

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00484 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00484

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00484 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00484 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Attikaaufstockung. Die private Beschwerdegegnerschaft hat - nach Rückversetzung eines über die Grundstücksgrenze ragenden Überbaus - die Westfassade des streitgegenständlichen Gebäudes genügend exakt auf der Grenze errichtet, um die Ausübung eines Grenzbaurechts in der Zukunft nicht zu verunmöglichen (E. 3.1). In seiner volumetrischen Ausprägung entspricht das Mehrfamilienhaus auch mit der Aufstockung weiterhin dem vorherrschenden kompakten Längs- und Zeilenbau. Ohnehin könnte nur in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück grundsätzlich zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Für die vom Beschwerdeführer beanstandeten Glaselemente an den Absturzsicherungen und die ungenügende Umgebungsgestaltung wurden bereits im Bauentscheid auflagenweise Anpassungen verlangt (E. 3.2). Es handelt sich um Mängel untergeordneter Natur, die auflagenweise behoben werden können (E. 3.3). 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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2

Das streitgegenständliche Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich in der Wohnzone W5 und ist mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus überstellt. Südlich davon befindet sich die kommunal inventarisierte Schulanlage F. Zu beurteilen ist die Aufstockung des Gebäudes durch ein Attikageschoss.

E. 3

Der Beschwerdeführer bringt vor, das bestehende Mehrfamilienhaus verletze die Abstandsvorschriften bzw. die Parzellarordnung, weshalb das Bauprojekt nicht bewilligungsfähig sei. Zudem verletze es die Bestimmungen betreffend Einordnung und Gestaltung und weise eine Vielzahl von Mängeln und Unvollständigkeiten auf, die nicht nebenbestimmungsweise heilbar seien.

E. 3.1

Betreffend die Abstandsvorschriften und die Parzellarordnung macht der Beschwerdeführer geltend, die private Beschwerdegegnerschaft habe – nach Rückversetzung eines über die

Grundstücksgrenze ragenden Überbaus – die Westfassade des streitgegenständlichen Gebäudes nicht exakt auf der Grenze erstellt. Dies habe zur Folge, dass er in der Zukunft von seinem Grenz- und Anbaurecht keinen Gebrauch machen könne. Aus den Dokumenten zur Vermessung der Fassade ergibt sich, dass sich die Abweichungen zur exakten Grenzlinie im Millimeterbereich befinden (bei einer Messgenauigkeit von ca. +/- 2 mm). Zudem hat die Abteilung für Geomatik und Vermessung der Stadt Zürich der Beschwerdegegnerschaft bestätigt, dass keine Grenzüberschreitung der Fassade festzustellen sei. Es darf ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sich die Fassade für die Ausübung eines Grenzbaurechts genügend exakt auf der Grenze befinden würde. Hinzuweisen ist sodann darauf, dass der fragliche Rückbau vorliegend nicht Verfahrensgegenstand ist.

E. 3.2

Betreffend die Einordnung und Gestaltung rügt der Beschwerdeführer, dass der ohnehin schon grob in Erscheinung tretende Baukörper durch die projektierte Attikaaufstockung noch dominanter in Erscheinung treten würde. Weiter enthalte das Attikageschoss gestalterische (Glas-)Elemente, welche eine unbefriedigende Erscheinungswirkung haben; hinzu komme die ungenügende Umgebungsgestaltung. An die geplante Baute seien im Hinblick darauf, dass sie sich neben der kommunal inventarisierten Schulanlage F befinde, erhöhte gestalterische Ansprüche zu stellen.

E. 3.2.1

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus objektiven Anhaltspunkten ergibt, was insbesondere bei der Aufnahme des Objekts in ein Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG der Fall ist (VGr, 23. April 2008, VB.2008.00015, E. 4.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 823 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden bzw. bei Änderungen an solchen, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, die über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet. Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung, jedoch bezogen auf das Schutzobjekt. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf (VGr, 1. Dezember 2010,

VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 826 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung und auch zum Folgenden). Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 810 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 3.2.2

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid BGE 145 I 52 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Das Verwaltungsgericht muss sich demgegenüber bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 3.2.3

Die kommunale Baubehörde hat die Einordnungsfrage, namentlich auch mit Blick auf § 238 Abs. 2 PGB, im angefochtenen Bauentscheid ausführlich abgehandelt: In seiner volumetrischen Ausprägung entspreche das Mehrfamilienhaus – auch mit der Aufstockung – weiterhin dem vorherrschenden kompakten Längs- und Zeilenbau. Demgegenüber würden die Glaselemente der Terrassen fremdartig wirken, weshalb sämtliche Absturzsicherungen zu überarbeiten und abgeänderte Pläne einzureichen seien; auch der Umgebungsplan sei neu einzureichen. Für diese vom Beschwerdeführer beanstandeten Punkte wurden mithin bereits von der Baubehörde auflageweise Anpassungen verlangt (s. unten E. 3.3 zur Zulässigkeit der statuierten Nebenbestimmungen).

