

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.74 vom 7. Dezember 2016**

BS Appellationsgericht, 2016-12-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2016.74](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2016.74)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.74 du 7 décembre 2016

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.74 del 7 dicembre 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Die Baurekurskommission ist gemäss § 2 des Gesetzes betreffend die Baurekurskommission (BRKG; SG 790.100) eine vom Regierungsrat gewählte Kommission. Damit unterliegen ihre Entscheide nach § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG; SG 270.100) dem Rekurs an das Verwaltungsgericht, was § 6 BRKG noch ausdrücklich unterstreicht. Daraus folgt die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Zuständig ist das Dreiergericht (§ 92 Abs. 1 Ziff. 11 i.V.m. § 99 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; SG 154.100]).

1.2 Die Rekurrenten im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren sind als Einsprecher und Rekurrenten im vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert und als Nachbarn vom angefochtenen Entscheid direkt betroffen. Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung, weshalb sie gemäss § 13 Abs. 1 VRPG zum Rekurs legitimiert sind. Auf diesen ist somit einzutreten.

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts ist im anzuwendenden Erlass nicht eigens geregelt und richtet sich somit nach der allgemeinen Vorschrift von § 8 VRPG. Demnach prüft das Verwaltungsgericht, ob die Verwaltung das öffentliche Recht, vorliegend namentlich das kantonale Bau- und Planungsgesetz (BPG; SG 730.100) sowie die Ausführungsbestimmungen in der Bau- und Planungsverordnung (BPV; SG 730.110), nicht oder nicht richtig angewendet, gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstossen, den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- oder Verfahrensvorschriften verletzt oder das ihr zustehende Ermessen nicht pflichtgemäss ausgeübt hat (statt vieler: VGE 692/2005 vom 12. Mai 2006 E. 1.3; BJM 2008 271).

1.4 Anders als noch vor Vorinstanz stellen die Rekurrenten vorliegend nicht mehr in Frage, ob die Geschossigkeit des streitgegenständlichen Bauprojekts den Zonenvorschriften entspricht. Da im Rekursverfahren vor Verwaltungsgericht das Rügeprinzip gilt und das Gericht gestützt auf die Begründungsobliegenheit von § 16 Abs. 2 VRPG einen angefochtenen Entscheid nicht von sich aus unter allen in Frage kommenden Aspekten prüft, sondern nur die rechtzeitig vorgebrachten konkreten Beanstandungen untersucht (Wullschleger/Schröder, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, in: BJM 2005, S. 277 ff., 305; Stamm, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 477 ff., 504; VGE VD.2016.66 vom 20. Juni 2016 E. 1.3; VD.2015.36 vom 18. August 2015 E. 2.7), ist im vorliegenden Verfahren auf die Frage, ob die zonenmässig erlaubte Geschossigkeit eingehalten wird, nicht mehr einzugehen.

## E. 2

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist somit allein noch die von den Rekurrenten weiterhin aufrecht erhaltene Rüge der Verletzung des Einpassungsgebots gemäss § 58 Abs. 1 BPG. Gemäss dieser Bestimmung sind ■Bauten, Anlagen, Reklamen, Aufschriften und Bemalungen [ ] mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht■.

2.1 Zunächst ist die Praxis zu § 58 Abs. 1 BPG darzustellen.

2.1.1 Mit dieser positiven ästhetischen Generalklausel soll gewährleistet werden, dass mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben unter Einbezug der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass solche positive Ästhetikklauseln weiter gehen als ein blosses Beeinträchtigungs- oder Verunstaltungsverbot, bei dessen Anwendung in einem Quartier mit fehlender Einheitlichkeit und den verschiedenen Bauformen kein allzu strenger Massstab angelegt werden dürfe (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345). Die in § 58 BPG verlangte gute Gesamtwirkung findet im Falle eines zonenkonformen Bauprojekts allerdings nur eingeschränkte Anwendung (VGE 670/2004 vom 8. Dezember 2004 E. 3d; vgl. zur zonenkonformen ästhetischen Beurteilung BGer 1C\_346/2007 vom 16. Mai 2008 E. 3.3.1; BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345). Mit der Zuweisung eines Gebiets in eine bestimmte Bauzone trifft die zuständige Planungsbehörde die Entscheidung, dass die dort befindlichen Grundstücke generell so bebaut werden dürfen, wie es den für die Zone aufgestellten Vorschriften entspricht. Daneben bleibt nur wenig Raum für die Abweisung von zonenkonformen Bauprojekten aufgrund ästhetischer Kriterien (VGE VD.2015.28 vom 22. September 2015 E. 3.3.1; 670/2004 vom 8. Dezember 2004 E. 3d).

