

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00802 vom 19. Juli 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-07-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00802

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00802 du 19 juillet 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00802 del 19 luglio 2018

Regeste

Baubewilligung | Dachaufbaute auf Gebäude mit asymmetrischem Grundriss und gegliederter Fassade. Legitimation (trotz Sichtkontakt nicht zu allen baulichen Veränderungen) bejaht (E. 3.1.2). Keine Verletzung des Rügeprinzips (E. 3.2). Das Erfordernis eines Augenscheins ist nicht in genügend substantzierter Form dargelegt (E. 4.2). Bei Änderung oder Erweiterung einer Baute ist der gewachsene Boden bei Einreichung des ursprünglichen Gesuchs für die "Stammaubewilligung" massgebend. Gemäss den Bauplänen ist die zulässige Gebäudehöhe an keiner Stelle überschritten (E. 5.2). Eine Erwägung der Baubewilligung ist diesbezüglich fehlerhaft. Dieser Widerspruch wiegt vorwiegend nicht schwer, da die Baubewilligungsbehörde ihr Versehen offenlegte und keine konkreten weiteren Hinweise die Korrektheit der eingereichten Baupläne in Zweifel ziehen konnten (E. 5.3). Als betreffende Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet. Diese kann auch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist (E. 6.4.2). Die schiefwinklig aneinanderstossenden Fassadenelemente weisen eine einheitliche Materialität und Farbgebung auf und schliessen auf der gleichen Höhe ab, weshalb die gegliederten Fassaden in ihrer Gesamtheit jeweils eine baulich-architektonische Einheit darstellen. Die Breite der Dachaufbauten ist - wie die Fassadenlänge - auf eine parallel verlaufende Linie zu projizieren. Keine Verletzung von § 292 PBG (E. 6.5). Die Aussenwärmedämmung im Sinn von § 253a PBG ist ein Bestandteil der Fassade (E. 7.1). § 253a PBG ändert daran nichts. Die Ansetzung der hypothetischen Dachprofilinie erfolgt somit nicht an der bestehenden, sondern an der Aussenseite der (neuen, breiteren) Fassade (E. 7.3). Das offene Sicherungsgeländer ist nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen und ist eine kleinere technisch bedingte Aufbaute im Sinn von § 292 PBG (E.8). Die Kostenverlegung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden (E. 9).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

B,

E. 2

C,

E. 3

D,

E. 3.1.1

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1; 24. November 2015, VB.2015.0464, E. 3.3; 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Das Beschwerderecht wird in der Regel bejaht, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Bei Vorliegen dieser besonderen räumlichen Beziehungsnähe braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Nachbar als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen).

E. 3.1.2

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Liegenschaft an der A-Strasse 01 (Kat.-Nr. 05), welche sich westlich der streitbetroffenen Parzelle Kat.-Nr. 04 befindet. Ihre Liegenschaft ist lediglich durch die A-Strasse vom Baugrundstück getrennt. Zu den geplanten Änderungen an den Liegenschaften an der A-Strasse 02 und 03 besteht vom Grundstück der Beschwerdeführenden indes nicht in allen Teilen Sichtkontakt. Erklärermassen sind die projektierten Dachaufbauten auf den Nordostseiten der Liegenschaften von ihrer Parzelle nicht direkt einsehbar. Dieser Umstand ist vorliegend jedoch nicht massgebend, da die Beschwerdeführenden unter anderem eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und eine Verletzung der Drittelsregelung im Sinn von § 292 PBG aufgrund der Dimensionierung des Attikageschosses rügen. Mit ihren Vorbringen, welche nicht lediglich nicht einsehbare Bauteile des Vorhabens zum Gegenstand haben, und der engen räumlichen Beziehung zur streitbetroffenen Parzelle ist die besondere Betroffenheit hinreichend dargetan. Die Legitimation der Beschwerdeführenden ist somit auch insoweit zu bejahen.

E. 3.2

Sodann wendet die Beschwerdegegnerin 1 in formeller Hinsicht ein, infolge des Rügeprinzips sei die Berufung auf die Drittelsregel im Sinn von § 292 PBG verspätet. Ebenso seien die Brüstungen in der Rekurschrift nicht erwähnt, weshalb diesbezügliche Rügen nicht zu hören seien.

