

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00662 vom 18. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00662

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00662 du 18 mars 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00662 del 18 marzo 2021

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Besonderem Gebäudeteil. Ein Höhenlinienplan ist für die Beurteilung des Bauvorhabens, welches auf nicht komplexen Terrainverhältnissen erstellt werden soll, nicht erforderlich (E. 3). Es ist grundsätzlich der Gemeinde überlassen, die zulässige Ausnützung mittels Festschreibung von Nutzungsziffern zu regeln oder davon abzusehen, wobei diese gesetzgeberische Entscheidung sämtliche Bauten beschlagen kann oder allein Besondere Gebäude, wie das die vorliegend anwendbare BZO vorsieht (E. 4.1). Die Qualifikation der Tiefgarage als Besonderer Gebäudeteil ist nicht zu beanstanden (E. 4.2 f.). Die baulich-architektonische Einheit der gesamten Fassade ist zu bejahen, weshalb die Länge der Dachaufbauten BZO-konform ist (E. 6). Der vorinstanzliche Schluss auf eine befriedigende Einordnung des Bauvorhabens ist zu bestätigen (E. 7). Abweisung.

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. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen in der Wohnzone W2.5; es grenzt nordwestlich an die Parzelle Kat.-Nr. 04, nordöstlich an das Grundstück Kat.-Nr. 05 und südöstlich an die Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 07. Südwestlich umfährt die I-Strasse die Bauparzelle.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, dass die mit dem Baugesuch eingereichten Planunterlagen ungenügend seien, da ein Höhenlinienplan fehlen würde. Inwiefern ein solcher für die Beurteilung des Vorhabens nötig wäre (womit das Baugesuch mit Blick auf § 310 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG] unvollständig wäre), vermag der Beschwerdeführer aber nicht darzulegen. Seine Argumentation, wonach gestützt auf die von der Bauherrschaft eingereichten Plänen die Einhaltung der Baumassenziffer nicht überprüft werden könne, beruht mehr auf einer unterschiedlichen rechtlichen Auffassung (dazu sogleich E. 4) als auf ungenügenden Sachverhaltsgrundlagen. Zu Recht weist denn auch die Vorinstanz darauf hin, dass gestützt auf § 3 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 ein von einem Geometer erstellter bzw. geprüfter Höhenlinienplan grundsätzlich nicht zu verlangen ist. Da nach unbestrittenen

Feststellungen der Vorinstanz der Sachverhalt in Bezug auf die Terrainverhältnisse nicht komplex ist (wovon sich die Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins am 15. Juli 2020 überzeugte), ist ein solcher Plan auch nicht ausnahmsweise notwendig. Schliesslich beruht das in den Plänen angegebene gewachsene Terrain nicht auf den unüberprüfbar Angaben der Bauherrschaft, wie das der Beschwerdeführer vorträgt; im Gegenteil korrespondieren diese Angaben mit den Höhenkoten, welche der Geomatiker der Baubewilligungsbehörde aufgenommen hatte und der Bauherrschaft am 14. Dezember 2018 zukommen liess. Folglich ist die Rückweisung der Sache zur Einholung genügender Plangrundlagen nicht geboten. Der Eventualantrag des Beschwerdeführers ist somit abzuweisen.

E. 4

Der Beschwerdeführer moniert, dass die fehlende Festlegung einer Baumasse für Besondere Gebäude gegen das kantonale Baugesetz verstossen würde. Darüber hinaus würde die Tiefgarage die Voraussetzungen an ein Besonderes Gebäude nicht erfüllen.

