

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00023 vom 15. Juni 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-06-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00023)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00023 du 15 juin 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00023 del 15 giugno 2005

## **Regeste**

Baubewilligung | Umbau eines Mehrfamilienhauses: mangelhafte Dachgestaltung Die einzelnen Bauten der Überbauung weisen je für sich allein keine besonderen architektonischen Merkmale auf. Dank ihrer Anordnung und der weitgehend erhaltenen Einheitlichkeit verleihen sie jedoch der Überbauung insgesamt eine gewisse Qualität, welche den Massstab abgibt für Neu- oder Umbauten in diesem Umfeld. Wie die Baurekurskommission zutreffend erkannt hat, bedeutet das nicht, dass die Veränderung der bestehenden Bauten nicht zulässig ist, sondern nur, dass eine der baulichen Umgebung adäquate gestalterische Leistung erbracht werden muss und dass deshalb höhere Anforderungen zu stellen sind als in einem baulichen Umfeld, das keinerlei architektonische Qualitäten erkennen lässt. Wenn sich die Bausektion beim streitbetroffenen Umbauvorhaben unter diesen Umständen mit einer knapp befriedigenden Dachgestaltung begnügt hat, so hat sie diesen Zusammenhang verkannt und beruht ihre Ermessensbetätigung auf falscher Grundlage. Der Vorwurf, die Rekursinstanz habe unzulässigerweise in den Beurteilungsspielraum der örtlichen Baubehörde eingegriffen, ist deshalb unbegründet. Die Baurekurskommission hat die gestalterischen Mängel eingehend dargelegt; ihr Schluss, der Umbau wirke so, wie wenn ein für sich allein gestaltetes Dach auf ein unabhängig davon bestehendes Gebäude aufgesetzt würde, was zu einem in sich nicht stimmigen Ergebnis führe, beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände und ist jedenfalls nicht rechtsverletzend. Dies bedeutet nicht, dass durch die Gestaltungsanforderungen die Bau- und Zonenordnung im fraglichen Gebiet unterlaufen wird (E. 2.3). Abweisung (E. 3).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 02**

vor einigen Jahren.

### **E. 2.1**

Die Baurekurskommission hat die angefochtene Umbaubewilligung mit der Begründung aufgehoben, das geplante Dach missachte die Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Seine eigenwillige Form sei dem Quartier völlig fremd und die drei Dachaufbauten von unterschiedlichem Format

