

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00088 vom 12. Juli 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-07-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2001.00088](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00088)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00088 du 12 juillet 2001

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00088 del 12 luglio 2001

## Regeste

Baubewilligung | Bauverweigerung aufgrund mangelnder Gestaltung und Einordnung in die bauliche Umgebung. Keine Verletzung der Begründungspflicht (E. 1). Unmöglichkeit einer Korrektur über Nebenbestimmungen, da die Bewilligungsfähigkeit aufgrund der gestalterischen Mängel und der fehlenden Einordnung nicht gegeben ist (E. 2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz in erster Linie eine unzureichende Begründung des Rekursentscheids vor. a) Laut § 28 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (in der Fassung vom 8. Juni 1997; VRG) umschreibt der Rekursentscheid kurz den Sachverhalt und fasst die Erwägungen zusammen; soweit der Darstellung des Tatbestandes und den Erwägungen der Vorinstanz zugestimmt wird, kann auf sie verwiesen werden. Inhalt und Umfang der Begründung des Rekursentscheids richten sich nach § 10 VRG (Alfred Kölz/ Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. 1999, § 28 N. 4). Bezüglich der Ausführlichkeit einer Begründung lassen sich keine allgemeinen Regeln aufstellen, sondern die Anforderungen richten sich nach den Umständen des Einzelfalls und den Interessen des Betroffenen. Die Begründung einer Anordnung erscheint als angemessen, wenn sie so abgefasst ist, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag; in diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 39 mit Hinweisen). Bei einem Rechtsmittelentscheid ist grundsätzlich eine einlässlichere Begründung erforderlich; verweist die Rekursinstanz gemäss § 28 Abs. 1 VRG auf die von ihr als zutreffend befundenen Erwägungen der Vorinstanz, so kann sie sich jedoch darauf beschränken, die neuen Parteivorbringen zu würdigen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 43). b) Entgegen der Darstellung in der Beschwerdeschrift hat sich bereits die örtliche Baubehörde in den Erwägungen zur Bauverweigerung eingehend mit der Gestaltung des Bauvorhabens auseinandergesetzt. Die Rekurskommission hat zwar diese Erwägungen insofern verworfen, als die Baubehörde bereits im grossen Baukubus und der Massierung des Bauvolumens im unteren Grundstücksteil einen Einordnungsmangel erblickte. Darüber hinaus hielt aber die Baubehörde dem Bauvorhaben zahlreiche weitere Gestaltungsmängel entgegen, so das "dominante Auftreten", seine im Vergleich mit den Nachbarbauten "amorphe" Wirkung, die "unmotiviert" leichte Drehung des Baukörpers zu den Nachbarbauten und zur Strasse, die unbefriedigende Gestaltung des Untergeschosses in Verbindung mit der Aufschüttung für

die Terrasse der Wohnung im Parterre, wodurch der Eindruck einer erzwungenen "Kellerwohnung" hervorgerufen werde, die dominante Wirkung der übergrossen Terrassen, welche den Eindruck der Unmassstäblichkeit verstärkten, die unbefriedigende Gestaltung des Daches und insgesamt der Eindruck einer zufälligen Kombination von Elementen. Schliesslich wurden die quartierfremden Blocksteinmauern zur Strasse gerügt, welche den bisher harmonisch und grosszügig wirkenden Strassenraum beeinträchtigten. Die Baurekurskommission hat zwar nicht ausdrücklich, immerhin aber dem Sinn nach auf diese Erwägungen verwiesen, wenn sie ausgeführt hat, die Vorinstanz bemängle zu Recht, dass das Projekt eine Vielzahl kaum aufeinander abgestimmter Stilelemente aufweise und einen architektonischen Gestaltungswillen vermissen lasse, was sowohl den Baukörper, als auch die Dach und die Fassadengestaltung mit den unmotiviert geformten Balkonen und insbesondere auch den Abschluss gegenüber der G-strasse betreffe. Diese knappen Ausführungen können in Anbetracht der ausführlichen Erwägungen der angefochtenen Bauverweigerung als noch hinreichende Begründung gelten; das gilt umso mehr, als die Beschwerdegegnerin in ihrer Rekursvernehmlassung ihre ästhetische Würdigung eingehend erläutert und ergänzt hat. Insgesamt und im Zusammenhang mit den Akten lässt sich den Erwägungen der Vorinstanz mit hinreichender Klarheit entnehmen, dass und aus welchen Gründen sie das Projekt als Ganzes für eine misslungene Lösung der architektonischen Aufgabe hält, an exponierter Lage einen grossen Baukörper in die dortige bauliche Umgebung einzufügen; das ist ausreichend für die von der Rechtsprechung geforderte Beurteilung der ästhetischen Aspekte nach möglichst objektivierte Kriterien (BGr, 21. Mai 1997, ZBl 99/1998, S. 175; RB 1998 Nr. 16). Sodann war, wie seine Eingabe zeigt, dem Beschwerdeführer die sachgemässe Anfechtung ohne weiteres möglich, und auch das Verwaltungsgericht kann die angefochtene Anordnung auf ihre Konsistenz, Rationalität und Rechtmässigkeit überprüfen. Wenn für den Beschwerdeführer nicht ersichtlich ist, wie er das Projekt ändern soll, so liegt das nicht an der Begründung der Bauverweigerung und des Rekursentscheids, sondern an der Art der dem Projekt vorgeworfenen gestalterischen Mängel, deren Behebung gegebenenfalls eine vollständige Neukonzeption erfordern wird.

