

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00338 vom 22. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00338

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00338 du 22 octobre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00338 del 22 ottobre 2020

Regeste

Baubewilligung | Verzicht auf Geschossvorschriften; Gebäudehöhe; Käseglocke-Praxis. Zahlreiche Gemeinden verzichten in ihren Bauordnungen ganz oder teilweise für bestimmte Zonen auf Geschossvorschriften. In diesen Fällen können oberirdisch so viele Geschosse erstellt werden, wie sich innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe bestimmten Kubus unterbringen lassen (E. 3.2). Demgemäss kann das oberste Geschoss auch ein Vollgeschoss sein (E. 3.3). Die zulässige Gebäudehöhe wird normalerweise durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, entscheidend ist das geringere Mass. Enthält eine Bau- und Zonenordnung keine Geschossvorschriften, sind also in Bezug auf die Ausdehnung nach oben ausschliesslich die Gebäude- und die Firsthöhe massgebend, können Bauten innerhalb dieses (für Bauten mit Satteldach) vorgegebenen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden. Innerhalb dieses Profils wird keine Gebäudehöhe gemessen (E. 4.2). Mit einem Verzicht auf Geschossvorschriften verzichtet die Gemeinde auch auf die – auf Geschossvorschriften beruhende – Messweise von § 280 Abs. 1 PBG (E. 4.3). Das Bauprojekt ordnet sich befriedigend ein (E. 5). Abweisung. BGer-Urteil vom 29.9.21 WEIT-ABW

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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

E. 1.1

A, 1.2 B, 2. C, 3.1 D, 3.2 E, 4.1 F, 4.2 G, 5. Stockwerkeigentümergeinschaft H, alle vertreten durch RA I, Beschwerdeführende, gegen 1. Baugenossenschaft J, vertreten durch RA K und/oder RA L, 2. Gemeinderat Männedorf, vertreten durch RA M, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Männedorf erteilte der Baugenossenschaft J mit Beschluss vom 28. August 2019 die baurechtliche Bewilligung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Photovoltaikanlage, Einstellhalle und Velounterstand auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der R-Strasse in Männedorf. II. Gegen den Beschluss erhoben diverse Nachbarn am 4. Oktober 2019 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten dessen Aufhebung. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs am 25. März 2020 teilweise gut und ergänzte den Beschluss des Gemeinderats Männedorf vom 28. August 2019 mit der Nebenbestimmung,

dass die Baugenossenschaft J vor Baufreigabe die Einhaltung der höchstzulässigen Baumasse im Sinn der Erwägungen mittels revidierten, zur Bewilligung einzureichenden Plänen nachzuweisen hat. Im Übrigen wies es den Rekurs ab. III. Dagegen erhoben A und B, C, D und E, F und G sowie die Stockwerkeigentümergeinschaft H am 19. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung. Der Gemeinderat Männedorf beantragte am 11. Juni 2020 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Gleichentags beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baugenossenschaft J beantragte mit Beschwerdeantwort vom 22. Juni 2020 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Mit Replik vom 17. August 2020 hielten die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen fest. Die Baugenossenschaft J verzichtete am 25. August 2020 auf eine Duplik. Der Gemeinderat Männedorf hielt am 31. August 2020 an seinen Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

E. 2

Die unüberbauten Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 01 liegen in der Wohnzone W1.7 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf (BZO). Geplant ist die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern (X und Y) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02. Dieses ist über eine neu erstellte Strasse erschlossen (Strassenparzelle Kat.-Nr. 03). Auf dem zweiten Baugrundstück Kat.-Nr. 01, welches im Südwesten des erstgenannten Baugrundstücks liegt und von der R-Strasse, vom S-Weg sowie von der neuen Strasse eingefasst wird, soll lediglich ein Velounterstand erstellt werden.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die geplanten Gebäude würden ein unzulässiges Vollgeschoss im Firstbereich aufweisen.

E. 3.2

Nach § 49 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind, soweit die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmen, in der Bau- und Zonenordnung Regelungen gestattet über die Gebäude- und Firsthöhe. Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden (§ 49a Abs. 2 PBG). Der Bau- und Zonenordnung steht es dabei frei, eine Geschoszahl festzulegen (§ 49 Abs. 2 lit. c PBG). Zahlreiche Gemeinden verzichten in ihren Bauordnungen ganz oder teilweise für bestimmte Zonen auf Geschoszahlvorschriften. In diesen Fällen können oberirdisch so viele Geschosse erstellt werden, wie sich innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe bestimmten Kubus unterbringen lassen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1147; VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00165).

