

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00240 vom 30. August 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-08-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00240

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00240 du 30 août 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00240 del 30 agosto 2018

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Einfamilienhauses: Ausnützungsziffer, Erschliessung, Attikageschoss. Für die Ausnützungsziffer gemäss § 255 PBG anrechenbar sind Räume, welche zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dienen, aber als solche verwendbar sind, d.h., dass die Eignung ohne wesentliche bauliche Veränderungen herbeigeführt werden kann (E. 3.2). Die Umfunktionierung der übereinander angeordneten Räume zu einem Lift setzt umfangreiche bauliche Massnahmen voraus. Sie sind daher nicht als Erschliessungsflächen verwendbar (E. 3.3). Die Begriffsbestimmung der Ausnützungsziffer ist infolge § 45 PBG den Gemeinden verbaut, nicht aber die Steuerung der Nutzungsart eines Geschosses (§ 49a Abs. 3 PBG) (E. 4.2). Vorliegend tangiert die kommunale Bestimmung die Anrechenbarkeit von Flächen für die Ausnützungsziffer nicht, sondern steuert die Nutzungsweise. Somit ist das Untergeschoss nicht über das zulässige Mass hinaus ausgebaut (E. 4.3). Da der Zufahrtsweg ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist, übersichtlich ist und das zu erschliessende Grundstück in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet liegt, ist eine Ausnahme von den Zugangsnormen gerechtfertigt (E. 5). Gemäss einer kommunalen Norm dürfen Attikageschosse in Abweichung zu § 292 PBG frei angeordnet werden, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und eine gute Einordnung erreicht wird. Vorliegend ist die Dachaufbaute an sämtlichen vier Fassadenseiten in unterschiedlichem Ausmass zurückversetzt, weshalb sie nicht als Vollgeschoss wirkt; die gute Einordnung lässt sich bejahen (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2018.00240 Urteil der 1. Kammer vom 30. August 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiber José Krause. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen

E. 1.1

C,

E. 1.2

D, beide vertreten durch RA E,

E. 2

Das streitbetroffene Grundstück (Kat.-Nr. 01) liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) in der Wohnzone W1. Das projektierte Vorhaben umfasst den Abbruch sowie den Neubau eines Einfamilienhauses. Der

Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 03, welche an die nördliche Grenze des Baugrundstücks anstösst. Das Baugrundstück grenzt im Westen sowie im Süden an überbaute Parzellen. Es ist erschlossen über die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 sowie über das östlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 05, auf dem eine Grunddienstbarkeit in Form eines Fuss- und Fahrwegrechts lastet.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, das Bauvorhaben übernutze die Parzelle in zweifacher Hinsicht. Zum einen seien die projektierten Kleinräume von rund 1,5 m auf 1,6 m, welche fensterlos, dickwandig und übereinander gelegen auf allen Geschossen vorzufinden seien, als Liftschacht aufzufassen, weshalb sie für die Ausnutzungsziffer anrechenbar seien. Die anderslautende Nutzungsbezeichnung in den Bauplänen ("Reduit") sowie die für einen späteren Lifteinbau erforderlichen Umbaumassnahmen (namentlich Deckendurchbrüche) würden dem nicht entgegenstehen.

