

BRGE III Nr. 0056/2012 vom 2. Mai 2012 in BEZ 2013 Nr. 41

(Bestätigt mit VB.2012.00365 vom 2. November 2012, dieser bestätigt mit BGr 1C\_53/2013 vom 7. Mai 2013)

---

1. Das Baugrundstück im Halte von 655 m<sup>2</sup> ist der Kernzone KB zugewiesen. Darauf soll ein Mehrfamilienhaus mit einem in etwa rhombusförmigen Grundriss und je zwei Voll-, Dach- und Untergeschossen erstellt werden. Die vier Wohnungen sind im ersten (anrechenbaren) Untergeschoss, im Erdgeschoss, im Obergeschoss und in den beiden Dachgeschossen (Maisonettewohnung) geplant. Der Baukörper wird mit einem um 40° geneigten Satteldach überdeckt. Auf der nordöstlichen Dachfläche sind zwei Dachaufbauten (Schleppgauben) und auf der südwestlichen ein grösserer Kreuzfirst vorgesehen. (...)

4.1 Die Rekurrierenden halten dem Bauvorhaben entgegen, der grosse Grundabstand müsse nicht auf der Südostseite, sondern auf der Südwestseite eingehalten werden. Diese sei nämlich die Hauptwohnseite, was sich aufgrund der Ausrichtung der Wohnungen klar ergebe. Nur die Kleinwohnung im Untergeschoss sei südostseitig ausgerichtet, während die anderen drei Wohnungen offensichtlich nach Südwesten orientiert seien. Diese Seite sei denn auch die längste und verlaufe über ihr der Hauptfirst. Die «Beförderung» der Südostseite zur Hauptwohnseite sei willkürlich.

Die Bauherrschaft stellt sich auf den Standpunkt, es liege im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde, die Hauptwohnseite zu bestimmen. Die Südostfassade stehe in einem Winkel von 35,5° zur Nordsüdachse des Gebäudes, während dieser Winkel bei der Südwestseite nur 27,5° betrage. Bereits aufgrund dieser stärker nach Süden gerichteten Orientierung sei der Vorwurf der Willkür unbegründet. Die Wohnung im Untergeschoss sei einzig nach Südosten befenstert und die darüber liegenden Geschosse seien mit zahlreichen geschosshohen (französischen) Doppelfenstern mindestens so sehr auf die Südostseite ausgerichtet wie auf die Südwestseite. Die Tatsache, dass diese Seite Balkone und einen Quergiebel aufweise, führe nicht zur Annahme der Hauptwohnseite, um so mehr sich auf dieser Seite der Autolift mit einer geschlossenen Fassade befinde.

4.2 Gemäss Art. 29 BZO gilt der grosse Grundabstand für die Hauptwohnseite im Sektor Südost bis Südwest. In der Kernzone KB beträgt der grosse Grundabstand 7 m und der kleine 5 m (Art. 13 BZO).

Bei der Auslegung von kompetenzgemäss erlassenen Abstandsbestimmungen (vgl. § 49 Abs. 2 lit. b PBG) kommt der Gemeinde ein erheblicher Ermessensspielraum zu (VGr, 6. April 2005, VB.2005.00043 = BEZ 2005 Nr.

21). Der Begriff der Hauptwohnseite ist dabei ein kommunaler Rechtsbegriff, welcher der Auslegung zugänglich ist. Die Berufung auf einen Ermessensspielraum setzt allerdings voraus, dass dieser mit einer hinreichenden Begründung des Verwaltungsentscheides oder mit entsprechenden Ausführungen in der Rekursvernehmlassung nachvollziehbar belegt ist. Vorliegend hat sich der Bauausschuss Maur weder in der Baubewilligung noch in der Rekursantwort, auf welche – wie auch auf die Duplik – verzichtet worden ist, zum grossen Grundabstand bzw. zur Hauptwohnseite geäussert. Erst anlässlich des Augenscheins erklärte der Vertreter der Baubehörde, dass bezüglich der Festlegung der Hauptwohnseite ein Spielraum für die Gemeinde bestehe und sich diese den diesbezüglichen Ausführungen der Bauherrschaft anschliesse. Dies genügt den Anforderungen an eine pflichtgemässe Ermessensausübung nicht, so dass das Baurekursgericht sein Ermessen an Stelle desjenigen der Gemeinde setzen kann.

