

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00084 vom 20. Dezember 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-12-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00084

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00084 du 20 décembre 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00084 del 20 dicembre 2006

Regeste

Baubewilligung | Mehrfamilienhaus in der Kernzone: Gestaltung und Einordnung; Überprüfungsbefugnis der Baurekurskommission; keine generell geringeren Anforderungen an die Gestaltung infolge einzelner Gebäude mit kernzonentypischen Elementen trotz heterogenem Erscheinungsbild der Kernzone. Den kommunalen Baubehörden kommt bei der Anwendung und Auslegung von § 238 PBG sowie der kommunalen gestalterischen Kernzonenvorschriften ein weiter Beurteilungsspielraum zu, in den die Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung eingreifen. Die kommunale Baubehörde kann sich nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihre ästhetische Würdigung vorbringt. Sie hat ferner ihren Entscheidungsspielraum pflichtgemäss auszuüben (E. 4.1). § 238 Abs. 2 PBG und Art. 8 ff. BZO verlangen, dass für die Baute selbst und für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Erforderlich ist ein positiver Beitrag zur Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen in der Kernzone (E. 4.3). Die Baukommission hat von ihrem Beurteilungsspielraum nicht pflichtgemäss Gebrauch gemacht. Sie hat § 238 Abs. 2 PBG und die gestalterischen Kernzonenvorschriften in sachlich nicht mehr vertretbarer Weise angewandt. Die Baurekurskommission durfte demnach ihre Zurückhaltung bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids ablegen. Sie ist aufgrund der fast quadratischen Grundrisse und der damit zusammenhängenden Fassadenerscheinungen (E. 4.5), der Dachform (E. 4.6) sowie der Fassadengestaltung (E. 4.7) in sachlich vertretbarer Weise zum Ergebnis gelangt, dass das Bauvorhaben den erhöhten gestalterischen Anforderungen in der Kernzone nicht genügt. Die Erteilung der Baubewilligung lässt sich mit dem in § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzone nicht mehr vereinbaren (E. 4.9). Auch wenn die Kernzone insgesamt ein heterogenes Erscheinungsbild aufweist, führen einzelne Bauten, die für die Kernzone atypische Elemente enthalten, nicht dazu, dass generell geringere Anforderungen an die Gestaltung neuer Bauvorhaben zu stellen sind (E. 4.8.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission I erhobenen Beschwerde zuständig.

E. 1.2

und zur Hälfte der Mitbeteiligten aufzuerlegen (vgl. VGr, 12. Juli 2006, BEZ 2006 Nr. 46). Den Beschwerdeführenden und der Mitbeteiligten steht als Unterliegende von vornherein

keine Parteientschädigung zu; demgegenüber ist die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerschaft angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997). Stehen sich in einem Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Anträgen gegenüber, wird die Entschädigung in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 17 Abs. 3 VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 46 ff.). Vorliegend sind keine Gründe für das Abweichen von dieser Spezialregelung ersichtlich. Demnach sind die Beschwerdeführenden Nrn. 1.1. und 1.2 je zur Hälfte in solidarischer Haftung zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu entrichten; angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 2'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 2

Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids und als Eigentümer bzw. Bauherrschaft des streitbetroffenen Grundstücks gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beschwerdelegitimiert. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 3

Die private Beschwerdegegnerschaft beantragt die Einholung eines Fachgutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK). Mit dem beantragten Gutachten soll die befriedigende Einordnung des Bauprojekts in der Kernzone mit Blick auf die umliegenden Schutzobjekte beurteilt werden.

E. 3.1

Über die Notwendigkeit zur Einholung eines Sachverständigengutachtens ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Der zuständigen Instanz kommt dabei ein erhebliches Ermessen zu (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 24). Sie ist zur Einholung eines Gutachtens dann verpflichtet, wenn die Verhältnisse anders nicht schlüssig abgeklärt werden können (RB 1998 Nr. 19 E. 2, mit Hinweisen). Im Übrigen ist auch nach § 3 der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005 für das streitbetroffene Bauvorhaben, soweit es sich überhaupt im Bereich von Schutzobjekten von überkommunaler Bedeutung befindet, nicht zwingend eine Stellungnahme der KDK erforderlich.

