

BGer 1C 12/2009 vom 28. September 2009

Bundesgericht, 2009-09-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_12_2009

FR: TF 1C 12/2009 du 28 septembre 2009

IT: TF 1C 12/2009 del 28 settembre 2009

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gemäss Art. 82 lit. a BGG beurteilt das Bundesgericht Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Dieses Rechtsmittel steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Art. 83 BGG enthält dazu keinen Ausschlussgrund (BGE 133 II 249 E. 1.2). Ist hier somit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegeben, scheidet gemäss Art. 113 BGG die subsidiäre Verfassungsbeschwerde - welche die Beschwerdeführer offenbar ebenfalls erheben wollen (Beschwerde S. 3 Ziff. 2 f.) - aus.

E. 1.2

Gegen den angefochtenen Entscheid steht kein kantonales Rechtsmittel zur Verfügung. Die Beschwerde ist nach Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG zulässig.

E. 1.3

Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde berechtigt, wer a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat (...); b) durch den angefochtenen Entscheid (...) besonders berührt ist; und c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind - wie sie zwar nicht selber darlegen, sich aber dem Entscheid der Baurekurskommission (S. 3 E. 2) entnehmen lässt - Eigentümer einer sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks Kat.-Nr. 11080 befindenden Liegenschaft. Zumindest ihre tatsächliche Situation wird durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst. Sie sind deshalb zur Beschwerde befugt (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.3 S. 252 ff.).

E. 1.4

Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls gegeben sind, kann auf die Beschwerde - unter Vorbehalt der unten darzulegenden Einschränkungen - eingetreten werden.

E. 1.5

Der Vertreter der privaten Beschwerdegegner ist nicht Anwalt. Dies schadet nicht, da in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten auch Nichtanwälte als Parteivertreter zugelassen sind (Art. 40 Abs. 1 BGG e contrario; BGE 134 III 520 E. 1.2 am Schluss).

E. 1.6

Die Beschwerdeführer rügen in verschiedener Hinsicht die Verletzung verfassungsmässiger Rechte. Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft das Bundesgericht die Verletzung von Grundrechten nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. Insoweit besteht eine qualifizierte Rügepflicht. Es gelten die gleichen Begründungsanforderungen wie früher bei der staatsrechtlichen Beschwerde nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sein sollen. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen. Auf appellatorische Kritik tritt es nicht ein. Macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots geltend, muss er im Einzelnen darlegen, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leiden soll. Es genügt nicht, wenn er lediglich seine eigene Auffassung jener der Vorinstanz gegenüberstellt (BGE 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 134 II 349 E. 3 S. 351 f., 244 E. 2.2 S. 246).

E. 2.1

Die Beschwerdeführer bringen (Beschwerde S. 5 Ziff.1) vor, die Vorinstanz räume ein, dass die vom Regierungsrat des Kantons Zürich erlassenen Normalien vom 9. Dezember 1987 über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien; LS 700.5) bei der Gerenstrasse nicht eingehalten würden. Sie nehme an, die Erhaltung grosser alter Bäume stelle einen vertretbaren Grund dar, um von den Zugangsnormalien abzuweichen. Damit setze sie sich willkürlich über § 203 ff. des Gesetzes vom 7. September 1975 des Kantons Zürich über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; LS 700.1) hinweg, welches derartige Pflanzen als Schutzobjekte behandle.

E. 2.2

Die Rüge genügt den Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG nicht. Die §§ 203-217 PBG regeln den Natur- und Heimatschutz. Die Beschwerdeführer sagen nicht klar und detailliert, über welche dieser Bestimmungen sich die Vorinstanz inwiefern in schlechthin unhaltbarer Weise hinweggesetzt haben soll. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, von Amtes wegen zu prüfen, welche Bestimmung hier allenfalls in Betracht kommen könnte.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer machen (Beschwerde S. 6 Ziff. 1) geltend, wenn die Vorinstanz annehme, § 360 Abs. 3 PBG und § 11 der Zugangsnormalien erlaubten eine Verengung der Gerenstrasse und die Verkehrssicherheit sei damit nach wie vor gewährleistet, entbehre dies jeglicher Sachlichkeit.