E. 4.1

Gemäss § 258 Abs. 1 PBG gilt bei der Baumassenziffer der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar. Konkretisierend hält § 13 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) fest, dass die Gemeinden die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln können für Hauptgebäude (lit. a) und für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG (lit. b). Damit wurde die gesetzliche Definition der Baumassenziffer nicht geändert, sondern es wurde lediglich die seit der PBG-Revision 1991 ausgeübte Genehmigungspraxis betreffend separate Baumassenziffer je für Hauptgebäude und für Besondere Gebäude klargestellt und insofern die " differenziertere Anwendung durch die Gemeinden" festgehalten (Antrag und Weisung des Regierungsrats vom 14. Mai 2003 betreffend Genehmigung einer Änderung der Allgemeinen Bauverordnung, ABl 2003, S. 1102 ff., 1104 f.; vgl. VGr, 8. Februar 2012, VB.2011.00564, E. 3.3.5). Unter Hinweis auf diese – auch von der Vorinstanz zitierten – Materialien stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass die Nichtberücksichtigung von besonderen Gebäuden im Zuge der Baumassenzifferberechnung keine differenzierte Anwendung sei, sondern vielmehr eine nach § 258 Abs. 1 PBG und § 13 ABV unzulässige Nichtanwendung. Dem ist nicht zu folgen. Nach § 49 Abs. 2 lit. a PBG sind, soweit die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmen, in der Bau- und Zonenordnung Regelungen gestattet über die Baumassenziffern. Die Bestimmung stellt den Gemeinden die Wahl der geeigneten Nutzungsziffern oder den Verzicht darauf in allen Zonen frei (Antrag des Regierungsrats vom 11. Oktober 1989 [an den Kantonsrat] zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes, ABl 1989, 1713 ff., 1751). Damit ist es grundsätzlich der Gemeinde überlassen, die zulässige Ausnützung mittels Festschreibung von Nutzungsziffern zu regeln oder davon abzusehen, wobei diese gesetzgeberische Entscheidung sämtliche Bauten beschlagen kann oder allein gewisse (e igenständige) Gebäudekategorien. Eine von Hauptgebäuden abweichende Regelung der Nutzungsdichte von Besonderen Gebäuden umfasst somit ebenso einen (gänzlichen) Verzicht auf die Festlegung von Nutzungsziffern für Besondere Gebäude, was als von § 13 ABV intendierte differenzierte Anwendung aufzufassen ist. Soweit der Beschwerdeführer schreibt, dies könne nicht Sinn von § 13 ABV sein, da damit auf einer Parzelle quasi unbeschränkt Besondere Gebäude(-teile) realisiert werden könnten, erwidert die Baubewilligungsbehörde zu Recht, dass die Vorschriften betreffend Gebäude- und Grenzabstände sowie Gestaltungsvorgaben das Ausmass von Besonderen Gebäuden ausreichend definieren würden (zur Steuerungswirkung von Nutzungsziffern im Verhältnis

zu den übrigen Baubeschränkungsnormen siehe Beat Stalder/Nicole Tschirky in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, N. 3.370). Entsprechend legt Art. 5.1 BZO fest, dass die Baumassenziffer für Hauptgebäude in der Zone W2.5 maximal 2.5 beträgt. Entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht ist darin – beziehungsweise in der Nichterwähnung der Besonderen Gebäude – keine Lücke (dazu Ulrich Häfelin /Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 201 ff.) zu erblicken; richtigerweise ist von einem qualifizierten Schweigen der Bauordnung auszugehen.

E. 4.2

Was die strittige Qualifikation der Tiefgarage als Besonderes Gebäude betrifft, führt die Vorinstanz unter ausführlicher Bezugnahme auf die Urteile des Verwaltungsgerichts vom 1. März 2018 (VB.2017.00363) und vom 2. März 2016 (VB.2015.00544) aus, dass diese als Besonderer Gebäudeteil mit hinreichend konstruktiv-architektonischer Selbständigkeit erkennbar sei und als solcher einem Besonderen Gebäude gleichgestellt sei. Dem hält der Beschwerdeführer zunächst entgegen, dass die von der Vorinstanz zitierten verwaltungsgerichtlichen Entscheide im vorliegenden Fall nicht herangezogen werden dürfen, da diese die Frage des Grenzabstands betreffen würden und nicht diejenige der Baumasse. Dabei verkennt der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz die verwaltungsgerichtliche Praxis mit Blick auf die fragliche Qualifikation der Tiefgarage als Besonderer Gebäudeteil herangezogen hat. Dass aus einer solchen Qualifikation unterschiedliche baurechtliche Wirkungen (Abstands- respektive Nutzungsdichteprivileg) erwachsen (vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1106) , steht der Anwendung dieser Praxis auf den vorliegenden Fall nicht entgegen, zumal eine Privilegierung Besonderer Gebäude(-teile) hinsichtlich der erlaubten Ausnützung praxisgemäss zulässig ist (VGr, 2. März 2016, VB.2015.00544, E. 4.1 betr. Überbauungsziffer).

