

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00284 vom 10. November 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-11-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00284](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00284)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00284 du 10 novembre 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00284 del 10 novembre 2022

## Regeste

Baubewilligung | Gebäudeabstand; Drittelsregelung für Dachaufbauten. Ob die bestehende Garagenbaute als abstandsbehaftetes unterirdisches Gebäude im Sinn von § 269 PBG gelten kann, hängt in erster Linie davon ab, welches der massgebliche Terrainverlauf ist bzw. war: Demnach unterliegen – wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt – unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften (E. 3.2.1). Aus den bei der Vorinstanz eingelegten – von der Baupolizei der Stadt Zürich bewilligten – Plänen in Erfüllung von Disp.-Ziff. I.1.4 der Stammbaubewilligung ergibt es sich, dass die Garagenanbaute der Beschwerdeführerin den gewachsenen Boden nicht um mehr als maximal einen halben Meter überschreitet (E. 3.2.2). Nach der Rechtsprechung der Vorinstanz sind Pergolen grundsätzlich an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen. Keine Dachaufbauten oder Bestandteile derselben sind gemäss der Rechtsprechung der Vorinstanz höchstens solche Pergolen, welche als filigrane Holz- oder Stahlkonstruktionen gar nicht als Teil des Gebäudekubus wahrgenommen werden beziehungsweise die Masse desselben optisch nicht vergrössern. Bei einer Reduktion im von der Vorinstanz verlangten Umfang würde die Drittelsregelung nicht mehr verletzt werden (E. 5.2). 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

### E. 2

Streitbetroffen ist die ersatzweise Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem aktuell mit einem Wohngebäude überstellten Baugrundstück Kat.-Nr. 01 am E-Weg 02 in Zürich-Altstetten. Letzteres liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W3.

### E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die geplante Neubaute halte den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand nicht ein. Sie macht in diesem Zusammenhang geltend, dass die – an der Grenze zum streitbetroffenen Grundstück der Beschwerdegegnerin 1 stehende – Garagenanbaute auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 05 am E-Weg 03 in Zürich-Altstetten entgegen der Vorinstanz nicht unterirdisch sei. Ausserdem vertritt sie die Auffassung, dass diese Garage

ein Bestandteil des Hauptgebäudes Vers.-Nr. 04 bilde, von dem sie nicht durch eine Brandmauer abgetrennt sei. Sie könne deswegen nicht als eine eigenständige Anbaute qualifiziert werden.

### **E. 3.2.1**

Ob die Garagenbaute auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin als abstandsbefreites unterirdisches Gebäude im Sinn von § 269 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG in der bisherigen Fassung; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) gelten kann, hängt in erster Linie davon ab, welches der massgebliche Terrainverlauf ist bzw. war: Demnach unterliegen – wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt – unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften. Der in § 269 PBG verwendete Begriff des gewachsenen Bodens ergibt sich aus § 5 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016). Laut dessen Absatz 1 ist dies der bei Einreichung des (Stamm-)Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (vgl. VGr, 28. September 2005, VB.2005.00295 = RB 2005 Nr. 75 = BEZ 2006 Nr. 9; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1166). Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt oder im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (§ 5 Abs. 2 ABV in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung). Steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, so genügt gemäss § 274 Abs. 1 PBG als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand. § 270 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, sieht einen Grenzabstand von 3,5 m vor. Art. 13 Abs. 1 BZO sieht für die Wohnzone W3 einen Grundgrenzabstand von mindestens 5 m vor. Handelt es sich bei der Garage um eine unterirdische Baute, muss gegenüber der Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 05 lediglich der Grundgrenzabstand von 5 m gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO eingehalten werden. Würde es sich hingegen um eine oberirdische Baute handeln, so müsste das geplante Gebäude gegenüber der Garagenbaute stattdessen einen Abstand von 8,5 m einhalten (§ 274 Abs. 1 PBG i.V.m. § 270 Abs. 1 PBG und Art. 13 Abs. 1 BZO). Darauf, ob es sich um einen eigenständigen Anbau handelt oder nicht, kommt es bei der Anwendung von § 269 Abs. 1 PBG nicht an, zumal sich diese Bestimmung auch auf einzelne Gebäudeteile bezieht. Eine Absturzsicherung ist grundsätzlich kein abstandspflichtiger Gebäudeteil (VGr, 24. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.3; 17. Dezember 2015, VB.2015.00355, E. 2.4; vgl. BEZ 2003 Nr. 30).

### **E. 3.2.2**

Aus den bei der Vorinstanz eingelegten – von der Baupolizei der Stadt Zürich am 26. Mai 1993 bewilligten – Plänen in Erfüllung von Disp.-Ziff. I.1.4 der Stammbaubewilligung vom

18. August 1992 ergibt es sich, dass die Garagenanbaute der Beschwerdeführerin den gewachsenen Boden nicht um mehr als maximal einen halben Meter überragt. Die Absturzsicherung kann ausser Acht gelassen werden. Auf die nicht weiter belegte Behauptung der Beschwerdeführerin, dass die Garage höher als gemäss den bewilligten Plänen realisiert worden sei, ist nicht abzustellen. Mithin ist die Rüge abzuweisen.