E. 3.2

Für die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind gemäss § 255 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Als Erschliessungsflächen gelten namentlich Personenaufzüge (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 748). Für die Frage der Anrechenbarkeit ist entscheidend, ob der Raum nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist (RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; VGr, 23. November 2011, VB.2011.00389, E. 4.2.1; 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.2). Dabei kommt es auf die objektive Eignung des Raums und nicht auf die vom Bauherrn beabsichtigte und in den Plänen angegebene Nutzung an (VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00506, E. 2.3). Anrechenbar sind sodann Räume, welche gemäss Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dienen, aber als solche verwendbar sind, das heisst, dass die Eignung ohne wesentliche bauliche Veränderungen herbeigeführt werden kann (Fritzsche/ Bösch/Wipf, S. 743, mit Hinweis auf VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3b/ff). In einem Entscheid vom 18. Juni 2008 (VB.2008.00012) hat das Verwaltungsgericht einen mit "Reduit" bezeichneten Raum als anrechenbar gewürdigt, da unter anderem die Abtrennung vom Wohnbereich zufällig erschien und die Fläche mit geringem baulichem Aufwand dem angrenzenden Zimmer zugeschlagen werden konnte (E. 2.2.3). Demgegenüber eignete sich ein weiterer als "Reduit" bezeichneter Raum infolge seiner geringen Fläche, seinen Proportionen, seiner geringen Höhe sowie der reduzierten Belichtung kaum für Wohn- oder Arbeitszwecke (E. 2.4). In einem Entscheid vom 29. Oktober 2008 (VB.2008.00135) sprach es sogenannten Reduits mit Blick auf ihre Grösse, Belichtung sowie der wohnungsinternen Erschliessung die Eignung als private Büroarbeitsplätze oder dergleichen zu, weshalb sie als anrechenbare Fläche zu qualifizieren waren (E. 3).

E. 3.3

Die vorliegend in den Plänen als "Reduit" bezeichneten Räumlichkeiten sind senkrecht übereinander im Erd-, Ober- und Attikageschoss angeordnet und jeweils 2,4 m 2 gross. Die drei Räume verfügen über keine Fenster, sind jeweils auf drei Seiten durch Wände

abgeschlossen und vom "Entrée/Gang" aus zugänglich. Eine zukünftige Verwendung zu Wohn- oder Arbeitszwecken kommt mit Blick auf diese Raumeigenschaften offensichtlich nicht in Betracht (und wurde auch nicht geltend gemacht). Hingegen ist nach den oben dargelegten Grundsätzen zu prüfen, ob die vorgebrachte Eignung als Liftschacht – ohne wesentliche bauliche Veränderungen – zu bejahen ist, womit sie als Erschliessungsflächen verwendbar und insofern für die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind. Die Verwendung der Reduits als Liftschacht für Personenaufzüge setzt umfangreiche bauliche Massnahmen voraus: Zunächst sind zwei Boden- bzw. Deckendurchbrüche durchzuführen. Darauf ist die Aufzugsanlage selbst, namentlich Kabine und Antriebssystem, einzubauen. Die Reduits können somit nicht ohne wesentliche bauliche Veränderungen zu Personenliftanlagen umfunktioniert werden. Sie sind insofern nicht als Erschliessungsflächen verwendbar, weshalb sie für die Ausnutzungsziffer nicht anrechenbar sind. Die entsprechende Rüge erweist sich als unbegründet. Im Übrigen bedingt der nachträgliche Einbau eines Lifts die Durchführung eines neuen Bewilligungsverfahrens, da einerseits gemäss § 309 Abs. 1 lit. b PBG der Nutzungsänderung aufgrund des damit einhergehenden Überschreitens der Ausnutzungsziffer baurechtliche Bedeutung zukommen würde (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 213, 3. Spiegelstrich). Weiter ist der Einbau einer Liftanlage infolge seiner baupolizeilich erheblichen Auswirkungen als bauliche Veränderung im Sinn von § 309 Abs. 1 lit. a PBG aufzufassen (vgl. Mäder, Rz. 208, 3. Spiegelstrich). Die Umfunktionierung der als "Reduit" bezeichneten Räume zu Personenliftanlagen könnte auch insoweit nicht kurzerhand vom Beschwerdegegner 1 umgesetzt werden.

