

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00061 vom 13. September 2006**

ZH Verwaltungsgericht, 2006-09-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00061](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00061)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00061 du 13 septembre 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00061 del 13 settembre 2006

## **Regeste**

Baubewilligungen | Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern in einer Kernzone. Kein zweiter Schriftenwechsel und kein Augenschein erforderlich (E. 1.2 + 1.3). Bei der Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG und der Kernzonenvorschriften steht der örtlichen Baubehörde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu (E. 2.1). Die Beurteilung der kommunalen Baubehörde, die sich unter anderem auf eine Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich stützt, beruht auf einer vollständigen Abklärung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts und auf zutreffender rechtlicher Grundlage. Dem Beschwerdeführer wäre es unbenommen gewesen, seine Einwände bezüglich der Einordnung bereits im Baubewilligungsverfahren vorzubringen (vgl. § 315 Abs. 2 PBG). Wenn er im Baubewilligungsverfahren von diesen Äusserungsmöglichkeiten keinen Gebrauch gemacht hat, stellt die eingeschränkte Ermessensüberprüfung durch die Vorinstanz jedenfalls keine Gehörsverweigerung dar. Aus Art. 6 Abs. 1 EMRK, welcher keine Ermessensüberprüfung verlangt, lassen sich von vornherein keine Ansprüche auf eine umfassendere Kognition der Vorinstanz ableiten (E. 2.2). Die kommunale Baubehörde durfte gestützt auf die Begutachtung ohne Rechtsverletzung von der Erfüllung der erhöhten Gestaltungsanforderungen der Kernzonenvorschriften und von § 238 Abs. 2 PBG ausgehen (E. 2.3). Abweisung und Kostenfolge (E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 2.1**

Das Baugrundstück liegt in der Kernzone II gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uitikon vom 23. Mai 1995 (BZO). Gemäss Art. 3 BZO bezwecken die Kernzonen die Erhaltung der Ortskerne von Uitikon und Ringlikon und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung (Abs. 1); die Bauten sind in Ausmassen und Proportionen den bestehenden Bauten im Ortskern anzupassen, wobei die typologische Übernahme der bestehenden Bauten im Vordergrund steht und nicht deren Kopie (Abs. 3). Laut Art. 4 Abs. 1 BZO sind Umschwung, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen in den Kernzonen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Damit decken sich die Anforderungen von Art. 4 Abs. 1 BZO mit jenen der kantonalrechtlichen Vorschrift von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), welche eine besondere Rücksicht auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes verlangt. Nach der Rechtsprechung müssen sich deshalb Bauten in Kernzonen nicht nur befriedigend (vgl. § 238 Abs. 1 PBG), sondern gut einordnen, das heisst sie müssen erhöhten gestalterischen Ansprüchen genügen

(BGr, 19. Juli 2005, 1P.208/2005, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)) . Bei der Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG steht der örtlichen Baubehörde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Sodann handelt es sich bei den Kernzonenvorschriften um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Auch insofern haben sich die kantonalen Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14 E. 1h). 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 bezüglich der ästhetischen Würdigung 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](http://www.bger.ch), ZBl 107/2006, S. 430, E. 4).

## **E. 2.2**

Wie bereits dargelegt wurde, beruht der vorinstanzliche Entscheid auf einer ausreichenden Feststellung des massgeblichen Sachverhalts. Die Vorinstanz, die in vollständiger Besetzung einen Augenschein beim Baugrundstück vorgenommen hat, konnte sich aufgrund der vollständigen Baueingabepläne, der in den Akten vorhandenen perspektivischen Darstellungen sowie des Baugespanns und des Modells einen genügenden Eindruck von der räumlichen Wirkung des Bauvorhabens machen. Sodann hat sich die Vorinstanz bei der Überprüfung der von der örtlichen Baubehörde vorgenommenen ästhetischen Beurteilung zulässigerweise zurückgehalten und nicht deren Ermessensbetätigung durch ihre eigene ersetzt. Diese Zurückhaltung erweist sich insbesondere deshalb als gerechtfertigt, weil die örtliche Baubehörde die Einordnungsfrage in der angefochtenen Baubewilligung sorgfältig geprüft hat. Ihre Beurteilung, die sich unter anderem auch auf eine Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Zürich stützt, beruht auf einer vollständigen Abklärung des entscheidwesentlichen Sachverhalts und auf zutreffender rechtlicher Grundlage. Sodann wäre es dem Beschwerdeführer unbenommen gewesen, seine Einwände bezüglich der Einordnung bereits im Baubewilligungsverfahren vorzubringen (vgl. § 315 Abs. 2 PBG, wonach die Baubehörde dem Bauherrn von den Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids "samt den darin vorgebrachten Einwendungen" Kenntnis gibt). Wenn er im Baubewilligungsverfahren von diesen Äusserungsmöglichkeiten keinen Gebrauch gemacht hat, stellt die eingeschränkte Ermessensüberprüfung durch die Vorinstanz jedenfalls keine Gehörsverweigerung dar. Aus Art. 6 Abs. 1 EMRK, welcher keine Ermessensüberprüfung verlangt, lassen sich von vornherein keine Ansprüche auf eine umfassendere Kognition der Vorinstanz ableiten. Die vom Beschwerdeführer unter Hinweis auf einen neueren Aufsatz (Isabelle Häner/Monika Mörikofer, Eine neue Einsprache im baurechtlichen Bewilligungsverfahren?, PBG-aktuell 4/2005, S. 9 f.) geforderte Praxisänderung bei der

