

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00335 vom 16. November 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-11-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00335

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00335 du 16 novembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00335 del 16 novembre 2005

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses Qualifikation des streitigen Bauprojekts als ein Gebäude (E. 3.2 und 3.3). Gebäudehöhe: Bei Bauten mit Flachdächern ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche, wobei als Dachfläche jenes des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist. Die Vorschrift, wonach durch Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen bis zu einer Tiefe von 1,5 m nicht zu beachten sind, ist auf Bauten mit Steildächern ausgerichtet. Vorliegend kann offen gelassen werden, ob derartige Rücksprünge bei Flachdachbauten überhaupt unbeachtlich sind. Auf jeden Fall bleibt auch bei Rücksprüngen die Dachfläche des obersten Vollgeschosses Gebäudehöhenmesspunkt und für die Berechnung der Gebäudehöhe ist nicht die Dachfläche des Attikageschosses massgebend (E. 3.2.2). Keine Verletzung des Einordnungsgebots (E. 4). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Neubau eines Mehrfamilienhauses Qualifikation des streitigen Bauprojekts als ein Gebäude (E. 3.2 und 3.3). Gebäudehöhe: Bei Bauten mit Flachdächern ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche, wobei als Dachfläche jenes des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist. Die Vorschrift, wonach durch Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen bis zu einer Tiefe von 1,5 m nicht zu beachten sind, ist auf Bauten mit Steildächern ausgerichtet. Vorliegend kann offen gelassen werden, ob derartige Rücksprünge bei Flachdachbauten überhaupt unbeachtlich sind. Auf jeden Fall bleibt auch bei Rücksprüngen die Dachfläche des obersten Vollgeschosses Gebäudehöhenmesspunkt und für die Berechnung der Gebäudehöhe ist nicht die Dachfläche des Attikageschosses massgebend (E. 3.2.2). Keine Verletzung des Einordnungsgebots (E. 4). Abweisung Stichworte: **ATTIKAGESCHOSS AUSNÜTZUNG DACHFIRST DACHFLÄCHE DACHGESCHOSS EINORDNUNG FIRSHÖHE GEBÄUDEHÖHE HYPOTHETISCH TRAUFLÄCHE VOLLGESCHOSS** Rechtsnormen: § 238 Abs. I PBG § 255 Abs. II PBG § 275 Abs. I PBG § 275 Abs. II PBG § 280 Abs. I PBG § 281 Abs. I lit. a PBG § 292 Abs. I lit. a PBG § 292 Abs. I lit. b PBG Art./§ 17 BZO Utikon Art./§ 18 BZO Utikon Publikationen: BEZ 2006 Nr. 8 RB 2005 Nr. 73 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Gemeinderat Utikon erteilte am 1. November 2004 K die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der

P-Strasse in Uitikon. II. Hiergegen erhoben A und B sowie 28 Mitrekurrierende am 3. Dezember 2004 Rekurs an die Baurekurskommission I und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Sie rügten zur Hauptsache eine Verletzung von Art. 18 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon vom 23. Mai 1995 (BZO), eine ungenügende Einordnung sowie eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe und Ausnützung. Mit Entscheid vom 10. Juni 2005 trat die Rekurskommission auf den Rekurs von vier Rekurrierenden mangels Legitimation nicht ein und wies den Rekurs der übrigen Rechtsmittelkläger ab. III. Mit Beschwerde vom 29. August 2005 liessen A und B sowie sieben weitere Beschwerdeführende dem Verwaltungsgericht beantragen, die Baubewilligung vom 1. November 2004 sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. Die Baurekurskommission I beantragte am 29. September 2005 Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Uitikon am 19. September 2005 sowie der private Beschwerdegegner am 7. Oktober 2005 stellten den nämlichen Antrag unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Die Ausführungen der Parteien sowie die vorinstanzlichen Erwägungen werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheines. Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz über die örtlichen Verhältnisse können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt am südlichen Ende der P-Strasse und ist gemäss BZO der zweigeschossigen Wohnzone E zugeteilt. In dieser Zone sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie je einem anrechenbaren Dach- und Untergeschoss zulässig (vgl. Art. 17 BZO). Der geplante Neubau weist vier Geschossebenen auf: Keller-/Parkgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die beiden Obergeschosse über dem Keller-/Parkgeschoss bestehen aus zwei gleich grossen, rechteckigen Baukörpern, die in einem Abstand von 5 m parallel zueinander stehen. Im 2. Obergeschoss führt eine Passerelle vom gemeinsamen Treppenhaus im "Nordblock" zur Wohnung 3 im "Südblock". Über diesen Geschossen samt Zwischenraum ist das Dachgeschoss angeordnet. Die Beschwerdeführende machen geltend, das "Attikageschoss" sei als Vollgeschoss zu qualifizieren, sodass die Ausnützungsziffer überschritten sei. Weiter rügen sie eine unzulässige Ausrichtung des hypothetischen Dachfirstes, eine Überschreitung der Gebäudehöhe gemäss Art. 17 BZO sowie eine ungenügende Einordnung und Gestaltung.

