

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00185 vom 27. Oktober 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00185

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00185 du 27 octobre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00185 del 27 ottobre 2022

Regeste

Baubewilligung | Regelung betreffend Dachaufbauten bei einem Gebäude mit atypischem Grundriss. Gemäss § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, d.h. jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist es zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d.h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (E. 3.1). Das Attikageschoss wurde an die Gebäudeecken herausgesetzt. Die oberste Fassade und das Attikageschoss sind im Umfang von ca. 50 % ihrer Fassaden miteinander bündig. Dabei ist das Attikageschoss klarerweise nicht mehr als Obergeschoss erkennbar, sondern erweckt optisch den Eindruck eines Vollgeschosses (E. 3.3). Gutheissung.

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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Streitbetroffen ist der Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen auf dem mit dem Grundstück Kat.-Nr. 01, das gegenwärtig mit einem Haus (K-Strasse 04; Assek.-Nr. 03) überstellt ist. Das Grundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf vom 24. November 2004 der Wohnzone W1 zugeteilt. Der geplante Neubau weist zwei nicht anrechenbare Untergeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss, ein Vollgeschoss und ein Dach- bzw. Attikageschoss auf. Beim Bauvorhaben handelt es sich um ein überarbeitetes Projekt. Die Baubewilligung des vorangegangenen Projekts war im ersten Rechtsgang mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. April 2021 (BRGE IV Nr. 0063/2021) aufgehoben worden.

E. 3

Die Beschwerdeführenden beanstanden, die Dachaufbauten würden die Regelung nach § 292 PBG nicht einhalten.

E. 3.1

Für die Beurteilung der Dachgestaltung ist § 292 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) von Relevanz: Gemäss § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, d. h. jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG). Diese Regel greift bei Attikageschossen indessen nur gegenüber der hypothetischen Traufseite des betreffenden Gebäudes; "giebelseitig" (stirnseitig) darf das Attikageschoss – wie ein Dachgeschoss unter einem Schrägdach – mit der Fassade des Vollgeschosses bündig sein. Bauteile (Dachaufbauten), welche traufseitig die erwähnte Dachprofillinie durchstossen, sind nach Massgabe von § 292 PBG zulässig, d. h. sie dürfen bei Flachdächern insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 292 lit. b PBG). Derartige Dachaufbauten dürfen bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, d. h. mit der betreffenden Fassade bündig sein (vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, vgl. Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Auch ist es nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig, solche Dachaufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute, d. h. an die Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, zu rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, VB.2019.00374, E. 5.2; 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 4.6; 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.4.1; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1; vgl. auch BGr, 10. Mai 2022, 1C_647/2020, E. 4.1 f.). Die Praxis kennt bei der Anwendung von § 292 PBG auf Dachaufbauten, die das vorgesehene Drittel einhalten, sodann keine schematische Höhenbegrenzung. Zur Abgrenzung von Vollgeschossen kann die grössere Höhe von Dachaufbauten bei Flachdächern ein grundsätzlich valables Kriterium darstellen (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, VB.2019.00374, E. 5.2). Bei § 292 PBG 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 dieser Bestimmung 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). Eine solche optische Einheit kann auch dann noch gegeben sein, wenn zwei Fassadenelemente schiefwinklig aneinanderstossen oder die Fassade seitlich gegliedert ist. Letztlich ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Nicht entscheidend ist, ob die massgebliche Fassade bzw. der massgebliche Abschnitt eine funktionelle Einheit bildet (VGr, 19. Mai 2021, VB.2020.00070, E. 8.2; 18. März 2021, VB.2020.00662, E. 6.1; 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; vgl. VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 6.5). Eine in zwei Teile gegliederte Fassade kann sowohl (einerseits) für sich als auch (andererseits) im Zusammenspiel eine optische Einheit bilden (VGr, 18. März 2021,

VB.2020.00662, E. 6.2).

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog, dass das geplante Mehrfamilienhaus keinen Grundriss mit ausschliesslich rechten Winkeln aufweise. Von der Grundform her gleiche es vielmehr einem unregelmässigen Sechseck, das in Richtung Südwesten und Nordosten über vergleichsweise längere Seiten verfüge. Während die sechseckige Grundform von Südwesten her deutlich erkennbar sei, sei sie nordwärts insbesondere infolge des vorgebauten Eingangsbereichs des Wohnhauses, an welchen ein eingeschossiger Einstellraum für Fahrräder anschliesse, weniger markant ausgeprägt. Gleichwohl sei das Gebäude mit den schiefwinklig aneinanderstossenden Teilfassaden nicht als besonders auffällig zu bezeichnen. Insgesamt würden die gegliederte Südwest- und Nordostfassade jeweils eine baulich-architektonische Einheit darstellen. Die gesamte entsprechende Fassadenlänge, welche jeweils 23,12 m betrage, sei daher als vorliegend massgebliche Fassadenlänge im Sinn von § 292 PBG aufzufassen. Die projektierten Dachaufbauten würden die gemäss § 292 PBG zulässigen Ebenen an der Südwestfassade auf einer projizierten Länge 7,65 m und an der Nordostfassade auf einer entsprechenden Länge von 2,11 m durchstossen. Folglich seien die Durchstossungen der für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, welche je 7,71 m ($=1/3 \times 23,12 \text{ m}$) betrage. Die projektierten Dachaufbauten hielten insofern die Vorgaben von § 292 PBG ein. Dabei seien die entlang der Terrassen des Attikageschosses geplanten, gemäss dem Materialkonzept aus klarem Glas mit einem metallenen Handlauf bestehenden Geländer im Gegensatz zu einer gebäudeähnlich in Erscheinung tretenden Brüstung nicht an den Drittel anzurechnen.

E. 3.3

Es handelt sich um ein Gebäude mit einem atypischen Grundriss. Das Attikageschoss wurde an die Gebäudeecken herausgesetzt. Die oberste Fassade und das Attikageschoss sind im Umfang von ca. 50 % ihrer Fassaden miteinander bündig, wobei im Wesentlichen vier Aussparungen (zwei Dachterrassen an der Südfassade und zwei nicht begehbare Dachteile an der Nordfassade) existieren. Dabei ist das Attikageschoss klarerweise nicht mehr als Obergeschoss erkennbar, sondern erweckt optisch den Eindruck eines Vollgeschosses. Die geplante Baute ist mit der langjährigen Praxis zu § 292 PBG, dass das Attikageschoss nur dann bis an die Gebäudeecken der Traufseiten rücken darf, wenn das Dachgeschoss noch als solches erkennbar ist und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittelt (vgl. E. 3.2), nicht vereinbar. Sie verstösst gegen Sinn und Zweck der Vorschrift von § 292 PBG, bei welcher es sich um eine Ästhetiknorm handelt und welche überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindern soll (VGr, 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 4.6; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Insofern kann offengelassen werden, ob das Attikageschoss das zulässige Dachprofil auf mehr als einem Drittel der Länge der Fassaden durchstösst.

E. 3.4

Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Das

Dachgeschoss muss neu konzipiert werden, was eine bedeutende Überarbeitung des Bauprojekts voraussetzt. Eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels kommt somit nicht infrage.

E. 4.1

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten gutzuheissen. Der Rekursentscheid und die Baubewilligung sind aufzuheben.

E. 4.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Bauherrin sowie der Baubewilligungsbehörde je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht der Bauherrin bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 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.