E. 3.2.1

Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip (RB 1997 Nr. 7). Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder den Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Der Nachbar, der als Rekurrent vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1; 17. November 2010, VB.2010.00406, E. 7; 7. Oktober 2009, VB.2009.00390, E. 3.1;

Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 41).

E. 3.2.2

Entgegen dem beschwerdegegerischen Vorbringen findet sich in der Rekurschrift die Rüge einer Verletzung von § 292 PBG, da die Dachaufbaute breiter sei als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Entsprechend wurde die Rüge im vorinstanzlichen Entscheid behandelt (E. 7.2.1 ff.). Es trifft indes zu, dass die Beschwerdeführenden die Rüge betreffend die Gebäudehöhe überschreitenden Brüstungen in der Rekurschrift nicht vorgebracht haben, sondern – grundsätzlich verspätet – erstmals in der Rekursreplik. Da die Vorinstanz diese Rüge gleichfalls prüfte (E. 7.4.3), wozu sie berechtigt, nicht aber verpflichtet ist (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.2), dürfen sich die Beschwerdeführenden veranlasst sehen, die entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen vor Verwaltungsgericht zu hinterfragen (vgl. auch VGr, 20. August 2002, VB.2002.00006, E. 4b). Demnach sind die von der Beschwerdegegnerin 1 beanstandeten Rügen als zulässig zu erachten.

E. 4

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins. Dieser sei erforderlich, da die Vorinstanz einem entsprechenden Antrag nicht folgte, was überdies eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinn von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 darstelle.

E. 4.1

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden begründen ihren Antrag auf Durchführung eines Augenscheins im Wesentlichen mit der gerichtlich festzustellenden Ästhetik der bestehenden Gebäude, der ästhetischen Wirkung der projektierten Aufstockung sowie deren fehlenden Einordnung in das Quartier. Den von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen folgend stellen sich ästhetische Fragen indes in einem anderen Zusammenhang, nämlich im Rahmen der Bestimmung der betreffenden Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG (E. 6). Diesbezüglich vermögen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift aber nicht in genügend substantzierter Form darzulegen, inwiefern ein Augenschein zu einem besseren Verständnis des Sachverhalts erforderlich wäre. Der Sachverhalt ergibt sich insgesamt in genügender Deutlichkeit aus den Akten, sodass auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden kann.

E. 4.3

Die vorinstanzliche Abweisung des Antrags auf Durchführung eines Augenscheins ist nicht zu beanstanden, da deren Erfordernis in der Rekurschrift nicht in genügend substantzierter Weise aufgezeigt ist. Auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz (E. 6.2) kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs ist insofern zu verneinen. Im Übrigen genießt die

Gewährleistung der sachlichen Richtigkeit einer Anordnung sowie die Durchsetzung des richtigen Rechts nicht den Rang eines "absolut" obersten Ziels. So relativieren die im Rekurs- und Beschwerdeverfahren geltenden Rüge- bzw. Begründungsprinzipien den Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen im Sinn von § 7 Abs. 4 Satz 2 VRG. Die Rechtsmittelbehörden prüfen in der Regel nur die geltend gemachten Rügen (VGr, 7. Januar 2016, VB.2015.00538, E. 4.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 172).

E. 5

Die Beschwerdeführenden bemängeln in materieller Hinsicht, die Gebäudehöhe der streitbetroffenen bestehenden Liegenschaften entspreche nicht den baurechtlichen Bestimmungen. So sei im Baumentscheid die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ausdrücklich festgehalten. Bei dieser Sachlage genüge es nicht mehr, lediglich den eingereichten Bauplänen zu vertrauen. Vielmehr sei ein Geometer zur Feststellung des gewachsenen Terrains und der Gebäudehöhe zu beauftragen.

E. 5.1

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen (E. 5.3), bei Um- und Erweiterungsbauten sei für die Bestimmung des gewachsenen Bodens auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs abzustellen, unabhängig davon, ob das Terrain seinerzeit abgegraben oder aufgeschüttet worden sei. In den Plänen der Baueingabe sei richtigerweise dieses seinerzeitig gewachsene Terrain eingezeichnet, wodurch die bestehenden Gebäude die zulässige Gebäudehöhe einhalten würden. Die gegenteilige Ansicht – welche auch von der Baubewilligungsbehörde ursprünglich vertreten, im Rekursverfahren indes revidiert worden sei – begründe in übermässigen (aber die Gebäudehöhe nicht beeinflussenden) Abgrabungen im Rahmen des damaligen Neubaus.