E. 4.1

Sodann bemängelt der Beschwerdeführer eine Überschreitung der Ausnutzungsziffer im Untergeschoss, da die Vorinstanzen fälschlicherweise die Erschliessungsflächen nicht angerechnet hätten. Der vorliegend einschlägige Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO, welcher den Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen (nur) bis zu maximal 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossflächen erlaube, erfasse mit dieser Formulierung auch § 255 Abs. 1 PBG, welcher die Anrechenbarkeit von Erschliessungsflächen vorsehe. Die Vorinstanzen nähmen Bezug auf eine Wegleitung, die den Wortlaut von § 255 PBG missachte und schon darum unbeachtlich sei. Abgesehen davon wären bei korrekter Auslegung der Wegleitung die Erschliessungsflächen gleichfalls anzurechnen.

E. 4.2

Den Gemeinden steht aufgrund von § 2 lit. c und §§ 45 ff. PBG beim Erlass der baurechtlichen Grundordnung ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Sie sind aber gemäss § 45 Abs. 2 PBG an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit es ihnen nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet. Den Gemeinden ist daher die Begriffsbestimmung der Ausnutzungsziffer gemäss § 255 PBG verbaut, weshalb es ihnen etwa nicht gestattet ist, allfällige Schwächen der Definition zu korrigieren oder anderweitige Ausnutzungsprivilegien vorzusehen (Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 208; vgl. VGr, 23. Juni 1994, VB94/0023, E. b) = RB 1994 Nr. 85). Von der Ausnutzungsziffer sind Normen über die Nutzungsweise zu unterscheiden (vgl. Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer gemäss PBG-Revision 1995, PBG aktuell 1/95, S. 5 ff., S. 9). Die Steuerung der Nutzungsart eines Geschosses liegt grundsätzlich im kommunalen Kompetenzbereich (§ 49a Abs. 3 PBG).

E. 4.3

Gemäss § 255 Abs. 2 PBG sind die anrechenbaren Flächen in Dach- und Untergeschossen nur dann anrechenbar, wenn sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe. Die zulässige Ausnützung beträgt im vorliegenden Fall $205,5 \text{ m}^2$. Da in der Zone W1 gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO zwei Vollgeschosse zulässig sind, wären die entsprechenden Flächen im Untergeschoss gemäss kantonalem Recht dann anrechenbar, wenn sie eine Fläche von $102,75 \text{ m}^2$ ($205,5 \text{ m}^2 / 2$) überschreiten würden.

E. 4.4

Vorliegend nimmt Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO mittels Nennung von § 255 Abs. 2 PBG zwar Bezug zur Ausnützungsziffer, stellt aber keine eigenständige Berechnungsweise auf, was einen Eingriff in den kantonalen Regelungsbereich darstellen würde (E. 4.2). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass diese kommunale Bestimmung die Anrechenbarkeit von Flächen für die Ausnützungsziffer nicht tangiert. Vielmehr steuert Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO die Nutzungsweise jener Fläche, deren Anrechenbarkeit für die Ausnützungsziffer von § 255 Abs. 2 PBG bestimmt ist, indem der Ausbau zu Wohn- und Arbeitsräumen auf 50 % der nach § 255 Abs. 2 PBG zulässigen Geschossfläche begrenzt wird. Die Gemeinden sind wie gesehen zur Steuerung der Nutzungsart eines Geschosses befugt (E. 4.2), was die Regelung der Nutzungsbeschränkung zu Wohn- bzw. Arbeitszwecken umschliesst. Hinsichtlich der Anwendung des somit kompetenzgemäss erlassenen Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO durch die kommunale Baubewilligungsbehörde kann vorab auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, welche zu Recht auf das der Gemeinde zustehende Ermessen bei der Anwendung der kommunalen Bauvorschriften verweist. Die Auslegung der Baubewilligungsbehörde, wonach gestützt auf die kommunale Wegleitung Sanitärräume und innere Trennwände, nicht aber Erschliessungsflächen als Wohn- und Arbeitsräume aufzufassen sind, ist auch mit Blick auf §§ 299 ff. PBG nicht zu beanstanden. Die Wegleitung, welche im Übrigen zumindest zum jetzigen Zeitpunkt auf der Internetseite der Gemeinde greifbar ist, ändert Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO gerade nicht, sondern konkretisiert diese Bestimmung. Somit sind vorliegend im Untergeschoss das Studio mit einer Fläche von $37,4 \text{ m}^2$ sowie der Sanitärraum (WC/DU; $4,0 \text{ m}^2$) an die Nutzung anzurechnen, womit die von Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO erlaubte Fläche von $51,375 \text{ m}^2$ für Wohn- und Arbeitsräume ($102,75 \text{ m}^2 / 2$) klar unterschritten ist. Für die Ausnützungsziffer im Sinn von § 255 PBG anrechenbar sind im Untergeschoss das "Studio" als der dem dauernden Aufenthalt dienender Raum ($37,4 \text{ m}^2$) unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen (Entrée, $20,3 \text{ m}^2$) und Sanitärräume (WC/DU, $4,0 \text{ m}^2$). Wie gesehen ist im Rahmen der Ausnützungsberechnung Art. 3 Abs. 1 Anm. c BZO unbeachtlich, womit das Anrechnungsprivileg von Untergeschossflächen im Sinn von § 255 Abs. 2 PBG (E. 4.3) anwendbar ist. Daher bleibt im Untergeschoss die Fläche von $102,75 \text{ m}^2$ ausnützungsprivilegiert, was vorliegend deutlich unterschritten wird. Demnach ist das Untergeschoss nicht über das zulässige Mass hinaus ausgebaut. Die entsprechenden Rügen erweisen sich als unbegründet.