nähmen in ihrer Ausrichtung keinerlei Bezug auf die darunter liegenden Fassaden. Diese würden von einer klar strukturierten Befensterung geprägt, die weder von den drei Dachaufbauten noch von den Dachflächenfenstern übernommen würden. Deren Ausrichtung wirke willkürlich und unruhig und könne in Bezug auf das klar gegliederte Gebäude in einer stark strukturierten Umgebung die geforderte befriedigende Einordnung nicht erreichen. Denselben Eindruck erwecke die der L-Strasse zugewandte Südwestfassade mit einer eingemitteten Veranda, die keinerlei Verbindung zu den regelmässig dezentral angeordneten Fenstern und Balkonen der unteren Geschosse erfahre. Insgesamt wirke die geplante Umbaute, wie wenn ein für sich allein gestaltetes Dach auf ein unabhängig davon bestehendes Gebäude aufgesetzt würde, was zu einem in sich nicht stimmigen Ergebnis führe. Die Beurteilung der Vorinstanz, dieses Bauvorhaben als gestalterisch "knapp genügend" zu bewilligen, erscheine deshalb als zu nachsichtig und sprengte den der Vorinstanz zustehenden Beurteilungsspielraum. Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass das Umbauobjekt in der Zone W2 gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) stehe und deshalb der Ausbau des Dachgeschosses zulässig sei. Die einheitliche Gebäudegruppe, zu der das Objekt gehöre, sei nicht unter Schutz gestellt und der Ausbau des Dachgeschosses könnte nicht grundsätzlich abgelehnt werden; andernfalls würde die Bau- und Zonenordnung unterlaufen, was nicht der Sinn von § 238 PBG sei. Da die bisherige Dachneigung den Dachgeschossausbau nicht zulasse, müsse vom bisherigen einheitlichen Erscheinungsbild abgewichen werden, wie immer auch der Ausbau verwirklicht werde. Die gewählte Form eines Zinnendachs sei aus dem Bestreben entstanden, das Dach nicht allzu stark zu erhöhen. Dies dürfe aber nicht dazu führen, eine solche Dachform als quartierfremd abzulehnen; der zulässige Dachgeschossausbau erfordere zwingend die Verwendung neuer Gestaltungselemente. Zudem sei die bauliche Umgebung, wenn der massgebliche Perimeter erweitert werde, sehr heterogen. Auch die Erstellung von Lukarnen könne nicht grundsätzlich verweigert werden, da sie zur Realisierung der zonengemässen Baumöglichkeiten erforderlich seien. Die von der Baurekurskommission geforderte Abstimmung von Dach- und Fassadengestaltung sei nicht zwingend erforderlich; zudem seien die Fassaden zwar klar gegliedert, jedoch nicht von strengen Symmetrien geprägt. Längsfassaden und Dachflächen lägen in der Falllinie des Hangs und würden deshalb von der L-Strasse her nicht als dominant wahrgenommen. Auch für die von der Vorinstanz bemängelte Gestaltung der Südwestfassade liessen sich gute Gründe anführen. Insgesamt habe die örtliche Baubehörde das Projekt zulässigerweise als befriedigend gestaltet gewürdigt und die Baurekurskommission deshalb den Beurteilungsspielraum der örtlichen Baubehörde missachtet.

## **E. 2.2**

Die Baurekurskommission hat die zu § 238 Abs. 1 PBG entwickelte Praxis grundsätzlich zutreffend dargestellt, sodass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Zu ergänzen ist, dass die aus § 238 Abs. 1 PBG fliessenden Anforderungen nicht allgemeingültig definiert werden können. Sie hängen im Einzelfall davon ab, wie das Gebäude mit seiner Umgebung und der Landschaft zusammenspielt. Das als Bezugspunkt dienende Orts- und Landschaftsbild kann unterschiedliche Merkmale aufweisen, die je nach ihrer Eigenart ein Bauvorhaben strenger oder milder zu beurteilen gebieten (RB 1982 Nr. 144 = BEZ 1983 Nr. 5; RB 1980 Nr. 122). § 238 Abs. 1 PBG erlaubt es der Baubehörde in der Regel nicht, in einem Quartier eine einheitliche und gleichgeschaltete Überbauung durchzusetzen (RB 1980 Nr. 120). Allerdings kann die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungsmerkmal einer bestehenden

Überbauung sein und aus diesem Grund besondere Rücksicht auf die bestehenden Bauformen verlangen (RB 1983 Nr. 99). Dabei braucht ein Quartier keine besonderen architektonischen Qualitäten aufzuweisen; wie das Verwaltungsgericht in verschiedenen Entscheiden erwogen hat (VGr, 29. Februar 1984, VB 146/1983; 9. Juli 1993, VB 1992.00129; 6. September 1995, VB.1995.00051), können sich auch mittelmässige Bauten zu einem guten Quartierbild fügen, wenn sie nach Lage, Kubatur, Materialien und dergleichen aufeinander abgestimmt sind. Kommt die gute Gesamtwirkung auf diese Weise, und weniger durch die Qualität der einzelnen Bauten zustande, so ist das Quartierbild durch einzelne Veränderungen besonders gefährdet. Dabei will § 238 Abs. 1 PBG als positive ästhetische Generalklausel nicht bloss die Verunstaltung des Stadt- oder Quartierbilds verbieten, sondern verlangt positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, welche sicherstellt, dass sowohl für die Baute selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 114 Ia 343 E. 4b). Indessen folgt aus der verfassungsrechtlichen Eigentumsгарantie, dass ein hinreichendes öffentliches Interesse an der Bauverweigerung bestehen muss und diese nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstossen darf. § 238 PBG erlaubt es zwar grundsätzlich, sonst baurechtskonforme Bauten allein aufgrund ihrer ungenügenden Einordnung in die bauliche Umgebung zu untersagen (RB 1979 Nr. 93 = ZBl 81/1980, S. 75 = ZR 78/1979 Nr. 99); die verfassungsrechtlich gebotene Verhältnismässigkeit des Eigentumseingriffs verbietet es jedoch, durch die Anwendung der Gestaltungsbestimmungen die zonengemässen Baumöglichkeiten für ein ganzes Geviert ausser Kraft zu setzen (BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 346, 115 Ia 363 E. 3a, 377 E. 5). Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich die Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz diesen zu respektieren und darf sie nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Das Verwaltungsgericht seinerseits kann gemäss § 50 VRG lediglich rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78).