E. 3.1

Zu den von den Beschwerdeführenden erhobenen Rügen führte die Baurekurskommission aus, es sei durchaus zulässig, an sich eigenständige Gebäudeteile miteinander zu verbinden, wobei es irrelevant sei, in welchen Geschossen eine solche Verbindung bestehe. Es sei nichts dagegen einzuwenden, wenn die Vorinstanz das Mehrfamilienhaus als ein Gebäude mit Attikageschoss qualifiziert habe. Die Tatsache, dass der mittlere Teil des Attikageschosses frei schwebend sei, ändere nichts an der Qualifikation als Dachgeschoss. Es wäre durchaus zulässig, in den Vollgeschossen die Lücke zwischen den beiden Gebäudeteilen zu schliessen. Sei das Attikageschoss aber als Dachgeschoss zu qualifizieren, würden die Rügen der Rekurrierenden bezüglich der Ausnützung und der Gebäudehöhe hinfällig; eine Überschreitung der maximal zulässigen Werte liege nicht vor. Auch stosse die Rüge, die Ausrichtung des hypothetischen Dachfirstes sei unzulässig, ins Leere. Durch die Verbindung der beiden Gebäudeteile zu einem einzigen Gebäude würden die Ost- beziehungsweise die Westfassade zur längeren Gebäudeseite, auf welche der hypothetische Dachfirst ausgerichtet sei. Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden entgegen, das Attikageschoss sei als Vollgeschoss zu qualifizieren. Das untere Wohngeschoss der beiden Baukörper rage zum Teil in den gewachsenen Boden und müsse daher als Untergeschoss qualifiziert werden. Das Attikageschoss dagegen liege mit seinem frei schwebenden Teil nicht über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche, weil sich darunter keine Fassade befinde, und sei somit als Vollgeschoss zu qualifizieren. Würden die beiden eigenständigen Baukörper auf der Höhe des Obergeschosses miteinander verbunden, wäre dagegen mit Bezug auf die Geschossigkeit nichts einzuwenden. Soll die Verbindung jedoch wie hier auf der Ebene des Dachgeschosses hergestellt werden, so habe das Verbindungsgeschoss die für ein Dachgeschoss geltenden Bestimmungen einzuhalten. Hierzu gehöre auch, dass die durch das hypothetische Dachprofil gebildeten Ebenen bei beiden frei stehenden und eigenständigen Baukörpern nicht durchstossen werden dürften. Die Gebäudehöhe sei beim frei schwebenden Teil des Attikageschosses an dessen Fassade zum darunter liegenden gewachsenen Boden zu messen (§ 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) und an der Westfassade klar überschritten. Die Qualifikation des Attikageschosses als Vollgeschoss habe sodann zur Folge, dass die Ausnützung überschritten sei, weil die anrechenbaren Flächen im obersten Wohngeschoss nicht ausnützungsprivilegiert seien. Schliesslich seien die beiden Längsseiten der beiden eigenständigen Doppel-einfamilienhäuser die hypothetischen Traufseiten und der hypothetische Dachfirst müsse parallel zu den Längsseiten der beiden eigenständigen Gebäude verlaufen. Die hypothetischen Dachprofil-Linien würden bei beiden selbstständigen Baukörpern durchstossen, was nicht bewilligungsfähig sei.

