

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00553 vom 5. April 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00553

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00553 du 5 avril 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00553 del 5 aprile 2018

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses. Einordnung; Firstrichtung. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten setzt fest, dass die Firstrichtung in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen hat. Die Anwendung dieser Bestimmung bzw. die Ausübung des darin vorgesehenen Ermessens obliegt primär der kommunalen Bewilligungsbehörde. Deren Beurteilungsspielraum ist indes nicht unbeschränkt; vielmehr steht das Recht auf wirksame Überprüfung auf derselben Normstufe wie die Gemeindeautonomie. Diese beiden gleichrangigen Verfassungsnormen sind im Rahmen praktischer Konkordanz auszulegen (E. 3.1). Die Formulierung, wonach die Firstrichtung "in der Regel" parallel zur längeren Fassade zu verlaufen hat, macht klar, dass nur ausnahmsweise eine andere Firstrichtung gewählt werden kann. Es müssen demnach gewisse besondere Umstände vorhanden sein, andernfalls der ausnahmsweise Verzicht im freien Belieben der Baubehörde liegen würde (E. 3.2). Solche Umstände liegen nicht vor. Namentlich genügt es nicht, dass das Gebäude bei einer anderen BZO-konformen Ausrichtung des Dachfirsts weniger gut belichtet würde und dass die Dachfirste in der Umgebung des Bauprojekts in unterschiedliche Richtungen weisen. Andernfalls wurde der Zweck der Norm – Gebäude im ortsfremden Chaletstil zu verhindern – unterlaufen (E. 3.5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2017.00553 Urteil der 1. Kammer vom 5. April 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen 1. A,

E. 2

Das streitbetroffene Baugrundstück (Kat.-Nr. 01) liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Bonstetten in der Wohnzone W2/40. Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus abzurechen und ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen zu erstellen. Der Neubau weist einen sechseckigen Grundriss und ein Satteldach auf. Die Beschwerdeführenden, welche Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks (Kat.-Nr. 03) sind, bemängeln die geplanten Baute im Wesentlichen bezüglich der Firstrichtung und rügen in diesem Zusammenhang auch die Verletzung der Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG).

E. 3.1

Gemäss Ziffer 8.4 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten vom 10. Mai 103 (BZO) hat die Firstrichtung in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Dabei handelt es sich um kompetenzgemäss (hier insbesondere gestützt auf § 49 Abs. 1 und Abs. 2 lit. d PBG) erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Nach ständiger Rechtsprechung steht den Rekursbehörden in Bezug auf die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts sowie bei Ermessensentscheiden gestützt auf solches nur eine beschränkte Überprüfungsbefugnis zu. Den zuständigen Gemeindebehörden kommt bei der Auslegung ein Beurteilungsspielraum zu (VGr, 28. August 2014, VB.2013.00788, E. 4.5 mit Hinweis; vgl. Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f., auch zum Folgenden). Die Rekursbehörden haben eine vertretbare Auslegung zu respektieren (vgl. VGr, 17. April 2014, VB.2014.00071, E. 2.2), was allerdings immerhin eine nachvollziehbare Begründung voraussetzt (VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00860, E. 4.5; 27. März 2015, VB2014.00232, E. 4.3.3). Der Beurteilungsspielraum der Gemeinde ist indes nicht unbeschränkt; vielmehr steht das Recht auf wirksame Überprüfung bzw. auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis auf derselben Stufe wie die Gemeindeautonomie. Diese beiden gleichrangigen Verfassungsnormen sind im Rahmen praktischer Konkordanz auszulegen (vgl. VGr, 28. August 2014, VB.2013.00788, E. 4.5, sowie 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und insbesondere E. 4.2.3 f. mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Formulierung in Ziffer 8.4 BZO, wonach die Firstrichtung "in der Regel" parallel zur längeren Fassade zu verlaufen hat, macht klar, dass nur ausnahmsweise eine andere Firstrichtung gewählt werden kann. Es müssen demnach gewisse besondere Umstände vorhanden sein, andernfalls der ausnahmsweise Verzicht im freien Belieben der Baubehörde liegen würde.

E. 3.3

Im Bewilligungsentscheid vom 10. Mai 2016 hatte die Baubehörde irrtümlich ausgeführt, Gebäudelänge und -breite seien fast identisch, und deshalb die projektierte Firstrichtung des Daches bewilligt. Zwar weist die geplante Baute sechs Ecken auf, tritt aber dennoch klar mit zwei Längs- und zwei Breitseiten in Erscheinung; dabei sind die beiden Längsseiten deutlich länger als die beiden Breitseiten. Im Rechtsmittelverfahren nimmt die Baubehörde denn auch zu Recht nicht mehr Bezug auf den Tatbestand fast identischer Gebäudelängen. Unbehelflich ist sodann die sinngemäss vertretene Auffassung der Bauherrschaft, wonach es bei Ziffer 8.4 BZO auf die Gebäudelänge nicht ankomme: Wie gesehen tritt das geplante Gebäude klar mit zwei Längs- und zwei Breitseiten in Erscheinung; dementsprechend ist die Firstrichtung nach Sinn und Zweck von Ziffer 8.4 BZO (dazu unten E. 3.5.2) – auch wenn darin von der Fassade gesprochen wird – in der Regel parallel zu den Längsseiten des Gebäudes auszurichten.