2.1.2 Für die Beurteilung der Frage, ob eine bestimmte Baute mit Bezug auf die Umgebung so gestaltet ist, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, ist nicht auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen (BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345). Es ist aber auch nicht ausschliesslich die Einschätzung von Fachleuten wie Architekten oder Stadtplanern zu beachten. Massstab bilden neben den Fachmeinungen auch diejenigen Anschauungen, welche in weiten Kreisen der Bevölkerung verbreitet sind. Somit muss ein Ausgleich zwischen architektonischer und städtebaulicher Erkenntnis sowie publikumsgängiger Meinung gesucht werden (VGE VD.2012.111 vom 26. April 2013 E. 3.3.1; VD.2009.749 vom 27. August 2010 E. 4.2; 717/2003 vom 23. Juni 2004 = BJM 2006 S. 149 ff.). Die grossrätliche Raumplanungskommission hat dazu in ihrem Bericht zum Entwurf des BPG ausgeführt, die gute Gesamtwirkung sei, gleich wie früher die Verunstaltung, ■mit Massstäben zu beurteilen, die vor der Eigentumsgarantie standhalten. Sie dürfen nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten festgelegt werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können■ (Bericht Nr. 8940 der Grossratskommission für Raumplanungsfragen zum Ratschlag und Entwurf zu einem Baugesetz vom 1. September 1999 S. 34; VGE VD.2012.111 vom 26. April 2013 E. 3.3.1; VD.2009.749 vom 27. August 2010 E. 4.2; 721/2006 vom 26. Oktober 2007 E. 3.2; vgl. auch BGE 120 Ia 270 E. 4a S. 275). Unter Anwendung einer möglichst objektiven Betrachtungsweise und nach sachlichen Kriterien ist zu prüfen, wie sich das Bauprojekt im Falle seiner Realisierung auf die Umgebung auswirken würde.

2.1.3 Mit dem Entstehen einer guten Gesamtwirkung verwendet § 58 Abs. 1 BPG als Parameter für die Erteilung einer Baubewilligung einen unbestimmten Rechtsbegriff (vgl. dazu VGE VD.2010.119 vom 24. Juni 2011 E. 1.1; VD.2009.749 vom 27. August 2010 E. 1.3; 717/2003 vom 23. Juni 2004, publiziert in: BJM 2006 S. 149 ff.). Zwar ist es grundsätzlich Aufgabe der Gerichte, derartige unbestimmte Gesetzesbegriffe im Einzelfall auszulegen und zu konkretisieren. Ergibt aber die Gesetzesauslegung, dass der Gesetzgeber der Verwaltung mit der offenen Normierung eine gerichtlich zu respektierende Entscheidungsbefugnis hat einräumen wollen und dies mit der Verfassung vereinbar ist, so darf und muss das Gericht seine Kognition entsprechend einschränken (BGE 127 II 184 E. 5a S. 190 ff. m.w.H.). Das Verwaltungsgericht auferlegt sich denn auch praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung bei der Anwendung und Auslegung von Gesetzesnormen, welche unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten, und trägt so dem Beurteilungsspielraum und der besonderen Sachkenntnis der Verwaltungsbehörden Rechnung, ohne freilich auf eine blosser Willkürprüfung beschränkt zu sein (vgl. statt vieler: VGE VD.2014.39 vom 29. August 2014 E. 1.3; VD.2009.749 vom 27. August 2010; 678/2008 vom 27. März 2009; 670/2004 vom 8. Dezember 2004; 631/2002 vom 25. Oktober 2002; vgl. BJM 1999 S. 160 f.; 1994 S. 268). Dabei ist aber nicht schematisch vorzugehen. So hängt das Mass der vom Verwaltungsgericht geübten Zurückhaltung zum einen davon ab, in welchem Umfang für die Anwendung der fraglichen Norm auf den konkreten Sachverhalt bestimmte Fachkenntnisse erforderlich sind. Die richterliche Zurückhaltung wird daher beispielsweise bei der Beurteilung von Bestimmungen technischer oder medizinischer Natur regelmässig grösser ausfallen als etwa bei der Behandlung ästhetischer Fragen (statt vieler: VGE 678/2008 vom 27. März 2009; 677/2004 vom 6. April 2005; 609/2002 vom 6. September 2002).

