

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00559 vom 12. Mai 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00559

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00559 du 12 mai 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00559 del 12 maggio 2023

Regeste

Baubewilligung | Profillinie bei der Käseglockenpraxis. 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. (E. 4.3). Bei § 292 lit. b PBG handelt es sich um eine Ästhetikvorschrift. Die strenge Handhabung der Firstrichtung dient dazu, eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden: Dachgeschosse sollen noch als solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln. Der Käseglockenpraxis liegen jedoch keine ästhetischen Überlegungen zugrunde. Vielmehr spielt es bei der Käseglocke gerade keine Rolle, wie das oberste Geschoss ausgestaltet ist und ob es ein Dach- oder Vollgeschoss ist. Das Käseglockenprofil bildet vielmehr die maximal mögliche Ausdehnung eines Gebäudes in Bezug auf die Gebäudehöhe ab. Dies hat zur Folge, dass die Rechtsprechung zu § 292 lit. b PBG vorliegend nicht anwendbar ist (E. 4.5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Streitbetroffen ist die Erstellung eines neuen Einfamilienhauses mit einem Erdgeschoss, einem Dachgeschoss, einem teilweise unter Terrain liegenden weiteren Wohngeschoss, der darunterliegenden Tiefgarage sowie Infrastruktur und Technikräumen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02. Das Grundstück fällt stark nach Süden ab und liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen (BZO) in der Wohnzone W 1.4. Mit Entscheid vom 27. Oktober 2021 wies das Verwaltungsgericht die Vorinstanz an, das Vorbringen, dass die Trauf- bzw. Giebelseite falsch gewählt worden sei, zu prüfen (VGr, 27. Oktober 2021, VB.2021.00099, E. 5). Vorliegend strittig ist einzig noch die Frage, ob bei der Anwendung der "Käseglockenpraxis" die Trauf- und Giebelseiten frei gewählt werden können oder ob diese an gewisse Voraussetzungen gebunden sind.

E. 3.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins.

E. 3.2

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht lediglich dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 25. Mai 2020, 1C_578/2019, E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 3.3

Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und Fotografien möglich, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben, zumal auch vornehmlich eine rechtliche Frage zu beurteilen ist. Deshalb kann vorliegend auf einen Augenschein verzichtet werden.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe unzulässigerweise auf die Rechtsprechung zu § 292 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) abgestellt. Die Gemeinde habe sich für die "Käseglockenpraxis" entschieden, weshalb Attikageschosse nicht als solche erkennbar sein müssten, da es keine Rolle spiele, ob das oberste Geschoss ein Dach- oder Vollgeschoss sei. Die Käseglockenprofilinie könne daher frei angesetzt werden, unabhängig davon, welche Seite des Gebäudes als Trauf- und welche als Giebelseite gelte.

E. 4.2

Nach § 49 Abs. 2 lit. b PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung, 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 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). Der Bau- und Zonenordnung steht es dabei frei, eine Geschosshöhe festzulegen (§ 49 Abs. 2 lit. c PBG). Zahlreiche Gemeinden verzichten in ihren Bauordnungen ganz oder teilweise für bestimmte Zonen auf Geschosshöhenvorschriften, so auch die Gemeinde Meilen (vgl. Art. 18 BZO). 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, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 3.2).

E. 4.3

Die zulässige Gebäudehöhe wird normalerweise durch die erlaubte Vollgeschosshöhe und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, entscheidend ist das geringere Mass (§ 278 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren,

bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). 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 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung). 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 (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1192 f.). 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, VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 4.2).

