

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00562 vom 22. März 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00562

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00562 du 22 mars 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00562 del 22 marzo 2006

Regeste

Baubewilligung | Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Die Beschwerdeführenden halten dem Bauvorhaben hauptsächlich eine ungenügende planungsrechtliche Baureife gemäss § 234 PBG entgegen (E. 2): Erwägungen der Vorinstanz und Vorbringen der Parteien (E. 2.1). Bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts; Abgrenzung von geänderter Rechtslage und Änderung der Sachumstände; Interessenabwägung bei der Berücksichtigung der geänderten Sachlage: Das Gericht berücksichtigt ohne weiteres die geänderte Sachlage, das heisst den Stand der Planung im Zeitpunkt seines Entscheids; die Interessenabwägung gilt nur der Frage, ob dem Schutz dieser neuen Planung oder dem Vertrauen des Baugesuchstellers in die Beständigkeit der noch geltenden planungsrechtlichen Grundlagen der Vorzug gebührt (E. 2.2). Im vorliegenden Fall lässt sich die Bauverweigerung nicht auf § 234 PBG stützen (E. 2.3). Die Vorinstanz hat die Rüge ungenügender Erschliessung zu Recht verneint (E. 3). Die Rüge, das Bauvorhaben entspreche nicht dem Quartiercharakter und verletze damit die Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG, ist unbegründet; die Vorinstanz hat diesbezüglich ihren Ermessenspielraum nicht überschritten (E. 4). Abweisung der Beschwerden (zusammen mit VB.2005.00578).

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Die Beschwerdeführenden halten dem Bauvorhaben hauptsächlich eine ungenügende planungsrechtliche Baureife gemäss § 234 PBG entgegen (E. 2): Erwägungen der Vorinstanz und Vorbringen der Parteien (E. 2.1). Bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts; Abgrenzung von geänderter Rechtslage und Änderung der Sachumstände; Interessenabwägung bei der Berücksichtigung der geänderten Sachlage: Das Gericht berücksichtigt ohne weiteres die geänderte Sachlage, das heisst den Stand der Planung im Zeitpunkt seines Entscheids; die Interessenabwägung gilt nur der Frage, ob dem Schutz dieser neuen Planung oder dem Vertrauen des Baugesuchstellers in die Beständigkeit der noch geltenden planungsrechtlichen Grundlagen der Vorzug gebührt (E. 2.2). Im vorliegenden Fall lässt sich die Bauverweigerung nicht auf § 234 PBG stützen (E. 2.3). Die Vorinstanz hat die Rüge ungenügender Erschliessung zu Recht verneint (E. 3). Die Rüge, das Bauvorhaben entspreche nicht dem Quartiercharakter und verletze damit die Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG, ist unbegründet; die Vorinstanz hat diesbezüglich ihren Ermessenspielraum nicht überschritten (E. 4). Abweisung der

Beschwerden (zusammen mit VB.2005.00578). Stichworte: BAU- UND ZONENORDNUNG BAUREIFE GEMEINDEEXEKUTIVE INTERESSENABWÄGUNG PLANUNG PLANUNGSRECHTLICHE BAUREIFE PLANUNGSSICHERUNG/PLANUNGSRECHTLICHE BAUREIFE PRÄJUDIZIERUNG REVISION SACHVERHALTSÄNDERUNG Rechtsnormen: § 234 PBG Art./§ 17 BZO Utikon Publikationen: BEZ 2006 Nr. 30 S. 23 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Am 28. Februar 2005 erteilte der Gemeinderat Utikon F die baurechtliche Bewilligung für ein Gebäude mit vier Eigentumswohnungen und Tiefgarage auf dem in der Wohnzone E liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse 02 in Utikon. II. Nach einem Delegationsaugenschein am 20. September 2005 vereinigte die Baurekurskommission I die gegen das Bauvorhaben von mehreren Nachbarn erhobenen Rekurse und wies sie am 28. Oktober 2005 ab. III. Gegen den Rekursentscheid liessen A als Eigentümer der Liegenschaft L-Strasse 03 sowie C und D als Eigentümer der Liegenschaft M-Strasse

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig.

