

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00111 vom 3. September 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00111

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00111 du 3 septembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00111 del 3 settembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Besonderes Gebäude, teilweise Baubewilligung. Erfüllt ein Gebäude aufgrund seines Ausbaus die in § 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume oder unterschreitet es diese nur unwesentlich, stellt er von vorherein kein Besonderes Gebäude dar. Trifft dies nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand den wohngygenischen Anforderungen genügt (E. 3.2.1). Besondere Gebäude dürfen an Hauptgebäude angebaut werden. Voraussetzung ist auch hier, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Grösse, Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Daher liegt kein Besonderes Gebäude mehr vor, wenn dessen Ausstattung eine solche Nutzung während des grösseren Teils des Jahres erlaubt oder die Lage eines darin enthaltenen Raums eine dauernde Nutzung erleichtert, weil durch eine direkte Verbindung zum Hauptgebäude mit seinem Einbezug in die Wohn- oder Arbeitsnutzung gerechnet werden muss. Um als Besonderes Gebäude zu gelten, müssen Bestandteile des Hauptgebäudes in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen (E. 3.2.2). Dem geplanten Anbau fehlt es an einer konstruktiven und architektonischen Selbständigkeit. Sodann fehlt es dem geplanten nördlichen Anbau zwar an einer genügenden Wärmeisolation und einer Heizung, die grossflächig verglasten Wände lassen jedoch eine grosszügige Belichtung und eine Nutzung zum dauernden Aufenthalt, während eines grossen Teils des Jahres zu (E. 3.3). Da sich das Bauprojekt als teilbar erweist, hat die Vorinstanz auch die Rügen in Bezug auf die weiteren Umbauten zu prüfen (E. 4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 2

Das streitbetroffene Grundstück befindet sich in der Wohnzone 1.60, es ist nebst einer Garagenbaute und einem Gartenhaus mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 03 überstellt. Das strittige Bauvorhaben stellt ein Alternativprojekt zu dem im Verfahren VB.2019.00723 geplanten Umbau des Einfamilienhauses dar. Es beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung des Untergeschosses mit Kellerräumen, einen eingeschossigen Anbau an der Nord- und Ostfassade, einen kleineren Anbau an der Südfassade, eine Dachaufbaute, einen unterirdischen Anschluss an die bestehende Einstellgarage sowie die Neugestaltung des Sitzplatzbereichs an der Südost- und Südwestfassade.

E. 3.1

Zwischen den Parteien ist strittig, ob es sich beim Anbau an der Nordfassade um ein Besonderes Gebäude handelt, welches einen geringeren Wegabstand einzuhalten hat.

E. 3.2.1

Als Besondere Gebäude gelten laut § 273 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Für solche Bauten kann in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden (§ 49 Abs. 3 PBG). Die Gemeinde Zollikon verweist für den hier infrage stehenden Wegabstand auf die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen, weshalb ein Abstand von 3,5 m einzuhalten ist (Art. 31 BZO Zollikon i. V. m. § 265 Abs. 1 PBG). Für die Qualifikation einer Baute als Besonderes Gebäude ist seine fehlende objektive Eignung zum dauernden Aufenthalt von Personen ausschlaggebend und nicht die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen ausgewiesene Nutzung (VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00524, E. 5.2). Erfüllt ein Gebäude aufgrund seines Ausbaus die in § 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume oder unterschreitet er diese nur unwesentlich, stellt er von vorherein kein Besonderes Gebäude dar. Trifft dies nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand den wohnhygienischen Anforderungen genügt (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1).

E. 3.2.2

Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG geht die Rechtsprechung davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden dürfen. Voraussetzung ist auch hier, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Grösse, Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1 mit Hinweisen). Daher liegt kein Besonderes Gebäude mehr vor, wenn seine Ausstattung eine solche Nutzung während des grösseren Teils des Jahres erlaubt (vgl. BEZ 1988 Nr. 26 E. 3b) oder die Lage eines darin enthaltenen Raumes eine dauernde Nutzung erleichtert, weil durch eine direkte Verbindung zum Hauptgebäude mit seinem Einbezug in die Wohn- oder Arbeitsnutzung gerechnet werden muss (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1). Allerdings dürfen blosse Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen

Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.3 mit Hinweisen). In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1110).