E. 3.2

Soweit die Beschwerdeführer insoweit Willkür und damit eine Verletzung von Art. 9 BV geltend machen sollten, wäre die Rüge jedenfalls unbegründet. § 360 Abs. 3 PBG erlaubt die Abweichung von Normalien aus wichtigen Gründen. Gemäss § 11 der Zugangsnormalien können, wenn es aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich ist, im Einzelfall unter Vorbehalt der Notzufahrt geringere Anforderungen gestellt werden. Die Vorinstanz kommt (S. 10) zum Schluss, es lägen geradezu klassische Verhältnisse vor, die aufgrund der in der Kernzone liegenden ortsbaulichen Gegebenheiten ein Abweichen von den Anforderungen gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien als vertretbar erscheinen

liessen. Ein durchgehender Ausbau der Gerenstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und 2 m breitem Trottoir würde die Beseitigung der Baumgruppe bei der Einmündung der Gerenstrasse in die Bahnhofstrasse sowie einen - mindestens teilweisen - Abbruch gewisser Gebäude voraussetzen. Es liege aber gerade in der Zielsetzung von § 360 Abs. 3 PBG und § 11 der Zugangsnormalien, in kleinräumigen Verhältnissen von Kernzonen zur Bewahrung des Ortsbildes den gewachsenen Strukturen Rechnung zu tragen und die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien nicht rigoros durchzusetzen. Zusammenfassend - so die Vorinstanz (S. 11 E. 4.3.4) weiter - ergebe sich, dass die Gerenstrasse zwar an einigen Stellen keinen normalienkonformen Ausbaugrad aufweise, dies aber gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG und § 11 der Zugangsnormalien zulässig sei. Der Gemeinderat und die Baurekurskommission hätten ohne Rechtsverletzung davon ausgehen dürfen, dass das Baugrundstück Kat.-Nr. 11080 strassenmässig hinreichend erschlossen sei. Die eingehenden Erwägungen der Vorinstanz dazu (insb. S. 9 ff. E. 4.3.2) - mit denen sich die Beschwerdeführer nicht im Einzelnen auseinander setzen - sind nicht offensichtlich unhaltbar. Willkür ist daher zu verneinen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer wenden (Beschwerde S. 6 Ziff. 1) ein, dass die Verkehrssicherheit an der Gerenstrasse durch weitere Bauten nicht mehr gewährleistet sei, habe die Gemeinde selber in ihrem Protokollauszug vom 22. Mai 1990 festgehalten. In den Erwägungen (gemeint offenbar: des Protokollauszugs) komme die Gemeinde noch selber zum Schluss, dass die verkehrstechnische Erschliessung nicht den Zugangsnormalien entspreche. Heute stelle sich die Gemeinde auf den Standpunkt, die Erschliessung sei gesetzeskonform; dies obwohl das heutige Bauprojekt in der Dimension weit grösser ausgestaltet sei als das seinerzeitige Gesuch von Z. _____. Damit verhalte sich die Gemeinde wider Treu und Glauben.

E. 4.2

Auf die Rüge kann schon deshalb nicht eingetreten werden, weil sie die Beschwerdeführer vor Vorinstanz nicht vorgebracht haben und sich diese daher nicht dazu geäussert hat. Letztinstanzlichkeit im Sinne von Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG bedeutet, dass der kantonale Instanzenzug für Rügen, die dem Bundesgericht vorgetragen werden, ausgeschöpft sein muss (vgl. BGE 5A_34/2009 vom 26. Mai 2009 E. 4.3; 134 III 524 E. 1.3 S. 527; Urteile 1B_130/2009 vom 15. Juli 2009 E. 2.3; 6B_32/2008 vom 13. Mai 2008 E. 3.2). Das Vorbringen wäre im Übrigen unbehelflich. Wie die Vorinstanz (S. 9 E. 4.3.2) darlegt, wurde die Gerenstrasse entsprechend dem vom Regierungsrat des Kantons Zürich im Jahr 1996 genehmigten Quartierplan Geren ausgebaut, um die Bauparzellen an der Gerenstrasse hinreichend zu erschliessen. Die Beschwerdeführer machen nicht substantiiert geltend, diese Feststellung sei offensichtlich unrichtig im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG. Ihrem Vorbringen ist damit die Grundlage entzogen. Wurde die Gerenstrasse nach der Stellungnahme der Gemeinde aus dem Jahre 1990 ausgebaut, ist es nicht widersprüchlich, wenn diese danach in Bezug auf die Erschliessung eine andere Auffassung vertreten hat.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer bringen (Beschwerde S. 6 f. Ziff. 2) vor, die geplante Baute lasse sich nicht im Sinne von Art. 238 PBG befriedigend in die Umgebung einordnen. Wenn die Vorinstanz das Bauvorhaben trotzdem als gut befinde, sei das willkürlich. Der Entscheid der Vorinstanz sei insoweit nicht nachvollziehbar und von keinen vernünftigen Argumenten

getragen.