E. 3.2

Die Einholung eines Gutachtens drängt sich auch nicht wegen des Vorliegens gegenteilig lautender Privatgutachten auf. Der von der Beschwerdegegnerschaft angeführte verwaltungsgerichtliche Entscheid (RB 1998 Nr. 19) ist hier nicht einschlägig. Dort waren anspruchsvolle technische und naturwissenschaftliche Fragen in Bezug auf die Standortvoraussetzungen einer Deponie zu klären, was mit der Beurteilung rein ästhetischer Fragen, die von (Spezial-)Verwaltungsgerichten aufgrund deren Fachkenntnisse grundsätzlich ohne weiteres beurteilt werden können, nicht vergleichbar ist. Die von den Parteien eingereichten Stellungnahmen unterstreichen lediglich die gegenteiligen Auffassungen der kommunalen Baubehörde und der Vorinstanz in Bezug auf die Frage der Einordnung sowie Gestaltung und sind als Parteibehauptungen, soweit erheblich, zu würdigen.

E. 3.3

Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Fachkompetenz der Baurekurskommission wegen der gebotenen Zurückhaltung bei der Überprüfung von kommunalen Einordnungsentscheiden nicht zum Tragen kommen soll.

E. 3.4

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der massgebliche Sachverhalt aufgrund der Akten, des Augenscheins der Baurekurskommission vom 3. November 2005 sowie verschiedenen bei den Akten liegenden Bilddokumentationen hinreichend geklärt erscheint, sodass das Verwaltungsgericht die vorliegend zu beurteilenden Fragen ohne weiteres – im Rahmen seiner Überprüfungsbefugnis – entscheiden kann. Auch bedarf es hierfür keines Sachverständigengutachtens.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen in erster Linie eine Ermessensüberschreitung der Vorinstanz. Diese habe zu Unrecht in die bei Einordnungs- und Gestaltungsfragen, insbesondere auch mit Bezug auf Fragen des kommunalen Ortsbildschutzes, der örtlichen Baubehörde zustehende qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit eingegriffen. Die vorinstanzlichen Erwägungen zeigten auf, dass sich diese nicht darauf beschränkte zu prüfen, ob die Würdigung der kommunalen Baubehörde vertretbar bzw. offensichtlich nicht haltbar sei. Vielmehr habe die Vorinstanz gestützt auf einen Augenschein in Überschreitung ihrer Überprüfungsbefugnis eine umfassende Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens vorgenommen und in unzulässiger Weise ihr eigenes Ermessen an dasjenige der örtlichen Baubehörde gestellt.

E. 4.1

Den kommunalen Baubehörden kommt bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 PBG praxisgemäss ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 2, www.bger.ch, mit Hinweisen). Die Baurekurskommission hat sich trotz umfassender Kognition (vgl. § 20 VRG) bei der Überprüfung solcher kommunalen Entscheide Zurückhaltung aufzuerlegen; lässt sich der Entscheid auf vernünftige Gründe stützen, ist er mithin vertretbar, schreitet die Rekursinstanz auch dann nicht ein, wenn andere ebenfalls vertretbare Lösungen denkbar sind (RB 2005 = BEZ 2005 Nr. 20; RB 1991 Nr. 2; 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; neuerdings bestätigt in VGr, 1. November 2006, VB.2006.0026, E. 3.1, www.vgrzh.ch). Sie muss ferner ihren Entscheidungsspielraum pflichtgemäss ausüben, d.h., ihr Entscheid muss sowohl rechtmässig als auch angemessen sein (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich 2006, Rz. 441). Im Gegensatz zur Vorinstanz kommt dem Verwaltungsgericht nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob eine Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar bzw. nicht vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; in diesem Fall würde es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition überschreiten (vgl. BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBl 107/2006, S. 434 ff.). Als Rechtsverletzung kann vor Verwaltungsgericht auch die Ermessensüberschreitung der Vorinstanz gerügt werden (§ 50 Abs. 1 lit. c). Die gleichen

Grundsätze gelten auch in Bezug auf die Anwendung bzw. Auslegung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Kernzonenvorschriften (VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00148, E. 3.2, 13. September 2006, VB.2006.00061, E. 2.1, jeweils unter www.vgrzh.ch).