E. 5.2

Gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO ist in der Wohnzone W3 eine Gebäudehöhe von maximal 11,5 m erlaubt. Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 PBG). Gemäss gefestigter Rechtsprechung ist bei Änderung oder Erweiterung einer Baute der gewachsene Boden bei Einreichung des ursprünglichen Gesuchs für die "Stammbaubewilligung" massgebend und nicht das Terrain bei Einreichung eines Änderungs- oder Erweiterungsgesuchs (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.2.1; 28. September 2005, VB.2005.00295 = BEZ 2006 Nr. 9). Demzufolge sind die Terrainverhältnisse im Rahmen des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens relevant. Dies beachtend stellt der eingereichte Bauplan Grundriss EG + Umgebung zur Feststellung der Gebäudehöhe nicht nur das (vorliegend unerhebliche) aktuelle Terrain dar, sondern auch den seinerzeit festgestellten gewachsenen Boden. Ausgehend vom relevanten gewachsenen Terrain im Rahmen des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens ist die zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m von den zwei Liegenschaften an keiner Stelle überschritten.

E. 5.3

Dass die vorliegend angefochtene Baubewilligung diesen Umstand verkennt, ändert am Ergebnis letztlich nichts. Die Baubewilligung vom 11. April 2017 hielt fest, dass die bestehende Baute infolge Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der Südfassade gegen Art. 13 Abs. 1 BZO verstosse. Im Laufe des Rekursverfahrens wich die Baubewilligungsbehörde davon ab und erklärte in der Rekursduplik, beide Bauten

überschreiten die zulässige Gebäudehöhe nicht. Im Beschwerdeverfahren hielt sie an dieser Auffassung fest. Nachträgliche abweichende Stellungnahmen der Baubewilligungsbehörde zu einer von ihr erlassenen Verfügung vermögen zwar nichts an deren Inhalt oder Rechtskraft zu ändern (weshalb nicht von einer revidierten Auffassung auszugehen ist). Sie sind aber als Hinweis auf die in diesem Punkt fehlerhafte Begründung in der Baubewilligung vom 11. April 2017 aufzunehmen. Der Widerspruch zwischen den eingereichten Bauplänen und der darauf basierenden Baubewilligung wiegt vorwiegend nicht schwer und führt insbesondere nicht dazu, dass die Gebäudehöhen von einem Geometer festzustellen sind. Dem entsprechenden Antrag der Beschwerdeführenden ist somit nicht stattzugeben. Die eingereichten Baupläne geben keinen Anlass, an der Korrektheit der Darstellung des gewachsenen sowie des aktuellen Terrains und der Gebäudehöhe zu zweifeln. Im Gegenteil erscheint mit Blick auf die ursprünglich erteilte Ausnahmegewilligung für Abgrabungen längs den Südwestfassaden das eingezeichnete gewachsene Terrain und dessen Unterschied zum bestehenden Terrain plausibel. Zudem zeigte die Baubewilligungsbehörde ihr Versehen bereits im Rekursverfahren an, was allfälligen Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der Baupläne rasch wieder die Grundlage entzog. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren vermochten die Beschwerdeführenden gleichfalls an der Annahme der Korrektheit der eingereichten Pläne nicht zu rütteln. Sie nennen keine konkreten und nachvollziehbaren Gründe, weshalb an der in den Bauplänen eingezeichneten Gebäudehöhe zu zweifeln sei. Mangels konkreter weiterer Hinweise erschüttert somit die fehlerhafte Erwägung in der Baubewilligung vom 11. April 2017 das Vertrauen in die Korrektheit der Baupläne nicht. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern vorliegend der beantragte Geometer resp. die (Neu-)Vermessung des Terrains zur Feststellung des ursprünglich gewachsenen Bodens einen Beitrag leisten könnte.