2.1.4 Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Überprüfung von Verwaltungsentscheiden zu ästhetischen Fragen sind nicht ganz einheitlich. Teilweise hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, ästhetische Fragen seien regelmässig nach Massstab der ■Anschauungen, die in weiten Kreisen verbreitet sind■ zu beurteilen, ■weshalb sich die Mitglieder des Gerichts selbständig ein Urteil bilden■ könnten ■und weniger Rücksicht auf die Meinung von Fachinstanzen nehmen■ müssten (VGE VD.2014.39 vom 29. August 2014 E. 1.3; VD.2012.140 vom 7. Juni 2013 E. 1.3.2; VGE vom 14. August 1992, in: BJM 1994 S. 268, 269; VGE 667/2004 vom 6. April 2005 E. 2.2). Die Zurückhaltung bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe werde auch dann aufgegeben, ■wenn das Gericht die Verhältnisse selber würdigen kann, etwa aufgrund eines Augenscheins■ (Schröder/Wullschleger, a.a.O., S. 299; vgl. auch BJM 1994 S. 268 ff.). So sei etwa die Beurteilung der Gesamtwirkung einer Plakatwand an einer Fassade auch ohne Fachwissen möglich (VGE VD.2014.39 vom 29. August 2014 E. 1.3; VD.2012.140 vom 7. Juni 2013 E. 1.3.2). In diesem Sinn ist das Verwaltungsgericht in den beiden letztzitierten Urteilen betreffend Plakatierung bei der Kleinhüningeranlage bzw. in der Gellertstrasse der Vorinstanz und insbesondere der Stadtbildkommission als Fachbehörde nicht gefolgt und hat eine gute Gesamtwirkung entgegen der Auffassung dieser beiden Behörden bejaht.

In anderen Urteilen hat das Verwaltungsgericht für den Grad der richterlichen Zurückhaltung darauf hingewiesen, es sei auch der Spielraum zu berücksichtigen, welcher den Verwaltungsbehörden bei der Anwendung der jeweiligen Vorschrift zukomme. Belasse das Gesetz den rechtsanwendenden Instanzen einen besonders weiten Spielraum, so soll das Gericht auch in die Bewertungen ästhetischer Art nur mit deutlicher Zurückhaltung

eingreifen. Für den vorliegend massgeblichen § 58 Abs. 1 BPG treffe dies zu: Das Abstellen auf die nicht näher eingegrenzte "gute Gesamtwirkung" überlasse es den Behörden, frei von bestimmten Vorgaben zu einer eigenen Würdigung sämtlicher bestimmender Faktoren zu gelangen (vgl. zum Ganzen: VGE VD.2010.119 vom 24. Juni 2011 E. 2.2; 678/2008 vom 27. März 2009; 677/2004 vom 6. April 2005; 670/2004 vom 8. Dezember 2004; 717/2003 vom 23. Juni 2004 und 646/2002 vom 18. Dezember 2002). Allerdings müsse die Ausübung dieses Gestaltungsspielraums einheitlich erfolgen, im Einzelfall einleuchtend begründet sein und ohne weiteres auch von Laien im Bauwesen nachvollzogen werden können. In diesem Umfang sei die Anwendung von § 58 Abs. 1 BPG auch bei der gebotenen richterlichen Zurückhaltung umfassend zu überprüfen (VGE VD.2010.119 vom 24. Juni 2011 E. 2.2; VD.2009.749 vom 27. August 2010 E. 1.3).