E. 1.2

Die beiden gegen den Rekursentscheid vom 28. Oktober 2005 gerichteten Beschwerden, welche die nämlichen Sach- und Rechtsfragen betreffen, sind zu vereinigen.

E. 1.3

Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf dem Augenschein vom 20. September 2005 beruhenden Feststellungen der Vorinstanz, insbesondere die Fotografien (vgl. VB.2005.00562), können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2); sie dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise. 2. Die Beschwerdeführenden machen in erster Linie geltend, dem Baugrundstück fehle es an der planungsrechtlichen Baureife im Sinn von § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). 2.1 Die Vorinstanz hat diesen Einwand mit der Begründung verworfen, die mit einer Initiative angestrebte Änderung der Bau- und Zonenordnung, wonach die Bestimmungen betreffend die Wohnzone E derart zu ändern seien, dass der Charakter dieser Zonen als Einfamilienhaus-Quartiere nachhaltig erhalten bleibe, sei zu wenig konkretisiert, um dem Bauvorhaben entgegengehalten zu werden; nach der Annahme der Initiative an der Gemeindeversammlung vom 23. März 2005 berate eine Fachkommission mögliche Varianten zur Umsetzung, wobei die bereits relativ konkreten Vorschläge in verschiedene Richtungen zielten. Jedenfalls seien die Realisierungschancen der angestrebten Planänderung gering, da das Planungs- und Baugesetz keinen Spielraum lasse für nach Wohnungszahl und -charakter differenzierte Wohnzonen; zudem entspreche die Ausnutzungsziffer von 30 % bereits dem für zweigeschossige Wohnzonen zulässigen Minimum, sodass kaum vorstellbar sei, wie angesichts dieser Schranken eine Regelung zur Umsetzung der Initiative aussehen könnte. Die Beschwerdeführenden halten diesen Erwägungen entgegen, dass der Initiative, die an der Gemeindeversammlung vom 23. März 2005 durch eine überwältigende Mehrheit unterstützt worden sei, der klare Wille

entnommen werden könne zu verhindern, dass in der Wohnzone E Wohnblöcke errichtet werden könnten. Wie die vorliegenden Vorschläge zeigten, sollten zu diesem Zweck in der Wohnzone E der Verzicht auf ein Dachgeschoss durch eine höhere Ausnützung in den Vollgeschossen kompensiert werden, während in im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten (Art. 17 Abs. 3 Revisions-Entwurf) Dachgeschosse überhaupt verboten würden und im Gegenzug die Ausnützung in den Vollgeschossen leicht erhöht würde. Diese Änderungen, die der Gemeinderat öffentlich aufgelegt habe und welche mit dem übergeordneten Recht vereinbar seien, seien hinreichend konkretisiert und hätten eine ernsthafte Realisierungschance. Zwar solle das Baugrundstück nicht den Gebieten gemäss Art. 17 Abs. 3 Revisions-Entwurf zugewiesen werden, doch erscheine diese Abgrenzung als willkürlich und hätten die Beschwerdeführenden im Rahmen der Planaufgabe eine entsprechende Änderung beantragt. Die Beschwerdegegner sind dagegen der Auffassung, dass das Bauvorhaben der vom Gemeinderat am 19. Dezember 2005 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedeten Änderungsvorlage nicht widerspreche. Dass das Baugrundstück nicht dem speziellen Gebiet gemäss Art. 17 Abs. 3 Revisions-Entwurf zugewiesen werden solle, sei darauf zurückzuführen, dass sich in jenem Quartierteil mehrheitlich Wohnbauten fänden, die bereits über ein ausgebautes Dach- respektive Attikageschoss verfügten. Ohnehin seien die Voraussetzungen für eine intertemporale Anwendung von § 234 PBG nicht erfüllt.

