

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00120 vom 1. September 2004**

ZH Verwaltungsgericht, 2004-09-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00120](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00120)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00120 du 1 septembre 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00120 del 1 settembre 2004

## **Regeste**

Baubewilligung | Einordnung einer Wohnüberbauung Volumenkonzentration, die einer befriedigenden Einordnung entgegensteht: Die Begründung von Näherbaurechten ist zwar gemäss § 270 Abs. 2 PBG grundsätzlich zulässig, doch kann das Einordnungsgebot einer Unterschreitung der Grenz- oder Gebäudeabstände entgegenstehen. Vorliegend hat die Verringerung der vorgeschriebenen Gebäudeabständen mittels Näherbaurechten allein den Zweck, die gemäss Regelbauweise möglichen Bauvolumina zu vergrössern. Angesichts der geschilderten baulichen Umgebung kann eine derartige "Verdichtung" gegenüber der vom Bauordnungsgesetzgeber als "Normalfall" des in der Wohnzone W2 zulässigen Überbaumungsmusters nicht mehr hingenommen werden. (...) Von einer guten Gestaltung zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann keine Rede sein, wenn das Bauvolumen gegenüber der Regelbauweise mittels Näherbaurechten vergrössert wird, obschon die bauliche und landschaftliche Umgebung ein feinkörniges und aufgelockertes Bebauungsmuster verlangt (E. 5.2). Abweisung der Beschwerde

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gemäss dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz kann die projektierte, stark modifizierte Wohnüberbauung nicht realisiert werden, weil eine befriedigende Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht erreicht wird. Alle übrigen Rügen der Beschwerdegegnerschaft (bzw. ehemaligen Rekurrenten) in verfahrensrechtlicher und in materieller Hinsicht – insbesondere den Einwand, dass die geplanten Bauten die Nachbarliegenschaften durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen würden – hielt die Vorinstanz für nicht begründet. Vor Verwaltungsgericht ist daher vorab noch die Frage der Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG streitig. Die Beschwerdegegnerschaft 1-7 hält auch im Beschwerdeverfahren fest, dass durch den übermässigen Schattenwurf die Wohnhygiene verletzt sei. Dieser materiellen Rüge ist nur nachzugehen, wenn das Bauvorhaben den Anforderungen an die ästhetische Einordnung genügt und nicht aus diesem Grund verweigert werden darf.

### **E. 2**

Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 PBG ein besonderer Ermessensspielraum zu, den die Rechtsmittelinstanzen zu beachten haben. Trotz der grundsätzlich umfassenden Kognition (§ 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) hat sich die Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung

aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, d.h. beruht er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Baurekurskommission diesen zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle der kommunalen Behörde setzen (RB 1991 Nr. 2; 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 Rz. 19). Dagegen hat die Rechtsmittelinstanz einzugreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist. Demnach geht es vorliegend um die Frage, ob die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde, welche dem Bauvorhaben eine befriedigende Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung attestiert hat, für offensichtlich nicht mehr vertretbar halten und damit ohne Rechtsverletzung in deren Ermessensspielraum eingreifen durfte.

### **E. 3**

Es ist unbestritten, dass die geplante Wohnüberbauung nach der mehrfachen Überarbeitung die primären kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, welche Volumen und Ausnützung bestimmen, erfüllt. Die geforderte befriedigende Gesamtwirkung einer Baute beurteilt sich nach ihrer Grösse, architektonischen Ausgestaltung und Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17, E. 5). Die Ästhetikbestimmung hat neben den allgemeinen Bauvorschriften eine eigenständige Bedeutung. Das heisst, dass ein an sich baurechtskonformes Bauprojekt grundsätzlich wegen unbefriedigender Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG verweigert werden kann (RB 1980 Nr. 93; BGE 114 Ia 343, E. 4b, S. 346, auch zum Folgenden). Allerdings darf allein gestützt auf § 238 PBG nicht generell der Verzicht auf eine nach der geltenden Bau- und Zonenordnung zulässige Ausschöpfung der Baumasse verlangt werden, nur weil bei den benachbarten Bauten nicht davon Gebrauch gemacht wurde oder (aufgrund einer früheren restriktiveren Regelung) nicht Gebrauch gemacht werden konnte. Allein in Ausnahmefällen, 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. Hierfür sind besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauungen, 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 (RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18).