E. 3.2

Das geplante Bauobjekt weist über einem durchgehenden gemeinsamen Keller-/Parkgeschoss und unter einem gemeinsamen Dachgeschoss (Attikageschoss) auf der Ebene der beiden Obergeschosse zwei durch eine Passerelle verbundene Baukörper auf. Die Baubehörde wie auch die Vorinstanz haben das Bauprojekt als einheitlichen Baukörper behandelt, was angesichts seiner Ausgestaltung und Erscheinung nicht zu beanstanden ist. Unzulässig wäre eine unterschiedliche Behandlung des Gebäudes je nach Baupolizeivorschrift – das heisst es grundsätzlich als einheitlichen Baukörper, hinsichtlich einzelner Baubegrenzungsnormen (wie Baulänge oder Mehrlängenzuschlag) jedoch als geteilten Baukörper zu behandeln. Eine derartige unzulässige Betrachtungsweise liegt hier nicht vor, hält doch das Gebäude die gemäss Art. 17 BZO in der Wohnzone E zulässige

maximale Gebäudelänge von 25 m (2 x 10 m Wohntrakt und dazwischen liegender 5 m breiter Innenhof) ein. Der Mehrlängenzuschlag greift gegenüber der südöstlichen Längsfassade entlang der P-Strasse nicht ein, gegenüber den übrigen Fassaden wird er eingehalten. Das in den Bauplänen als "Dachgeschoss" bezeichnete oberste Geschoss ist bei dieser Betrachtungsweise auch nach der Begriffsbestimmung von § 275 Abs. 2 in Verbindung mit § 281 PBG als "Dachgeschoss" zu qualifizieren. Es stellt einen horizontalen Gebäudeabschnitt dar, der über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegt. Dass die Gebäudeaussenfassade im Bereich des Innenhofes unterbrochen ist, ändert an dieser Qualifikation nichts. Das einheitlich zu betrachtende Gebäude wird durch den Innenhof bzw. durch den Rücksprung nicht "fassadenlos". Die Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden, das Attikageschoss sei zumindest im Bereich des 5 m breiten Zwischenraumes zwischen den beiden "Hauptbaukörpern" kein Dachgeschoss, weil sich darunter keine Fassade befinde, und müsse deshalb als Vollgeschoss qualifiziert werden, ist offenkundig verfehlt und widerspricht jeder vernünftigen Gesetzesauslegung. Die Vorinstanz hat zudem zu Recht darauf hingewiesen, dass die "Baulücke" mit einer Fassade geschlossen werden könnte, ohne dass sich an den Grundmassen gemäss Art. 17 BZO etwas ändern würde.

E. 3.3

Da sowohl die kommunale Baubehörde wie auch die Vorinstanz die streitige Baute zu Recht als ein Gebäude qualifiziert haben, dessen oberstes Geschoss ein Attika(Dach)geschoss im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG darstellt, sind auch die beschwerdeführerischen Rügen hinsichtlich Ausnützung und Ausrichtung des hypothetischen Dachfirstes unbegründet: Die Ermittlung der Ausnützungsziffer ergibt, dass das Dachgeschoss nicht anrechenbar ist, da es die Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten Ausnützung auf die zulässigen zwei Vollgeschosse ergibt, nicht überschreitet (vgl. § 255 Abs. 2 PBG). Auch bezüglich der hypothetischen Traufseite und der Ausrichtung des hypothetischen Dachfirstes sind die Rügen der Beschwerdeführenden unbegründet. Die Profilansetzung eines "hypothetischen" Schrägdachs und der "hypothetischen" Firstrichtung hat so zu erfolgen, wie wenn beim betreffenden Gebäude effektiv ein Schrägdach erstellt würde (vgl. hierzu VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, www.vgrzh.ch, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Im Regelfall verläuft der Dachfirst eines Schrägdaches parallel zur Gebäudelängsseite, ausnahmsweise verläuft er quer zur Gebäudeseite ("Chaletstil"). Dabei ist stets zu beachten, dass es sich bei § 292 PBG um eine Ästhetiknorm handelt, welche bezweckt, dass Dach und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Dachgeschosse sollen noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln. Würde das 25 m x 18,70 m grosse Attikageschoss mit einem Schrägdach versehen, so würde dessen Firstrichtung natürlicherweise parallel zur längeren Gebäudeseite, d.h. in Nord-/Südrichtung verlaufen. Die Argumentation der Beschwerdeführenden, wonach sich das hypothetische Dachprofil an den Längsfassaden der beiden "selbstständigen Baukörpern" auszurichten habe, läuft auf ein "Doppelschrägdach" mit zwei parallel Ost – West ausgerichteten Dachfirsten hinaus, was abwegig ist. Das Bauprojekt hält auch korrekt auf den beiden Längsseiten als hypothetische Traufseiten die in § 292 lit. b in Verbindung mit § 281 Abs. 1 lit. a PBG definierten Profillinien für ein entsprechendes Schrägdach ein.