E. 3.3

Die Gemeinde Männedorf legte in Ziffer 6.1.4 BZO fest, dass die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, frei wählbar ist. Damit hat auch sie – entgegen der

Ansicht der Beschwerdeführenden – die maximal zulässige Geschosszahl nicht festgesetzt. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Bau- und Zonenordnung Regelungen für die Dachgestaltung trifft. Daraus, dass Ziffer 6.4.2 besagt, wie die Belichtung im zweiten Dachgeschoss zu erfolgen hat, wird keine Geschosszahl festgelegt, sondern nur für den Fall, dass ein zweites Dachgeschoss innert der frei wählbaren Geschossgestaltung gebaut wird, die Belichtung sowie die Dachaufbauten geregelt. Gleiches gilt für das Untergeschoss. Demgemäss dürfen nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung die obersten Geschosse auch Vollgeschosse sein. Dies hat auch die Vorinstanz ausgeführt und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt, hat sie sich doch mit den wesentlichen Punkten der Beschwerde, nämlich der Zulässigkeit eines Vollgeschosses als oberstes Geschoss auseinandergesetzt. Die Betroffenen konnten sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass die Gebäudehöhe nicht eingehalten werde.

E. 4.2

Die zulässige Gebäudehöhe wird normalerweise durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, entscheidend ist das geringere Mass (§ 278 Abs. 1 PBG). Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet (§ 280 Abs. 1 PBG). Enthält eine Bau- und Zonenordnung keine Geschosszahlvorschriften, sind also in Bezug auf die Ausdehnung nach oben ausschliesslich die Gebäude- und die Firsthöhe massgebend, können Bauten innerhalb dieses (für Bauten mit Satteldach) vorgegebenen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden. Innerhalb dieses Profils wird keine Gebäudehöhe gemessen. Das oberste Geschoss kann also auch ein Vollgeschoss sein (Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1192 f.). Als Folge der liberalisierten kommunalen Vorschriften, welche grundsätzlich innerhalb der Höhenprofile eine freie Geschosskonfiguration und Nutzungsverteilung zulassen, kann nämlich im Fall von Flachdachbauten (sowie auch anderer Dachformen) nicht mehr verlangt werden, dass Gebäudeteile, welche über die für die Gebäudehöhe gültige Profillinie hinaus in den – theoretischen – Profilbereich eines maximal zulässigen Satteldachs ragen, deutlich als Dachgeschosse erkennbar sein müssen. Dies hat zur Folge, dass Dachbauten innerhalb des für Bauten mit Satteldach zulässigen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden können (BEZ 1995 Nr. 36). Denn wenn die Bauordnung die Art, die Zahl sowie die Verteilung der Geschosse offenlässt, besteht kein Grund, die nach § 292 PBG in Verbindung mit § 281 Abs. 1 PBG Anwendung findende Profillinie am Schnittpunkt der tatsächlichen Dachfläche mit der Fassade anzusetzen, damit Attikageschosse auch visuell als solche klar erkennbar sind (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1193).

E. 4.3

Da es aufgrund der fehlenden Geschosszahlbestimmung irrelevant ist, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Dach- oder Vollgeschoss handelt, ist auch nicht auf die Schnittlinie Fassade und Dachfläche abzustellen. Gemäss der obgenannten Rechtsprechung

und Lehre kommt es sodann bei der Anwendung der sogenannten Käseglocke-Praxis nur darauf an, dass Geschosshöhenvorschriften fehlen. Das Fehlen von Nutzungsziffern ist – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – nicht von Belang für die Gebäudehöhe. Die Käseglocke-Praxis entspricht einer langjährigen und auch von der Lehre aufgenommenen Praxis, weshalb nicht von einer Treu und Glauben widersprechenden Auslegung der Gebäudehöhenvorschriften durch die örtliche Baubehörde gesprochen werden kann. Mit einem Verzicht auf Geschosshöhen verzichtet die Gemeinde auch auf die – auf Geschosshöhen beruhende – Messweise von § 280 Abs. 1 PBG. Der von den Beschwerdeführenden zitierte verwaltungsgerichtliche Entscheid VB.2008.00435 hat wie schon von der Vorinstanz angeführt vorliegend keine Relevanz, liegen jenem Fall doch Geschosshöhen zugrunde (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00435, E. 1.1). Die Beschwerdeführenden bringen weiter ein, die Käseglocke-Messweise würde dazu führen, dass die Gebäude ein anderes Erscheinungsbild vermitteln würden, als bei korrekter Messweise. Dieser Einwand vermag nicht zu überzeugen. Durch die vorgenannte Messweise entsteht kein Erscheinungsbild, dass über ein Erscheinungsbild eines aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe gebauten maximal zulässigen Gebäudes mit Satteldach hinausgehen würde. Vielmehr lässt es die Praxis zu, in diesem Profil die Geschosse auch auf "Dachgeschosshöhe" frei zu wählen und eine maximale Ausdehnung bei freier Geschosswahl zu ermöglichen. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz die Käseglocke-Praxis zu Recht angewandt und ist nach dieser die Gebäudehöhe eingehalten.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden rügen im Weiteren die fehlende befriedigende Einordnung nach § 238 Abs. 2 [recte Abs. 1] PBG. Es entstehe keine Einbindung der ungewöhnlichen Dachgestaltung in den baulichen Kontext, selbst wenn sich dort unterschiedliche Dachformen befinden sollten. Ein Pendant sei nicht ersichtlich. Sodann sei die behauptete geschickte Einordnung ins Siedlungsgefüge nicht ersichtlich, da nur das Gebäude R-Strasse 04 baulich unmittelbar benachbart sei. Indem das Haus X möglichst nahe an den S-Weg und die Bauzonengrenze, mithin auch gestalterisch zu nahe an das Gebäude R-Strasse 04 gestellt werden solle, werde dessen Stellung im Gelände und seine gestalterische Wirkung völlig unmotiviert konkurrenziert und abgewertet.