### **E. 4.1**

Im Bauentscheid vom 18. März 2003, mit welchem Abänderungspläne zu dem am 3. September 2002 genehmigten Projekt bewilligt wurden, hielt die Bausektion der Stadt Zürich zur Einordnung und Gestaltung der nunmehr auf fünf Mehrfamilienhäuser reduzierten Wohnüberbauung Folgendes fest: "Im Vergleich zum bewilligten Bauprojekt treten jetzt die Baukörper der Häuser Nr. 02, 03, 05 und 06 schlanker in Erscheinung, die Fassaden wirken homogener und generieren eine kohärentere Gesamtwirkung. Im Weiteren wurden die Anschlussbereiche zwischen Gebäude und Terrain so abgeändert, dass keine störenden Sitzplatzabgrabungen mehr existieren. Die bezüglich § 238 PBG gemachten

Auflagen (vgl. Erwägungen lit. C c), d) und e) des BE ... vom 3. September 2002) sind mit dem vorliegenden Abänderungsgesuch teilweise erfüllt." Im Rekursverfahren gegen die Bewilligung vom 18. März 2003 von Abänderungsplänen äusserte sich die Bausektion der Stadt Zürich in ihrer Vernehmlassung vom 27. Mai 2003 folgendermassen zur befriedigenden Gesamtordnung des geplanten Bauvorhabens: Der Bauherrschaft sei es gelungen, den Baukörpern durch die nunmehr filigran und transparent ausgestalteten Balkonschichten und die im Vergleich zum ursprünglichen Projekt homogen und leicht wirkende Fassadenkonzeption die Massigkeit und Schwerfälligkeit zu nehmen. Mit den durch Rundstützen getragenen Balkonen werde die für den Betrachter wahrnehmbare Volumengrenze um 2,5 m auf die zurückliegende Fensterfront verlegt. Insgesamt führten die geänderten baulichen Massnahmen zu einem homogenen und kohärenten Fassadenbild. Schliesslich passe sich das Projekt nun auch besser in die landschaftliche Umgebung ein. Die Anschlüsse der Erdgeschosse an das gewachsene und neue Terrain seien sorgfältig und differenziert gestaltet. Der Höhenunterschied zwischen den streitbetroffenen Neubauten und den Gebäuden auf den rekurrentischen Grundstücken lasse sich zwar nicht leugnen. Der Unterschied sei aber primär auf die bestehende Geländekante und nicht auf die Volumetrie der Neubauten zurückzuführen. Wo das Projekt den ästhetischen Anforderungen noch nicht genüge, habe die Baubehörde die entsprechenden Anordnungen erlassen.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz verneint die befriedigende Einordnung des modifizierten Projekts im Wesentlichen mit folgender Begründung: Das attraktive, am Fuss des X gelegene Randgebiet, auf dem sich das Baugrundstück an exponierter Hanglage am nördlichen Rand der Wohnzone W2 befindet, sei für städtische Verhältnisse überdurchschnittlich locker überbaut und zeichne sich durch zwei- bis dreigeschossige Einzelbauten in grosszügig durchgrünter Landschaft aus. Mit diesem Siedlungsmuster korrespondiere auch die auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 13 im Bau befindliche Überbauung. Unter Berücksichtigung dieser Überbauungsstruktur erachte denn auch die Vorinstanz ein Siedlungsmuster mit feinkörnigen, lose gestreuten Einzelbauten als städtebaulich sinnvoll. Dieser Forderung werde das strittige Bauvorhaben in keiner Weise gerecht. Die geplante Wohnsiedlung weise vielmehr eine erhebliche Überbauungsdichte auf, welche eine harmonische Einbindung an der städtebaulich empfindlichen Hanglage verhindere. Die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück erscheine konzeptlos und mehr vom Bestreben nach einer maximal möglichen Ausnützung bestimmt, als bewusst objekt- und umweltbezogen zu sein. Die in gleicher Längsorientierung, aber leicht versetzt angeordneten Gebäude wirkten zufällig platziert; ein Bezug zu dem nach Nordosten hin geneigten Hang werde vermisst. Hinzu komme, dass die bauzonengemässen Gebäudeabstände zwischen den ein beträchtliches Volumen aufweisenden Baukörpern mittels Einräumung von Näherbaurechten deutlich unterschritten würden. Dadurch wirkten die Aussenräume der grossen Baukörper nach wie vor sehr schmal und beengt. Diese aufgrund des Näherbaurechts erreichte Überbauungsdichte führe an der exponierten Hanglage zu einer untragbaren Volumenkonzentration. Die geplante Wohnüberbauung trete kompakt und wuchtig in Erscheinung. Von einem feinkörnigen Bauvorhaben, das sich in die locker überbaute Umgebung einfüge, könne keine Rede sein.