E. 3.3

Der neu geplante Anbau an der Nordfassade ist mit seinen 2,85 m Höhe deutlich tiefer als der Hauptbau und mit der geplanten Verglasung unterscheidet er sich auch hinsichtlich der Materialisierung deutlich vom bisherigen bestehenden Hauptgebäude. Allerdings ist nebst dem geplanten Anbau an der Nordfassade auch eine Erweiterung des Hauptgebäudes an der Ostfassade geplant. Diese ist ebenfalls verglast und weist nur eine Höhe von 2,85 m auf. Diese Erweiterung geht fließend in den nördlichen Anbau über, auch wenn sie innenseitig durch eine Wand von diesem getrennt ist. Dieser nahtlose Übergang sorgt dafür, dass es dem nördlichen Anbau an einer konstruktiven und architektonischen Selbständigkeit fehlt. Im Weiteren stellt der nördliche Anbau auch einen wesentlichen Eingang zum Hauptgebäude dar, wie die Beschwerdeführenden auch in einer Vernehmlassung im Verfahren VB.2019.00723 zum nördlichen Hauseingang ausführen. Zwar kann das Gebäude auch über die Garage sowie den südlichen Eingang bei der Küche betreten werden, insbesondere wenn jedoch das Haus mit einem Kinderwagen betreten oder verlassen wird, ist der nördliche Hauszugang mit dem geplanten Kinderwagenabstellraum der naheliegendste Eingang. Der Anbau ist vom Haus aus direkt zugänglich. Sodann fehlt es dem geplanten nördlichen Anbau zwar an einer genügenden Wärmeisolation und einer Heizung, die grosszügig verglasten Wände lassen jedoch eine grosszügige Belichtung und eine Nutzung zum dauernden Aufenthalt, während eines grossen Teils des Jahres zu (vgl. BEZ 1988 Nr. 26). Demgemäss ist der nördliche Anbau nicht als Besonderes Gebäude zu klassifizieren und verletzt dieser daher die Abstandsvorschriften.

E. 3.4

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.1 mit Hinweisen). Der vorliegende Mangel ist nicht dergestalt, dass er ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden könnten. Insbesondere sind verschiedene Möglichkeiten denkbar, wie der Mangel behoben

werden kann. Als Folge der abschlägigen Beurteilung des Nordanbaus als Besonderes Gebäude wird das Projekt unter Umständen grundlegend überarbeitet werden müssen. Dabei ist es nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.4 mit weiteren Hinweisen). Die erforderlichen Veränderungen sind damit nicht ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von Art. 321 Abs. 1 PBG zu bewerkstelligen. Nebenbestimmungen sind für solche Mängelkorrekturen nicht geeignet.

E. 4.1

Das Baurekursgericht unterliess es, nachdem es die Qualität des nördlichen Anbaus als Besonderes Gebäude verneinte, die weiteren Aspekte des Bauprojekts zu beurteilen. Dies wird von den Beschwerdeführenden gerügt, sie vertreten die Ansicht, die weiteren Teile des Baugesuchs hätten gesondert beurteilt und bewilligt werden dürfen.

E. 4.2

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht ausnahmslos. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 28. November 2013, VB.2013.00253, E. 6.1.1 mit weiteren Hinweisen; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 431 und 465). Solche Entscheide über rechtliche oder technische Teilaspekte einer Baute erlauben jedoch nicht, dass Bauten oder Überbauungen, die eine bauliche Einheit bilden, nur teilweise bewilligt werden (BGr, 13. Oktober 2015, 1C_350/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf Mäder, a. a. O., S. 226 und auch zum Folgenden). Aufgrund der Bindung der Baubehörde an die Begehren des Bauherrn (Dispositionsprinzip) kann die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs nur zulässig sein, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Dies setzt voraus, dass der bewilligte Teil des Baubegehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.3.1).

E. 4.3

Das Bauprojekt sieht verschiedene einzelne Umbau und Erweiterungsbauten vor. So soll das Untergeschoss um eine Verbindung zwischen Garage und Hauptgebäude sowie einen Wasch- und Lagerraum und einen zweiten Keller erweitert werden. Diese Umbauten können klar vom nördlichen und östlichen Anbau abgegrenzt werden. Die Verweigerung des Anbaus bewirkt keine Projektänderung für die anderen Teile. Gleiches gilt für die Anbauten an der Südfassade, sowie die Raumveränderungen im ersten Obergeschoss sowie für den Umbau des Dachgeschosses entfalten diese alle keine Wirkung auf die Nord- bzw. Ostfassade und umgekehrt. Einzig fraglich bleibt, ob die östliche Wohnraumerweiterung, welche an den Nordanbau angrenzt unabhängig von diesem beurteilt werden kann. Zusammengefasst hat es die Vorinstanz jedoch unzulässigerweise unterlassen, das Bauprojekt auf dessen Teilbarkeit zu überprüfen und damit einhergehend auch die weiteren Rügen der Rekurrentin. Demgemäss ist die Sache zur weiteren Prüfung des Rekurses an die Vorinstanz zurückzuweisen. In Bezug auf die Qualität des nördlichen Anbaus als

besonderes Gebäude ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je zu einem Viertel und der privaten Beschwerdegegnerin zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihnen aufgrund des mangelnden überwiegenden Obsiegens keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 6

Soweit der vorliegende Entscheid einen Zwischenentscheid im Sinn von 93 Abs. 1 lit. a und b des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) darstellt, kann dieser bloss unter den darin erwähnten einschränkenden Bedingungen angefochten werden.

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