2.2 Damit einem Bauvorhaben die Änderung einer planungsrechtlichen Festlegung entgegengehalten werden kann, muss sie nach dem Wortlaut von § 234 PBG vom Gemeinderat "beantragt" sein. Damit ist klargestellt, dass beabsichtigte Planänderungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie vom Gemeinderat, das heisst von der Gemeindeexekutive ausgehen, und ein entsprechender formeller Beschluss der Gesamtbehörde vorliegt (Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 266). Allerdings ist nicht erst der formelle Änderungsantrag der Gemeindeexekutive an die Gemeindeversammlung oder zuhanden des Gemeindeparlaments massgebend, sondern muss bereits die Vorbereitungsphase der Planung mit der gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 und § 7 PBG vorgeschriebenen Mitwirkung der Bevölkerung vor einer Präjudizierung geschützt sein (Wolf/Kull, Rz. 267; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 9-8). Als in diesem Sinn beantragte Änderung hat es deshalb die Baurekurskommission genügen lassen, dass der Gemeinderat noch vor der vorgeschriebenen öffentlichen Auflage über einen ersten Revisionsentwurf ein freiwilliges Vernehmlassungsverfahren bei "interessierten Kreisen" durchgeführt hatte (BRK IV, Nr. 166/1993, BEZ 1994 Nr. 3). In RB 2004 Nr. 69 hat das Verwaltungsgericht auf die Stossrichtung der Neuformulierung von § 234 PBG hingewiesen, nämlich zu verhindern, dass mit Volksinitiativen, parlamentarischen Motionen und dergleichen missliebige Bauvorhaben verhindert werden können. Gleichzeitig hat es aber unter Hinweis auf BGE 116 Ia 449 E. 4a festgehalten, dass die Voraussetzung von § 234 PBG, wonach Planänderungen vom Gemeinderat beantragt sein müssten, nicht zu eng ausgelegt werden dürfe; es hat einer Planänderung den Schutz gegen Präjudizierung gewährt, die vom Gemeinderat beantragt, jedoch von der Gemeindeversammlung für weiter gehende Beschränkungen an diesen zurückgewiesen worden war. Im nämlichen Entscheid hat das Gericht aber auch betont, dass die vorgesehene Planänderung hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben müsse (RB 1982 Nr. 140 = BEZ 1982 Nr. 19; RB 1993 Nr. 40). So lange die Bestrebungen zur Revision der Zonenplanung nicht ihren Abschluss in der rechtskräftigen Änderung der Bau- und Zonenordnung gefunden haben,

