

Gründen beruhenden) Gebäudeform ein äusserer, objektiver Sachzwang für eine einzelfallweise Festlegung des Niveaupunktes vorliegen sollte.

Departement Bau und Umwelt, 31.05.2011

1497

Baubewilligungsverfahren. Ausnahmegewilligung. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung muss eine der Voraussetzungen von Art. 118 Abs. 1 lit. a–c BauG erfüllt sein. Im vorliegenden Fall besteht für ein zusätzliches Geschoss und die Abweichung von der maximalen Gebäudehöhe kein Ausnahmegrund.

Aus den Erwägungen:

6a) Der Rekurrent macht geltend, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 118 Abs. 1 BauG nicht gegeben sind. Insbesondere werde in der Zone W 2 die zulässige Geschosshöhe und damit auch die Gebäudehöhe überschritten, was als Konsequenz des überschrittenen Niveaupunktes zu folgern sei.

b) Es gilt voranzustellen, dass Ausnahmegewilligungen grundsätzlich der Vermeidung von Härten dienen und den Baubehörden ermöglichen sollen, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen (BGE 107 Ia 216). Ihr Zweck besteht darin, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhalts aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Dabei muss es sich um einen Einzelfall handeln, bei welchem die Allgemeinordnung den besonderen Verhältnissen nicht gerecht wird. Die Gewährung einer Ausnahmegewilligung setzt eine Ausnahmesituation voraus und kann nicht zur Regel werden. Allein subjektive, in der Person des Baugesuchstellers liegende Gründe genügen jedoch nicht (*Balthasar Heer*, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 736/737). Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, muss eine der Voraussetzungen von Art. 118 Abs. 1 lit. a–c BauG erfüllt sein. Art. 118 Abs. 1 lit. a BauG kann von vornherein ausgeschlossen werden, so dass vorliegend eine Ausnahmegewilligung nach Art. 118 Abs. 1 lit. b oder c BauG zu prüfen ist.

c) Gemäss Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG können Ausnahmegewilligungen erteilt werden, wenn unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen.

Die zu bebauende Parzelle Nr. X befindet sich an einem Hang, der insbesondere im oberen Teil, namentlich in der Zone W 2, Neigungen von maximal

50 % aufweist. Es ist nachvollziehbar, dass aufgrund dieser steileren Hanglage sowie der uneinheitlichen Zoneneinteilung eine Überbauung der genannten Parzelle möglicherweise erschwert ist. Es gilt aber zu beachten, dass für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung das Vorliegen besonderer Verhältnisse primäre Voraussetzung ist. Diese besonderen Verhältnisse müssen die Abweichung von der Norm rechtfertigen. Die Ausnahmegewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen (*Fritzsche/Bösch/Wipf*, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, Ziff. 17-17).

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine in der Bauzone an Hanglage gelegene Parzelle grundsätzlich unter Einhaltung der Regelbauvorschriften bebaut werden kann. Ein Bauherr ist deshalb nicht bereits in unzumutbarer Weise benachteiligt, bloss weil sein Bauland an einem abfallenden Hang liegt, ebenso wenig durch die Tatsache, dass auf einer Parzelle unterschiedliche Zoneneinteilungen bestehen. Solche allgemeinen Gründe für eine Ausnahmegewilligung lassen sich praktisch immer anführen, genügen aber nicht für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung. Mit einem anderen Bauvorhaben ist die Einhaltung der Regelbauvorschriften ohne weiteres möglich und zumutbar. Aufgrund der gemachten Ausführungen genügen darum sowohl die angeblich besondere Hanglage wie auch die unterschiedliche Zonierung auf derselben Parzelle nicht als Gründe, eine Ausnahmegewilligung nach Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG zu rechtfertigen.

d) Weiter kann nach Art. 118 Abs. 1 lit. c BauG eine von den Nutzungsplänen abweichende Bewilligung erteilt werden, wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung bedeutend besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann. Es müssen dabei positive öffentliche Interessen erwiesen sein, die für ein Ausnahmerecht sprechen und eine unter dem Gesichtspunkt der öffentlichen Interessen wesentlich bessere Lösung bringen (*Balthasar Heer*, a.a.O., N 736). Beim Entscheid über die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist nicht der Ist-Zustand mit dem geplanten Projekt zu vergleichen, sondern es ist dem geplanten Projekt ein regelkonformes Projekt gegenüberzustellen (*Balthasar Heer*, a.a.O., N 741).