E. 5.2

Gemäss § 238 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 (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Die Vorinstanz hat sich (S. 14. ff. E. 6) einlässlich mit der Frage der Einordnung der geplanten Baute auseinander gesetzt. Sie kommt (S. 18) zum Schluss, die Baubewilligung sei auch dann rechtmässig, wenn man nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine gute Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 2 PBG verlange. Die Gemeinde habe den ihr bei der ästhetischen Würdigung des Projekts zustehenden Ermessensspielraum nicht verletzt. Die Vorinstanz verweist insoweit zunächst auf die Erwägungen der Baurekurskommission. Diese führt (S. 12 ff. E. 7.2.2) aus, mit der Ausgliederung der unüberbauten Kernzonengrundstücke aus der Kernzone und deren Zuweisung in die Zone WD* im Jahre 1999 habe der kommunale Gesetzgeber offenbar die Überbaumöglichkeiten auf diesen Grundstücken erweitern wollen, unter Inkaufnahme, dass so die strengen Einordnungskriterien der Kernzone entfallen. Dieser Umstand erscheine vorliegend von zentraler Bedeutung. Die Kernzonengrenze sei entlang der bestehenden historischen Bauten gezogen worden. Bei den unüberbauten Grundstücken sei auf das Erfordernis einer kernzonenkonformen Erscheinung bewusst verzichtet worden. Der strenge Massstab von § 238 Abs. 2 PBG verbiete daher Bauten, welche das Kernzonenbild beeinträchtigten, ohne dass indessen vorausgesetzt werde, dass diese Bauten selber als Kernzonenbauten gestaltet würden. Es könne auch nicht verlangt werden, dass nur kleinmassstäbliche Bauten errichtet werden. Mit der im Vergleich zur gewöhnlichen dichten Wohnzone um 3 m reduzierten Gebäudehöhe in der Zone WD* habe der Gesetzgeber offenbar den Schutz des Kernzonenbildes beabsichtigt, während mit der vergleichsweise hohen Baumassenziffer von 2,6 m³/m² dem raumplanerischen Bedürfnis nach verdichtetem Bauen in den Zentren Rechnung getragen werden sollte. Massige Bauvolumen seien daher gemäss den expliziten Planungsvorschriften auch unmittelbar angrenzend an die Kernzone zulässig bzw. gewollt. Zweifellos werde sich der kubisch und massig in Erscheinung tretende Bau zu den angrenzenden historischen Bauten ästhetisch in einen gewissen Widerspruch setzen, doch entspreche dies nach dem Gesagten dem Willen des Gesetzgebers. Die von der Rekurrierenden eingereichten Fotomontagen belegten, dass die Kernzonensilhouette vom Bauvorhaben gerade nicht übermässig gestört werde. Das geplante Gebäude werde die Kernzonenbauten nur minim überragen. Weiter sei festzuhalten, dass das geplante "moderne" Gebäude in optischer Hinsicht kein völlig neues Element in der näheren baulichen Umgebung darstellen werde, da sich bergwärts in der Zone WG bereits ähnliche kubische Mehrfamilienhäuser befänden. Dass mit dem Bau des strittigen Mehrfamilienhauses "neu" und "alt" aufeinanderprallten, könne nicht negiert werden, doch handle es sich dabei um eine konsequente Fortführung der bereits bestehenden baulichen Gegebenheiten und entspreche dies ausserdem offensichtlich der Absicht des Gesetzgebers. Besonders obskure oder markante Erscheinungsmerkmale, welche einen auffälligen Störfaktor bilden würden, weise das Bauvorhaben nicht auf. Der Widerspruch zu den historischen Kernzonenbauten ergebe sich lediglich aufgrund der Masse und der vergleichsweise "neuzeitlichen" Geradlinigkeit des Bauvorhabens, welche Merkmale aber vom Gesetzgeber gewollt bzw. zumindest gestattet würden. Der Gemeinde könne daher

nicht vorgeworfen werden, sie habe bei der ästhetischen Beurteilung des Projekts ihr Ermessen überschritten. Dies liefe auf eine unstatthafte akzessorische Überprüfung einer rechtskräftigen Planungsvorschrift hinaus. Die Vorinstanz erwägt ihrerseits (S. 18), besondere Gründe, welche einer Herabsetzung des erst 1999 bei der Entlassung des Baugrundstücks aus der Kernzone definierten Bauvolumens verlangen würden, seien nicht gegeben. Die eingereichten Fotomontagen belegten, wie die Bauerkurskommission richtig festhalte, dass die Kernzonensilhouette von der Seestrasse aus nicht gestört werde, wenn das Bauprojekt zwischen Kernzonenbauten im Hintergrund sichtbar sei. Die Ansicht, der Baukörper vermöge auch für sich den Anforderungen an eine gute Gestaltung zu genügen, sei nicht rechtsverletzend. Die seeseitige Fassade werde durch die Rückversetzung der beiden oberen Geschosse gegenüber der Fassade der beiden unteren Geschosse um 2,5 m in terrassenähnlicher Weise aufgelockert. Auch die Fassadengestaltung und Strukturierung genüge hohen Ansprüchen. Mit ihren pauschalen Qualifizierungen des Neubaus als "Schlitten", "Drachenkopf" oder "Turnhalle" gäben die Beschwerdeführer eine abweichende ästhetische Einschätzung des Projekts wieder, vermöchten aber die überzeugenden Ausführungen der Baurekurskommission nicht zu widerlegen.