## **E. 2**

a) Die Baurekurskommission II hat die zu § 238 (Abs. 1) PBG entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt. Auf die betreffenden Ausführungen ist daher zu verweisen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Präzisierend ist anzufügen, dass zwar allein gestützt auf § 238 PBG nicht generell der Verzicht auf ein nach der Bau- und Zonenordnung zulässiges Geschoss oder die zonengemässe Ausnützung verlangt oder bestimmte Dachformen oder eine einheitliche Ausrichtung der Bauten durchgesetzt werden können; nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 6. Februar 1992, VB 91/0115; vgl. auch BGE 114 Ia 346 E. 4b). Hierfür sind besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Auch wenn keine solchen Gründe gegeben sind, kann aber die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens verlangen oder ist ein Gebäude, das aufgrund seines Volumens sich aus dieser Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten. In verfahrensmässiger Hinsicht ist der Baurekurskommission beizupflichten, dass ihr zwar die Ermessenskontrolle zusteht, dass sie sich insofern jedoch Zurückhaltung auferlegt, wenn

die Beurteilung der Einordnung durch die örtliche Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgeblichen Sachumstände beruht. Demgegenüber ist die Kognition des Verwaltungsgerichts von Gesetzes wegen eingeschränkt. Das Gericht kann nur rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG).