E. 5.4

Zusammenfassend ist – mit der Vorinstanz – festzuhalten, dass die bestehenden Liegenschaften die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m wahren. Insofern ist § 357 PBG, welcher Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen regelt, vorliegend nicht anzuwenden.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden rügen weiter eine Verletzung der Drittelsregelung nach § 292 PBG. Die Vorinstanz sei fälschlicherweise davon ausgegangen, im vorliegenden Fall sei allein die ruhige Gestaltung der Dachfläche massgebend, weshalb die Konzentration der Profildurchstossung auf zwei Bereiche zu befürworten sei. Wichtiger sei aber, die Wahrnehmung der Dachaufbaute als weiteres Vollgeschoss zu vermeiden. Zugleich habe es die Vorinstanz unterlassen, die der Drittelsberechnung zugrundeliegende betreffende Fassadenlänge eindeutig zu benennen; anzunehmen sei, dass sie hierfür die gesamte Fassadenlänge der Gebäude genommen habe. Demgegenüber sei richtigerweise unter der betreffenden Fassadenlänge bei asymmetrischen Gebäuden jener Abschnitt der Fassade zu verstehen, welcher mit der auf der gegenüberliegenden Fassade bei Flachdächern eine hypothetische Dachkonstruktion bilde. Aber auch bei Berücksichtigung der gesamten – und insofern betreffenden – Fassadenlänge von 26,44 m wäre die Durchstossung der hypothetischen Dachprofilinie durch Attikavorsprünge nur in einer Breite von maximal 8,81 m erlaubt, welche vorliegend überschritten sei.

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin 1 vertritt den Standpunkt, § 292 PBG ziele darauf ab, die Dachgestaltung ruhig zu halten sowie den Eindruck eines Vollgeschosses zu verhindern. Zur Ermittlung der betreffenden Fassadenlänge sei die baulich-architektonische Einheit massgebend. Unerheblich sei dabei, ob die Fassade geradlinig verlaufe, kleinere Rücksprünge aufweise, seitlich gegliedert sei oder zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen würden. Daher sei vorliegend die baulich-architektonische Einheit der Gebäudelängsfassade zu bejahen. Von dessen Länge von 26,44 m ausgehend seien zur Prüfung der Einhaltung der Drittelsregel auch die Profildurchstossungen auf eine parallel verlaufende Linie zu projizieren.

E. 6.3

Die Vorinstanz hielt fest, massgebend seien diejenigen Fassadenteile, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Im Rahmen der vorzunehmenden Einzelfallbeurteilung dürfen zur Bestimmung des Drittelsmasses insbesondere stumpf- und spitzwinklig aneinanderstossende Fassadenabschnitte addiert werden, ansonsten die gemäss § 292 PBG unerwünschte Zerstückelung des Dachgeschosses und mithin eine Verschlechterung der optischen Erscheinung des Gebäudes möglich bliebe. Die auf zwei Bereiche pro Fassadenseite beschränkten Profildurchstossungen verhindere die verpönte Zerstückelung der Dachfläche und unterstütze die Ablesbarkeit als Dachgeschoss. Eine andere Positionierung der Dachaufbaute sei durchaus denkbar, weise aber keinen gestalterischen Mehrwert auf (E. 7.4.1 f.).

E. 6.4.1

Gemäss § 292 lit. b 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 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 vom 22. Juni 1977; 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. 6.4.2

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 ruhig zu halten, 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 (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 3b; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 959). Eine solche optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Nicht entscheidend ist, ob die massgebliche Fassade bzw. der massgebliche Abschnitt eine funktionelle Einheit bildet (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 959 und S. 961).