E. 4.2

Das Baugrundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschtikon vom 22. Juni 2000 (BZO) in der Kernzone K3. In dessen näherer Umgebung befinden sich die im Inventar der kommunalen Schutzobjekte verzeichneten Gebäude M-Strasse 07, L-Strasse 11 und 12, O-Strasse 08, 09 und 10.

E. 4.3

Damit ist das streitige Bauvorhaben nicht bloss im Lichte der allgemeinen Ästhetikklausel von § 238 Abs. 1 PBG zu prüfen, sondern muss den weitergehenden Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Art. 8 ff. BZO genügen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verlangt § 238 Abs. 2 PBG eine kubische und architektonische Gestaltung, die sicherstellt, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits für die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die in einer Kernzone erforderliche gute Gestaltung verlangt einen positiven Beitrag zur Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen (VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00148, E. 3.2, 13. September 2006, VB.2006.00061, E. 2.1, jeweils mit Hinweisen und unter www.vgrzh.ch). Im Übrigen hat die ästhetische Beurteilung nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, www.bger.ch). Nach Art. 8 BZO sind alle Bauvorhaben in der Kernzone gut zu gestalten und haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen. Ferner enthalten Art. 9 BZO Gestaltungsvorschriften für die Fassade und Art. 10 BZO solche für die Dachform bzw. die Dacheindeckung. Diese konkreteren gestalterischen kommunalen Kernzonenvorschriften gehen § 238 Abs. 2 PBG vor (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-14).

E. 4.4

In der Baubewilligung vom 25. Mai 2005 hat die Baukommission Rüschtikon unter dem Titel Gestaltung und Einordnung zutreffend § 238 Abs. 2 PBG und Art. 8 f. BZO für die Beurteilung des Bauvorhabens als massgeblich bezeichnet. Ohne nähere Begründung hat sie dazumal festgestellt, das Bauvorhaben erfülle die "geforderte Norm". Sodann seien Materialien und Farben für das Gebäude vorgängig "zu bemustern". Die Baukommission hat sich ferner bereits in einem nicht drittverbindlichen Vorentscheid vom 6. Juni 2003 zur Fassadengestaltung und zur Dachausbildung des Bauvorhabens geäussert. Sie hat sodann vor allem in der Rekursvernehmlassung vom 16. August 2005 ihre ästhetische Würdigung des Bauvorhabens begründet. Demnach hat die Baukommission von ihrem Beurteilungsspielraum Gebrauch gemacht. Fraglich ist somit alleine, ob die ästhetische Würdigung nachvollziehbar und sachlich vertretbar ist, ob die Baukommission mithin ihren Beurteilungsspielraum auch pflichtgemäss ausgeübt hat.

E. 4.5.1

Die Baukommission erwog, das Bauvorhaben füge sich hinsichtlich seiner Ausmasse und Stellung gut in die Umgebung ein. Die beiden Baukörper seien um eine halbe

Fassadenbreite seitlich versetzt zusammengebaut. Der dadurch entstehende Grundriss sei wie die Grundrisse der umliegenden Gebäude einzigartig. Der Seitenversatz sei einer durchgehenden, 28 m langen Fassade entlang der L-Strasse vorzuziehen und unter Berücksichtigung der Form des Baugrundstücks sowie der baulichen Umgebung situationsgerecht. Dass die Grundrisse der umliegenden Gebäude auch einzigartig sind, stellt noch keine sachlich vertretbare Begründung für eine gute Einordnung in die herkömmliche und charakteristische Bausubstanz dar. Die Baukommission tut auch nicht dar, inwiefern der Seitenversatz die Formsprache der baulichen Umgebung aufnimmt.