E. 4.3

Sodann steht – entgegen dem beschwerdeführerischen Standpunkt – die bauliche und funktionelle Verbindung der Tiefgarage mit dem Hauptgebäude der Qualifikation Ersterer als Besonderes Gebäude(-teil) nicht entgegen: Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG geht die Rechtsprechung davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden dürfen, wobei eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen ist (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.5.1). Eine funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird hingegen nicht verlangt (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 mit Hinweisen). Die Verbindung eines Besonderen Gebäudes mit einem Hauptgebäude vergrössert zugleich naturgemäss die dreidimensionale Erscheinung der Baute, weshalb der Beschwerdeführer auch daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Schliesslich spricht der Umstand, dass die Tiefgarage in der Nordwestecke das gewachsene Terrain um gut einen Meter überragt, ebenso wenig gegen deren Qualifikation als Besonderes Gebäude(-teil); im Gegenteil ergibt sich die konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes regelmässig gerade aufgrund der gegenüber den Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1110).

E. 5

Der Beschwerdeführer moniert im Weiteren, dass das Bauprojekt in zweifacher Hinsicht den Grenzabstand nicht einhalte, da der einzuberechnende Mehrlängenzuschlag unbeachtet geblieben sei.

E. 5.1

Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie (§ 260 Abs. 1 PBG). Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen (§ 21 Abs. 1 ABV). Der Mehrlängenzuschlag entspricht einem bestimmten Teil der als Mehrlänge qualifizierten Fassadenlänge; der Zuschlag kann auf ein Höchstmass begrenzt werden (§ 23 Abs. 1 ABV). Nach Art. 5.2.2 BZO sind bei Fassaden von mehr als 15,0 m Länge entsprechende Zuschläge zu veranschlagen.

E. 5.2

Nach Ansicht des Beschwerdeführers sind die das gewachsene Terrain überragenden Teile der Tiefgarage in die Mehrlängenzuschlagsberechnung miteinzubeziehen. Dem ist nicht beizupflichten. Wie gesehen (oben E. 4) behandelte die Vorinstanz die Tiefgarage zu Recht als Besonderen Gebäudeteil. Im Zusammenhang mit dem Mehrlängenzuschlag erwog sie darauf, dass bei dessen Berechnung mangels abweichender Festlegung in der Bauordnung Besondere Gebäudeteile ausser Ansatz fallen würden. Diese zutreffende (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1078) Feststellung zieht der Beschwerdeführer nicht in Zweifel, weshalb auf die Rüge nicht weiter einzugehen ist.

E. 5.3

Darauf bringt der Beschwerdeführer vor, dass aufgrund der mehrgeschossigen Einwandung bei den südlich ausgerichteten Balkonen die nordwestliche Fassade breiter in Erscheinung trete, weshalb ein Mehrlängenzuschlag hinzuzurechnen sei. Zur Fassadenlänge sind oberirdische Vorsprünge dann hinzuzurechnen und für die Gebäudelänge massgebend, wenn sie über mehr als ein Geschoss verlaufen und in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 ABV). Vorausgesetzt wird somit, dass sich die fraglichen Balkone in Richtung der betreffenden Fassade – vorliegend der nordwestlichen Fassade – erstrecken. Die beschwerdeführerisch monierte teilweise Einwandung der südlich ausgerichteten Balkone ist indessen der südwestlichen Fassade vorgelagert und weist zur westlichen Gebäudeecke, in der sich die südwestliche und die (angeblich zu breit in Erscheinung tretende) nordwestliche Fassade treffen, eine Distanz von 28 cm auf. Die Einwandung tritt zugleich optisch nicht als Fassade in Erscheinung und dient offensichtlich nicht der Gebäudeumhüllung. Damit ist diese nicht zur nordwestlichen Fassadenlänge hinzuzurechnen. Die nordwestliche Fassade weist somit eine Länge von 14,15 m auf, wodurch angesichts von Art. 5.2.2 BZO kein Mehrlängenzuschlag anzubringen ist. Die Rügen betreffend Grenzabstandsverletzung sind daher unbegründet.