#### **E. 4**

Der Beschwerdeführerin beanstandet, der nordseitige Erker rage unzulässigerweise um 2 m in den Wegabstandsbereich von 3,5 m hinein. 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). Art. 12 Abs. 1 BZO erweitert die genannte Abstandspflicht einzig auf unterirdische Gebäude und enthält keine weiteren Abweichungen von der kantonalen Bestimmung. Insofern ist zum E-Weg – entsprechend der unbestrittenen vorinstanzlichen Darlegung – ein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten. Nach § 260 Abs. 3 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, – der entgegen der Beschwerdeführerin die Überschrift "III. Die Abstände, 1. Gemeinsame Bestimmung" trägt – dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Dieses Abstandsprivileg gilt auch hinsichtlich Strassen- und Wegabstände nach § 265 Abs. 1 PBG (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E.3 = BEZ 2012 Nr. 54). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann sich der Abstandsbereich im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG – wie vorliegend – auch aus dem kommunalen Recht ergeben (vgl. VGr, 9. Juli 2020, VB.2019.00809, E. 4.3). Der Wegabstand von 3,5 m wird durch den strittigen Erker somit nicht verletzt. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich somit als unbegründet.

#### **E. 5**

Schliesslich ist auch die geplante Pergola nicht (mehr) zu beanstanden.

##### **E. 5.1**

§ 292 lit. a PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, hält in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Schrägdächern Folgendes fest: Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen. Dachaufbauten gemäss § 292 lit. a PBG sind Bauteile, welche wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen (VGr, 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 5.2 mit Hinweisen). Massgeblich ist, ob Aufbauten über die "tatsächliche Dachebene" hinausragen (RB 1991 Nr. 67). 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, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1).

##### **E. 5.2**

Nach der Rechtsprechung der Vorinstanz sowie Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, welche diese Rechtsprechung unkommentiert wiedergeben, sind Pergolen grundsätzlich an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen. Es gilt dies jedenfalls für solche Pergolen, die etwa in Form von massiven Holz- oder Betonkonstruktionen (auch wenn sie nicht bewachsen sind) optisch als den Gebäudekubus erweiternde Aufbauten wahrgenommen werden. Keine Dachaufbauten oder Bestandteile derselben sind gemäss der Rechtsprechung der Vorinstanz höchstens solche Pergolen, welche als filigrane Holz- oder Stahlkonstruktionen gar nicht als Teil des Gebäudekubus wahrgenommen werden beziehungsweise die Masse desselben optisch nicht vergrössern (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1207; vgl. zum Ganzen VGr, 14. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.4). Die Beschwerdegegnerin 2 bewilligte die Pergola nur unter der Auflage, wonach auf eine feingliedrige Ausführung des Rankgerüsts zu achten und hierzu vor Baubeginn ein Detailplan zur abschliessenden Beurteilung zu ergänzen sei (Disp.-Ziff. I./B./1./b i.V.m. E. F./b und E. D./e). Die Vorinstanz ergänzte die Auflage dahingehend, dass mit den zur Bewilligung einzureichenden Detailplänen betreffend die Pergola auch eine Redimensionierung des mobilen Sonnenschutzes im Sinne der Erwägungen des vorliegenden Urteils auszuweisen sei. In E. 5.3 führte sie aus, dass die Redimensionierung mittels Verzichts auf den Sonnenschutz im Bereich des Treppenaufgangs umgesetzt werden könne, womit lediglich die begehbare Terrasse mit einem Sonnenschutz versehen werden dürfe. Bei einer Reduktion im von der Vorinstanz verlangten Umfang – die, zumal die Bauherrin auf eine Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil verzichtete, nicht angefochten ist – würde die Drittelsregelung nicht mehr verletzt werden; unabhängig davon, ob auf das Sonnendach (und die entsprechende, funktionslos gewordene Säule) im Bereich des Treppenaufgangs oder auf einen Teil des Sonnenschutzes in demselben Umfang anderswo verzichtet würde.

### **E. 5.3**

Offene Sicherungsgeländer gelten sodann als Ausrüstung gemäss § 4 ABV (VGr, 2. September 2002, VB.2002.00172, E. 4). Nach dieser Bestimmung sind Ausrüstungen technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen. Demgemäss können kleinere offene Sicherungsgeländer als kleine technisch bedingte Aufbauten von der Drittelsregel nach § 292 PBG ausgenommen werden. Dies im Gegensatz zu gemauerten Brüstungen, welche grundsätzlich den Regeln der Dachaufbauten unterstehen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1176, S. 1207). Demgemäss verletzt auch die geplante offene Brüstung die Bestimmung von § 292 PBG nicht.

### **E. 5.4**

Nach dem Gesagten liegt keine Verletzung von § 292 PBG vor und ist die Rüge abzuweisen.

### **E. 6.1**

Die Rügen der Beschwerdeführerin erwiesen sich damit als unbegründet und der vorinstanzliche Entscheid als rechtmässig. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

### **E. 6.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin 1 für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Der Baubehörde

steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 47 ff. und 50 ff. mit Hinweisen).

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