

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00809 vom 8. Februar 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-02-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00809

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00809 du 8 février 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00809 del 8 febbraio 2018

Regeste

Baubewilligung | Einhaltung des Grenzabstands durch Balkon; Einhaltung der zulässigen Baumasse. Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne der Fassade vorgelagerte Gebäudeteile bis 2 m in den Grenzabstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Diese Bestimmung sieht allerdings nur einen Abstand von Erkern, Balkonen und dergleichen zum Nachbargrundstück in jener Richtung vor, in der sie der betreffenden Fassade vorgelagert sind. Eine seitliche Abstandspflicht besteht nicht und ergibt sich auch nicht aus der Bau- und Zonenordnung (E. 4). Als gewachsener Boden gilt der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein altes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken oder es bestehen Abgrabungen. Auf die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen ist vor diesem Hintergrund bei der Beurteilung eines Neubaus nicht abzustellen; vielmehr ist das Terrain mittels Interpolation fiktiv aufzufüllen. Dabei kann innerhalb von abzubrechenden Gebäuden der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen; regelmässig bestehen allerdings keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven und ebenso wenig existiert eine allgemein anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Das Verwaltungsgericht greift in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (E. 5.3.1). Der gewachsene Boden ist in vertretbarer Weise festgestellt und daraufhin die zulässige Baumasse zutreffend ermittelt worden (E. 5.3.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 1.7

II. Hiergegen erhoben B und A Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Dieses führte einen doppelten Schriftenwechsel durch und hiess das Rechtsmittel am 6. November 2019 teilweise gut. Danach ist die Baubewilligung mit einer Auflage zu ergänzen, wonach die Pläne so zu überarbeiten sind, dass der westliche Balkon der Südwestfassade des Obergeschosses höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den (Grenz-)Abstandsbereich hineinragt. Im Übrigen blieb der Rekurs erfolglos. III. Mit Beschwerde vom 6. Dezember 2019 liessen B und A dem Verwaltungsgericht beantragen, die Baubewilligung unter Aufhebung des Rekursentscheids vom 6. November 2019 sowie des Beschlusses der Baubehörde Illnau-Effretikon vom 2. April 2019 zu verweigern. Eventuell sei die Sache zur

weitergehenden Klärung des Sachverhalts und Durchführung eines Augenscheins an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausserdem verlangten sie eine Parteientschädigung. In seiner Vernehmlassung vom 18. Dezember 2019 schloss das Baurekursgericht auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – stellten die Bauherrin sowie die Baubehörde Illnau-Effretikon mit Beschwerdeantworten vom 22. bzw. 23. Januar 2020. Mit Replik vom 26. Februar 2020, Duplik der Baugesuchstellerin vom 12. März 2020, Triplik vom 31. März 2020 sowie Quadruplik vom 24. April 2020 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Anschliessend verzichteten die Beschwerdeführenden auf eine weitere Stellungnahme. Auf die Erwägungen des Rekursentscheids und die Parteivorbringen ist, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückzukommen. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der westlich an das Baugrundstück anstossenden Liegenschaft Kat.-Nr. 04 gemäss § 338a des Bau- und Planungsgesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu Rekurs und Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die angefochtene Baubewilligung erlaubt der Bauherrin, das bestehende Einfamilienhaus Vers.-Nr. 01 abzurechen und an dessen Stelle ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten samt Unterniveaugarage zu errichten. Streitgegenstand des Rekurs- wie auch des Beschwerdeverfahrens bildet einerseits die Frage, ob der Balkon des südwestlichen Fassadenteils den seitlichen Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 04 der Beschwerdeführenden unterschreite. Andererseits sind sich die Parteien uneins, ob das Projekt die gesetzlich zulässige Baumasse einhalte oder nicht. Von der Bauherrschaft akzeptiert wird die vom Baurekursgericht statuierte Auflage, wonach der westliche Balkon der Südwestfassade maximal auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den (Grenz-)Abstandsbereich hineinragen darf.

E. 3.1

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht weitgehend im Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Dies ist häufig der Fall, wenn ein Verfahren in erster Linie Rechtsfragen betrifft (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 79; RB 1995 Nr. 12).

E. 3.2

Der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die vorwiegend rechtlichen Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb – wie bereits die Vorinstanz – auf dessen Durchführung verzichten.