2.2 Die Vorinstanz hat erwogen, auch Bauten, die der bau- und zonenrechtlichen Massstäblichkeit entsprächen, unterlägen der ästhetischen Beurteilung (BGer 1C\_346/2007 vom 16. Mai 2008 E. 3.3.1). Die Grenze der Anwendung der Ästhetikklausel liege aber dort, wo etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugeviert die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde (BGE 115 Ia 370 E. 5), was hier nicht der Fall sei. Im Übrigen sei aber zu beachten, dass die Ästhetikgeneralklausel im Verhältnis zur Zonenordnung eine besondere Position einnehme. Da bereits im Rahmen der generellen Zonenplanung eine grundsätzlich verbindliche, allgemeine Wertung der zulässigen Baukörper unter städtebaulich-ästhetischen Gesichtspunkten stattgefunden habe, bleibe bei der Beurteilung zonenkonformer Aspekte eines Bauwerks nur wenig Raum für Abweisungen aufgrund von ästhetischen Überlegungen im Sinne von § 58 BPG. Die Anwendung der Ästhetikgeneralklausel habe sich in Analogie zum Institut der Ausnahmegewilligung gemäss § 80 BPG darauf zu beschränken, im Einzelfall Härten, Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, wie sie bei der Anwendung von naturgemäss generalisierenden gesetzlichen Regelungen vorkommen könnten. Die Bestimmung solle nur dann als Korrektiv eingreifen, wenn die strikte Anwendung der Zonenvorschriften zu einem aus der Sicht der Rechtsetzung offensichtlich ungewollten Ergebnis führen würde. Ein solcher Härtefall liege hier nicht vor. Der Widerspruch zwischen dem Neubau und den vom Bebauungsplan bestimmten Nachbarbauten, für die zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss festgelegt worden seien, sei hauptsächlich in der städtebaulichen Planung und Zoneneinteilung angelegt. Der Umstand, dass die dreieckige Bauparzelle nicht in den angrenzenden Bebauungsplan integriert worden sei, könne nicht aufgrund von Überlegungen der Ästhetik korrigiert werden. ■ Obschon das Bauvorhaben auch nach Ansicht der Baurekurskommission das zulässige Nutzungsmass im Sinne einer Maximierung ■ ausschöpfe, halte es vor § 58 Abs. 1 BPG stand.

Der Beigeladene folgt diesen Erwägungen.

2.3 Dem halten die Rekurrenten entgegen, mit der ästhetischen Generalklausel wolle der Gesetzgeber erhöhte Ansprüche an die Architektur von Neubauten stellen, um deren Durchschnittsniveau zu heben. Ihr Anwendungsbereich beschränke sich nicht nur auf Farbe und Material von Bauten und Anlagen, sondern umfasse auch die architektonische und kubische Form von Bauwerken. Die Prüfung sei unabhängig von der Tatsache vorzunehmen, dass eine Baute den Massvorschriften des anwendbaren Baugesetzes entspreche. Es werde über die Grundanforderungen hinaus eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung verlangt, ansonsten der Bestimmung gar keine eigenständige Bedeutung mehr zukäme.

Erfasst würden Gestaltungselemente wie beispielweise die Dach- oder Fassadengestaltung, aber auch ortsbauliche Aspekte wie die Stellung der Baukörper. Der vom BPG eingeräumte Gestaltungsspielraum sei so auszuschöpfen, dass dadurch eine gute Gesamtwirkung erzielt werde. Mit ihrem Verständnis der Norm, wonach damit nur Härten oder offensichtlich ungewollte Ergebnisse vermieden werden sollten, verkenne die Vorinstanz, dass sich die Kritik der Rekurrenten nicht gegen die zonenmässige Bebauungsmöglichkeit auf der Bauparzelle an sich richte, sondern vielmehr gerügt werde, dass die konkrete Gestaltung keine Rücksicht auf die Umgebung nehme. Anstatt mit einem mansardisierten Dach mit zwei Dachgeschossen könne mit einem ebenso zonenkonformen Attikageschoss eine genauso zonenkonforme Bebauung erstellt werden. Mit ihrer Beschränkung der Prüfung auf die Frage, ob ein schwerwiegender Härtefall vorliege, habe die Vorinstanz die ästhetische Generalklausel verletzt.