Überprüfung von Einordnungsentscheiden ist deshalb nicht erforderlich.

### **E. 2.3**

Der Beschwerdeführer bescheinigt der geplanten Überbauung als Ganzes eine gute Einordnung; er stösst sich lediglich am (allein noch umstrittenen) Eckhaus, bei dem er eine "verrenkte und fast anthroposophisch anmutende Volumetrie" rügt. Dessen Lage stelle besondere Anforderungen an die Gestaltung, auf welche die Vorinstanzen nicht eingegangen seien. In Kernzonen gebe es traditionellerweise kein homogenes bauliches Umfeld, weshalb eine Mehrfamilienhausüberbauung an sich schon problematisch sei, weil eine zu schematische Überbauung drohe. Dieser Schematismus dürfe sich keinesfalls auf das Eckhaus übertragen, wo sich die Baubehörde nicht mit der von der Bauherrschaft präsentierten Lösung begnügen dürfe, sondern Varianten zu fordern habe, wie insbesondere den Verzicht auf die volle Ausnützung bzw. auf deren Umlagerung auf die andern vier Häuser der Überbauung. Welches die Kriterien einer ortsbaulich guten Lösung seien, sei unbekannt; beim Gestaltungsplanversuch "O" hätten gänzlich andere Vorstellungen bestanden. Der Beschwerdeführer müsse sich einen solchen Gesinnungswandel unmittelbar vor seinem Haus nicht gefallen lassen. Mit diesen pauschal gehaltenen Einwänden lässt sich nicht begründen, dass die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde nicht mehr als vertretbar würdigen durfte. Die Form des Eckhauses (Haus Nr. 3) und entsprechend auch die Dachgestaltung sind zwar eher ungewöhnlich. Aufgrund der Parzellenform ist diese architektonische Lösung jedoch nachvollziehbar und in einer Kernzone nicht von vornherein unzulässig; im Gegenteil ist es in gewachsenen Ortskernen keineswegs ungewöhnlich, dass die Bauformen durch die Parzellarverhältnisse, den Strassenverlauf oder dergleichen bestimmt werden. Auch die Natur- und Heimatschutzkommission hat in dem von der örtlichen Baubehörde beigezogenen Gutachten auf die besonderen örtlichen Verhältnisse, die Geometrie des Grundstücks und die recht schwierigen topographischen Verhältnisse hingewiesen und ist zum Schluss gekommen, das Bauprojekt bewältige diese Schwierigkeiten und biete eine ortsbaulich verträgliche, gute Lösung zur Überbauung des Grundstücks. Wie sich aus dem vom Verwaltungsgericht beigezogenen Gutachten der Natur- und Heimatschutzkommission vom 7. Februar 2005 ergibt, hat nach Auffassung der Kommission bereits das erste Projekt die besonderen Anforderungen, welche die ortsbauliche Situation stellt, in weiten Teilen erfüllt. Die beanstandeten Bereiche wurden in der Folge mit Ausnahme der Garagenzufahrt beim Kopfbau, wo die Bauherrschaft keine bessere Lösung gefunden zu haben scheint, beim zu beurteilenden Projekt überarbeitet. Das betrifft die Giebelfassaden und die als Dachreiter ausgestalteten Belichtungskamine bei sämtlichen Gebäuden sowie den Kopfbau. Dessen im ersten Gutachten beanstandete volumetrische Gliederung blieb zwar unverändert, doch wurde, wie das Ergänzungsgutachten festhält, "die expressive Kraft der südlichen Fassade durch eine bessere Gliederung reduziert". Auch wenn die Kommission in ihrer Schlussfolgerung durchblicken lässt, dass unter Verzicht auf einen Teil der zulässigen Nutzfläche eine noch bessere Gestaltung denkbar wäre, würdigt sie das Projekt abschliessend als gute Lösung; diese Beurteilung steht nicht im Widerspruch zur ersten Begutachtung, sondern berücksichtigt die in der Folge erzielten Verbesserungen. Dass die im ersten Gutachten kritisierten Mängel nicht vollständig behoben werden konnten, stellt die Schlüssigkeit der abschliessenden gutachterlichen Würdigung nicht in Frage. Jedenfalls durfte die örtliche Baubehörde gestützt auf diese Begutachtung ohne Rechtsverletzung von der Erfüllung der erhöhten Gestaltungsanforderungen von Art. 4 Abs. 1 BZO und § 238 Abs. 2 PBG ausgehen. Sodann trifft der vom Beschwerdeführer erhobene Vorwurf des

