

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00059 vom 25. Oktober 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-10-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00059

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00059 du 25 octobre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00059 del 25 ottobre 2018

Regeste

Baubewilligung | Neubau mit zwei Pergolen im Attikageschoss: Anrechenbarkeit an Baumassenziffer; Einordnung. Anrechenbar ist gemäss PBG 258 I der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen. Nicht einzubeziehen sind unter anderem Räume, die sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden; dabei gilt als Witterungsbereich der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, welche der halben Raumhöhe entspricht (PBG 258 II, ABV 13 II). Die Praxis geht vom Gebäudebegriff von § 2 ABV aus. Wesentlich ist, dass ein Witterungsschutz vorhanden ist, das heisst, zum Schutz für Menschen oder Sachen ein mehr oder weniger vollständiger Abschluss besteht, wobei der Raum nicht allseitig abgeschlossen sein muss (E. 4.2). Die Pergolen können hangseitig vertikal mit einer Glasfaltwand, auf ihrer Längsseite mit einer Markise und horizontal ebenfalls mit einer Markise geschlossen werden. Bei letzteren handelt es sich zu einem wesentlichen Teil um nicht stabile Konstruktionen. Im Gegensatz zu einer Stahl-/Glasdecke oder einem herunterklappbaren Vordach ist eine Markise nicht in vergleichbarem Mass witterungsfest. Insbesondere vermag sie starkem Wind oder Sturm kaum genügend standzuhalten und erlaubt keine wetterunabhängige Nutzung. Die Pergolen im Attikageschoss sind damit nicht anrechenbar und die maximale Baumassenziffer wird demzufolge nicht überschritten (E. 4.3). Der Schluss, das Bauprojekt ordne sich in befriedigender Weise ein, ist nicht rechtsverletzend (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

F,

E. 1.2

G, beide vertreten durch RA H,

E. 2

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden, es sei ein Augenschein durchzuführen. Bei den Akten findet sich das Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins. Darin enthalten sind diverse Fotos des Baugrundstücks mit dem ausgesteckten Bauprojekt, der betroffenen Liegenschaften der Parteien sowie der weiteren Umgebung. Weiter haben die Parteien sowohl im Rekurs- als auch im Beschwerdeverfahren zusätzliche Fotografien und Visualisierungen eingereicht. Aus diesen Aktenstücken sowie der Gesamtheit der übrigen Akten ergibt sich der massgebliche

Sachverhalt bezüglich des Baugrundstücks und der näheren Umgebung, insbesondere auch der von den Beschwerdeführenden zum Vergleich herangezogenen Liegenschaft J-Strasse 03, mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann (vgl. 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. 3

Das Baugrundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 23. Mai 2012 (BZO) in der Wohnzone W2A und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Im Westen grenzt die Bauparzelle an die Grundstücke der Beschwerdeführenden 1 und 2, im Osten an die J-Strasse. Die Bauherrschaft plant, das bestehende Gebäude abzureissen und durch ein Zweifamilienhaus mit je zwei Unter- und Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss zu ersetzen. Die Erschliessung erfolgt von der J-Strasse her, wo auch die ebenerdige Einfahrt zur Garage im zweiten Untergeschoss vorgesehen ist.

E. 4.1

Das Bauvorhaben umfasst zwei Pergolen im Attikageschoss, die südöstlich und nordwestlich an die dortigen Wohnzimmer anschliessen. Vertikal können sie hangseitig mit einer Glasfaltwand, auf ihrer Längsseite mit einer Markise und horizontal ebenfalls mit einer Markise geschlossen werden. Die Beschwerdeführenden machen dazu geltend, dass diese Pergolen mit ihrem Volumen von 128 m³ an die Baumassenziffer anrechenbar seien, womit die zulässige Baumasse überschritten werde.