E. 5

Sodann beanstandet der Beschwerdeführer eine ungenügende Erschliessung des Grundstücks. Der Zufahrtsweg sei beim Anschluss an das Baugrundstück wie auch hinsichtlich des Verkehrs auf der F-Strasse nicht übersichtlich und zudem von einem Zaun gesäumt.

E. 5.1

Bei der genügenden Erschliessung einer Parzelle handelt es sich um eine Grundanforderung, welcher alle Bauvorhaben zu genügen haben. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 PBG). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [ZN]), in deren Anhang er die technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. Sollen wie vorliegend bis zu 10 Wohneinheiten erschlossen werden, so ist hierfür ein sogenannter Zufahrtsweg mit einer Breite von mindestens 3,60 m (3,00 m zuzüglich zwei Bankette à 0,3 m) erforderlich. Unbestrittenermassen erfüllt die Wegparzelle mit einer Breite von ca. 3 Metern diese Anforderung nicht. Damit bleibt zu prüfen, ob sich im vorliegenden Fall ausnahmsweise eine Abweichung von den Zugangsnormalien rechtfertigt.

E. 5.2

Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 Abs. 1 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse wichtige Gründe dafürsprechen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen. Bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit ist insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer- und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen (VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00566, E. 4.2; 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3). Der fragliche Weg ist eine rund 30 Meter lange Sackgasse, deren geteiltes Ende zwei Grundstücke erschliesst (Kat.-Nrn. 05 und 01). Im Unterschied zu Durchgangsstrassen ist das Verkehrsaufkommen auf solchen Stichstrassen gering: Vorliegend wird sie ausschliesslich von den Bewohnerinnen und Bewohnern der beiden damit erschlossenen Parzellen genutzt. Demgegenüber wird sie nicht auch noch von Drittpersonen befahren, welche über sie an einen anderen Ort gelangen möchten. Wird eine Strasse von Dritten überhaupt nicht oder bloss selten benutzt, so muss diesem Umstand im Rahmen der Verkehrssicherheitsüberlegungen gemäss § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG Rechnung getragen werden. Der Weg verläuft geradlinig und ist in südliche Richtung leicht ansteigend. Die Übersichtlichkeit ist hoch und dies – entgegen der beschwerdeführerischen Argumentation – auch an den jeweiligen Enden des Weges. Bei der Ausfahrt in die F-Strasse, welche unbestrittenermassen ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist, sind trotz deren leichten Anstiegs Richtung Westen allfällige Fahrzeuge früh- und somit rechtzeitig erkennbar, zumal der Weg bei der Einmündung breiter ist und der Sicht auf die F-Strasse keine Hindernisse entgegenstehen. Die Übersichtlichkeit mag vom Baugrundstück herfahrend auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 gegebenenfalls kurzzeitig vermindert sein. Die Verkehrssicherheit ist dadurch indes mit Blick auf die seltenen Begegnungsfälle sowie der zu erwartenden geringen Geschwindigkeit der Fahrzeuge,