In der Sache halten die Rekurrenten an ihrem Standpunkt fest, mit der überaus wuchtigen Gestaltung der beiden Dachgeschosse, welche dem Gebäude ein viergeschossiges Aussehen verleihe, werde keine gute Gesamtwirkung erzielt. Die Gestaltung nehme zu wenig Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Bebauung der Rekurrenten, welche gemäss Bebauungsplan Nr. 190 mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bewusst zurückhaltend angelegt worden sei. Auch wenn die der Zone

## **E. 2.6**

2.6.1 Die fragliche Parzelle An der Hohlen Gasse 14 weist den Grundriss ungefähr eines gleichschenkligen Dreiecks auf und liegt in der Zone 3. Die beiden Schenkel des Dreiecks grenzen ebenfalls an die Zone 3 (An der hohlen Gasse 10 und 12; Fasanenstrasse 118 - 122) an, während die Basis des Dreiecks dem Teilgebiet A des Bebauungsplans 190 (Basel: Fasanenstrasse / Schorenweg / Egliseeweglein / In den Schorenmatten [Areal Schoren]; SG 730.150) gegenüber liegt. Gemäss diesem Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig, bei einer zulässigen Höhe der Gebäudewände von 8 m; dem entspricht die dortige neue Bebauung. Gegen die Fasanenstrasse sowie gegen das Teilgebiet B hin sind drei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss bei einer maximalen Höhe der Gebäudewände von 11 m zulässig.

Am Augenschein hat sich gezeigt, dass sich die Umgebung des projektierten Neubaus durch eine heterogene Bebauung auszeichnet. Prägend ist einerseits die einheitliche, moderne Bebauung in den Schorenmatten, welche, wie die Stadtbildkommission zutreffend festgehalten hat, dreigeschossig (unter Einbezug des Dachgeschosses) und mit Flachdächern in Erscheinung tritt. Prägend sind auf der anderen Seite auch die Reihenhäuser An der Hohlen Gasse, welche teils 3-geschossig mit Satteldächern, teils 2-geschossig mit Mansardendächern ausgeführt sind, womit für diese Häuserfluchten der Eindruck einer Dreigeschossigkeit entsteht. Von der streitgegenständlichen Parzelle aus sichtbar ist etwa auch das Gebäude Fasanenstrasse 122, welches 3-geschossig mit Attika ausgeführt ist.

2.6.2 Die für die Parzelle An der hohlen Gasse 14 projektierte Baute nimmt zunächst einmal den dreieckigen Grundriss der Parzellenform auf. Dies ist, wie der Vertreter der Stadtbildkommission anlässlich des Augenscheins nachvollziehbar ausgeführt hat, in architektonischer und gestalterischer Hinsicht eine ■schwere Basis■. In der Tat sind Wohnbauten mit einem solchen dreieckigen Grundriss selten anzutreffen. Angesichts der entsprechenden Parzellenform sind Alternativen zu diesem Grundriss allerdings schwer

vorstellbar und werden selbst von den Rekurrenten nicht vorgeschlagen, und zwar zu Recht. Wollte man auf der dreieckigen Parzelle etwa einen viereckigen Grundriss platzieren, so würde dies zu einer erheblichen Reduktion der Grundrissfläche und damit des zonenmässig erlaubten Volumens führen, was nicht nur einen übermässigen Eingriff in das Eigentum bedeuten, sondern auch dem im öffentlichen Interesse liegenden Gebot verdichteten Bauens (Art. 1 Abs. 2 lit. b, Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG) zuwiderlaufen würde. Auf dieser Basis des dreieckigen Grundrisses also sind Gebäudewände in der Höhe von 8.54 m für drei Geschosse geplant. Darüber setzt ein mit Flachfenstern bestücktes Steildach bis zu einer Gebäudehöhe von 15.92 m an, welches zwei weitere Geschosse beherbergt. Mit der Vorinstanz ist dazu zunächst einmal festzuhalten, dass damit die zulässige Volumetrie der Zone 3, in welcher die Parzelle liegt, nicht voll ausgeschöpft wird, wären da doch Gebäudewände von 10.96 m und eine Gebäudehöhe von 16.96 m zulässig.