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführenden wenden weiter ein, das streitige Bauprojekt überschreite auch die gemäss Art. 17 BZO zulässige Gebäudehöhe von maximal 7,80 m. Das Attikageschoss weise sowohl gegenüber der Westfassade als auch gegenüber der Ostfassade einen Rücksprung von 2,80 m auf. Da diese Rücksprünge tiefer als 1,50 m seien, seien die dadurch entstehenden Mehrhöhen zu beachten. An der zurückversetzten Westfassade des Attikageschosses betrage die Gebäudehöhe zwischen oberkant Dach Attikageschoss und dem darunter liegenden gewachsenen Boden 9 m und überschreite somit die zulässige Gebäudehöhe um 1,20 m. An der zurückversetzten Fassade betrage die Überschreitung der Gebäudehöhe 0,30 m (8,10 m statt 7,80 m).

E. 3.3.2

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Bei Bauten mit Flachdächern ist der obere Gebäudehöhenmesspunkt die Schnittlinie zwischen (traufseitiger) Fassade und Dachfläche, wobei als Dachfläche jene des obersten Vollgeschosses zu verstehen ist (vgl. § 275 Abs. 1 und 2 PBG; VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, www.vgrzh.ch). Bei Flachdächern befindet sich die Dachfläche – im Gegensatz zu Steildächern – überall auf der gleichen Kote. Die Vorschrift, wonach durch Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen bis zu einer Tiefe von 1,5 m nicht zu beachten sind, ist auf Bauten mit Steildächern ausgerichtet. Diese Bestimmung will verhindern, dass durch "Vorziehen" des Steildaches, die Bestimmung über die Gebäudehöhe "umgangen" werden kann. Es kann vorliegend offen bleiben, ob derartige Rücksprünge bei Flachdachbauten überhaupt unbeachtlich sind. Auf jeden Fall bleibt auch bei Rücksprüngen die Dachfläche des obersten Vollgeschosses Gebäudehöhenmesspunkt und für die Berechnung der Gebäudehöhe ist nicht die Dachfläche des Attikageschosses massgebend. Hier liegt die so errechnete Gebäudehöhe im Bereich der beiden "Rücksprünge" des Attikageschosses auf der West- und Ostseite deutlich unter der maximal zulässigen Höhe von 7,80 m.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen schliesslich eine Verletzung des Einordnungsgebotes gemäss § 238 PBG sowie von Art. 18 BZO, wonach Gebäude in der Zone E äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten haben und der Quartiercharakter gewahrt bleiben muss.

