

BRGE I Nrn. 0168, 0169 und 0170/2012 vom 5. Oktober 2012 in BEZ 2014 Nr. 23

(Bestätigt mit VB.2012.00730 vom 29. Mai 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_629/2013 vom 5. Mai 2014.)

---

2. Bewilligt wurde die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit zwei Untergeschossen und vier Obergeschossen einschliesslich Umgebungsgestaltung; alles unter vorgängiger Beseitigung des bestehenden Wohnhauses Villa L. (...)

4.2.1 Die Bestimmung von Art. 45 Abs. 1 BZO, wonach sich die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten an der bestehenden Bebauung sowie an den Strukturmerkmalen des Strassenzuges zu orientieren hat, ist auslegungsbedürftig. Auch hier kommt der Vorinstanz ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Als eine speziell für die Kernzone Altstadt geltende Bauvorschrift anvisiert die Bestimmung die für die Altstadt typischen geschlossen überbaute Strassenzüge. Die Umschreibung des Gebietscharakters von Art. 44 BZO spricht in diesem Zusammenhang anschaulich vom «Gassenbild». Ein derartiger «Strassenzug» bzw. ein «Gassenbild» liegt an der Strasse W. indes in keiner Weise vor. Die Gebäude W. 4, 5 und 6 bilden eine Abfolge von Solitärbauten. An der Tatsache, dass dieses Bebauungsmuster an der W. vorherrschend ist, ändert auch das mit dem Eckgebäude K.-Gasse 50 zusammengebaute Gebäude W. 2 nichts. Dass die genannten Gebäude allesamt über dieselbe Strasse erschlossen sind, ergibt noch keinen «Strassenzug». Aus der Bezugnahme auf die «Strukturmerkmale des Strassenzuges» in Art. 45 Abs. 1 BZO kann somit nichts gegen das Bauvorhaben abgeleitet werden.

Soweit die Rekurrierenden der Auffassung sind, zur «bestehenden Bebauung», an der sich das Projekt zu orientieren habe, gehöre auch, wenn nicht sogar in erster Linie die zu beseitigende Villa L., kann ihnen nicht gefolgt werden. Art. 45 Abs. 1 BZO stellt keine Ersatzbauvorschrift dar, die verlangen würde, an der zur Beseitigung vorgesehenen Altbaute Mass zu nehmen. Wo solches zu gelten hat, kommt Art. 46 BZO zum Zuge. Die Bestimmung von Art. 45 BZO soll vielmehr sicherstellen, dass Neubauten mit Blick auf die Geschosszahl und die Gebäudehöhe eine ausreichende Bezugnahme zum baulichen Umfeld aufweisen und so das geschützte Ortsbild angemessen ergänzen, zumindest aber nicht stören. Art. 45 Abs. 2 BZO enthält lediglich Maximalwerte, auf deren Ausschöpfung erforderlichenfalls zu verzichten ist. Mithin ist Art. 45 Abs. 1 BZO als eine in Kernzonen zulässige baubehringende Einordnungsvorschrift zu qualifizieren (vgl. dazu VG, 30. August 2011, VB.2011.00248 = BEZ 2011 Nr. 52). Diese Vorschrift kann somit nur die Orientierung an Gebäuden verlangen, welche nach der Erstellung der Neubaute noch vorhanden sind. Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl der Villa L. bilden demnach keine Referenzwerte.

Massgeblich sind vor allem die zum Bauvorhaben am nächsten gelegenen Gebäude W. 5 und 6. Hinzu kommt die Villa T. an der W. 4. Diese ist zwar weiter entfernt und durch die T.-Gasse im Einmündungsbereich in die W. von den Gebäuden W. 5 und 6 getrennt, aber wegen der dadurch eher exponierten Lage sowie ihrer Grösse und der Markanz ihres Turmes in erheblichem Masse ortsbildprägend. Demgegenüber ist das Gebäude W. 2, da noch weiter entfernt, nur kleinflächig und überdies an das Eckhaus K.-Gasse 50 angebaut, nicht mehr als Referenzgebäude heranzuziehen. Dies gilt unbesehen ihrer Nähe zum Bauvorhaben alsdann auch für die Gebäude an der oberen T.-Gasse, sind diese doch historisch und städtebaulich in einen im Kern mittelalterlichen Kontext einzureihen, der für die Dimensionierung des Bauvorhabens keine Rolle spielen kann.

4.2.2 Mit den Rekurrierenden ist davon auszugehen, dass das geplante Gebäude eine grössere Gebäudehöhe und eine höhere Vollgeschosszahl als die Gebäude W. 4 und insbesondere 5 und 6 aufweist. Im Einzelnen stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Das Gebäude W. 5 besteht aus einem als Gebäudesockel in Erscheinung tretenden Kellergeschoss, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 11 m und die Gesamthöhe (Summe von Gebäude- und Firsthöhe) ca. 16 m. Das Gebäude W. 6 besteht aus ebenfalls einem als Gebäudesockel in Erscheinung tretenden Kellergeschoss, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 11,5 m und die Gesamthöhe ca. 16 m. Das Gebäude W. 4 weist eine Gebäudehöhe von 14,3 m und eine Gesamthöhe von 18,1 m auf. Diese Höhe wird durch die Gesamthöhe des Turms um weitere rund 8 m überschritten. Das Gebäude verfügt über ein einen vergleichsweise hohen Sockel bildendes Unterschoss, drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Im Turmbereich sind fünf Vollgeschosse festzustellen; der Turm bildet keine Dachaufbaute, sondern einen fassadenbündigen, zwei der sieben Fensterachsen umschliessenden eigenen Gebäudeabschnitt.

