häusern A und D ohne den zurückversetzten Fassadenteil 15,48 m lang; bei den Häusern B, C und E hingegen 17,98 m. Der Klarheit halber wird bei den nachfolgenden Erwägungen zunächst ausschliesslich auf das Haus A Bezug genommen.

### **E. 2.1**

Gemäss § 292 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, d. h. 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; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofilinie 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, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). 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, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1).

## **E. 2.2**

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. 4.1). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhigzuhalten, weshalb die Drittelsregel jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (vgl. VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00068 = BEZ 2000 Nr. 39; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 959 ff.). Eine solche optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist (vgl. VGr, 29. Oktober 2008, VB.2008.00286, E. 5.2). Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Nicht entscheidend ist, ob die massgebliche Fassade bzw. der massgebliche Abschnitt eine funktionelle Einheit bildet (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 959 ff.).

## **E. 3.1**

Der Beschwerdegegner hielt in seiner Baubewilligung fest, die zulässige Gebäudehöhe werde bei allen fünf Häusern beim viergeschossig in Erscheinung tretenden (richtig:) nordseitigen Kopfbau nicht eingehalten. Das zulässige Mass sei jeweils im Fassadenversatz des um 1,7 m vorstehenden Gebäudeteils um bis zu 3,11 m überschritten. Entsprechend seien vor Baubeginn angepasste Pläne zur Bewilligung einzureichen.

## **E. 3.2**

Die Vorinstanz führte hierzu aus, dass als "massgebende Fassadenlänge" diejenigen Fassadenteile anzusehen seien, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei könne die Fassade gradlinig verlaufen oder auch kleinere Rücksprünge aufweisen. Entscheidend seien – mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung – letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall. Im vorliegenden Fall würde sich die Fassade wegen des offensichtlich nicht geringfügigen Rücksprungs von 8,37 m auf einer Länge von 1,7 m in zwei Abschnitte gliedern mit jeweils eigenen, für die Drittelsregel massgebenden Fassadenlängen (15,48 m und 1,7 m bei den Häusern A und D und bzw. 17,98 m und 1,7 m bei den Häusern B, C und E). Sowohl von Norden als auch von Osten her betrachtet, würden die durch den Rücksprung gebildeten "hinteren" Baukörper als eigenständig und nicht den an den längeren, weiter vorne liegenden Trauffassaden anzusetzenden Dachflächen zugehörig erscheinen. Im Bereich des Rücksprungs werde das an der rückversetzten Fassade anzusetzende hypothetische Schrägdachprofil durch das Attikageschoss auf der ganzen Länge von 1,7 m durchstossen,

womit die Drittelsregel verletzt werde.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin wendet hiergegen ein, die Ablesbarkeit des Dachgeschosses werde durch den Rücksprung in keiner Weise beeinträchtigt. Zudem würde eine Dachaufbaute mit einer Breite von 0,57 m (1,7 m x 1/3) zu einem absurden Erscheinungsbild führen. Bei gestaffelten Fassaden mit einheitlich gestaltetem Baukörper sei für die Berechnung des Drittels die Gesamtfassade massgeblich. Bei einer solchen Berechnung sei das Drittelsmass vorliegend eingehalten. Der Baukörper stelle entgegen der Vorinstanz aufgrund seiner einheitlichen Gestaltung ein Ganzes dar, zu dem auch der 1,7 m tiefe Rück- bzw. Vorsprung gehöre.

### **E. 3.4**

Damit ist vorliegend strittig, worin die massgebende Fassade gemäss § 292 PBG besteht bzw. ob die Drittelsregel jeweils auf den einzelnen Fassadenabschnitten einzuhalten ist. Einig sind sich die Vorinstanz und die Beschwerdeführerin hingegen darüber, dass das hypothetische Dachprofil für die Beurteilung der streitgegenständlichen Loggia an der zurückversetzten und 1,7 m langen Fassade und nicht an der imaginären Verlängerung der – von Nordwesten her gesehen – davor liegenden, 15,48 m langen Fassade anzusetzen ist. Mithin werden an der streitgegenständlichen nordwestseitigen Traufseite damit zwei voneinander unabhängige hypothetische Dachprofile gebildet. Dies ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

### **E. 3.5**

Bei der Anwendung von § 292 PBG ist stets eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Entgegen dem Beschwerdegegner besagt die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung gerade nicht, dass bei gestaffelten Fassaden die Drittelsregel immer auf den einzelnen Abschnitten einzuhalten ist (vgl. VGr, 29. Oktober 2008, VB.2008.00286, E. 5.2). Auch führt – entgegen der Vorinstanz – allein die Tatsache, dass die Trauffassade um 8,37 m zurückspringt, nicht automatisch dazu, dass sich die Fassade in zwei Abschnitte gliedert. Vorliegend gilt es insbesondere zu beachten, dass dieser 8,37 m lange "Rücksprung" nur 1,7 m breit ist und daher optisch nicht sehr stark ins Gewicht fällt. Weiter trifft es ebenfalls nicht zu, dass die Annahme von zwei hypothetischen Dachprofilen dazu führt, dass das zulässige Drittel zwingend beim jeweiligen (hypothetischen) Dachprofil einzuhalten ist. Vielmehr muss auch bei gestaffelten Fassaden mit mehreren hypothetischen Dachprofilen im Einzelfall untersucht werden, ob die verschiedenen Fassadenabschnitte zusammen eine optisch-architektonische Einheit bilden oder nicht. Die Vorinstanz hat das Vorliegen einer solchen Einheit mit dem Argument verneint, wonach "von Norden und Osten her der hintere Baukörper als eigenständig erscheine". Dies überzeugt nicht. Zum einen weist die Loggia die gleiche Gestaltung wie das restliche Attikageschoss auf. Blickt man von Westen bzw. Nordwesten auf das Gebäude fällt ausserdem stark ins Gewicht, dass die 1,7 m lange zurückversetzte Fassade an dieser Stelle nahtlos in einen rechts davon liegenden, 3,34 m langen Fassadenabschnitt übergeht. Somit ist der von der Vorinstanz für die Anwendung der Drittelsregel als massgebend bezeichnete 1,7 m lange Fassadenabschnitt optisch gar nicht erkennbar. Sodann ist zu beachten, dass der oben beschriebene 3,34 m lange Fassadenteil die Rückwand der davor liegenden, 3,34 m breiten und 8,37 m langen Dachterrasse bildet, welche bis zur Trauffassade reicht. Aufgrund dieser baulichen Verbindung wird auch der zurückversetzte Fassadenabschnitt optisch als zur Dachterrasse