E. 5.2

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; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 810; 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). Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung;

vielmehr setzt eine Bauverweigerung das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4). 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 (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52 E. 3.6).

E. 5.3

Die Vorinstanz führte an, dass anlässlich des Augenscheins die Lage des Baugrundstücks zwischen zwei Siedlungsteilen mit unterschiedlichem Charakter festgestellt werden konnte. Die Umgebung werde durch unterschiedliche Gebäudetypen und -formen sowie entsprechend unterschiedlichen Dachformen geprägt. In einer solchen heterogenen Umgebung ordne sich das Bauvorhaben mit der gewählten, teils nicht dem klassischen Schräg- oder Flachdachtypus entsprechenden Dachform ohne Weiteres befriedigend ein. Ein störender Gegensatz zu den bestehenden Bauten sei nicht erkennbar. In Bezug auf die durchgehenden Balkone auf der Südseite sei überdies eine gewisse Ähnlichkeit des Bauvorhabens zur rekurrentischen Überbauung mit ihren kubischen Gebäudekörpern und ebenfalls durchgehenden Balkonen in gestalterischer Hinsicht nicht von der Hand zu weisen. Der Beschwerdegegner 2 führte zudem aus, die geplanten Mehrfamilienhäuser seien unterschiedlich konzipiert und würden mit ihrer Anordnung und Dachform Bezüge zur bestehenden Bebauungsstruktur aufnehmen. Sie seien gut in den Hang eingebettet. Die gegeneinander abgedrehte Stellung entspreche dem topografischen Verlauf und unterstütze die ungezwungene Eingliederung in das Siedlungsgefüge. Von der kubischen Form abgesehen wiesen beide Gebäude den gleichartigen architektonischen Ausdruck auf, was die Ensemblewirkung betone und den Zusammenhang stärke.

E. 5.4

Diesen zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz ist beizupflichten. Auch wenn bei der Dachgestaltung kein Pendant in der näheren Umgebung des geplanten Projekts zu finden ist, vermögen die Beschwerdeführenden nicht darzulegen, weshalb diese Dachgestaltung in störenden Widerspruch treten oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bilden sollte. Vielmehr erweist sich die Dachlandschaft als heterogen mit vorwiegend Flach- und Satteldächern, deren Strukturmerkmale sich auch in der Dachgestaltung des Bauprojekts wiederfindet. Ein störender Widerspruch oder stossender Gegensatz ist nicht ersichtlich und wird von den

Beschwerdeführenden auch nicht in substantzierter Weise geltend gemacht. Das am S-Weg geplante Haus X wirkt gegenüber dem Gebäude R-Strasse 04 nicht störend. Vielmehr sind diese beiden Bauten durch einen Höhenunterschied sowie den S-Weg voneinander getrennt und besteht zwischen den Gebäuden genügend Raum, damit diese einzeln wirken können. Wie von den Vorinstanzen festgestellt, gliedern sich die Gebäude gut in das umliegende Gelände ein. Der Beschwerdegegner 2 hat somit sein Ermessen nicht überschritten, indem er dem Bauprojekt eine genügende Einordnung attestierte.

E. 6.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, der S-Weg sei als Zufahrtsstrasse zu qualifizieren, zu welcher ein Abstand von 6 m einzuhalten sei. Sodann würden auch Baulinien fehlen und es lasse sich fragen, ob aus siedlungsgestalterischen Gründen nicht ein Abstand von 3,5 m erforderlich sei.

E. 6.2

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG). Die Vorinstanz führte in E. 5.2 die konstante Rechtsprechung zur Beurteilung, ob ein Weg oder eine Strasse vorliegt, an. Auf diese Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Die Bemerkungen der Beschwerdeführenden vermögen diese konstante Rechtsprechung nicht in Zweifel zu ziehen, insbesondere sind die Hinweise auf die neue Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 unbeachtlich, ist diese auf das vorliegende Projekt noch gar nicht anwendbar (Inkrafttreten am 1. Juni 2020, vgl. Bestimmung E). Die Beschwerdeführenden bringen keine plausible Begründung vor, weshalb es Baulinien bräuchte. Zudem wurden im Verfahren zur Festsetzung des Quartierplans S-Weg/T-Platz vom 22. August 2016 Baulinien geprüft und im Technischen Bericht festgehalten, dass solche nicht notwendig seien. Nach der konstanten Rechtsprechung zur Abgrenzung einer Zufahrtsstrasse von einem Zufahrtsweg liegt vorliegend ein Zufahrtsweg vor. Auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz kann abermals verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Demgemäss wahrt das Haus X den Wegabstand.

E. 7

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Vielmehr sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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