Die Vorinstanz begründet die Ausnahmegewilligung für das strittige Bauvorhaben indem sie lediglich obengenannte Bestimmung zitiert und ausschliesslich prüft, ob für die Nachbarschaft eine nach Art. 118 Abs. 2 BauG mögliche erhebliche Beeinträchtigung vorliegen könnte, welche sie – auch hier – ohne weitere Begründung verneint. Die Vorinstanz verkennt dabei, dass für eine Ausnahmegewilligung eine der Voraussetzungen in Art. 118 Abs. 1 BauG gegeben und begründet sein muss und erst dann die nachbarliche Interessenabwägung erfolgen kann. Die Ausnahme darf also nicht mit dem ausschliesslichen Argument begründet werden, es seien keine betroffenen Nach-

barn ersichtlich oder diese hätten zugestimmt (*Fritzsche/Bösch/Wipf*, a.a.O., Ziff. 17–19). Auch hinsichtlich einer Gegenüberstellung der geplanten Überbauung zu einem regelkonformen Bauprojekt schweigt sich die Vorinstanz bei ihrer Begründung aus. Sie legt in keiner Weise dar, inwiefern das eingereichte Projekt eine bedeutend bessere Überbauung ermöglichen würde als eine Überbauung nach Regelbauweise.

Mangels Vorlage eines den Regelbauvorschriften entsprechenden Bauprojekts sowie mangels unzumutbarer Härte für den Baugesuchsteller ist für das Departement Bau und Umwelt nicht ersichtlich, inwiefern das geplante Bauvorhaben bedeutend besser sein soll als ein Regelbauwerk und inwiefern die Einhaltung der Regelbauvorschriften im vorliegenden Fall eine besondere Härte für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit loftartigen Wohnungen darstellt und damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden soll. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass im vorliegenden Fall entgegen der Meinung der Vorinstanz die Voraussetzung gemäss Art. 118 Abs. 1 lit c BauG für eine Ausnahmegewilligung nicht gegeben ist. Damit wurden zu Unrecht ein zusätzliches Geschoss und eine Abweichung von der maximalen Gebäudehöhe bewilligt. Somit erübrigt sich denn auch eine Interessenabwägung gemäss Art. 118 Abs. 2 BauG, welche die Bejahung von Art. 118 Abs. 1 BauG voraussetzt.

Departement Bau und Umwelt, 16.06.2011

1498

Baubewilligungsverfahren. Schutzwände aus Glas sind unter bestimmten Voraussetzungen in der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung zulässig (Praxisänderung).

Aus den Erwägungen:

5. Bisher hat das Planungsamt Segeltücher als Sonnen-, Wind- und/oder Sichtschutz in Ortsbildschutzzonen zugelassen und auch die Montage derselben propagiert, da diese an die ursprüngliche Verwendung von Flachdachanbauten, namentlich zum Aufhängen von Wäsche, erinnern. Ein Wind- oder Sichtschutz wird damit nicht generell verweigert, sondern in der Variante eines Segeltuchs, welches sich an der herkömmlichen Nutzung von aufgehängter Wäsche orientiert, als bewilligungsfähig eingestuft. Dies entspricht der gängigen Praxis des Planungsamtes, wobei Glaswände grundsätzlich abgelehnt werden.

Im vorliegenden Fall hat der Rekurrent in der nordwestlichen Ecke auf seiner bestehenden Terrasse über der Garage eine 1,70 m hohe L-förmige Glaswand erstellt, welche als Wind- und Lärmschutz dienen soll. Sie ist am