E. 4.4

Sofern Geschosszahlvorschriften bestehen, verlangt die Festlegung einer hypothetischen Traufseite vorgängig die Festlegung eines hypothetischen Schrägdachs und der hypothetischen Firstrichtung. Wie ein solches Dachprofil zu bilden ist, definiert das Gesetz nicht näher. Aus der Verwendung des Wortes "entsprechend" in § 292 lit. b PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung ergibt sich indessen, dass die Profilansetzung so zu erfolgen hat, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde. Dabei verläuft im Regelfall der Dachfirst eines Schrägdachs parallel zur Gebäudelängsseite, wovon auch die Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung ausgeht. In Grenz- oder begründeten Ausnahmefällen kann eine Bauherrschaft die Annahme eines Schrägdachs mit einem First quer zur Gebäudelängsseite, also im "Chaletstil" verlangen. In Betracht kommen etwa komplexe Gebäudeformen, bei denen nicht ohne Weiteres klar scheint, welche Gebäudeseite die längere ist, oder Situationen, in denen durch die Wahl der Gebäudelängsseite als Firstrichtung gestalterisch bessere Lösungen ermöglicht werden. Um eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden, sind Ausnahmen jedoch nur in engem Rahmen und bei kleinen Differenzen der Seitenlängen zuzulassen. Dabei müssen die Dachgeschosse noch als solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (VGr. 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 5.3; 27. März 2013, VB.2012.00803, E. 3.2 mit Hinweisen [nicht auf www.vgrzh.ch publiziert]; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1188 f.).

E. 4.5

Diese Rechtsprechung zu § 292 lit. b PBG kann indessen nicht unbesehen auf die hypothetische Dachfirstfestlegung bzw. die Ansetzung der Profillinie bei der Käseglockenpraxis übernommen werden. Zwar wird sowohl bei der Käseglocke als auch für den Fall, dass Flachdachbauten über ein Attikageschoss verfügen, welches ein hypothetisches Schrägdachprofil einhalten muss, ein hypothetisches Schrägdach mit hypothetischer Firstrichtung bzw. hypothetischer Trauf- und Giebelseite gesetzt, dabei bestehen aber Unterschiede. Bei § 292 lit. b PBG handelt es sich um eine Ästhetikvorschrift. Die strenge Handhabung der Firstrichtung dient dazu, eine Aushöhlung der Grundregel von § 292 lit. b PBG zu vermeiden. Denn Dachgeschosse sollen noch als

solche erkennbar sein und dürfen nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (vgl. VGr, 19. September 2013, VB.2013.00437, E. 3.2; 22. Februar 2012, VB.2011.00668, E. 3.2). Der Käseglockenpraxis liegen jedoch keine ästhetischen Überlegungen zugrunde (VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00432, E. 5.3). Vielmehr spielt es bei der Käseglocke gerade keine Rolle, wie das oberste Geschoss ausgestaltet ist und ob es ein Dach- oder Vollgeschoss ist. Das Käseglockenprofil bildet vielmehr die maximal mögliche Ausdehnung eines Gebäudes in Bezug auf die Gebäudehöhe ab. Dies hat zur Folge, dass die Rechtsprechung zu § 292 lit. b PBG vorliegend nicht anwendbar ist. Die Ansetzung der Profillinie der Käseglocke kann daher grundsätzlich frei gewählt werden, sofern nicht beispielsweise eine Firstrichtungsbestimmung in der jeweiligen Bau- und Zonenordnung oder ein Verstoß gegen § 238 PBG vorliegt. Da die Gemeinde Meilen keine Vorgaben bezüglich der Firstrichtung enthält, sie § 238 PBG in nachvollziehbarer Weise als nicht beeinträchtigt sieht sowie auch sonst keine weiteren Vorgaben bestehen, welche ein bestimmtes Ansetzen der Profillinie gebieten würden, durfte die Bauherrschaft in Bezug auf die Gebäudehöhe die Profillinie der Käseglocke frei wählen. Mit der gewählten Profillinie ist die Gebäudehöhe eingehalten. Demgemäss ist die Beschwerde gutzuheissen und der Entscheid des Baurekursgerichts vom 16. August 2022 aufzuheben. Die Baubewilligung vom 5. Mai 2020 ist mit der im Entscheid des Baurekursgerichts vorgesehenen Dispositivziffer I.8 bis zu ergänzen und zu bestätigen. Zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Rekursverfahren ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin ist zudem zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG). Der Mitbeteiligten steht keine solche zu (§ 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014, § 17 N. 100). Betreffend der Kosten- und Entschädigungsfolgen vor der Vorinstanz ist die Sache an diese zurückzuweisen.

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