zugehörig wahrgenommen und tritt damit nicht als eigenständiger Baukörper in Erscheinung. Schliesslich ist für die Bestimmung der massgebenden Fassadenlänge – entgegen der Vorinstanz – nicht entscheidend, ob die Loggia von Nordosten her betrachtet als eigenständiger Baukörper erscheint, kann doch die optische Einheit der Trauffassade nicht anhand der Gestaltung der Stirnseite beurteilt werden. Insgesamt erweist sich die von der Vorinstanz vorgenommene Unterteilung der Fassade in zwei massgebende Fassadenabschnitte aus optischer Sicht damit als nicht nachvollziehbar.

### **E. 3.6**

Gegen eine Unterteilung in zwei massgebende Fassadenabschnitte spricht weiter, dass die Anwendung der Bestimmung von § 292 PBG nicht losgelöst von den übrigen rechtlichen Anforderungen an eine Baute erfolgen darf, sondern sich im gesetzlichen Kontext zu bewegen hat. Die Anwendung von § 292 PBG darf nicht dazu führen, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung nicht mehr optimal erfüllt werden können bzw. darf nicht zu einer diesbezüglichen Verschlechterung führen (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.5). Nach Auffassung des Baurekursgerichts wäre auf beiden Fassadenabschnitten eine separate Dachaufbaute zulässig, welche jeweils auf einem Drittel der Länge des betreffenden Fassadenabschnitts bis zur darunterliegenden Vollgeschossfassade bündig erstellt werden könnte. Dies würde zweifelsohne zu einer unerwünschten Zerstückelung des Dachgeschosses und damit zu einer Verschlechterung der optischen Erscheinung des Gebäudes führen.

### **E. 3.7**

Sodann ist anzumerken, dass das Attikageschoss auch mit der geplanten – fassadenbündigen und seitlich bis an die Stirnseite gebauten – Loggia noch als Dachgeschoss erkennbar ist. So zeichnet sich die Nordwestfassade des Attikageschosses insbesondere durch – für Dachgeschosse typische – grosszügige Dachterrassen aus. Dass das Gebäude an der Nordostfassade viergeschossig in Erscheinung tritt, wie der Beschwerdegegner in seiner Baubewilligung ausführt, ändert daran nichts, sind Attikageschosse an der Stirnseite doch optisch häufig nicht von Vollgeschossen unterscheidbar (VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.4).

### **E. 3.8**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die strittigen Trauffassaden trotz ihrer Staffelung als optisch-architektonische Einheit wahrgenommen werden und für die Berechnung des zulässigen Drittels folglich jeweils die gesamte Fassadenlänge als massgebend zu erachten ist. Die vorinstanzliche Anwendung von § 292 PBG erweist sich damit als rechtsverletzend; die Auffassung steht namentlich unter Berücksichtigung der ästhetischen Aspekte im Widerspruch zu Sinn und Zweck dieser Bestimmung. Zu prüfen bleibt nun, ob die geplanten Gebäude § 292 PBG sowie die zulässige Gebäudehöhe einhalten und damit auch diesbezüglich bewilligungsfähig sind.

### **E. 3.9**

Bei den Häusern A und D beträgt die massgebende Gesamtfassadenlänge 17,18 m. Die beiden die hypothetischen Dachprofile durchstossenden Dachaufbauten – die Loggia sowie der Raum Küche/Essen/Wohnen – sind insgesamt 5,66 m lang. Damit ist die Drittelsregel eingehalten. Dasselbe gilt für die Häuser B, C und E, bei denen die Gesamtfassadenlänge 19,68 m beträgt und die dachprofildurchstossenden Dachaufbauten insgesamt 6,58 m lang sind. Die Attikageschosse sind somit als Dachgeschosse zu qualifizieren. Dies ist wiederum

für die Berechnung der Gebäudehöhe relevant, da für die Gebäudehöhe bei Flachdächern die Schnittlinie zwischen der traufseitigen Fassade und der Dachfläche des obersten Vollgeschosses massgebend ist (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00435, E. 2.2.1). Folglich sind die Attikageschosse, welche bei den Kopfbauten jeweils 3,15 m hoch sind, bei der Bestimmung der Gebäudehöhe ausser Acht zu lassen, womit die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vom 2. und 4. Oktober 1984) auch bei den nordostseitigen Fassaden eingehalten wird.

#### **E. 4**

Demnach ist die Beschwerde gutzuheissen und Dispositivziffer 2.8., zweites Lemma des Beschlusses des Gemeinderats Richterswil vom 19. September 2016 ist aufzuheben.

#### **E. 5**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens dem nun auch im Rekursverfahren nahezu vollständig unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen. Er ist überdies zu verpflichten, der Beschwerdeführerin für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren je eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 17 Abs. 2 VRG).

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