2.6.3 Die Kritik der Rekurrenten zielt auf die ihrer Auffassung nach überaus wuchtige Gestaltung der beiden Dachgeschosse ab, welche dem Gebäude ein viergeschossiges Aussehen verleihe. Die Gestaltung nehme zu wenig Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Bebauung in den Schorenmatten, welche mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bewusst zurückhaltend angelegt sei. Das Projekt wirke als Monolith und erinnere an einen Sakralbau. Die Rekurrenten schlagen als Alternative ein 3-geschossiges Gebäude mit Attika vor. Zudem befürchten sie nächtens übermässige Lichtemissionen durch die vorgesehenen Dachflächenfenster.

2.6.4 Gewiss kann dem projektierten Gebäude ein recht wuchtiges Erscheinungsbild nicht abgesprochen werden. Dies ist indessen nicht primär auf eine mangelhafte architektonische Gestaltung zurückzuführen, sondern auf das Zusammenwirken der vorhandenen Gegebenheiten: Die dreieckige Grundstücksform ist hinzunehmen, ein dreieckiger Grundriss kann dem Bauherrn ohne übermässigen Eingriff in sein Eigentum nicht verwehrt werden; die Planungsträger haben die Parzelle bewusst nicht etwa in die Schonzone, in eine Zone 2a oder in den angrenzenden Bebauungsplan integriert, sondern der Zone 3 zugewiesen, womit die drei Vollgeschosse und die projektierte Volumetrie zulässig sind und vorliegend nicht einmal voll ausgeschöpft werden; die Parzelle liegt am Übergang zwischen einer älteren Bebauung mit Mansarden-/Satteldächern und einer modernen Bebauung mit Attikas. Den Ausführungen des Vertreters der Stadtbildkommission am Augenschein (AP S. 3) ist somit zu folgen, wonach in dieser Situation für die Dachgestaltung zwei Möglichkeiten bestehen, nämlich entweder die ■ von den Rekurrenten vorgeschlagene ■ Aufnahme der Flachdachgestaltung mit Attikas von der Schorenmattsiedlung, oder eben die Gestaltung als Steildach mit zwei Wohngeschossen und damit die Aufnahme der Dachgestaltung an der hohlen Gasse, wofür sich der Beigeladene entschieden hat. Es kann nicht gesagt werden, dass sich die eine Dachform eher aufdrängen würde als die andere, oder dass mit der einen oder der anderen Dachform keine gute Gesamtwirkung im Rahmen der gegebenen Parzellenform und Zonenordnung zu erzielen wäre. Auch eine 3-geschossige Bauweise mit Attika hätte ein recht wuchtiges Erscheinungsbild zur Folge, würde das Ergebnis doch 4-geschossig und damit eher umgebungsfremd in Erscheinung treten. Die von den Rekurrenten monierte monolithische Wirkung ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass es sich um einen Solitärbau handelt, woran auch die Ausgestaltung der Dachform als Attika nichts zu ändern vermöchte. Der ebenfalls von den Rekurrenten vorgetragene Vergleich mit einem Sakralbau ist wohl bis zu einem bestimmten Grad nachvollziehbar. Auch dies ist indessen in erster Linie auf den