E. 4.5.2

Demgegenüber erwog die Vorinstanz, die versetzte Anordnung zweier fast quadratischer Grundrisse lasse jegliche Rücksichtnahme auf das bauliche Umfeld vermissen, da dort keine vergleichbare Grundrissform vorhanden sei. Zwar seien durchaus gestaffelte Fassaden aufweisende Bauten auszumachen, jedoch würden dort die versetzten Teile rechteckig in Erscheinung treten. Auch lasse die gewählte Gebäudeform keine besondere architektonische Anstrengung erkennen, wobei zu diesem optischen Eindruck maßgeblich auch die gewählte Dachform (dazu unten E. 4.6.2) beitrage. Diese Würdigung ist im Gegensatz zu derjenigen der Baukommission sachlich vertretbar und nachvollziehbar begründet.

E. 4.5.3

Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was die vorinstanzliche Auffassung als rechtsverletzend erscheinen liesse. Dass "annähernd" quadratische Grundrisse auch bei drei anderen Gebäuden in der Kernzone vorhanden seien (an M-Strasse 04, 05 und 06), mag zwar zutreffen. Die Vorinstanz hat die Grundrisse der Gebäudekörper jedoch nicht für sich alleine beurteilt. Einerseits hat sie darauf hingewiesen, dass die versetzte Anordnung zweier fast quadratischer Grundrisse nicht auf das bauliche Umfeld Rücksicht nehmen würde. Gerade auch die von den Beschwerdeführenden bezeichneten Gebäude weisen keinen derartigen und damit vergleichbaren Grundriss auf, ebenso wenig das bisherige Gebäude auf dem Baugrundstück. Sodann hat die Vorinstanz die Grundrisse jeweils im Zusammenhang mit den Fassadenerscheinungen beurteilt. Auch das erscheint sachgerecht und wird von den Beschwerdeführenden nicht widerlegt. Der vorinstanzlichen Auffassung, wonach die Staffelung der Baukörper die dem Ortsbild fremde quadratische Erscheinungsform nicht aufhebt, ist beizustimmen.

E. 4.5.4

Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, die überarbeitete Visualisierung des Bauvorhabens würde die "volumetrisch gute Einordnung" des Bauvorhabens in seine Umgebung dokumentieren und verdeutlichen. Die Vorinstanz habe das Bauvorhaben nur "grundsätzlich" in volumetrischer Hinsicht nicht beanstandet, ohne näher auf die Frage einzugehen, welche volumetrischen Bemängelungen dennoch anzubringen seien. Es ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführenden hieraus für sich ableiten wollen, hat doch die Vorinstanz in erster Linie die kubische Umsetzung des zur Verfügung stehenden Volumens bemängelt und eben gerade nicht das Volumen des Bauvorhabens an sich beanstandet. Sie hatte deshalb gar keinen Anlass, nähere Ausführungen zum Letzteren zu machen. Im Übrigen ist es für die ästhetische Beurteilung des Bauvorhabens nicht entscheidend, ob die Visualisierung 3 m zu hoch angesetzt worden ist oder nicht. Ohnehin vermag die Ansicht von einem Standpunkt (von der Seeseite her) für sich noch keine gute

Einordnung zu dokumentieren.

E. 4.5.5

Der weitere beschwerdeführerische Einwand, gegeneinander verschobene Gebäudekuben seien innerhalb historisch gewachsener Strukturen nichts Aussergewöhnliches und gewisse Verschachtelungen geradezu kernzonentypisch, ist an sich zutreffend. Er nimmt indessen keinen Bezug auf die spezielle quadratische kubische Gestaltung des hier streitigen Bauvorhabens, an der sich die Vorinstanz vorab stösst.