Schematismus gerade beim Eckhaus nicht zu, welches sich wegen seiner besonderen Lage in vielfältiger Weise von den übrigen Häusern der Überbauung unterscheidet. Der Beschwerdeführer verkennt auch, dass es nicht Sache der Baubehörden ist, eigene Projektvarianten zu entwerfen; sie haben in erster Linie zu prüfen, ob das Bauvorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt und gegebenenfalls die Bewilligung zu erteilen. Nur wo dies nicht zutrifft, sind sie befugt, der Bauherrschaft Änderungen vorzuschlagen, welche zu einem bewilligungsfähigen Projekt führen können.

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer beanstandet Dispositiv Ziffern 1.1.3, 1.3.4 und 1.3.5 der Baubewilligung, wonach vor Baubeginn ein Umgebungsplan zur Genehmigung einzureichen, die detaillierten Fassadenmaterialien, die Oberflächenbehandlung sowie die Dacheindeckung von der Baubehörde genehmigen zu lassen und wonach bezüglich der Veloabstellplätze und –räume sowie der Breitenausdehnung der Belichtungskamine geänderte Pläne zur Bewilligung einzureichen sind. Die Vorinstanz hat diese Einwände unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts mit zutreffenden Erwägungen verworfen. Darauf ist gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG zu verweisen. Die Regelung dieser Detailfragen stellt die Bewilligungsfähigkeit der geplanten Baute nicht grundsätzlich in Frage. Das gilt insbesondere auch für die Breite der Belichtungskamine, deren Reduktion gemäss Erwägungen der Baubewilligung nicht zwingend erforderlich, sondern im Rahmen der Detailprojektierung lediglich zu prüfen ist.

### **E. 4**

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, dass sich die Vorinstanz nicht mit dem Rekursvorbringen auseinandergesetzt habe, wonach durch die Erteilung der Baubewilligung die Baubehörde mit ihren bisherigen Vorstellungen für die Überbauung des "O" gebrochen habe. Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz auf dieses Argument nicht eingegangen ist. Es ist aber auch nicht ersichtlich, inwiefern mit diesem Einwand ein Mangel der angefochtenen Bewilligung dargelegt werden sollte. Wenn im Jahre 2002 ein von der Regelüberbauung abweichender Gestaltungsplan für das Areal "O" in der Gemeindeversammlung gescheitert ist, so musste der Gemeinderat das streitbetroffene Projekt nach der geltenden Bau- und Zonenordnung beurteilen und konnte nicht Vorstellungen zum Massstab erheben, die in der geltenden Ortsplanung keinen Niederschlag gefunden haben. Den offenkundig unbehelflichen Einwand des Beschwerdeführers konnte die Rekursinstanz ohne Verletzung ihrer Begründungspflicht stillschweigend übergehen (BGE 112 Ia 110; RB 1968 Nr. 24; Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 40).

### **E. 5**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG); der nicht anwaltlich vertretenen Gemeinde, der durch die Beschwerdebeantwortung kein wesentlicher eigener Aufwand entstanden ist, steht keine Entschädigung zu. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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