E. 5.3

Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, beschränkt sich im Wesentlichen auf appellatorische Kritik und ist jedenfalls nicht geeignet, die Auffassung der kantonalen Rechtsmittelinstanzen als offensichtlich unhaltbar erscheinen zu lassen. Zu Recht haben diese der Gemeinde bei der ästhetischen Würdigung des Bauvorhabens einen Ermessensspielraum zugestanden (Urteil 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005 E. 4.3, in: ZBl 107/2006 S. 430). Sie stützen ihre Ansicht - entgegen dem Einwand der Beschwerdeführer - auf sachliche Argumente. Wenn sie zum Schluss gekommen sind, die ästhetische Würdigung des Bauvorhabens durch die Gemeinde sei vertretbar, verletzt das kein Verfassungsrecht. Die Beschwerdeführer wenden ein, die geplante Baute halte sich nicht an die "Massstäbe der Umgebung". Nach der Rechtsprechung können Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, jedoch nicht schon deshalb als mit dem Eingliederungsgebot unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude (BGE 115 Ia 114 E. 3d S. 119; 363 E. 3a S. 366; Urteil 1P.9/1997 vom 21. Mai 1997 E. 3a, in: ZBl 99/1998 S. 170). Angesichts der fortschreitenden Verknappung des Baulands sprechen öffentliche Interessen dafür, in erst teilweise überbauten Gebieten neu auch grössere Bauvolumen zuzulassen, sofern das - wie hier - die Zonenordnung gestattet (Urteil 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005 E. 4.3, in: ZBl 107/2006 S. 430). Die Beschwerde ist somit auch im vorliegenden Punkt unbehelflich.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer bringen (Beschwerde S. 7 f. Ziff. 3) vor, die Gemeinde habe mit der Bewilligung des Bauvorhabens gegen Treu und Glauben verstossen. Die Beschwerdeführer hätten nicht damit rechnen müssen, dass die Gemeinde in der Zone WD* eine der schutzwürdigen Kernzone zuwiderlaufende Baute bewilligen werde.

E. 6.2

Darauf ist nicht einzutreten, weil die Beschwerdeführer vor Vorinstanz keine Verletzung von Treu und Glauben gerügt haben. Es kann auf das oben (E. 4.2) Gesagte verwiesen werden. Das Vorbringen wäre ohnehin unbegründet. Da die geplante Baute den

Anforderungen der Zone WD* und den massgeblichen Gesetzesbestimmungen entspricht, mussten die Beschwerdeführer damit rechnen, dass sie die Gemeinde bewilligen wird.

E. 7.1

Die Beschwerdeführer machen (Beschwerde S. 8) sinngemäss geltend, wenn die kommunale Bauordnung in der Zone WD* eine Baute wie hier zulasse, stehe das in Widerspruch zu § 238 Abs. 2 PBG und damit zum Grundsatz, wonach höherrangiges (kantonales) dem tieferen (kommunalem) Recht vorgehe.

E. 7.2

Es kann offen bleiben, ob die Beschwerde insoweit den Begründungsanforderungen genügt. Das Vorbringen ist jedenfalls unbegründet. Die Vorinstanz hat, wie dargelegt (E. 5.3), die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit § 238 PBG willkürfrei bejaht. Es besteht demnach kein Widerspruch zwischen der kommunalen Bauordnung, nach welcher das Vorhaben zulässig ist, und dem kantonalen Recht.

E. 8.1

Die Beschwerdeführer bringen (S. 8 ff.) vor, bei Verwirklichung des Bauprojekts verlöre ihre Liegenschaft erheblich an Wert. Der angefochtene Entscheid verletze die Eigentumsgarantie.

E. 8.2

Auch diesen Einwand haben die Beschwerdeführer vor Vorinstanz nicht erhoben, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann. Das Vorbringen wäre im Übrigen unbehelflich. Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Bewilligung einer zonenkonformen und mit den massgeblichen Gesetzesbestimmungen in Einklang stehenden Baute im Lichte von Art. 36 BV einen widerrechtlichen Eingriff in ihre Eigentumsgarantie darstellen könnte.

E. 9

Die Beschwerde ist danach abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Kosten (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG). Sie haben der privaten Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine Entschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG sowie Art. 9 des Reglements vom 31. März 2006 über die Parteientschädigung und die Entschädigung für die amtliche Vertretung im Verfahren vor dem Bundesgericht [SR 173.110.210.3]). Der Gemeinde steht keine Parteientschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG ; BGE 134 II 117).

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