selten anzutreffenden, dreieckigen Grundriss zurückzuführen; die Ausgestaltung der Dachform als Attika gemäss dem Vorschlag der Rekurrenten würde also ein ähnlich singuläres Resultat zeitigen, womit ebenfalls nichts gewonnen wäre. Die Akzentuierung des projektierten Volumens zur Schorenmattsiedlung hin ergibt sich jedenfalls vor allem und ungeachtet der Dachform daraus, dass die basisseitige und damit längste Fassadenwand zu jener Siedlung hin gerichtet ist, was sich, wie bereits dargestellt, aus der Parzellenform und der Zoneneinteilung ergibt und hinzunehmen ist. Wie bereits die Stadtbildkommission und die Vorinstanz zutreffend festgehalten haben, trägt die Übernahme der Traufhöhen der gegenüberliegenden Liegenschaften auf die Fassadenhöhe des Neubaus ebenso zur guten Gesamtwirkung bei wie der Materialwechsel zwischen Fassade und Dach, womit das Gebäude als dreigeschossig in Erscheinung tritt. Auch wenn das Dach mit Flächenfenstern und nicht mit Mansarden oder Dachgauben versehen ist, nimmt es doch ■ in zeitgemässer Manier und als solches ablesbar ■ eine Dachgestaltung auf, die angrenzend an der Hohlen Gasse bereits vorhanden ist. Im Ergebnis ist somit der Vorinstanz darin zu folgen, dass das Projekt die rechtlichen Vorgaben im Sinne einer Maximierung ausschöpft. Gleichwohl handelt es sich, um auf die Worte der Stadtbildkommission zurückzukommen, um einen architektonisch möglichen Umgang mit der vorhandenen Umgebung. In diesem Sinn wird nicht zuletzt der dreieckige Grundriss auch als integrierender Parameter ablesbar sein, nimmt doch jede der drei Fassaden der projektierten Baute die Ausrichtung der jeweils angrenzenden Bebauung auf ■ die Schorenmattsiedlung ist von SSO nach NNW angelegt, die Häuserflucht an der Hohlen Gasse verläuft von SSW nach NNO, und die Bebauung Fasanenstrasse von OSO nach WNW. Mit anderen Worten wird so auch der bereits in der Parzellierung angelegte Charakter des Grundstücks als quasi Restfläche zwischen den umgebenden Gebäudekomplexen erkennbar. Nicht zu beurteilen ist indessen die Frage, ob die von den Rekurrenten vorgeschlagene Gestaltung mit Attikas allenfalls eine noch bessere Lösung darstellen würde oder nicht. Soweit dem Projekt eine gute Gesamtwirkung nicht abgesprochen werden kann, was nach dem Gesagten der Fall ist, darf in die Gestaltungsfreiheit des Beigeladenen nicht weiter eingegriffen werden. Nicht gefolgt werden kann den Rekurrenten jedenfalls in ihrer Befürchtung übermässiger nächtlicher Lichtemissionen. Lichtemissionen sind in einem Wohnquartier normal und hinzunehmen, und auch die Rekurrenten selber verursachen solche, indem sie nächtens Räume ihrer Liegenschaften erhellen. Zudem wären Lichtemissionen bei einer Attika mit zu erwartenden grosszügigen Glasfronten in eher noch stärkerem Ausmass zu erwarten als über die eher kleinflächigen Dachflächenfenster. Zusammenfassend kann nicht gesagt werden, dass vor diesem Hintergrund ein grösserer Teil der Bevölkerung die vorgesehene Gebäudegestaltung als nicht angepasst beurteilen würde und ein Verbot ebendieser Gestaltung eine gewisse Allgemeingültigkeit würde beanspruchen können.

### **E. 3**

Damit ist der Rekurs abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten in solidarischer Verbindung dessen Kosten zu tragen und den Beigeladenen zu entschädigen. Geschuldet ist eine Parteientschädigung (§ 30 Abs. 1 VRPG), welche praxismässig in der Erstattung des Anwaltshonorars besteht. Die Vertreterin des Beigeladenen verlangt eine Entschädigung ex aequo et bono. Damit ist ihr Aufwand auf total 12 Stunden (einschliesslich Verhandlung) zu schätzen und zum Überwälzungstarif von CHF 250.■ abzugelten, zuzüglich geschätzter Auslagen von CHF 100.■ sowie MWSt. Soweit die Vertreterin des Beigeladenen weiteren Ersatz verlangt, weil der Beigeladene im Vorgehen der Rekurrenten eine blosser Verzögerungs- und Verschleppungstaktik erblicke,

kann darauf im vorliegenden Verfahren nicht weiter eingegangen werden. Das Begehren der BRK auf Parteientschädigung ist abzuweisen, da zu Gunsten der Vorinstanz und der ursprünglich verfügenden Behörde keine Parteientschädigungen zugesprochen werden können (§ 30 Abs. 1 VRPG).

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