stellt der Fortschritt der legislatorischen Tätigkeit – hier die Annahme der Initiative am 23. März 2005, die Arbeiten der Fachkommission und der Beschluss des Gemeinderates vom 19. Dezember 2005 betreffend öffentliche Auflage der vorgeschlagenen Änderungen – keine Änderung der Rechtslage, sondern eine Änderung der für die Anwendung von § 234 PBG massgeblichen Sachumstände dar. Die Berücksichtigung einer solchen Änderung der Sachlage im Beschwerdeverfahren gilt nach der neueren Praxis des Verwaltungsgerichts im Allgemeinen als zulässig, wenn wichtige prozessökonomische Gründe dafür sprechen, der Streitgegenstand nicht verändert wird und keine neuen Ermessensfragen aufgeworfen werden (RB 1982 Nr. 40; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 17). Im Zusammenhang mit der Anwendung von § 234 PBG macht das Gericht die Berücksichtigung der durch laufende Planungsrevisionen geänderten Sachlage in ständiger Rechtsprechung von einer Interessenabwägung im Einzelfall abhängig; es stellt das Interesse des Gemeinwesens, zwecks wirksamer Planung neue Umstände und bessere Erkenntnisse möglichst bald und umfassend, also auch im hängigen Rechtsmittelverfahren, zur Geltung zu bringen, dem Vertrauen des Baugesuchstellers auf die Massgeblichkeit des ursprünglichen Sachverhalts gegenüber (RB 2000 Nr. 97 = BEZ 2000 Nr. 38, RB 1985 Nr. 116; VGr, 28. Juni 1985, BEZ 1985 Nr. 20). Genau besehen berücksichtigt damit das Gericht ohne weiteres die geänderte Sachlage, das heisst den Stand der Planung im Zeitpunkt seines Entscheids; die Interessenabwägung gilt nur der Frage, ob dem Schutz dieser neuen Planung oder dem Vertrauen des Baugesuchstellers in die Beständigkeit der noch geltenden planungsrechtlichen Grundlagen der Vorzug gebührt. 2.3 Mit Beschluss vom 19. Dezember 2005 hat der Gemeinderat verschiedenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung in Bezug auf die Wohnzone E zugestimmt und diese am 13. Januar 2006 öffentlich aufgelegt. Die Initiative, welche den Anstoss für die vom Gemeinderat heute vorgeschlagenen Änderungen gab, datiert vom 10. Dezember 2004, wurde am 28. Februar 2005 eingereicht und in der Gemeindeversammlung vom 23. März 2005 angenommen. In der Folge setzte der Gemeinderat eine Fachkommission ein, deren Arbeiten zum heute vorliegenden Antrag des Gemeinderates führten. Als der Gemeinderat Utikon am 28. Februar 2005 die angefochtene Baubewilligung erteilte, wurde zwar gleichentags die Initiative eingereicht, jedoch war sie noch nicht von der Gemeindeversammlung angenommen und fehlte eine die Stossrichtung der Initiative unterstützende Stellungnahme des Gemeinderats; eine solche lässt sich erst der vom 10. März 2005 datierten Einladung zur Gemeindeversammlung vom 23. März 2005 entnehmen. Ein genügender Antrag im Sinn von § 234 PBG lag somit frühestens mit dieser Stellungnahme des Gemeinderats bzw. der Annahme der Initiative durch die Gemeindeversammlung vom 23. März 2005 vor (vgl. RB 1999 Nr. 113 E. 3b). Im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung vom 28. Februar 2005 liess sich deshalb mangels eines Antrags im Sinn von § 234 PBG eine Bauverweigerung nicht rechtfertigen. Mit der Annahme der Initiative am 23. März 2005 wurde der Gemeinderat beauftragt, "in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Utikon (Fassung 1995) die Bestimmungen betreffend die Wohnzone E derart zu ändern, dass der Charakter dieser Zonen als Einfamilienhaus-Quartiere nachhaltig erhalten bleibt". Im Zeitpunkt des Rekursentscheids vom 28. Oktober 2005 war somit der Gemeinderat zur Vorlage einer entsprechenden Änderung der planungsrechtlichen Grundlage verpflichtet, was einer von ihm aus eigenem Antrieb beantragten Änderung gleichzusetzen ist (vgl. RB 2004 Nr. 69 E. 3.1). Jedoch hat die Baurekurskommission zu Recht erwogen, dass der von der Legislative erteilte Auftrag keine hinreichende Konkretisierung einer planungsrechtlichen