E. 4.2

Die massgebliche Baumassenziffer beträgt für Hauptgebäude 1,60 m³/m² und für Nebengebäude 0,30 m³/m² (Ziff. 2.1 BZO). Anrechenbar ist der oberirdisch umbaute Raum mit seinen Aussenmassen (§ 258 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Nicht einzubeziehen sind unter anderem Räume, die sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden, freitragenden Bauteilen befinden; dabei gilt als Witterungsbereich der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, welche der halben Raumhöhe entspricht (§ 258 Abs. 2 PBG und § 13 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV]). Die Praxis geht vom Gebäudebegriff von § 2 ABV aus. Wesentlich ist, dass ein Witterungsschutz vorhanden ist, das heisst, zum Schutz für Menschen oder Sachen ein mehr oder weniger vollständiger Abschluss besteht, wobei der Raum nicht allseitig abgeschlossen sein muss (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 762). So gilt zum Beispiel ein nach zwei Seiten offener und mit einer Stahl-/Glaskonstruktion überdachter Balkon als witterungsgeschützt und ist damit anrechenbar (BEZ 2000 Nr. 33).

E. 4.3

Vorliegend ist die an die Aussenmauer respektive Fensterfront anschliessende Pergola auf einer Schmalseite offen, auf der anderen mit einer faltbaren Glaswand und auf der Längsseite mit einer Markise abgeschlossen. Bedeckt wird sie durch eine Markise. Damit handelt es sich zu einem wesentlichen Teil um nicht stabile Konstruktionen. Im Gegensatz zu einer Stahl-/Glasdecke (vgl. BEZ 2000 Nr. 33) oder einem herunterklappbaren Vordach (vgl. VGr, 10. März 2004, VB.2003.00321, E. 2 f.) ist eine Markise nicht in vergleichbarem

Mass witterungsfest. Insbesondere vermag sie starkem Wind oder Sturm kaum genügend standzuhalten und erlaubt keine wetterunabhängige Nutzung (vgl. VGr, 8. Mai 2002, VB.2001.00187, E. 5.c). Im Weiteren enthält die Baubewilligung die Auflagen, dass vor Baufreigabe Detailpläne für die Pergolen im Attikageschoss und das definitive Grundkonzept hinsichtlich Konstruktion, Material- und Farbwahl mittels Detailplänen unter anderem des Sonnenschutzes und der Pergola vorzulegen und zu genehmigen seien. Damit ist hinlänglich sichergestellt, dass keine witterungsresistente Ausführung der Markisen erfolgt. Im Weiteren ist nicht davon auszugehen, dass die Pergolen zu einem späteren Zeitpunkt so abgeändert werden, dass sie unabhängig von der Witterung genutzt werden könnten. Es ist deshalb auf die heute geplante Ausführung abzustellen. Die Pergolen im Attikageschoss sind damit nicht anrechenbar und die maximale Baumassenziffer wird demzufolge nicht überschritten.

E. 5.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Christoph/Bösch/Wipf, S. 652; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Baurekursgericht seinerseits ist in seiner Angemessenheitskontrolle bloss insofern eingeschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss es diesen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe überprüfen. Dabei hat es sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der lokalen Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Eine weitergehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis besteht demgegenüber nicht. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung ohne Weiteres in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen; die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse können sich seine Mitglieder mittels eines Augenscheins beschaffen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch,

-überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3; VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden rügen in diesem Zusammenhang, das Bauvorhaben sei mit seinem hochaufragenden, breiten Bauvolumen völlig quartierfremd und störend. Das Bauprojekt überrage das Strassenniveau um 16 m und weise fünf Geschosse auf. Bei dem an der J-Strasse 03 gelegene Objekt seien dies lediglich 13 m und dieses sei viergeschossig. Im Normalfall würde ein zweigeschossiges Gebäude bis oberkant Attikageschoss eine Höhe von 11,40 m erreichen. Das auch mit jüngsten Neubauten perpetuierte vorherrschende Einfamilienhaus-Bebauungsmuster lasse durchaus eine zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung erkennen, die sich eben durch eine zurückhaltende Bauweise bemerkbar mache. Weiter vergrösserten die Pergolen auch unter ästhetischen Gesichtspunkten die Baumasse.