welche im Zusammenspiel mit dem Asphaltbelag einen kurzen Bremsweg erlaubt, nicht gefährdet. Somit fällt nur unwesentlich ins Gewicht, dass der Weg das nach den Zugangsnormalien erforderliche Mass von 3,6 m um 0,6 m unterschreitet. Gleichermassen unerheblich ist die vom Beschwerdeführer gerügte Umsäumung des Weges mit Maschendrahtzäunen, da dem entgegenstehende Anforderungen an einen Zufahrtsweg nicht ersichtlich sind. § 11 lit. f ZN bestimmt zudem, dass bei einer Siedlungsentwicklung nach innen in bereits überwiegend überbautem Siedlungsgebiet geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden können; vorbehalten bleiben lediglich die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit. Die zwei damit erschlossenen Parzellen liegen in einem weitgehend überbauten Quartier. Damit ist es auch mit Blick auf das Gebot der haushälterischen Bodennutzung nicht zu beanstanden, wenn vorliegend weniger strenge Anforderungen an den Ausbaustandard des Zugangs gestellt werden. Insgesamt sind die Erwägungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Auch das – ohnehin unsubstanziert dargelegte – beschwerdeführerische Argument, wonach zukünftige Überbauungen zu berücksichtigen seien, ist unerheblich (Fritsche/ Bösch/Wipf, S. 575). Die Rüge der ungenügenden Erschliessung ist unbegründet.

E. 6

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, das Attikageschoss wirke als Vollgeschoss, weshalb das Gebäude dreigeschossig erscheine. Dies treffe insbesondere auf die dem beschwerdeführerischen Grundstück zugewandte Nordwestfassade des Bauvorhabens zu. Die von Art. 25 Abs. 2 BZO geforderte gute Einordnung sei mit Blick auf das projektierte Attikageschoss nicht gegeben. Zudem habe die Vorinstanz hinsichtlich dieser Frage ihre Begründungspflicht verletzt.

E. 6.1

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 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 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. 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).

E. 6.2

Im vorliegenden Fall ist hinsichtlich der Dachaufbaute Art. 25 Abs. 2 BZO relevant, wonach Attikageschosse in Abweichung zu § 292 PBG frei angeordnet werden dürfen, soweit sie nicht als Vollgeschoss in Erscheinung treten und eine gute Einordnung erreicht wird. Die geplante Dachaufbaute ist an sämtlichen vier Fassadenseiten in unterschiedlichem Ausmass zurückversetzt: An der Nordostseite ist nur ein schmaler Abschnitt (3,38 m von 14,23 m) mit der Fassade bündig. Der Rücksprung des Attikageschosses beachtet zwar mit Blick auf dessen Höhe von 3,0 m die hypothetische Dachprofilinie von 45 ° auf einer Länge von 7,62 m nicht. Dies ist aber infolge der von § 292 PBG abweichenden kommunalen Norm vorliegend nicht massgeblich. Vielmehr gewährleistet der Rücksprung auf einer (zusammengenommenen) Länge von 10,85 m die von Art. 25 Abs. 2 BZO geforderte Erkennbarkeit der Aufbaute als Dachgeschoss. Vergleichbares gilt für die Südwestseite, an der auf einer Länge von 5,30 m (von 12,38 m) das Attikageschoss zurückgesetzt ist und so dem Eindruck eines Vollgeschosses entgegensteht. Die nordwestliche Fassade ist mit einer Länge von 9,2 m vorliegend als Giebelseite zu betrachten. Aus der im Lichte von § 292 PBG grundsätzlichen Zulässigkeit, die fassadenbündige Dachaufbaute an die Gebäudeecken beider Traufseiten zu rücken (E. 6.1), folgt naturgemäss, dass das Attikageschosse regelmässig aus dem "giebelseitigen" (stirnseitigen) Blickwinkel als Vollgeschoss in Erscheinung tritt (vgl. VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.4). Dieser – infolge der abweichenden kommunalen Regelung wiederum nicht massgebliche – Eindruck wird vorliegend durch den 3,25 m breiten Rücksprung noch geschmälert, zumal die Fassade nicht prominent (etwa strassenseitig) in Erscheinung tritt. Die weitere, südöstliche Stirnseite sieht auf der gesamten Länge einen grösstenteils grosszügigen Attikarücksprung vor. Insgesamt wirkt demzufolge das projektierte Attikageschoss nicht als Vollgeschoss, womit eine der beiden Anforderungen von Art. 25 Abs. 2 BZO Beachtung findet.