E. 6.5

Die beiden streitbetroffenen Liegenschaften weisen keinen orthogonalen Grundriss (Grundriss mit ausschliesslich rechten Winkeln) auf. Gleichwohl sind die Gebäude nicht als besonders auffällig zu bezeichnen. Die zwei Gebäude waren Teil des gleichen Bauprojekts und weisen optisch – je für sich (und auch im Zusammenspiel) – eine einheitliche Materialität und Farbgebung auf. Demzufolge sind auch die einzelnen Fassadenelemente, welche zwar schiefwinklig aneinanderstossen, durchgehend einheitlich gestaltet und schliessen auf der gleichen Höhe ab. Zudem waren zwischenzeitliche Anbauten, welche der gleichartigen äusseren Gestaltung gegebenenfalls abträglich gewesen wären, nicht zu verzeichnen. Insgesamt stellt die gegliederte Nordost- und Südwestfassade jeweils eine baulich-architektonische Einheit dar. Demnach ist die gesamte Fassadenlänge der beiden Liegenschaften, welche unbestritten jeweils 26,44 m beträgt, als vorliegend massgebliche Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG aufzufassen. Die projektierten Dachaufbauten auf der Liegenschaft an der A-Strasse 02 durchstossen die gemäss § 292 PBG zulässigen Ebenen auf einer projizierten Länge von 7,55 m (Nordostfassade) bzw. 6,23 m (Südwestfassade). Die Projektion auf eine parallel verlaufende Linie ist nötig, da sich erst durch diesen Schritt die Längen in Beziehung zur massgeblichen und ebenfalls projizierten Fassadenlänge setzen lassen. Auf der Liegenschaft an der A-Strasse 03 durchstossen die geplanten Dachaufbauten die zulässigen Ebenen auf einer projizierten Länge von 6,06 m (Nordostfassade) bzw. 5,78 m (Südwestfassade). Folglich sind die Durchstossungen der für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durch die projektierten Dachaufbauten auf den Liegenschaften an der A-Strasse 02 und 03 nicht breiter als ein Drittel der betreffenden – vorliegend: gesamten – Fassadenlänge, welches je 8,81 m ($1/3$ von 26,44 m) beträgt. Insofern beachten die projektierten Dachaufbauten die Vorgaben von § 292 PBG. Sie unterschreiten die maximal zulässige Breite von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge deutlich und schöpfen somit das theoretisch mögliche Volumen nicht voll aus. Auch mit Blick auf die Dachaufbauten an der Stirnseite der zwei Liegenschaften, welche die hier grundsätzlich zulässige Bündigkeit mit dem Vollgeschoss (E. 6.4.1) nicht bis zum theoretischen Attikarücksprung ausreizen, ist das Dachgeschoss als solches erkennbar und vermittelt nicht den Eindruck eines Vollgeschosses. Die Rüge eines Verstosses gegen § 292 PBG ist nach dem Gesagten unbegründet. Im Übrigen hat die seinerzeitige Wahl für diesen spezifischen Grundriss nun nicht zwangsläufig zur Konsequenz, dass die Beschwerdegegnerin 1 mit Hinweis auf eine Ästhetiknorm auf die Realisierung des auf dem Grundstück zulässigen Volumens zu verzichten hat (vgl. VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.6 [im Zusammenhang mit § 238 PBG]).

E. 7

Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, die Profillinie zur Bestimmung des Attikarücksprungs sei an der Aussenkante der bestehenden Fassade anzusetzen und nicht an der Aussenkante der geplanten wärmegeämmten Fassade. § 253a PBG sei keine Privilegierung im Rahmen der Erstellung eines Attikageschosses zu entnehmen.

E. 7.1

Weder das Planungs- und Baugesetz noch die Allgemeine Bauverordnung umschreiben den Begriff der Fassade. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter dem Begriff der Fassade die Aussenwand bzw. Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche verstanden (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.4.1; 19. Dezember 2013, VB.2013.00669, E. 2.4.1). Die Fassade ist regelmässig die wärmegeämmte, feste Mauer, welche das Gebäude umschliesst und trägt, wobei auf die optische Erscheinung abzustellen ist (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 922 und S. 933). Demzufolge stellen die vorliegend an den Liegenschaften an der A-Strasse 02 und 03 nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmungen einen Bestandteil der Fassade dar.