E. 4.1

Das Baurekursgericht verwarf die Rüge einer Verletzung der seitlichen Abstandspflicht durch den Balkon im Obergeschoss des südwestlichen Fassadenteils. § 260 Abs. 3 PBG gewähre für der Fassade vorgelagerte Gebäudeteile gewisse Erleichterungen. Demnach dürften einzelne Gebäudevorsprünge bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden verlange § 260 Abs. 3 PBG nur einen Abstand in jene Richtung, in der diese Gebäudevorsprünge der betreffenden Fassade vorgelagert seien; hingegen bestehe keine seitliche Abstandspflicht von Balkonen, wie das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2016.00238 vom 4. Mai 2017 erkannt habe.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass sich dieses Urteil auf einen Flarzbau beziehe, bei dem ein seitlicher Grenzabstand ausser Betracht falle, und deswegen für die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts nicht massgebend sei. Hingegen habe sich das Verwaltungsgericht in E. 3.7 gefragt, ob an dieser Rechtsprechung wegen der von Erkern und Balkonen ausgehenden Immissionen auch "in Normalfällen" wie hier festgehalten werden könne. Wegen der "speziellen Grundstückform" handle es sich hier nicht um einen seitlichen, sondern um einen "normalen" Grenzabstand. Die Beschwerdegegner teilen die Auffassung des Baurekursgerichts, wonach Balkone keinen seitlichen Abstand einzuhalten hätten. Auch im Übrigen respektiere das Projekt den Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 04.

E. 4.3

Laut § 260 Abs. 1 PBG bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Präzisierende Regelungen zu Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstands gemäss § 260 PBG finden sich in §§ 21 ff. der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in Verbindung mit den erläuternden Skizzen im Anhang 1 zur Verordnung. Ziffer 5.1.1 BZO statuiert in der für das Baugrundstück massgebenden Zone W 1.7 einen kleinen Grundabstand von 5 m und einen grossen Grundabstand von 10 m. Dabei gilt nach Ziffer 9.1.1 BZO der grosse Abstand für die Hauptwohnseite und der kleine für die übrigen Gebäudeseiten. Eine seitliche Abstandspflicht für Balkone und Erker sieht die Bau- und Zonenordnung nicht vor. Wie der Grundrissplan zeigt, handelt es sich beim streitbetroffenen Grenzabstand um einen seitlichen. Denn die Verlängerung der nordwestlichen Fassade des südwestlichen Gebäudeteils des projektierten Neubaus berührt das Grundstück Kat.-Nr. 04 der Beschwerdeführenden nicht, sondern verläuft in geringer Entfernung von dessen östlicher Grenze. Im Entscheid VB.2016.00238 vom 4. Mai 2017 hat sich das Verwaltungsgericht (in Bestätigung des Entscheids BRGE II Nr. 0070/2016 vom 22. März 2016 = BEZ 2018 Nr. 11) grundsätzlich mit seiner Praxis zur Auslegung von § 260 Abs. 3 PBG auseinandergesetzt und dabei an seiner bisherigen Rechtsprechung festgehalten; eine hiergegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht am 12. Februar 2018 ab (1C_343/2017). Danach sieht diese Bestimmung nur einen Abstand von Erkern, Balkonen und dergleichen zum Nachbargrundstück in jener Richtung vor, in der sie der betreffenden Fassade vorgelagert sind (E. 3.5). Das Gericht kam zum Schluss, dass kein Anlass bestehe, über den Wortlaut der Bestimmung hinaus einen seitlichen Grenzabstand zu verlangen (E. 3.6 - E. 3.9; zustimmend Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1091).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden gilt das Gesagte allgemein und somit unabhängig der konkreten Verhältnisse mit Bezug auf die Form der Grundstücke und die Ausgestaltung des Bauvorhabens. Nach dem Gesagten erweist sich der streitbetroffene Balkon als grenzabstandskonform.