E. 4.1

Die Baubehörde hat in ihrer Bewilligung vom 1. November 2004 hierzu ausgeführt, das Bauvorhaben entspreche grundsätzlich diesen Anforderungen. Mit der geplanten Aufteilung der Baumasse in zwei Gebäudekörper und darüber liegendem, materialmässig abgesetztem Attikageschoss sowie einer Fassadengestaltung mit grossen Fenstern und vorgestellten Loggien werde die Baumasse gegliedert und zonengemäss gestaltet. Der Durchgang zwischen den beiden Gebäudekuben sei offen gestaltet. Das Bauvorhaben ordne sich massstäblich gut in die bauliche Umgebung ein, wahre den Quartiercharakter und genüge dem Prädikat "einfamilienhausähnlich". Die Überbauung bilde einen ansprechenden Schlusspunkt der bestehenden Bebauung am Rande des Quartiers.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat diese ästhetisch-architektonische Wertung der Baubehörde nach Durchführung eines Augenscheines bestätigt. Vorab hat sie zu Art. 18 BZO und unter

Hinweis auf die Entscheide RB 1981 Nr. 131 (= BEZ 1981 Nr. 32) und RB 1985 Nr. 82 des Verwaltungsgerichts ausgeführt, den Gemeinden stehe es nicht zu, allgemeine Gestaltungsvorschriften aufzustellen, die von § 238 PBG abweichen; sie seien einzig ermächtigt, für besondere Sachverhalte strengere Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Art. 18 BZO, welcher für eine normale Wohnzone über § 238 PBG hinausgehende Gestaltungsanforderungen statuieren, sei daher unbeachtlich. Im Übrigen hat die Vorinstanz zur Einordnung zusammengefasst festgehalten, der Einwand, der geplante Neubau sei allzu dominant, laufe auf eine Kritik an der Ausschöpfung der geltenden Baubeschränkungsnormen hinaus. Der Grundsatz der möglichst haushälterischen Bodennutzung lege indes nahe, dass eine Bauzonenfläche gemäss ihrer Bestimmung überbaut werde. Das Einordnungsgebot von § 238 PBG dürfe nicht dazu führen, dass ein Bauherr die Baubeschränkungsnormen nicht vollumfänglich ausschöpfen dürfe, nur weil bei nach geltendem Recht erstellten Bauten davon nicht Gebrauch gemacht worden sei. Das vorliegende Bauvorhaben schöpfe weder die Ausnützung noch die Überbauungsziffer aus. Dass das geplante Mehrfamilienhaus grösser sei als die Gebäude auf den benachbarten Grundstücken hänge auch damit zusammen, dass dieses wesentlich mehr Fläche aufweise als die übrigen Grundstücke in der näheren Umgebung. Das Quartier sei grösstenteils mit älteren, in konventionellem Stil erbauten Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut. Die nähere Umgebung des Baugrundstückes wirke recht heterogen und etwas antiquiert. Dass das neue Gebäude auffallen werde, sei auf die Grösse des Baugrundstückes und den zeitlichen Abstand zur bestehenden Bausubstanz zurückzuführen. Ein Verzicht auf die Ausschöpfung der primären Baubegrenzungsnormen dürfe nicht gefordert werden. Weiter sei nicht zu beanstanden, dass das Gebäude in einem modernen, geometrisch-kubisch geprägten Stil gehalten sei, zu welchem ein Flachdach weit besser passe als ein Satteldach. Schliesslich wiesen sowohl die Gebäude jenseits des Wäldchens als auch jene an der Q-Strasse Flachdächer auf. Die Aufteilung der beiden Vollgeschosse auf zwei Gebäudeteile bewirke eine gewisse Auflockerung. Von einer einengenden Schlucht des Innenhofes könne nicht gesprochen werden.

E. 4.3

Zu diesen Ausführungen wenden die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht ein, die nähere und weitere Umgebung des Baugrundstückes sei geprägt durch Einfamilienhäuser mit traditionellen Satteldächern und Villencharakter. Nur vereinzelt fänden sich Doppeleinfamilienhäuser. Das streitige Mehrfamilienhaus missachte diese gewachsene Quartierstruktur vollkommen. Es nehme mit seinem protzigen und überdimensionierten "Attikageschoss" keine Rücksicht auf die umgebenden traditionellen Wohnbauten. Ein Bauvorhaben mit einem frei schwebenden "Attikageschoss" sei in einem traditionellen Wohnquartier nicht zu dulden. Es würde wie ein Fremdkörper und Sperrriegel in Erscheinung treten. Es sprengte alle Massstäbe, sei insgesamt zu wuchtig, zu dominant und im Vergleich zur unauffälligen Dachlandschaft der baulichen Umgebung zu schwergewichtig. Die kommunale Baubehörde habe das ihr in Einordnungs- und Gestaltungsfragen zustehende Ermessen offensichtlich rechtsverletzend gehandhabt.