E. 7.2

Zu prüfen bleibt, inwiefern § 253a PBG diesen Befund sowie die Ansetzung der hypothetischen Dachprofillinie, welche an der Aussenseite erfolgt (vgl. etwa die Abbildung bei Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 925), tangiert. § 253a PBG will die energetische Sanierung von bestehenden Bauten erleichtern, indem die nachträgliche Anbringung von Aussenwärmedämmungen ermöglicht wird, ohne dass der Bauherrschaft dadurch Nachteile in Form von Ausnützungseinbussen oder Einbussen an Gebäudehöhe bzw. -länge erwachsen (Weisung des Regierungsrats vom 24. August 2011, ABI 2011, 2240 ff., 2244). Diesen unerwünschten Folgen tritt § 253a PBG entgegen, indem die Bestimmung bei geplanter Dämmungsanbringung bestimmte Masse (Abs. 1) sowie bestimmte (Neu-)Berechnungen (Abs. 2) als unbeachtlich erklärt. Zur Zielerreichung operiert die Bestimmung mit Ausnahmetatbeständen, welche die Unter- bzw. Überschreitung bestimmter normierter Masse für zulässig erklären. Sie tastet indes die (herrschende) Fassadenbegrifflichkeit nicht an und macht keine Aussage zur Ansetzung der hypothetischen Dachprofillinie.

E. 7.3

Mit Blick auf die oben dargelegte Fassadenbegrifflichkeit sowie Inhalt von § 253a PBG sind die vorliegend an den Liegenschaften an der A-Strasse 02 und 03 nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmungen Bestandteil der Fassade. Die Ansetzung der hypothetischen Dachprofillinie erfolgt weiterhin an der Aussenseite der Fassade. Für die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführenden, wonach die Profillinie an der bestehenden Fassade anzubringen ist, mangelt es an einer rechtlichen Grundlage in Form einer normierten Ausnahme. Diese ist nach dem Regelungsansatz von § 253a PBG erforderlich: Eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung hat eine breitere Fassade zur Folge, was naturgemäss auf weitere baurechtliche Sachverhalte ausstrahlt, vorliegend auf die erlaubte Dimensionierung des Attikageschosses. § 253a PBG bezweckt nur, aber immerhin, für bestimmte Tatbestände eine Ausnahmeregelung zu normieren. Die Annahme von weiteren Ausnahmen, hier in Form einer abweichenden Profillinienansetzung, ist der Bestimmung nicht zu entnehmen. Demnach lässt sich aus § 253a PBG nicht herauslesen, die nachträgliche Anbringung der Aussenwärmedämmung

habe in keiner Weise Auswirkungen auf weitere baurechtliche Sachverhalte. Die Gewährung eines (Höhen-)Privilegs im Rahmen der Erstellung eines Attikageschosses ist zwar durchaus nicht Zweck von § 253a PBG, indes sind Auswirkungen einer neu angebrachten Aussenwärmedämmung auf weitere baurechtliche Sachverhalte unvermeidbar. Der Gesetzgeber hat diesbezüglich nur auf bestimmte Sachverhalte mittels Ausnahmeregelung reagiert, wozu die Ansetzung der hypothetischen Dachprofilinie nicht gehört. Die Ansetzung der hypothetischen Dachprofilinie hat daher nicht an der bestehenden Fassade zu erfolgen, weshalb sich die entsprechende Rüge als unbegründet erweist. Im Übrigen wäre auch bei Ansetzung der hypothetischen Dachprofilinie an der bestehenden Fassade das Attikageschoss nicht überdimensioniert. Die Beschwerdeführerin 1 ist für die nachträgliche Anbringung der Aussenwärmedämmung nur entlang der A-Strasse für einen Teil der westlichen Fassade an der Liegenschaft an der A-Strasse 02 auf das Abstandsprivileg gemäss § 253a PBG angewiesen (die an den übrigen Fassaden projektierten Dämmungen berühren insbesondere keine Abstandsvorschriften). Bei diesem Fassadenelement erstreckt sich das projektierte Attikageschoss indes nicht bis an die hypothetische Dachprofilinie. Die Dachaufbaute reizt das theoretisch mögliche Volumen insofern nicht aus. Somit wäre auch bei Anbringung der hypothetischen Dachprofilinie an der bestehenden Fassade die Dimensionierung des Attikageschosses nicht zu beanstanden.

E. 8

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, gemäss Art. 7a BZO seien Brüstungen von Dachterrassen von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten nur ausgenommen, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Vorliegend würden die Brüstungen die zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m an der Südseite überschreiten, weshalb sie nicht als kleinere technisch bedingte Aufbauten von einer Ausnahme von § 292 PBG profitieren würden. Folglich seien sie entsprechend zurückzusetzen.

