

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00224 vom 16. September 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-09-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00224

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00224 du 16 septembre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00224 del 16 settembre 2021

Regeste

Baubewilligung | Absturzgefährdung bei Flachdach mit Solaranlage. Gemäss § 239 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Für die Beurteilung fachgerechter Bauausführung ist auf Richtlinien und Empfehlungen von anerkannten Fachverbänden abzustellen, wobei in vorliegender Fragestellung die SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) betreffend Geländer und Brüstungen einschlägig ist (E. 3). Im Hinblick auf die Absturzsicherung ist die Nutzungsweise der mit Solarpanels ausgestatteten Dachfläche nicht massgebend; relevant ist im Lichte der SIA-Norm 358 vielmehr die Begehbarkeit dieser Dachfläche. Da diese zu bejahren ist, ist die Dachfläche gegen eine Absturzgefahr mit geeigneten Schutzelementen zu sichern (E. 4.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 1.1

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. 1.2

Der Gemeinderat begründet das ersuchte Nichteintreten auf den Antrag 2 damit, dass die darin enthaltene Forderung nach Sicherheitsvorrichtungen um die Dachterrasse nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Rekursverfahrens gewesen sei. Dem ist nicht zu folgen: Bereits im Rekursverfahren beantragte die damals ohne rechtlichen Beistand auftretende Beschwerdeführerin unter anderem, dass die begehbbare Dachterrasse mit einem geeigneten Geländer umrahmt und gesichert werde. Entsprechend ist der beschwerdeführerische Antrag 2 zulässig.

E. 2

Bauvorstand Uitikon, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Entscheid vom 7. September 2020 erteilte der Bauvorstand der Gemeinde Uitikon C die baurechtliche Bewilligung für Anpassungen und Änderungen an der mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 rechtskräftig genehmigten Gesamtanierung des Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 03 in Uitikon. II. Dagegen erhob die A AG mit Eingabe vom 5. Oktober 2020 Rekurs beim

Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die teilweise Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 26. Februar 2021 teilweise gut und ergänzte die Baubewilligung um eine Auflage betreffend Abstellplätze; im Übrigen wies es den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. Hiergegen erhob die A AG mit Eingabe vom 26. März 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) insofern die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, als dieser die Rekursanträge abwies (Antrag 1); ausserdem sei auflagenweise die begehbare Dachterrasse mit geeigneten Abschränkungs-elementen zu umfassen (Antrag 2) und diese seien vollständig innerhalb der projektierten Dachterrasse anzubringen (Antrag 3). Das Baurekursgericht schloss am 9. April 2021 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Am 20. April 2021 beantragte der Bauvorstand Uitikon unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die A AG hielt am 26. Mai 2021 an ihren Anträgen fest. Der Bauvorstand Uitikon liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen; C äusserte sich nicht. Die Kammer erwägt: 1.

E. 2.1

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon teilweise in der Zone W2 und teilweise in der Zone WG2. Der Gemeinderat bewilligte am 17. Dezember 2018 die Gesamt-sanierung des darauf befindlichen Einfamilienhauses inklusive Aufstockung mit einem Attikageschoss, wobei nebenbestimmungsweise die Einreichung revidierter Pläne hinsichtlich der Terrasse im Attikageschoss verlangt wurde, da diese zum östlich angebauten Gebäude der Beschwerdeführerin auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 den Grenzabstand nicht respektieren würde. Ferner dürfe die Dachfläche lediglich auf einem Drittel der Ostfassade (also gegen die beschwerdeführerische Baute) als Dachterrasse benutzt werden; darüber hinaus sei das Dach als nicht begehbare Fläche auszugestalten und gegen eine Nutzung als Dachterrasse baulich zu sichern.

E. 2.2

Die im vorliegenden Verfahren angefochtene Bewilligung ist eine 1. Projektänderung und umfasst neben der Erfüllung obgenannter Auflagen unter anderem die Erstellung einer Photovoltaikanlage.

E. 3

Gemäss § 239 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) müssen Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen; sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Die Bestimmung wird durch § 20 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) konkretisiert, wonach unter anderem Terrassen so zu sichern sind, dass insbesondere für Kinder keine Absturzgefahr besteht. Für die Beurteilung fachgerechter Bauausführung ist nach § 2 BBV I sodann auf Richtlinien und Empfehlungen von anerkannten Fachverbänden abzustellen. Einschlägig ist in vorliegender Fragestellung die SIA-Norm 358 (Ausgabe 2010) betreffend Geländer und Brüstungen. Diese schreibt die Sicherung durch ein Schutzelement vor für jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, wobei als begehrbar jede Fläche gilt, die für Personen zugänglich ist (SIA-Norm 358

Ziff. 2.1.1). Die in der Norm festgelegten Anforderungen an Geländer und Brüstungen berücksichtigen diejenigen Gefährdungsbilder, die sich aus normaler Benutzung und normalem Verhalten ableiten (SIA-Norm 358 Ziff. 1.3.2), wobei darin für Wohnbauten das Fehlverhalten unbeaufsichtigter Kinder berücksichtigt ist (SIA-Norm 358 Ziff. 1.3.3).

E. 4

Die Beschwerdeführerin moniert, dass die Abschränkung der begehbaren Terrasse von der übrigen Dachfläche mittels Pflanzentrögen und einer Kissentruhe die SIA-Norm 358 nicht vollends respektieren würde und damit in sicherheitsmässiger Hinsicht ungenügend sei.