Festlegung darstellt; als solche gelten regelmässig erst die durch das zuständige Exekutivorgan zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedeten Festlegungen (vgl. BRK IV, Nr. 166/1993, BEZ 1994 Nr. 3; Fritzsche/Bösch S. 9-8). Angesichts des Umstands, dass es § 49 PBG den Gemeinden nicht erlaubt, in einzelnen Wohnzonen den Bau von Mehrfamilienhäusern generell auszuschliessen, kann das Ziel der Initiative, den Charakter der Wohnzone E in Uitikon als Einfamilienhaus-Quartiere zu erhalten nicht direkt erreicht werden. Entsprechend standen im Zeitpunkt des Rekursentscheids verschiedene Varianten zur Diskussion und ist die erforderliche Konkretisierung erst mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 19. Dezember 2005 betreffend Änderung der Bau- und Zonenordnung und öffentlicher Auflage des Änderungsantrags erfolgt. Seit dem Beschluss des Gemeinderats vom 19. Dezember 2005 liegt nun ein hinreichend konkreter Antrag vor, der im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden kann. Die vorgeschlagenen Änderungen werden jedoch durch das Bauvorhaben nicht präjudiziert, da das Baugrundstück nicht dem speziell bezeichneten Gebiet gemäss Art. 17 Abs. 3 Revisions-Entwurf zugewiesen werden soll (vgl. VB.2005.00562), in welchem bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen kein Dachgeschoss erstellt werden darf, und von den übrigen Änderungen ebenfalls nicht betroffen ist. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden haftet der Abgrenzung des speziell bezeichneten Gebiets gemäss Art. 17 Abs. 3 Revisions-Entwurf im Bereich des Baugrundstücks nichts Willkürliches an, sondern ist gedeckt durch die gemäss Bericht zur Zonenplanrevision für die Perimeterabgrenzung massgeblichen Kriterien. Selbst wenn es denkbar ist, dass der Perimeter auf Betreiben der Beschwerdeführenden auch auf das Baugrundstück und dessen Umgebung ausgedehnt wird, vermag eine solche Möglichkeit eine Bauverweigerung nicht zu rechtfertigen. Wie das Verwaltungsgericht in RB 1985 Nr. 106 (= ZBl 87/1986, S. 140 f. = BEZ 1986 Nr. 1) festgehalten hat, darf der kommunale Gesetzgeber nicht während der Dauer des Rechtsmittelverfahrens die kommunalen planungsrechtlichen Festlegungen eigens ändern, um einer von der örtlichen Baubehörde erteilten Baubewilligung nachträglich die Grundlage zu entziehen. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, dass die Bauherrschaft ihr Baugesuch am 20. Dezember 2004 eingereicht hat und somit die Planung ihres Bauvorhabens deutlich vor dem Zeitpunkt aufgenommen haben muss, in welchem mit der vom 10. Dezember 2004 datierten Initiative die heute vorgeschlagenen Änderungen der Bau- und Zonenordnung angestossen wurden. Vor diesem Zeitpunkt musste sie nicht damit rechnen, dass die durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 und die Bau- und Zonenordnung vom 23. Mai 1995 im Sinn einer Verdichtung erweiterten Baumöglichkeiten wieder eingeschränkt würden. Auf der anderen Seite zeigt der Bericht des Gemeinderats zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (VB.2005.00562, VB.2005.00578), dass im Gebiet des Baugrundstücks bereits mehrere Bauten mit 2 Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss vorhanden sind, sodass ein weiteres solches Gebäude eine Ausdehnung des speziell bezeichneten Gebiets gemäss Art. 17 Abs. 3 Revisions-Entwurf, wie sie die Beschwerdeführenden anstreben, nicht grundsätzlich in Frage stellen würde (vgl. auch VB.2005.00562). Auch unter dem Gesichtspunkt der Interessenabwägung lässt sich deshalb die beantragte Bauverweigerung nicht auf § 234 PBG stützen. 3. Der Beschwerdeführer Nr. 1 rügt erneut, das Baugrundstück sei strassenmässig ungenügend erschlossen. Die Stichstrasse, an welcher das Baugrundstück sowie die zwei Parzellen Kat.-Nrn. 05 und 06 des Beschwerdeführers Nr. 1 lägen, sei 63 m lang und 3,6 m breit. Sie erschliesse bei Verwirklichung des Bauvorhabens 8 Wohneinheiten. Würden auch die Grundstücke des Beschwerdeführers neu überbaut, so kämen 5 bis 6 weitere Wohneinheiten dazu. Diesem Erschliessungsbedarf genüge die

Stichstrasse, die über keine seitlichen Bankette und keinen Kehrplatz verfüge, nicht. Es sei nicht nur ein Zufahrtsweg, sondern eine Zufahrtsstrasse erforderlich. Die Baurekurskommission hat sich mit diesen bereits im Rekursverfahren vorgetragenen Einwänden eingehend auseinandergesetzt. Auf ihre zutreffenden Ausführungen kann gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. In der Beschwerde wird nichts vorgebracht, was die Erwägungen der Vorinstanz als rechtsverletzend erscheinen lässt. Aufgrund der Akten ist offenkundig, dass die übersichtliche, verhältnismässig kurze und 3,6 m breite Stichstrasse für insgesamt 8 Wohneinheiten eine verkehrssichere Zufahrt darstellt; die normalien gemässe Minimalbreite von 3,0 m wird um ca. 60 cm überschritten, sodass das Fehlen von Banketten keinen Mangel darstellt. Falls der Erschliessungsbedarf ansteigen sollte, so wird ein späterer Ausbau durch das am Ende der Stichstrasse gelegene Bauvorhaben offenkundig nicht präjudiziert.