Sinn und Zweck des grossen Grenzabstandes ist es, zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich die Wohnungen hauptsächlich orientieren, und so für eine optimale Belichtung und Besonnung zu sorgen.

Nicht entscheidend ist vorliegend, dass die Südwestseite mit 15 m etwas länger ist als die 14 m lange Südostseite. Ebenso ist nicht ausschlaggebend, dass die Südostseite leicht mehr nach Süden orientiert ist, als die Südwestseite. Auch der Verlauf des Hauptfirstes ist für sich allein gesehen kein Kriterium. Zu bemerken bleibt in diesem Zusammenhang, dass die grafische Darstellung der Himmelsrichtungen mittels Windrose in den Grundrissplänen nicht korrekt ist (sogar zu Ungunsten der Bauherrschaft). Massgebend ist hier der Katasterplan.

4.3 Beide für den grossen Grundabstand in Frage kommenden Seiten sind im Sektor Südost bis Südwest und erfüllen die entsprechende Voraussetzung gemäss der Bauordnungsvorschrift. Für die Bestimmung der Hauptwohnseite eines Mehrfamilienhauses ist zu prüfen, auf welche Seite der Hauptwohnraum (Wohnen/Essen) der jeweiligen Wohnungen exponiert ist. Die Schlafräume sind in diesem Zusammenhang wenig relevant. Die Wohneinheit im Untergeschoss ist aufgrund der Hanglage ausschliesslich gegen die Südostseite gerichtet. Bei der Wohnung im Erdgeschoss ist der Gartensitzplatz südwestseitig angelegt, während drei Fenster des Hauptwohnraumes nach Südosten gehen. Der Lichteinfall erfolgt eher durch die verglasten Türen zum südwestseitigen Sitzplatz und ein weiteres südwestseitiges Fenster. Andererseits verdeckt der Autolift als Besonderes Gebäude hier einen Teil der Erdgeschosssüdwestfassade. Die beiden weiteren Wohnungen im Obergeschoss bzw. in den zwei Dachgeschossen sind wiederum eindeutig nach Südwesten orientiert. Dies zeigen die Grundrisspläne und auch die grosszügigen Verglasungen auf die südwestseitig unter dem grossen Kreuzfirst vorgelagerten je rund 10 m<sup>2</sup> grossen Balkone bzw. die grossflächige Befensterung im zweiten Dachgeschoss. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bei der 4½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, der 5½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und der 6½-Zimmer-Wohnung in den beiden Dachgeschossen und damit für eine grosse Mehrheit aller Bewohner des Mehrfamilienhauses eine optimale Belichtung und Besonnung der südwestseitig angeordneten Hauptwohnräume

und der vorgelagerten Aussenplätze in den Nachmittag- und Abendstunden angestrebt wird. Bloss die Kleinwohnung im Untergeschoss mit 2½-Zimmern ist (aufgrund der Hanglage) nach Südosten orientiert.

Dass bei den übrigen Wohnungen auch die Südostseite angesichts ihrer Ausrichtung zum A-Tobel und wegen des beträchtlichen Abstandes zum nächsten Gebäude ebenfalls sehr gut belichtet und besonnt ist, erhöht den Wohnwert dieser Wohnungen. Dies kann aber nicht zu einer Wahlmöglichkeit bei der Festlegung der Hauptwohnseite führen.

Somit ergibt sich, dass die weitgehend nur 5 m von der Grenze entfernte Südwestfassade klarerweise die Hauptwohnseite darstellt und vor dieser der grosse Grundabstand von 7 m einzuhalten ist. Selbst wenn im Verweis der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins auf die substantiierten Ausführungen der Bauherrschaft noch eine (späte) Ermessensausübung erblickt würde, müsste deren Entscheid nach dem oben Ausgeführten und dem eindeutigen Übergewicht der Südwestseite als nicht haltbar bezeichnet werden.

Dies führt zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung, da eine Abrückung des Gebäudes um 2 m aufgrund der allseitigen Ausschöpfung der Abstände nicht möglich ist und deshalb eine umfassende Überarbeitung des Vorhabens unumgänglich erscheint.