E. 4.1

Das von der Bauherrschaft geplante zusätzliche Attikageschoss ist in einem Abstand von mindestens 5 m zur Grenze der östlich angebauten, auf gleichem Niveau ebenso ein Flachdach aufweisenden Baute der Beschwerdeführerin projektiert. Es erstreckt sich von der nördlichen bis zur südlichen Gebäudeseite, bei welchen es jeweils einen Fassadendrittel einnimmt. Die begehbare Terrasse ist südöstlich der Attikabaute angesiedelt und 10 m² gross. Die übrige östlich der Attikabaute gelegene Dachfläche weist 46 m² auf und soll mit 12 Solarpanels à 1,7 m x 1 m belegt werden. Soweit die Solarpanels nicht aneinandergelagert sind, haben sie einen Abstand untereinander von rund 50 cm; zwischen der östlichen Seite der Attikabaute und dem nächstgelegenen Solarpanel besteht ein Abstand von rund 75 cm.

E. 4.2

Nach Ansicht der Vorinstanz bewirken die Solarpanels die Segmentierung der (im Verhältnis zur begehbaren Terrasse) übrigen Dachfläche, weshalb eine über die Energiegewinnung hinausgehende Nebennutzung als Terrasse nicht nur de jure, sondern auch de facto so gut wie ausgeschlossen sei. Daher sei die begehbare Dachterrasse nicht mit einem geeigneten Geländer einzufassen. Diese Argumentation überzeugt nicht: Bei der vorliegend zu beantwortenden Frage der Absturzsicherung ist die Nutzungsweise der übrigen Dachfläche nicht massgebend; relevant ist im Lichte der einschlägigen SIA-Norm 358 vielmehr die Begehbarkeit (siehe oben E. 3) der Dachfläche, die zunächst unter Ausblendung der Pflanzentröge und der Kissentruhe zu klären ist. Erst wenn die Begehbarkeit gegeben ist, sind Schutzelemente anzubringen, womit deren Ausgestaltung zentral wird. Die Begehbarkeit ist offenkundig zu bejahen: Es lässt sich ohne merklichen Niveauunterschied von der begehbaren Dachterrasse die übrige Dachfläche betreten, wo sich angesichts der Abstände zwischen den Solarpanelreihen bzw. denjenigen zwischen der östlichen Attikaseite und den Solarpanels (oben E. 4.1) insbesondere die die Absturzgefahr bergende – und von der Dachterrasse lediglich 6 m entfernte – nördliche Gebäudeseite mit normalem Verhalten erreichen lässt (nachdem die angefochtene Bewilligung das in der Stammbaubewilligung projektierte dortige Balkongeländer aus Verbundssicherheitsglas mit Alu-Handlaufprofil zum Abbruch vorsieht). Die Beschaffenheit der übrigen Dachfläche verhindert dies ebenso wenig. Jedenfalls lässt sich die im vorliegenden Verfahren getätigte Aussage der Baubewilligungsbehörde, wonach zwischen der Dachterrasse und dem nördlichen Dachrand eine "klar nicht begehbare Fläche" sei, anhand der aktenkundigen Baupläne nicht erhärten. Im Gegenteil zeigt ein von der Bauherrschaft ins Rekursverfahren eingebrachte Bild, dass die mit Solarpanels ausgestattete Dachfläche (was augenscheinlich bereits realisiert wurde) mit Kies aufgeschüttet ist. Inwiefern diese Kiesschicht nicht begehbar sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Damit besteht für eine in sicherheitsmässiger Hinsicht unterschiedliche Handhabung der nördlichen (kein Geländer mehr) sowie der

südlichen (weiterhin mit Geländer) Gebäudeseite entgegen der Argumentation der Baubehörde keine Grundlage.

E. 4.3

Folglich sind die von der Beschwerdeführerin angeführten Sicherheitsbedenken ernst zu nehmen und ist diesen Rechnung zu tragen. Die Dachfläche ist demnach gegen eine Absturzgefahr mit geeigneten Schutzelementen zu sichern. Die angefochtene Baubewilligung äussert sich zu diesem Punkt nicht. Den damit bewilligten Plänen ist ebenso wenig zu entnehmen, ob die Pflanzentröge und die Kissentruhe in sicherheitsmässiger Hinsicht genügen. Insbesondere fehlen Angaben zur Höhe, der geometrischen Ausbildung oder der Festigkeit (vgl. SIA-Norm 358 Ziff. 3) der Pflanzentröge und der Kissentruhe. Dies mag darin begründet sein, dass ihnen bisher eher eine nutzungsbeschränkende und weniger eine sicherheitsrelevante Funktion zugemessen wurde, was aber nichts daran ändert, dass die angefochtene Baubewilligung § 239 Abs. 1 PBG nicht beachtet und daher insofern aufzuheben ist. Damit kann offengelassen werden, ob den Pflanzentrögen Gebäudebestandteilqualität zukommt und sie daher grenzabstandspflichtig sind (dazu VGr, 7. April 2020, VB.2019.00851, E. 4.2), wie das die Beschwerdeführerin ausführt.

E. 5.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid des Bauvorstands der Gemeinde Uitikon vom 7. September 2020 ist insoweit aufzuheben, als er die Dachterrasse betrifft. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 26. Februar 2021 ist insoweit abzuändern, als er den Entscheid des Bauvorstands der Gemeinde Uitikon vom 7. September 2020 betreffend die Dachterrasse bestätigt hat. Dementsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten durch die nun unterliegenden Parteien, nämlich durch die Beschwerdegegner 1 und 2, je zur Hälfte zu tragen sind.

E. 5.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnern 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Bei diesem Ergebnis steht dem öffentlichen Beschwerdegegner 2 keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der private Beschwerdegegner 1 ist zugleich zu verpflichten, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 2'000.-. Der öffentliche Beschwerdegegner 2 wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

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