E. 4.5.6

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die Erwägung der Vorinstanz, die gewählte Gebäudeform lasse "keine besondere architektonische Anstrengung" erkennen, sei eine subjektiv gefärbte Ansicht; sie lege offen, dass die Vorinstanz das Ermessen der Baukommission durch ihr eigenes substituiere. Die gerügte Ausführung der Vorinstanz erfolgte im Zusammenhang mit der bereits angeführten mangelnden Rücksichtnahme auf das bauliche Umfeld und insbesondere auch in Bezug auf die gewählte Dachform (vgl. unten E. 4.6) sowie die Fassadengestaltung (vgl. unten E. 4.7). In diesem Kontext gesehen ist sie ohne weiteres nachvollziehbar und erscheint weder als subjektiv gefärbte ästhetische Würdigung noch als Eingriff in den Ermessensspielraum der Gemeinde.

E. 4.6.1

Die Baukommission hielt hinsichtlich der Dachform lediglich fest, die "abgewalmten Satteldächer" der beiden Baukörper seien mit einem Satteldach verbunden, dessen First längs der L-Strasse verlaufe. Es handle sich deshalb nicht um ein "klassisches" Walmdach. Immerhin sei einzuräumen, dass das Bauvorhaben auch kein "klassisches" Satteldach aufweise. Die gewählte Dachform erwecke aber keine ästhetischen Bedenken und lasse sich mit Art. 10 BZO durchaus vereinbaren. Wie die inventarisierte Saalkirche an der N-Strasse zeige, sei das "abgewalmte Satteldach" der Gemeinde Rüschlikon keineswegs fremd. Diese Begründung ist offensichtlich nicht vertretbar. Sie lässt mit Ausnahme des Hinweises auf die teilweise abgewalmte Dachform der nicht unmittelbar in der Umgebung des Bauvorhabens liegenden Saalkirche eine Würdigung des baulichen Umfelds gänzlich vermissen.

E. 4.6.2

Gemäss Vorinstanz trägt zum optischen Eindruck, wonach die gewählte Gebäudeform keine besondere architektonische Anstrengung erkennen lasse, massgeblich auch die gewählte Dachform bei. Diese lasse das Bauvorhaben nicht als einheitliches Gebäude, sondern als zwei unmotiviert zur Erreichung einer bestmöglichen Ausnützung aneinander gebaute Gebäude in Erscheinung treten. Die nach allen Seiten abgewalmten Dachflächen erdrückten insbesondere dort, wo nur zwei Geschosse erkennbar seien, optisch den darunter liegenden Kubus, zumal die Dachfläche ein erhebliches Mass aufweise und mit insgesamt sechs Dachaufbauten versehen werden solle. Die Dachgestaltung verleihe dem Bauvorhaben eine optische Schwerfälligkeit, sodass das Bauvorhaben als in das Baugrundstück hineingepfercht wahrgenommen werde. Eine harmonische Einpassung in die überwiegend von Satteldächern geprägte Umgebung, insbesondere auch bezüglich der umliegenden Schutzobjekte, könne dem Bauvorhaben nicht attestiert werden. Durch seine optische Schwerfälligkeit würde es vielmehr als Fremdkörper in der Kernzone wahrgenommen, was umso störender sei, als das Baugrundstück an der stark befahrenen L-Strasse, mithin an einer gut einsehbaren Stelle situiert sei und damit das Dorfbild

massgeblich mitprägen.