### **E. 2.3**

Wie die Vorinstanz aufgrund ihres Augenscheins unwidersprochen festgestellt hat, ist die 1944 bewilligte Überbauung L-, M-, N-Strasse, zu der die streitbetreffene Liegenschaft gehört, mit Ausnahme des Gebäudes N-Strasse 02 am nördlichen Rand der Überbauung weit bis ins Detail in ihrem ursprünglichen, einheitlichen Erscheinungsbild erhalten. Das Umbauobjekt selber befindet sich mitten in der Überbauung und wird von der L-Strasse und auch von Norden her im Zusammenhang mit den übrigen Bauten der Überbauung wahrgenommen. Die Baurekurskommission hat deshalb zutreffend erwogen, dass die Einordnung des geplanten Umbaus an dieser Überbauung gemessen werden muss; dass in einem weiteren Perimeter die bauliche Umgebung andere Merkmale aufweist, ist unerheblich. Die einzelnen Bauten der Überbauung L-, M-, N-Strasse weisen je für sich allein keine besonderen architektonischen Merkmale auf. Dank ihrer Anordnung und der weitgehend erhaltenen Einheitlichkeit verleihen sie jedoch der Überbauung insgesamt eine

gewisse Qualität, welche den Massstab abgibt für Neu- oder Umbauten in diesem Umfeld. Wie die Baurekurskommission zutreffend erkannt hat, bedeutet das nicht, dass die Veränderung der bestehenden Bauten nicht zulässig ist, sondern nur, dass eine der baulichen Umgebung adäquate gestalterische Leistung erbracht werden muss und dass deshalb höhere Anforderungen zu stellen sind als in einem baulichen Umfeld, das keinerlei architektonische Qualitäten erkennen lässt. Wenn sich die Bausektion unter diesen Umständen mit einer knapp befriedigenden Dachgestaltung begnügt hat (Rekursantwort, Ziff. 6b), so hat sie diesen Zusammenhang verkannt und beruht ihre Ermessensbetätigung auf falscher Grundlage. Der Vorwurf, die Rekursinstanz habe unzulässigerweise in den Beurteilungsspielraum der örtlichen Baubehörde eingegriffen, ist deshalb unbegründet. Die Baurekurskommission hat die gestalterischen Mängel des Bauvorhabens eingehend dargelegt; ihr Schluss, der Umbau wirke so, wie wenn ein für sich allein gestaltetes Dach auf ein unabhängig davon bestehendes Gebäude aufgesetzt würde, was zu einem in sich nicht stimmigen Ergebnis führe, beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände und ist jedenfalls nicht rechtsverletzend. Dass dies nicht bedeutet, dass durch die Gestaltungsanforderungen die Bau- und Zonenordnung im fraglichen Gebiet unterlaufen wird, zeigt der Ersatz der zur Überbauung gehörenden Liegenschaft N-Strasse

### **E. 3**

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten einschliesslich einer Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.- dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG), der überdies zu Umtriebsentschädigungen von je Fr. 800.- an die an die Beschwerdegegnerin 1 und den Beschwerdegegner 2 (insgesamt Fr. 1'600.-; Mehrwertsteuer inbegriffen) zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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