E. 6

Der Beschwerdeführer rügt darauf die bauliche Ausgestaltung des Attikageschosses.

E. 6.1

Für die Beurteilung der Dachgestaltung ist § 292 PBG von Relevanz. Bei dieser Bestimmung 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). Ein Ziel von § 292 PBG ist es, die Dachgestaltung ruhig zu halten, weshalb die "Drittelsregel" jeweils auf der betreffenden Fassadenlänge einzuhalten ist. Als in diesem Sinn massgebende Fassadenlänge gilt jene Fassade oder jener Teil der Fassade, welche bzw. welcher eine baulich-architektonische Einheit bildet (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.4.2; 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 3b). Von der in § 292 PBG erwähnten Befugnis zum Erlass einer abweichenden Regelung hat die Gemeinde Horgen Gebrauch gemacht und in Art. 5.4 BZO festgehalten, dass die Gesamtlänge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten zusammen pro Geschoss höchstens 2/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen darf.

E. 6.2

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass sich die nordöstliche Fassade des Bauprojekts an die Vorgabe gemäss Art. 5.4 BZO halten würde. Die Balkone würden die von der Vorinstanz erwähnte Fassadenflucht durchbrechen, weshalb diese von der Berechnung der betreffenden Fassadenlänge auszuklammern seien. Mit dieser Argumentation verkennt der Beschwerdeführer, dass das Projektieren und Anbringen von Balkonen an einer Fassadenlänge nicht zwangsläufig die baulich-architektonische Einheit der Fassade stört oder gar ausschliesst. Dies ist auch in vorliegender Angelegenheit, in der die in zwei Teile gegliederte nordöstliche Fassade (mitsamt je einem Balkon pro Obergeschoss) jeweils für sich und auch im Zusammenspiel eine optische Einheit bildet, nicht auszumachen. Angesichts der 12,6 m und 11,8 m langen Fassadenabschnitte beachten die mit der Fassade des Vollgeschosses bündigen Dachaufbauten von insgesamt 12 m Länge die "Zweidrittelsregel" nach Art. 5.4 BZO, weshalb die beschwerdeführerische Rüge nicht durchdringt.

E. 6.3

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Dachgeschosses bemängelt der Beschwerdeführer sodann die begehbaren Terrassen an der nordöstlichen Seite des Attikageschosses. Da die projektierten Terrassenflächen nicht auskragen, steht ihnen die diesbezügliche verwaltungsgerichtliche Praxis (VGr, 21. März 2012, VB.2011.00539, E. 3.2 f.) nicht entgegen, weshalb auch diese Rüge unbegründet ist.

E. 7

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, dass sich die projektierte Baute nicht befriedigend in die Umgebung einordnen würde. Die Vorinstanz erwog in dieser Hinsicht, dass entgegen den Vorbringen des Rekurrenten (dem heutigen Beschwerdeführer) zumindest im relevanten näheren Umfeld des Bauvorhabens keine von Villen geprägte Umgebung mit wertvollen, rückwärtigen Grünräumen feststellbar sei; vielmehr werde die nähere bauliche Umgebung durch die langgestreckte, massive Baute mit diversen versetzt zueinanderstehenden Gebäudekörpern im Nordwesten des Baugrundstücks (auf Kat.-Nr. 04) dominiert. Auch führe die gegenüber der I-Strasse zurückversetzte Lage des Bauvorhabens nicht zu einem Widerspruch mit § 238 PBG. Der Beschwerdeführer bringt im vorliegenden Verfahren nichts vor, was ernsthafte Zweifel an den zutreffenden, auf einem Augenscheintermin basierenden Feststellungen der Vorinstanz zu wecken vermag. Damit ist der vorinstanzliche Schluss auf eine befriedigende Einordnung des Bauvorhabens zu bestätigen.

E. 8.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Haupt- wie im Eventualstandpunkt abzuweisen.

E. 8.2

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, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 4'000.-. Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 17 N. 50 ff.). Da dem öffentlichen Beschwerdegegner 2 vorliegend kein übermässiger Aufwand entstanden ist, ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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