

BRKE II Nrn. 0216 und 0217/2008 vom 21. Oktober 2008 in BEZ 2008 Nr. 59

(Eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde ist beim Verwaltungsgericht pendent.)

---

8.2.1. (...) Bei der Anwendung der Bestimmung von § 5 ABV auf bestehende Gebäude ergibt sich das Problem, dass ursprüngliche – zulässige – Abgrabungen mit der Bauvollendung zum gewachsenen Terrain werden, was seinerseits zur Baurechtswidrigkeit des Gebäudes (Überschreitung der Gebäudehöhe oder der Baumassenziffer, Verletzung von Geschossvorschriften etc.), jedenfalls aber zu einer Reservenminderung (Höhenreserve, Baumassenreserve etc.) mit den entsprechenden Einschränkungen bezüglich baulicher Änderungen an diesen Gebäuden führt. Diese Folge ist offensichtlich unsinnig. Daher erkannte die Baurekurskommission II in BRKE II Nr. 0026/2000 vom 15. Februar 2002 (= BEZ 2000 Nr. 12, [www.brk.zh.ch](http://www.brk.zh.ch)), dass bei *Änderungen an bestehenden Gebäuden* das gewachsene Terrain nicht neu festzustellen sei; vielmehr sei für das betreffende Gebäude bzw. für die Beurteilung baulicher Änderungen an diesem weiterhin der mit der seinerzeitigen Neubaubewilligung festgestellte gewachsene Boden massgebend. In dem jenen Entscheid zu Grunde liegenden Fall ging es um Abgrabungen, die seinerzeit bei der Erstellung des Gebäudes vorgenommen worden waren. Mit VB.2004.00202 vom 18. August 2004 bestätigte das Verwaltungsgericht diese Praxis, und mit VB.2005.00295 (= BEZ 2006 Nr. 9 = RB 2005 Nr. 75) weitete das Gericht diese Praxis auf Aufschüttungen aus.

Diese nachgerade ständige Praxis der beiden kantonalen Rechtsmittelinstanzen wurde mit BRKE II Nr. 0208/2008 vom 21. Oktober 2008 (= BEZ 2008 Nr.60) um die Feststellung ergänzt, dass der Rückgriff auf das Stammbaugesuch bei Umbauten oder Änderungen bestehender Gebäude aus Gründen der Rechtssicherheit auf einen Zeitraum von 30 Jahren vor Einreichung des neuen Baugesuches zu limitieren sei.

8.2.2. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich indes zu keinem Zeitpunkt dafür ausgesprochen, dass auch bei *Neuüberbauungen unter vorgängiger Beseitigung der Altbauten* auf einen andern als den bei der Einreichung des aktuellen Baugesuches bestehenden Verlauf des Bodens abzustellen sei. Dies zu Recht nicht, beruht doch die vorstehend wiedergegebene Praxis auf dem Gedanken, dass ein einmal erstelltes Gebäude sein massgebliches Terrain behält, dieses also bei nachträglichen Änderungen nicht erneut zu bestimmen ist. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gebäudes vorgenommene Abgrabungen und Aufschüttungen führen auf diese Weise nicht zu (bei nachträglichen Änderungen manifest werdenden) ungewollten oder gar unsinnigen Ergebnissen.

Demgegenüber ist bei Neuüberbauungen regelmässig auch das massgebliche Terrain neu zu bestimmen, und zwar unbesehen davon, ob der Erstellung des Neubaus die Beseitigung eines Altbaus vorangeht oder nicht. Allein der Umstand, dass der für die Einhaltung der Bauvorschriften massgebliche Terrainverlauf in Gesetz und Verordnung als «gewachsener Boden» bezeichnet wird, was die Vorstellung eines zu keinem Zeitpunkt gestalteten Terrainverlaufs evozieren mag, lässt noch nicht schliessen, dass die Bestimmung von § 5 Abs. 1 ABV nur dann zu Zuge kommt, wenn «auf der grünen Wiese» gebaut wird. Solche Bauvorhaben stellen geradezu einen Ausnahmefall dar, während die Bestimmung von § 5 Abs. 1 ABV eine Regel formuliert. Die Auffassung der Vorinstanz ist auch deswegen zu verwerfen, weil Neubauten oftmals mehrere Vorgängerbauten aufweisen, womit ein Rückgriff auf die «natürlich entstandenen Terrainverhältnisse», d.h. auf jene vor der ersten Überbauung, in der Regel illusorisch wird. Hat die Überbaubarkeit eines Grundstück auf Grund von Aufschüttungen und Abgrabungen für die zu beseitigende Altbaute in geradezu unzumutbarer Weise gelitten, ist dem mit Ausnahmebewilligungen (§ 220 PBG) beizukommen, wobei von der Einhaltung der jeweiligen Bauvorschrift und nicht etwa von § 5 ABV zu dispensieren ist, da nur von Bauvorschriften, nicht aber von Legaldefinitionen befreit werden kann (BRKE II Nr. 0032/2004 = BEZ 2004 Nr. 75, [www.brk.zh.ch](http://www.brk.zh.ch)). Baugruben sind aufzufüllen bzw. rechnerisch auf dem Wege der Interpolation zu schliessen.