E. 5.4

Demgegenüber kamen die Vorinstanzen zum Schluss, dass die befriedigende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG gegeben sei. Im Wesentlichen erwog das Baurekursgericht, die bauliche Umgebung erweise sich als insgesamt sehr heterogen. Durch das massgebende gewachsene Terrain besitze das Baugrundstück von der J-Strasse aus betrachtet bereits eine gewisse dominante Stellung und sei wesentlich grösser als die meisten Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung. Somit liege es in der Natur der Sache, dass ein darauf zu errichtendes Gebäude einen grösseren Fussabdruck aufweisen könne als die umliegenden Gebäude. Der Baukörper weise eine moderne Architektursprache auf und erfahre durch die horizontale Staffelung eine gewisse Leichtigkeit. Das Gebäude werde nicht als Störfaktor wahrgenommen und es fänden sich in der Umgebung auch Gebäude mit ähnlichem Volumen.

E. 5.5

Diese Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf die Akten und insbesondere auch auf die Erkenntnisse des Augenscheins. Sie erweisen sich als zutreffend und es kann vorweg darauf verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG).

E. 5.5.1

Die bauliche Umgebung ist geprägt von sehr unterschiedlichen Bauweisen. Die Bauparzelle ist mit 1'885 m² tatsächlich grösser als die umliegenden. Allerdings übertrifft sie diese nicht in einem solchen Ausmass, dass das darauf realisierbare Bauvolumen die Massstäblichkeit der Umgebung sprengen würde. Auch wenn auf den mit älteren Bauten überstellten Grundstücken des Quartiers die nach heutiger Regelung zulässige Baumasse nicht voll ausgenützt wird, wie die Beschwerdeführenden vorbringen, rechtfertigt dies noch keine Volumenreduktion.

E. 5.5.2

Aus der Hanglage und der talseitigen Erschliessung ergibt sich, dass die Oberkante der Gebäude entlang der J-Strasse relativ weit über dem Strassenniveau liegen. Im Gegensatz zum Gebäude J-Strasse 03 erscheint vorliegend die Gestaltung im Bereich der J-Strasse aber tatsächlich leichter und besser, weshalb die diesbezügliche Feststellung der Vorinstanz

nicht zu beanstanden ist. Die horizontal gestaffelte Fassade mit dem das Erdgeschoss überlagernden Obergeschoss führt im Weiteren dazu, dass auch die bergseitige Fassade nicht als übergrosse Wand wirkt. Aufgrund der leichten Ausführung der Pergolen ordnen sich auch diese in die hangseitige Fassadenwirkung ein und führen nicht zu einer übermässigen Verbreiterung dieser Ansicht. Schliesslich enthält die Baubewilligung auch bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung die Auflage, ein Grundkonzept hinsichtlich Konstruktion, Material- und Farbwahl mittels Detailplänen vorzulegen und genehmigen zu lassen und auf Verlagen zu bemustern. Damit wird eine sorgfältige und zurückhaltend gewählte Materialisierung sichergestellt (a. a. O. S. 4).

E. 5.5.3

Zusammenfassend ist damit der Schluss, das Bauprojekt ordne sich in befriedigender Weise ein, nicht rechtsverletzend.

E. 6

Die Qualifikation der Pergolen als nicht zur Baumasse zählend und die Beurteilung der Einordnung und der Gestaltung des Bauvorhabens durch die örtliche Baubewilligungsbehörde und das Baurekursgericht sind damit nicht zu beanstanden, und die beschwerdeführerischen Rügen erweisen sich als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten den Beschwerdeführenden 1–3 zu je 1/3 und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Ebenso sind sie im gleichen Verhältnis zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'500.- (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen, wobei die Solidarhaftung auch hier gilt (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2, § 14 und § 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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