E. 4.6.3

Gemäss Art. 10 Abs. 1 BZO muss die Dachform und -neigung mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonieren. Wie die Beschwerdeführenden selbst einräumen, ist das bauliche Umfeld vorwiegend von Satteldächern geprägt. Dass auch noch andere, freilich entfernter gelegene Gebäude in der Kernzone "abgewalmte Satteldächer" aufweisen, lässt die oben angeführte Auffassung der Vorinstanz noch nicht als unvertretbar erscheinen. Es ist auch nachvollziehbar, wenn die Vorinstanz die optische Schwerfälligkeit des projektierten Dachs beanstandet und von einem Fremdkörper in der Kernzone spricht. Diese Sichtweise erscheint mit Blick auf die diversen bei den Akten befindlichen Fotodokumentationen vertretbar. Die "abgewalmten Satteldächer" der Gebäude bzw. eines Gebäudeteils, welche die Beschwerdeführenden für ihre Sichtweise ins Feld führen, sind im Ausmass (Proportion Dachfläche zu Fassade) und in Bezug auf die Häufigkeit und Grösse der Dachaufbauten mit dem projektierten Dach kaum vergleichbar. Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, aufgrund von Art. 10 Abs. 3 BZO, der eine Dachneigung von mindestens 30° (alter Teilung) vorschreibt, seien verhältnismässig steile Dächer, welche namentlich bei zweigeschossigen Gebäudeteilen zu entsprechend mächtigen Dachflächen führten, in der Kernzone durchaus erwünscht. Die angeführte Bestimmung bezieht sich aber in erster Linie auf "klassische" Satteldächer (vgl. auch Skizze im technischen Anhang zur BZO) und bezweckt im Sinne des oben angeführten Abs. 1 von Art. 10 BZO das Harmonieren der Dachneigung mit benachbarten Altbauten. Sie kann deshalb nicht ohne weiteres zur Begründung der guten Gestaltung und Einordnung eines weitgehend abgewalmten Satteldachs angeführt werden, welches mit der Dachform der benachbarten Bauten gerade nicht harmoniert. Im Übrigen ist der beschwerdeführerische Hinweis auf historische Gebäude, die mit "stattlichen Walmdächern" direkt am See in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bauvorhabens das Ortsbild von Rüslikon wesentlich mitbestimmt hätten, letztlich nicht entscheidend. Für die ästhetische Würdigung eines Bauvorhabens in der Kernzone ist auf das heute bestehende Ortsbild abzustellen, dessen Erhaltung und Ergänzung mit den Kernzonenvorschriften angestrebt wird. Die insgesamt sechs Dachaufbauten entsprechen zwar unbestrittenermassen den jeweiligen Anforderungen von Art. 11 BZO. Die Vorinstanz hat denn auch nicht die Dachaufbauten für sich allein, sondern deren Wirkung im Zusammenhang mit dem erheblichen Mass der Dachfläche bemängelt. Auch dies ist unter dem Aspekt der gebotenen ästhetischen Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens nicht zu beanstanden.

E. 4.6.4

Ob schliesslich die vorinstanzliche Auffassung, die Dachform lasse das Bauvorhaben als zwei unmotiviert zur Erreichung einer bestmöglichen Ausnützung aneinander gebaute Gebäude in Erscheinung treten, vertretbar erscheint, kann hier offen gelassen werden. Im Gegensatz zu derjenigen der Baukommission erscheint die ästhetische Würdigung der Vorinstanz ohne weiteres als nachvollziehbar und sachlich vertretbar.

E. 4.7.1

Nach Art. 9 Abs. 1 BZO muss unter anderem die Gliederung der Fassade die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sich in Anzahl und Grösse gut in die Fassade