#### **E. 5.1**

Das Baugrundstück ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich der Wohnzone W2 mit einer Ausnutzungsziffer von maximal 60% zugeteilt. Der Augenschein des Verwaltungsgerichts vom 1. September 2004 hat die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz hinsichtlich der örtlichen Verhältnisse bestätigt. Das Baugrundstück liegt an einem gegen den X und damit gegen Süden ansteigenden Hang. Es grenzt süd- und westwärts an Nichtbauzonen. Die Hanglage ist attraktiv und kann mit der Vorinstanz als "exponiert" bezeichnet werden. Der Augenschein hat auch die Feststellungen der Vorinstanz bestätigt, dass sich die bauliche Umgebung durch eine für städtische Verhältnisse lockere Überbauung in grosszügig durchgrünter Umgebung auszeichnet. Die Überbauungsstruktur wird wesentlich mitgeprägt durch die direkt nördlich angrenzende Überbauung wie auch durch die praktisch bezugsbereite, aus einem Wettbewerb hervorgegangene Überbauung der V ostwärts des Y. Unter Berücksichtigung der Überbauungsstruktur ist dem Schluss der Vorinstanz zuzustimmen, dass eine Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein Siedlungsmuster mit feinkörnigen, lose gestreuten Einzelbauten verlangt.