E. 5.1

Mit Bezug auf die Rüge einer Überschreitung der zulässigen Baumasse hielt das Baurekursgericht fest, dass sich angesichts einer Grundstücksfläche von 1'279 m² und einer Baumassenziffer von 1.7 ein erlaubtes Volumen von 2'174 m³ ergebe. Für die Bestimmung des an die Baumassenziffer anrechenbaren oberirdisch umbauten Raums habe der Geometer anhand von sechs aufgenommenen Höhenkoten einen ausgemittelten gewachsenen Boden (massgebliche Durchschnittshöhe) von 534.23 m ü.M. errechnet. Ein solches Vorgehen lasse sich dann nicht beanstanden, wenn die Wahl der Höhenkoten der konkreten Geländemodulation hinreichend Rechnung trage. Das Baugrundstück befinde sich in einfachem Gelände ohne grössere Höhenunterschiede. Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden seien Anzahl und Lage der aufgenommenen Höhenkoten sachlich gerechtfertigt. Die sechs Messpunkte entsprächen den Gebäudeecken des Neubaus. Drei Messpunkte lägen über dem Durchschnittswert und drei darunter. Ebenso sei das gewachsene Terrain im Bereich der Südfassade des Altbaus angemessen berücksichtigt worden. Die Höhenkoten der bestehenden Fassade im südöstlichen Bereich befänden sich auf 533.77 m ü.M., 533.80 m ü.M. und 533.82 m ü.M. Von den in diesem Bereich herangezogenen Höhenkoten lägen zwei unter und zwei über diesem Wert. Falls die Höhenkoten entlang der Südostfassade in die Berechnung einbezogen würden, müssten auch jene entlang der Nordostfassade berücksichtigt werden, was für die Bauherrschaft vorteilhaft wäre. Würden sämtliche Koten entlang der bestehenden Fassade einbezogen, ergäbe sich eine mittlere Terrainhöhe von 534.27 m ü.M., somit eine marginale Abweichung von 0.04 m. Auch diese Vergleichsrechnung zeige, dass der ausgemittelte gewachsene Boden sachgerecht festgestellt worden sei, zumal es keine allgemein anerkannte Interpolationsmethode gebe.

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden halten dem Baurekursgericht entgegen, dass sie die Interpolation innerhalb des Grundrisses des abzubrechenden Gebäudes Vers.-Nr. 01 gar nicht beanstandet hätten, weil diese ohnehin bedeutungslos sei. Vielmehr rügten sie die Interpolation des gewachsenen Terrains ausserhalb dieses Wohnhauses. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks bestehe ein "höherer Garten" entlang der G-strasse auf einem Niveau von 534.87, 534.85 und 534.27; südwestlich der Stützmauer liege ein "tieferer Garten" auf einem Niveau von 533.76 und 533.77. Indem sie die Höhenkoten knapp ausserhalb der Senkung und oberhalb der Stützmauer gesetzt habe, habe die Bauherrschaft Baumasse generiert, die bei der Ausnutzungsberechnung unberücksichtigt geblieben sei. Laut der dem Baugesuch beigelegten Berechnung der Baumassenziffer ergebe sich aus den sechs umkreisten Höhenkoten ein Mittel von 534.23. Somit werde eine Durchschnittsebene gelegt, die rund 50 cm über dem Niveau des unteren Gartens verlaufe. Weil dort zusätzliche Baumasse geschaffen werde, ergebe sich eine Überschreitung des zulässigen Volumens um rund 150 m³. Bei der Senke vor der Ostfassade des Abbruchobjekts handle es sich nicht um eine Garageneinfahrt. Da sie sich über die ganze Fassadenlänge erstreckte, liege vielmehr eine Geländegestaltung vor, die nach dem Abbruch des Altbaus zum gewachsenen Terrain zähle. Indem die Baubehörde die Mulde bei der Interpolation des Geländes ausser

Acht gelassen habe, ver helfe sie der Bauherrschaft zu einem unzulässigen Gewinn von Baumasse. Der tatsächlich gewachsene Boden, dessen Verlauf erkennbar sei und eine Interpolation daher überflüssig mache, liege eindeutig unter dem konstruierten Terrain. Nach Auffassung der Baubehörde Illnau-Effretikon bestünde selbst bei Anhebung der massgebenden Durchschnittshöhe oder bei einer Korrektur der Interpolation im Bereich der Garageneinfahrt immer noch Baumassenreserve und liesse sich ein allfälliger Mangel durch geringfügige Tieferlegung des Gebäudes heilen. Die private Beschwerdegegnerin verteidigt die von den Vorinstanzen nach dem Konzept des "dynamischen" gewachsenen Bodens durchgeführte Interpolation. Das Baurekursgericht habe nicht einfach die Eck- und Mittelpunkte des Abbruchobjekts berücksichtigt und so die Interpolation bestätigt; vielmehr habe sie eine Vergleichsrechnung vorgenommen. Bei der Ermittlung der Terrainhöhe anhand der Daten des Geometers seien die Aufschüttungen und Abgrabungen im Umfeld der Altbaute berücksichtigt worden. Für die Festlegung des massgebenden Terrainverlaufs genüge eine ausgemittelte Höhe; eine getrennte Berücksichtigung des "oberen" und "unteren" Gartens sei nicht erforderlich.