E. 3.4

Vorliegend legt die Baubehörde nicht dar, unter welchen Umständen sie bislang von der Grundregel gemäss Ziffer 8.4 BZO abgewichen ist. Sie macht auch nicht näher geltend, von dieser Grundregel überhaupt jemals abgewichen zu sein. Die obsoleete Begründung im Bauentscheid legt nahe, dass die Baubehörde einen Ausnahmetatbestand bei nahezu

identischen Seitenlängen bejahen würde, was wohl zulässig wäre (vgl. die hypothetische Firstrichtung bei Flachdachbauten : VGr, 19. September 2013, VB.2013.00437, E. 3 mit Hinweisen), aber – wie gesehen – vorliegend nicht greift. Eine besondere Form und Lage des Baugrundstücks oder dergleichen mag ebenfalls ein plausibler Grund für ein Abweichen von der Grundregel sein. Vorliegend erweisen sich jedoch weder Lage noch Form der Parzelle als ungewöhnlich.

E. 3.5

Auch die nachgeschobene Begründung der Baubehörde in den Rechtsmittelverfahren wie auch die Auffassung der Vorinstanz vermögen keinen Ausnahmefall aufzuzeigen. Es wird darin darauf verwiesen, dass die geplante Baute bei einer Drehung des Dachfirsts auf die Nord-Süd-Achse weniger gut belichtet bzw. besonnt würde; es werden deshalb wohngyienische Gründe angeführt.

E. 3.5.1

Dies mag insoweit richtig sein, als die Fassaden auf der Traufseite naturgemäss weniger Licht als die Fassaden auf den Giebelseiten erhalten; es trifft auch zu, dass nach Westen gerichtete Räume von der Abendsonne profitieren. Indes ist offensichtlich, dass grundsätzlich jedes Gebäude nach Süden bzw. Westen ausgerichtet konzipiert werden kann. Mit anderen Worten: würde der Auffassung von Baubehörde und Vorinstanz gefolgt, so würde die Richtungswahl des Dachfirstes dem Bauherrn faktisch überlassen – er muss einzig die Ausrichtung des Gebäudes nach Süden bzw. Westen konzipieren. So könnte bei allen Neubauten unabhängig von den Längs- und Breitseiten des Gebäudes die Firstrichtung in ostwestlicher Richtung gewählt werden.

E. 3.5.2

Eine solche Aufweichung der Grundregel von Ziffer 8.4 BZO widerspräche dem Ansinnen des kommunalen Gesetzgebers offensichtlich: Mit der Vorschrift soll verhindert werden, dass die Firstrichtung, abgesehen von gewissen Ausnahmefällen, parallel zu den kürzeren Fassaden gesetzt wird und damit Liegenschaften im ortsfremden Chaletstil (zum Begriff vgl. VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1) entstehen. Damit nichts zu tun hat der Umstand, dass die Dachfirste in der Umgebung des Bauprojekts, wie das Baurekursgericht festhält, in unterschiedliche Richtungen weisen. Da weder im kantonalen noch im kommunalen Recht Vorschriften zur Ausrichtung der Längsseiten von Gebäuden bestehen, weisen diese unterschiedlichen Richtungen auf; folgt die Dachfirstgestaltung der Grundregel von Ziffer 8.4 BZO, so führt dies naturgemäss zu unterschiedlichen geografischen Richtungen der Dachfirste – diese liegen eben parallel zu den Längsseiten des jeweiligen Gebäudes. Ziffer 8.4 BZO will offenkundig nicht eine einheitliche geografische Ausrichtung der Dachfirste (beispielsweise in ostwestlicher Richtung) bewirken, sondern eine einheitliche Beziehung zwischen Dachfirst und Gebäudeform sicherstellen.

E. 3.6

Bei dieser Sach- und Rechtslage haben die Vorinstanzen mit der Bejahung eines Ausnahmetabestandes den ihr zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten. Das Bauprojekt ist nicht bewilligungsfähig. Auch ist nicht ersichtlich, dass der Mangel durch eine blosse Nebenbestimmung geheilt werden könnte. Dies führt in Gutheissung der Beschwerde zur Aufhebung der Baubewilligung samt Abänderungsbewilligung sowie des Rekursentscheids der Vorinstanz vom 27. Juni 2017.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens der nun auch im Rekursverfahren vollständig unterliegenden Beschwerdegegnerschaft je hälftig aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die private Beschwerdegegnerin ist überdies zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen § 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 5'000.-. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 17N. 94).

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