### **E. 5.2**

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann die Anordnung der Mehrfamilienhäuser nicht als "konzeptlos" und "zufällig gewählt" bezeichnet werden. Ihre Längsfassaden sind auf der Ost-West-Achse ausgerichtet; die Baukörper verlaufen parallel zueinander hangaufwärts und gewähren so einen Durchblick gegen den Waldrand. Auf diese Weise wird eine Riegelwirkung vermieden. Auch für die Beschwerdegegnerschaft ist dieses Anordnungskonzept hinsichtlich Belichtung und Aussicht vorteilhafter, als wenn der nordwärts gelegenen Überbauung nicht die Stirn-, sondern Traufseiten der geplanten Überbauung gegenübergestellt wären. Die Baukörperanordnung als solche ist mithin nicht zu beanstanden. Durch die geringen Abstände zwischen den grossen Baukörpern erscheint indessen die ganze Wohnsiedlung als sehr kompakt und wuchtig. Die Gebäudeabstände zwischen den 25,2 m (Häuser 02 und 05), 21 m (03 und 06) sowie 41,2 m (Haus 04) langen Gebäuden betragen nur gerade 7,4 m bzw. 8,35 m; ein proportional stimmiger Durchblick wird damit nicht erreicht. Diese allzu schmalen Zwischenräume, welche die ohnehin grossen Gebäudelängen zusätzlich betonen, sind darauf zurückzuführen, dass die gemäss Bauordnung vorgeschriebenen Gebäudeabstände von rund 10,6 m aufgrund der grundstücksinternen Näherbaurechte unterschritten werden. Die Begründung von Näherbaurechten ist zwar gemäss § 270 Abs. 2 PBG grundsätzlich zulässig, doch kann das Einordnungsgebot einer Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände entgegenstehen (Maja Schüpbach, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2001, S. 56 und 84 f.). Wird die befriedigende Einordnung wegen der Einräumung von Näherbaurechten verneint und aus diesem Grund die Baubewilligung verweigert, bedeutet dies keinen Verzicht auf das nach den primären Bauvorschriften zulässige Volumen, denn die auf einem Grundstück zulässige bauliche Nutzung ergibt sich gemäss § 250 Abs. 1 PBG nach Ausnutzung, Bau- und Nutzweise aus der Bau- und Zonenordnung und aus den Bauvorschriften (vgl. auch RB 1996 Nr. 81 = BEZ 1996 Nr. 12, zum Vergleichsprojekt). Die Verringerung der durch die Bauordnung vorgeschriebenen Gebäudeabstände mittels Näherbaurechten hat hier allein den Zweck, die gemäss Regelbauweise möglichen Bauvolumina zu vergrössern. Angesichts der geschilderten baulichen Umgebung kann eine derartige "Verdichtung" gegenüber der vom Bauordnungsgesetzgeber als "Normalfall" des in der Wohnzone W2 zulässigen Überbaumusters nicht hingenommen werden. § 238 Abs. 1 PBG verlangt eine kubische und architektonische Gestaltung, welche sicherstellt,

dass sowohl für die Baute selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine rechtsgenügende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 114 Ia 345). Von einer solchen guten Gestaltung zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann aber keine Rede sein, wenn das Bauvolumen gegenüber der Regelbauweise mittels Näherbaurechten vergrössert wird, obschon die bauliche Umgebung ein feinkörniges und aufgelockertes Bebauungsmuster verlangt. Vorliegend kommt hinzu, dass die massige und kompakte Erscheinung der projektierten Gebäudegruppe noch dadurch verstärkt wird, dass das Baugrundstück gegenüber der nördlich anstossenden Überbauung der Beschwerdegegnerschaft erhöht liegt. Die geschilderte massive Volumenkonzentration verletzt daher § 238 Abs. 1 PBG. Die Vorinstanz hat somit keineswegs in den der Baubewilligungsbehörde bei Einordnungsfragen zustehenden Beurteilungsspielraum eingegriffen, wenn sie auf eine "untragbare Volumenkonzentration" schloss, welche einer befriedigenden Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG entgegensteht.

### **E. 5.3**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch das stark modifizierte und verbesserte Bauprojekt nicht den Anforderungen einer befriedigenden Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG gerecht wird. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Demzufolge ist der Schattenwurf bzw. die Rüge der Verletzung der Wohnhygiene nicht weiter zu prüfen (vgl. E. 1).

### **E. 6**

Der Beschwerdeführer rügt ausserdem, dass ihm in den beiden von der Beschwerdegegnerin 8 erhobenen Rekursen trotz deren Abweisung keine Umtriebsentschädigung zugesprochen worden sei. Die von der Vorinstanz getroffene Kostenregelung lag jedoch im Rahmen ihres Ermessens. Die Rekurse der Beschwerdegegnerin 8 waren hinsichtlich der aufgeworfenen Tat- und Rechtsfragen im Gesamtzusammenhang der Streitsache von untergeordneter Bedeutung und verursachten dem Beschwerdeführer nur unbedeutende zusätzliche Umtriebe. Die Rekurskommission konnte deshalb ohne Verletzung von § 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG von der Zusprechung einer Parteientschädigung absehen. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

### **E. 7**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm als unterliegender Partei von vornherein nicht zu. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer solchen an die Beschwerdegegnerin 8 sind ebenfalls nicht erfüllt. Hingegen ist der Beschwerdegegnerschaft 1-7 gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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