E. 5.3.1

Als gewachsener Boden gilt der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 ABV). Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein altes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern mittels Interpolation fiktiv auffüllen. Dabei kann innerhalb von abzubrechenden Gebäuden der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00050, E. 3.2; VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1160 f.; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG aktuell 4/2002, S. 7). Gerade bei komplexen topographischen Verhältnissen bestehen regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemein anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen nicht überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 VRG). Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00050, E. 3.2).

E. 5.3.2

Die Erwägungen des Baurekursgerichts in E. 5.4 zur Berechnung der Baumasse von insgesamt 2'143.79 m³ und einer bei einem maximal zulässigen Volumen von 2'174 m³ resultierenden Reserve von rund 30 m³ sind unbestritten geblieben und soweit ersichtlich korrekt. Im Streit liegt allein die Frage, wie der gewachsene Boden verläuft. Denn nach Auffassung der Beschwerdeführenden sind die Terrainkoten zu hoch festgesetzt worden,

was gegenüber einer korrekten Ermittlung eine zu tiefe Baumasse zur Folge habe. Die Höhenbestimmung durch den Geometer mit zehn Messpunkten, von denen sechs an den Ecken des projektierten Neubaus vorgenommen worden sind und eine mittlere Höhe von 534.23 m ü.M. ergeben, werden nicht angezweifelt. Angesichts eines geringen Niveauunterschieds von max. rund 1.10 m auf einer Distanz von über 20 m bei den sechs letztgenannten Messpunkten ist der Feststellung des Baurekursgerichts beizupflichten, dass es sich um ein einfaches Gelände mit geringer Hangneigung handelt. Sodann erscheint die Anzahl von sechs Messpunkten als angemessen und deren Positionierung an den Gebäudeecken als sachgerecht. Die Vorinstanz hat im Weiteren zutreffend erwogen, dass der gewachsene Boden angesichts der Geländeverhältnisse jedenfalls in vertretbarer Weise festgestellt worden ist und für eine von den Beschwerdeführenden verlangte weitergehende Differenzierung kein Anlass besteht. Mithin sind weder die angebliche Senke bei der bisherigen Garagenzufahrt auf der Ostseite des Abbruchobjekts noch der "obere" und "untere" Garten besonders zu erfassen (so auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1161 f.). Allgemein dürfen bei einfacheren Terrainverhältnissen – wie hier – weder an die Anzahl der Messpunkte noch an die Berücksichtigung von geringen Geländeunebenheiten übersteigerte Anforderungen gestellt werden. Vorliegend hat das Baurekursgericht mit einer Vergleichsrechnung aufgezeigt, dass der Einbezug von weiteren Messpunkten zu keinem anderen Ergebnis führen würde. Insgesamt erscheint die gemäss korrigierter Berechnung ermittelte Baumasse von rund 2'144 m³ als zutreffend, womit das zulässige Volumen um 30 m³ unterschritten ist. Weil das Projekt somit die erlaubte Baumasse respektiert, erübrigt es sich, Überlegungen zur Toleranz im Fall einer geringfügigen Überschreitung derselben anzustellen (vgl. dazu VGr, 14. Februar 2007, VB.2006.00458, E. 3.2). Desgleichen hat sich das Verwaltungsgericht nicht mit der Frage zu befassen, ob unter diesen Umständen gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG eine Auflage in Frage komme, wonach die Baumasse durch eine – geringfügige – Tieferlegung des Gebäudes zu vermindern sei. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen solidarisch kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG) und steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Vielmehr haben sie der obsiegenden privaten Beschwerdegegnerin kraft § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine solche Vergütung im angemessenen Betrag von Fr. 3'500.- (inklusive Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Der Baubewilligungsbehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 5; 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5).

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