b) Bergseits der G-strasse steht nordwestlich des Baugrundstücks eine grössere Überbauung mit zusammengebauten Einfamilienhäusern; die Häuser orientieren sich zur Strasse hin und tragen Satteldächer mit quer zum Hang verlaufenden Firsten; die Überbauung ist stark gegliedert und erscheint damit als kleinmassstäblich; ihre architektonische Qualität liegt, worauf die Beschwerdegegnerin in der Rekursvernehmlassung zutreffend hingewiesen hat, in der sorgfältigen Anordnung der Baukörper um einen zentralen Aussenraum. Südöstlich des Baugrundstücks finden sich je zwei Doppeleinfamilienhäuser; die Würdigung dieser Bauten durch die Beschwerdegegnerin als betreffend der Grundrisse und des räumlichen Gefüges "qualitativ sehr hochstehend" ist ohne weiteres nachvollziehbar: Die Anordnung der klar gegliederten Baukörper nimmt sowohl auf die Topographie des Baugrundstücks als auch auf die hangwärts der G-strasse gelegene Terrassenüberbauung Rücksicht. Diese wiederum wird zu Recht als gutes Beispiel für eine Terrassensiedlung mit guter Integration in das Landschafts- und Siedlungsgebiet bezeichnet (Bauverweigerungsbeschluss vom 20. März 2000, Erw. 1a). Auf der vom Baugrundstück aus gesehen gegenüberliegenden Seite der G-strasse findet sich sodann eine unauffällige Satteldachbaute mit quer zum Hang verlaufendem First. Die bergwärts der G-strasse nordwestlich und südöstlich an das Baugrundstück angrenzenden Überbauungen halten gegenüber der Strasse einen Abstand von mindestens 12 m ein, sodass der Strassenraum ungeachtet der bergseitigen Stützmauern eine gewisse Offenheit gewinnt. Wie sich aufgrund des im Verfahren eingereichten Modells ohne weiteres erkennen lässt, beansprucht die projektierte Baute mit der Massierung der zulässigen Baumasse im unteren Grundstücksteil, mit der zur Strasse hin orientierten hohen Giebelfassade und ihrem Hineinragen in den von den Nachbarbauten gewährten Vorgartenraum im Kontext der bestehenden angrenzenden Bauten eine dominierende Stellung, aus der sich insbesondere auch angesichts der zumindest guten gestalterischen Qualität der baulichen Umgebung ein entsprechender Anspruch an ihre Gestaltung ergibt. Diesem Anspruch wird das Projekt des Beschwerdeführers, wie die Baurekurskommission zutreffend erkannt und die örtliche Baubehörde eingehend dargetan haben, bei weitem nicht gerecht. Die kaum gegliederte Baumasse erscheint im Rahmen der bestehenden Bebauung als übergrosser Fremdkörper, welche Wirkung durch die leichte Drehung gegenüber der Strassenachse noch verstärkt wird. Im Gegensatz zu der in der Umgebung vorherrschenden sorgfältigen und auf das Terrain Rücksicht nehmenden Gliederung der Baukörper erscheint die projektierte Baute als Klotz, dessen äussere Gestalt als zufällig erscheint. So wurde von der Beschwerdegegnerin zu Recht auf die sich in zahlreichen Vor- und Rücksprüngen der Fassade äussernde Konzeptlosigkeit des Volumens und die zufällig wirkende Kombination von Gestaltungselementen hingewiesen, wie beispielsweise der einseitige Knick der Dachfläche, die beliebige Formung und Anordnung der Balkone oder die Unterbrechung der Dachfläche durch in unterschiedlicher Höhe und Grösse eingestreute Dachaufbauten. Dieser wohl begründeten ästhetischen Kritik vermag der Beschwerdeführer nichts Entscheidendes entgegenzuhalten. Wenn er geltend macht, es gebe keinerlei volumetrische Widersprüche, so ändert das nichts daran, dass die Nord-Ost- und die Nord-West-Fassade den Eindruck eines zweiteiligen, die Süd-West- und die Süd-Ost-Fassade hingegen den Eindruck eines einteiligen Baukörpers vermitteln. Seine Ausführungen zur Dach- und Fassadengestaltung bestätigen nur, dass dafür

Zweckmässigkeitsüberlegungen den Ausschlag gaben; inwieweit ein gestalterisches Konzept verfolgt worden ist, womit dem Vorwurf der Zufälligkeit der Verwendung von Gestaltungselementen entgegengetreten werden könnte, wird nicht dargelegt. Schliesslich trifft es zu, dass die Regelung von Nebenpunkten, die für die Bewilligungsfähigkeit nicht von ausschlaggebender Bedeutung sind, in ein späteres Verfahren verwiesen werden können. Um einen solchen Nebenpunkt geht es jedoch beim von der Vorinstanz gerügten Abschluss zur G-strasse nicht: Weil das projektierte Gebäude mit der ohnehin hohen Giebelseite nahe an die Strasse heranrückt und schon damit den Strassenraum dominiert (was durch die weit auskragenden Balkone noch verstärkt wird), ist die Gestaltung des Vorgartens und der Einfahrt in die Tiefgarage für die Beurteilung der Einordnung von erheblicher Bedeutung; angesichts der geringen zur Verfügung stehenden Vorgartentiefe ist es denn auch schwer vorstellbar, dass ein Abschluss gefunden werden kann, der den Eindruck eines von der G-strasse her übermächtigen Gebäudes nicht noch verstärkt. Soweit der Beschwerdeführer auf seine bereits im Rekursverfahren erhobenen weiteren Einwände verweist, so übersieht er, dass die projektierte Baute, wenn sie sich wie geplant durch Stellung und Volumen von der baulichen Umgebung abheben soll, diesem Anspruch auch in gestalterischer Hinsicht genügen muss; ein Projekt das in dieser Hinsicht bestenfalls durchschnittliche Qualitäten aufweist, genügt dafür nicht. Die ästhetischen Würdigungen des Bauvorhabens durch die Vorinstanzen erweisen sich jedenfalls nicht als rechtsverletzend. Die Beschwerde ist damit als unbegründet abzuweisen.

### **E. 3**

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2.  
...

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