E. 8.1

Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen gemäss § 292 PBG Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Davon ausgenommen sind unter anderem kleinere technisch bedingte Aufbauten. Verschärfend hält Art. 7a Abs. 3 BZO fest, dass Brüstungen von Dachterrassen von den Breitenbeschränkungen für Dachaufbauten (nur) ausgenommen sind, sofern sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Unter die kleineren technisch bedingten Aufbauten im Sinn von § 292 PBG fallen Brüstungen (vgl. auch § 4 der Allgemeinen Bauverordnung). Zu unterscheiden ist zwischen gemauerten Brüstungen und offenen Sicherungsgeländer: Ein die begehbare Dachfläche sicherndes Geländer ist nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen (RB 1998 Nr. 110; VGr, 2. September 2002, VB.2002.00172, E. 4; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 944).

E. 8.2

Bei den projektierten Absturzsicherungen handelt es sich weniger um Brüstungen und vielmehr um Geländer. Das Sicherungsgeländer ist zwar optisch wahrnehmbar, erweckt aber infolge seiner offenen Ausgestaltung nicht den Eindruck einer zusätzlichen Erhöhung der Liegenschaften. Daher ist das offene Sicherungsgeländer nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen, weshalb die Heranziehung von Art. 7a Abs. 3 BZO durch die Beschwerdeführenden ins Leere geht. Da das Sicherungsgeländer als technisch bedingte Aufbaute keiner Breitenbeschränkung gemäss § 292 PBG unterliegt, ist sie nicht zu

beanstanden. Die entsprechende Rüge ist unbegründet.

E. 9.1

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden die Kostenverlegung durch das Baurekursgericht. Sie bringen vor, die Beschwerdegegnerin habe erst mit Rekursduplik die Ausnahmegewilligung vom 25. Juni 1982 für die Abgrabungen längs den Südwestfassaden an den streitbetroffenen Liegenschaften eingebracht. Bei pflichtgemässer Einreichung hätte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden Ausführungen zur Anwendung von § 357 PBG nicht derart ausführlich getätigt, was unnötige Aufwendungen bei allen Verfahrensbeteiligten sowie beim Gericht zur Folge gehabt habe.

E. 9.2

Gemäss § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen solcher Tatsachen oder Beweismittel verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden. Die Kostenverteilung nach dem Unterliegerprinzip stellt im Mehrparteienverfahren einen allgemeinen prozessualen Grundsatz dar. Das Unterliegerprinzip ist die Regel, während das Verursacherprinzip nur ausnahmsweise zur Anwendung kommt. Der Entscheidinstanz steht bei der Verteilung der Kosten ein grosser Ermessensspielraum zu. Je ungewöhnlicher die Verteilung der Kosten angesichts der gesetzlichen Verteilungskriterien ist, desto höher sind die Anforderungen an die Begründung (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 43 und N. 50).

E. 9.3

Das Baurekursgericht hat die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 8'500.- zu insgesamt $\frac{3}{4}$ den Beschwerdeführenden und zu $\frac{1}{4}$ der Beschwerdegegnerin 2 auferlegt. Zur Begründung hat das Gericht auf die gestellten Anträge und das jeweilige tatsächliche Streitinteresse verwiesen. Es hat die Kosten demzufolge nach dem Unterliegerprinzip den unterliegenden rekurrierenden Nachbarn auferlegt, ohne auf die Ausnahmegewilligung vom 25. Juni 1982 Bezug zu nehmen. Dies ist nicht zu beanstanden. Der Vorinstanz erwuchs durch die erst mit Rekursduplik eingereichte Ausnahmegewilligung kein besonderer Verfahrensaufwand, da die materielle Auseinandersetzung mit dem Rekurs regelmässig (erst) nach Abschluss des Schriftenwechsels erfolgt. Folglich sind die Voraussetzungen von § 13 Abs. 2 Satz 2 VRG von vornherein nicht erfüllt. Im Übrigen bilden die Verfahrenskosten nicht die Aufwendungen auf Seiten der Verfahrensbeteiligten ab, weshalb mittels Rüge an der gerichtlichen Kostenverlegung allfällige Parteiaufwendungen nicht beanstandet werden können, auch wenn sich diese im Nachhinein als unnötig erweisen sollten.

E. 10

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen; der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts ist zu bestätigen.

E. 11

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 3'500.-.

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