E. 04

mit Eingaben vom 29. November und 5. Dezember 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben, je mit den Hauptanträgen, den Rekursentscheid und die Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. In verfahrensmässiger Hinsicht wurden ein Augenschein sowie die Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels beantragt. Der Gemeinderat Uitikon am 19. und die Baurekurskommission I am 23. Dezember 2005 schlossen auf Abweisung der Beschwerden. F liess am 31. Januar 2006 beantragen, beide Beschwerden unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen. Mit Eingaben vom 24. Januar bzw. 7. Februar 2006 wiesen die Beschwerdeführenden darauf hin, dass der Gemeinderat Uitikon bzw. die von ihm eingesetzte Fachkommission einen Entwurf für die Revision der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon (BZO) vorgelegt hätten, welcher an der Gemeindeversammlung vom 16. Mai 2006 behandelt werden solle. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 4

Die Beschwerdeführenden Nrn. 2.1 und 2.2 machen geltend, das Bauvorhaben entspreche nicht dem Quartiercharakter, der durch Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser geprägt sei, und verletze damit die Gestaltungsanforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG; die Vorinstanzen hätten den ihnen bei der Anwendung dieser Bestimmung zustehenden Ermessensspielraum überschritten. Vor einer solchen rechtsverletzenden Überschreitung des Ermessensspielraums kann hier keine Rede sein. Wie die Baurekurskommission zutreffend festgehalten hat, hat Art. 18 BZO, wonach Gebäude äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung zu treten haben und der Quartiercharakter gewahrt bleiben muss, keine über § 238 Abs. 1 PBG hinausgehende Bedeutung. Sodann trifft es zwar zu, dass der Neubau die von der Bau- und Zonenordnung eingeräumten Baumöglichkeiten ausschöpft und deshalb gegenüber Bauten, die unter dem früheren Recht bewilligt wurden, ein vergleichsweise grosses Volumen aufweist. Dies allein lässt jedoch nicht auf einen Gestaltungsmangel im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG schliessen. Dadurch, dass der Neubau, dessen Gestaltung für sich allein die Baurekurskommission unwidersprochen als stimmig bezeichnet hat, aus zwei Wohntrakten mit je zwei Wohnungen besteht, die durch einen transparenten Erschliessungstrakt miteinander verbunden sind, wird der Eindruck eines übergrossen Baukörpers vermieden und weisen die einzelnen Bauteile Volumen auf, die mit denjenigen in der Umgebung ohne weiteres vergleichbar sind; damit kommt das

Bauvorhaben den Anforderungen nach, welche sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts daraus ergeben können, dass ein Neubau ein deutliches grösseres Volumen aufweist als die ihn umgebende bestehende Überbauung (VGr, 12. Juli 2001, VB.2001.00088, www.vgrzh.ch; 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18). Zudem ist die bestehende Umgebung gestalterisch keineswegs homogen, sondern weist teilweise ähnliche Merkmale auf wie der geplante Neubau. Sodann hat die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen, dass im Osten des Baugrundstücks das Schulhaus N liegt, dessen grosse Baukörper mitzubersichtigen sind.

E. 5

Die Beschwerden erweisen sich damit als unbegründet und sind abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten zu ½ dem Beschwerdeführer Nr. 1 und je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für ½ den Beschwerdeführenden Nrn. 2.1 und 2.2 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Überdies sind die Beschwerdeführenden nach demselben Verteiler zu einer angemessenen Parteientschädigung an den privaten Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG; § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Als angemessen erweist sich im vorliegenden Fall eine Entschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen).

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