E. 6.3.1

Weiter hat die projektierte Dachaufbaute gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO eine gute Einordnung sicherzustellen. Die Baubewilligungsbehörde hat sich zur Einordnung des Attikageschosses eher knapp geäussert und diese ohne eingehende Auseinandersetzung als gegeben erachtet. Im Rahmen des Rekursverfahrens führte sie aus, das Attikageschoss sei auf drei Seiten klar zurückversetzt und werde optisch auch als solches wahrgenommen. Die Nordwestfassade sei nur 9,2 m lang und auch im Attika teilweise zurückversetzt; sie wirke insgesamt weder massig noch übergeschossig. Weiter präsentiere sich das Quartier betreffend Dachgestaltung recht inhomogen. Die Vorinstanz attestierte dem Attikageschoss mit Hinweis auf diese Stellungnahme und nach Durchführung eines Referentenaugenscheins eine gute Gestaltung.

E. 6.3.2

Nach Ansicht des Beschwerdeführers behaupte die Vorinstanz lediglich, das Attika sei gut gestaltet, wodurch sie ihre Begründungspflicht verletze. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist aber nicht erforderlich, dass

sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Die Begründung der Vorinstanz ist in der Tat knapp ausgefallen. Allerdings lässt sich dieser entnehmen, dass die Vorinstanz die gute Gestaltung gestützt auf die obgenannte Stellungnahme der Baubewilligungsbehörde sowie mit Hinweis auf die relativ kurze Nordwestfassade von 9,2 m und auf den dortigen Rücksprung bejahte. Somit ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nachgekommen, und dem Beschwerdeführer war eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid auch in diesem Punkt möglich.

E. 6.3.3

Der Beschwerdeführer rügt im Wesentlichen, das Attikageschoss respektiere die von Art. 25 Abs. 2 BZO verlangte gute Einordnung nicht. Diese Gestaltungsanforderung an das Attikageschoss geht über jene von § 238 Abs. 1 PBG hinaus, welche "nur" eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt. Zu berücksichtigen ist vorliegend, dass Materialwahl und Detailgestaltung der Fassade noch zu bestimmen sind, weshalb mit Blick auf die Einordnung insbesondere die Dimensionen der Aufbaute massgeblich sind. Das Attikageschoss erscheint diesbezüglich nicht als "aufgefropfter" Fremdkörper, sondern steht vielmehr zusammen mit den Vollgeschossen in einem ausgewogenen Bild. Mit der Konzentration der Aufbaute auf den nördlichen Teil des Bauvorhabens wirkt die Dachgestaltung ruhig und insgesamt auch nicht überdimensioniert. Die Vorinstanz durfte demzufolge im Rahmen einer Gesamtbetrachtung eine gute Einordnung des Attikageschosses nach Art. 25 Abs. 2 BZO annehmen.

E. 7.1

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

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Er ist vielmehr zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner 1 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 2'500.- (inkl. MWST).

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