E. 3.2.4

Das Baurekursgericht hat sich sodann eingehend mit der Volumetrie des Gebäudes auseinandergesetzt; auf dessen zutreffende Ausführungen kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Namentlich ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass nur in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück grundsätzlich zulässigen Volumens durchgesetzt werden kann (s. zum Ganzen statt vieler VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, E. 5.3.4; 5. April 2018, VB.2017.00183, E. 6.3.2; 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.6). Solche Umstände liegen dann vor, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Vorliegend ist aus dem Protokoll des

vorinstanzlichen Augenscheins ersichtlich, dass sich in der Umgebung des Bauprojekts mehrheitlich vier- bis fünfgeschossige Flachdachbauten mit schnörkellosen Fassaden befinden, teilweise mit Attikageschossen. Hiervon hebt sich das Umbauprojekt nicht ab; ein Widerspruch zur baulichen Umgebung ist nicht ersichtlich. Dies gilt namentlich auch mit Blick auf die inventarisierte Schulanlage F: Das Umbauobjekt befindet sich rund 20 m hinter der Rückseite der nördlichen Gebäudereihe des Schulkomplexes und kann aus einem geeigneten Winkel mit diesem zusammen wahrgenommen werden. Die meisten besonderen Elemente des Schulhauses, namentlich die Parkanlage, befinden sich jedoch auf dessen südlich gelegener Vorderseite und es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Bauprojekt die Schulanlage gestalterisch negativ tangieren könnte; der Beschwerdeführer vermag solches denn auch nicht substantiiert geltend zu machen.

E. 3.3

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die Mängel des Bauprojekts seien nicht nebenbestimmungsweise heilbar, da sie nicht untergeordneter Natur seien. Namentlich würden die Massangaben in Bezug auf das Bestandsgebäude und die Grundrisse teilweise vom letztbewilligten Stand abweichen.

E. 3.3.1

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Das Interesse der Bauherrschaft am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel aber wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5).

E. 3.3.2

Es ist dem Beschwerdeführer darin zuzustimmen, dass bei der Baueingabe unrichtige oder ungenaue Massangaben verwendet und die Grundrisse verändert wurden. Hierfür, für die vorstehend in E. 3.2.3 genannten Mängel sowie für eine Unterschreitung des Grenzabstands von 20 cm zum südwestlich angrenzenden Grundstück wurden denn auch allesamt Korrekturen beziehungsweise nachgebesserte Pläne einverlangt; teilweise wurden im Bauentscheid die korrekten Werte bereits festgehalten. Es versteht sich, dass teilweise unrichtige Messungen vor dem Hintergrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht eine Bauverweigerung nach sich ziehen sollen, sondern zwecks Neu beurteilung nachgebessert werden können. Auch Auflagen betreffend die Materialisierung oder die Nachreichung eines überarbeiteten Umgebungsplans gehören zu den häufigsten, typischen Nebenbestimmungen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 308). Eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojekts ist in derartigen Fällen regelmässig nicht nötig; vielmehr ist

eine Mängelbehebung mittels Nebenbestimmungen angezeigt. Vorliegend besteht kein Anlass, von dieser regelmässig angewandten Praxis abzuweichen. Bei den notwendigen Veränderungen betreffend die Glaselemente an den Absturzsicherungen und beim zu überarbeitenden Umgebungsplan (worin momentan noch eine Skulptur im Vorgartenbereich ungenügend detailliert ist und unkorrekte Angaben über Anpassungen der Planung gegenüber dem letztbewilligten Stand bestehen) handelt es sich ebenfalls um Mängel untergeordneter Natur, die ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können.

E. 3.4

Damit ist die Beschwerde insgesamt als unbegründet abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht diesem keine Parteienschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdeführer ist vielmehr zur Entrichtung einer angemessenen Parteienschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 5

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser bloss unter den einschränkenden Bedingungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) angefochten werden (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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