E. 4.4

Wie das Verwaltungsgericht in einem früheren Entscheid (VGr, 24. September 1999, VB.99.00113) festgehalten hat, hat Art. 18 BZO neben § 238 Abs. 1 PBG keine selbstständige Bedeutung. Die nutzungsplanerische Kompetenz der Gemeinde zum Erlass von Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften beschränkt sich auf die Bereiche der Kern-

und der Quartiererhaltungszonen (RB 1998 Nr. 94). Zu Recht hat die Vorinstanz Art. 18 BZO eine selbstständige Bedeutung abgesprochen. Was die Einordnung des umstrittenen Projekts anbelangt, sind somit ausschliesslich die aus § 238 Abs. 1 PBG fliessenden Anforderungen an die architektonisch-ästhetische Gestaltung massgebend. Danach sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Baurekurskommission hat die zu § 238 PBG entwickelte Praxis grundsätzlich zutreffend dargestellt, sodass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf 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). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, www.bger.ch).

E. 4.5

Hinsichtlich der örtlichen und baulichen Verhältnisse kann vorab auf die Schilderung im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Aus dem früher rechtskräftig abgelehnten Bauprojekt kann hinsichtlich der Einordnung des heute streitigen Bauvorhabens nichts abgeleitet werden, da jenes erhebliche Änderungen erfahren hat. Die Einwände der Beschwerdeführenden zur befriedigenden Einordnung des Bauvorhabens, stellen vorab einfach eine – gegenüber der Baubehörde und der Vorinstanz – andere subjektive Wertung dar. Während nach den Ausführungen des Gemeinderats in der Baubewilligung die Baumasse mit der Aufteilung in zwei Baukörper gegliedert und zonengemäss gestaltet ist, das Bauvorhaben sich massstäblich gut in die bauliche Umgebung einordnet und den Quartiercharakter wahrt, ist nach der entgegen gesetzten Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden das Bauvorhaben ein Fremdkörper und ein Sperrriegel. Wie die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins festgestellt hat, ist das Quartier grösstenteils mit älteren, in konventionellem Stil erbauten Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut. Die nähere bauliche Umgebung wirkt recht heterogen und etwas antiquiert. Dass das Bauprojekt sich gegenüber dieser Umgebung "abheben" wird, ist nichts Ungewöhnliches und ist darauf

zurückzuführen, dass es – zulässigerweise – in einer moderneren Formensprache gehalten ist und das Baugrundstück mit einer Fläche von 2408 m² deutlich grösser ist als durchschnittliche Ein- oder Zweifamilienhausparzellen. Die genügende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG entfällt nicht bereits mit der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr setzt eine Bauverweigerung das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus (VGr, 24. September 1999, VB.99.00113, E. 3b). Die Auffassung, die Aufteilung der Vollgeschossebenen in zwei Baukörper führe zu einer Gliederung und Auflockerung ist durchaus vertretbar. Das Attikageschoss ist gegenüber den "hypothetischen" Trauffassaden um 45° zurückversetzt und weist keinerlei "Durchstossungen" im Sinn von § 292 Abs. 1 lit. a PBG auf. Auch gegenüber den "hypothetischen" Giebelfassaden springt es zurück, und zwar um 1,20 m. Mit dieser Ausgestaltung wirkt es nicht dominant und wuchtig, sondern ist im Gegenteil geradezu "zurückhaltend". Insgesamt hat die Baurekurskommission zu Recht festgestellt, die Baubehörde habe den ihr zustehenden Ermessensspielraum korrekt und rechtmässig gehandhabt, wenn sie dem Bauprojekt eine befriedigende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG zumass. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Vielmehr ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG dem privaten Beschwerdegegner zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von total Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Mangels eines besonderen Aufwandes für die Erstattung der Beschwerdeantwort ist der Gemeinde Uitikon keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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