Das projektierte Gebäude besteht aus fünf über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung tretenden Geschossen. Da das Erdgeschoss geringfügig in den gewachsenen Boden hineinragt, bildet es im Rechtssinn ein Untergeschoss (§ 275 Abs. 3 PBG), was im Rahmen der vorliegenden Betrachtung indes unerheblich ist. Beim obersten Geschoss (unter Flachdach) handelt es sich zwar um ein Vollgeschoss, weil es das für ein Attikageschoss massgebliche Profil (§§ 281 und 292 PBG) nicht vollständig einhält. Auf Grund seiner deutlich kleineren Grundfläche und seiner gegenüber den darunter liegenden Geschossen abweichenden Gestaltung tritt es indes einem Attikageschoss vergleichbar in Erscheinung. Insgesamt kann daher von einem mit vier Vollgeschossen in Erscheinung tretenden Gebäude gesprochen werden. Die Gebäudehöhe, welche mangels eines eigentlichen Attikageschoss zugleich die grösste Höhe darstellt, liegt bei 16,15 m.

4.2.3 Geht die Vorinstanz bei diesen Verhältnissen davon aus, dass sich die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl des Neubauprojektes an der bestehenden Bebauung orientieren, so ist dies nicht zu beanstanden. Der

Begriff des sich Orientierens ist offensichtlich weit gefasst. Namentlich hat der Gesetzgeber damit zum Ausdruck gebracht, dass die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten jene der in der Umgebung bestehenden Bebauung auch überschreiten dürfen. Hätte er dies untersagen wollen, wäre dies ohne weiteres mit einem dementsprechend andern Wortlaut auszudrücken gewesen. Dafür, dass der Wortlaut den Sinn der Bestimmung nicht richtig wiedergibt, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Alsdann ist zu berücksichtigen, dass Art. 45 Abs. 1 BZO lediglich verlangt, dass sich die Gebäudehöhe und die Vollgeschosszahl von Neubauten «an der bestehenden Bebauung» orientieren. Das Referenzobjekt ist damit sehr weit umschrieben. Damit sind auch die Gesamthöhen, also die zusammengerechneten Gebäude- und Firsthöhen der bestehenden Bebauung zu berücksichtigen. Dass die «Gesamthöhe» kein im Planungs- und Baugesetz vorgesehener Begriff ist, tut in diesem Zusammenhang nichts zur Sache.

Mit den Rekurrierenden ist davon auszugehen, dass der First des Gebäudes W. 5 auf dem Fassadenplan zu hoch eingezeichnet und die sich aus diesem Plan ergebende Mehrhöhe des projektierten Gebäudes gegenüber dem First des Gebäudes W. 5 von bloss rund 0,2 m den tatsächlichen Verhältnissen nicht entspricht. Aus dem von der Vorinstanz eingereichten Dienstbarkeitsplan Höhenbeschränkung vom Juni 2004 ergibt sich eine Höhenüberschreitung von 1,9 m, weil der First des Gebäudes W. 5 dort auf einer Kote von 451 m.ü.M eingezeichnet ist, während das Dach des projektierten Gebäudes auf einer Höhe von 452,9 m.ü.M. liegt. Die geltend gemachte Höhendifferenz von 1,9 m ist damit als erstellt zu betrachten. Diese entspricht einer Überschreitung der Gesamthöhe des Gebäudes W. 5 von ca. 16 m um knapp 12 %. Auch in Ansehung des Umstandes, dass der Dachfirst des Gebäudes W. 5 klarerweise schmaler und leichter in Erscheinung tritt als das oberste Geschoss des projektierten Gebäudes, und dass der Abstand der beiden Gebäude nur 7 m beträgt, erscheint dies mit Art. 45 Abs. 1 BZO noch vereinbar.

Im Übrigen ergibt sich aus dem besagten Dienstbarkeitsplan, dass auch der First der Villa L. über der Höhenkote von 451 m.ü.M. liegt, und zwar in einem mit der in Rede stehenden Überschreitung offenkundig vergleichbaren Ausmass. Die Höhe des Projektes erscheint dadurch in einem deutlich entschärften Licht. Dies gilt erst recht dann, wenn nebst den Gebäuden W. 5 und 6 auch noch das Gebäude W. 4 mit einer Gesamthöhe von 18,1 m (ohne Turm) in die Betrachtung mit einbezogen wird.

Auch mit Bezug auf die Geschosszahl kann keine Verletzung von Art. 45 Abs. 1 BZO festgestellt werden. Die vom Erscheinungsbild her betrachtet um einen Viertel erhöhte Geschossigkeit des projektierten Gebäudes ist mit den Anforderungen von Art. 45 Abs. 1 BZO noch vereinbar. Die verlangte «Orientierung» kann wie gesagt nicht einem Überschreitungsverbot gleichgesetzt werden. Wird der Maximalrahmen von Art. 45 Abs. 2 BZO unterschritten, lässt dies ebenfalls nicht auf eine Missachtung von Art. 45 Abs. 1 BZO schliessen.

Für die Rekursinstanz besteht somit keinerlei Anlass, weitergehende Einschränkungen zu verlangen. Dies namentlich auch nicht mit Bezug auf den von den Rekurrierenden gestellten Eventualantrag, die Baubewilligung

wenigstens bezüglich des obersten Geschosses aufzuheben. Auch lag es im Ermessensspielraum der Vorinstanz, von einer Grundrissreduktion des obersten Geschoss zwecks Einpassung desselben in das Attikaprofil gemäss §§ 281 und 291 PBG abzusehen.