einzuordnen (Abs. 3). Sie sind sodann, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht, mit Sprossenteilung zu versehen (Abs. 4). Die Baukommission erwog, die Fenster des Bauvorhabens hätten teilweise zwar mehr als zwei Flügel, die zusammengenommen nicht mehr die Form eines stehenden Rechtecks aufwiesen. Die hochrechteckigen Fensterflügel liessen die Fenster aber als hochrechteckig erscheinen, sodass Art. 9 Abs. 3 BZO erfüllt sei. Die in Art. 9 Abs. 4 BZO vorgesehenen Sprossenfenster seien nicht notwendig, obwohl sie den Eindruck der Hochrechteckform der Fenster unter Umständen etwas verstärken könnten. Der Schluss der Baukommission in Bezug auf Art. 9 Abs. 3 BZO ist nicht haltbar. Die Baukommission hat die Zahl und Grösse der Fenster in keiner Weise berücksichtigt. Demgegenüber erscheint mit Blick auf die sich bei den Baugesuchsunterlagen befindenden Fassadenplänen und die einschlägigen BZO-Vorschriften die vorinstanzliche Würdigung, wonach die Fenster wegen ihrer Art (französische Fenster) und Grossflächigkeit (vor allem auf der Nord-, Süd- und Ostfassade) für die fragliche Kernzone ein unübliches Element darstellten, nachvollziehbar begründet. Dies lässt sich gerade auch aus der von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotodokumentation deutlich ersehen. Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was jene Auffassung für unvertretbar erscheinen liesse. Insbesondere ist deren Auffassung, wonach Abs. 3 von Art. 9 BZO mit Bezug auf die Ausbildung der Fenster von Abs. 1 und 2 gesondert zu betrachten sei, unzutreffend. Abs. 1 ist nach richtiger Auslegung eine allgemeine Vorschrift, die auch in Bezug auf alle anderen Absätze von Art. 9 BZO gelten muss. Im Übrigen sieht Art. 9 Abs. 3 BZO zweiter Satz ausdrücklich vor, dass sich die Fenster auch – also kumulativ zum Erfordernis der Form eines stehenden Rechtecks – in Zahl und Grösse gut in die Fassade einzuordnen haben. Hierzu äusserte sich die Baukommission nicht. Demgegenüber trägt die ästhetische Würdigung der Vorinstanz diesem wichtigen gestalterischen Aspekt in sachlich vertretbarer Weise Rechnung.

E. 4.7.2

Balkone sind nach Art. 9 Abs. 6 BZO in der Regel nur traufseitig zulässig. Die Baukommission erwog, die Balkone würden unter den Vordächern der Nord- und Südfassade keine ästhetischen Probleme bereiten, da das Bauvorhaben gar keine klaren Stirnseiten aufweise. Auch diese Auffassung ist nicht vertretbar. Selbst wenn ein Bauvorhaben ein "abgewalmtes Satteldach" bzw. ein Walmdach aufweist, kann dies nicht heissen, dass auf allen Fassadenseiten Balkone ohne weiteres zulässig und in gestalterischer Hinsicht unproblematisch sind. Sinn und Zweck von Art. 9 Abs. 6 BZO kann nur sein, Balkone in der Kernzone nicht an allen Fassadenseiten zuzulassen, um diese nicht in kernzonenatypischer Weise zu überladen. Die Vorinstanz durfte folglich auch hier zu Recht in den nicht pflichtgemäss ausgeübten Entscheidungsspielraum der Baukommission eingreifen. Die vorinstanzliche Auffassung, wonach dies für die Kernzone atypisch sei, an drei Fassaden Balkone anzubringen, erweist sich als zutreffend und mithin auch sachlich vertretbar.

E. 4.7.3

Die Baukommission hat sich zur Garage in ästhetischer Hinsicht gar nicht geäussert. Die Vorinstanz durfte in diesem Punkt folglich ihre volle Kognition ausschöpfen. Sie hat dies auch in sachlich vertretbarer Weise getan, indem sie erwog, die gewählte Situierung der Garage sei insofern unbefriedigend, als sie in östliche Richtung auf der gesamten Fassadenlänge des zurückversetzten Gebäudeteils in Erscheinung trete, was in Kernzonen und insbesondere auch für die vorliegende ungewöhnlich und störend sei. Die

Beschwerdeführenden zeigen denn auch nicht auf, dass die Garage für die vorliegende Kernzone nicht ungewöhnlich ist. Die vorliegend massgeblichen erhöhten gestalterischen Anforderungen verlangen zudem nicht nur ein nicht störendes Inerscheintreten, sondern eine positive, gute Einordnung (vgl. oben E. 4.3).

E. 4.7.4

Die Vorinstanz kam in einer Gesamtbeurteilung zum vertretbaren Schluss, das Bauvorhaben erscheine auch hinsichtlich der Fassadengestaltung eher banal und lieblos. Die übermässige Vielzahl unterschiedlicher und unterschiedlich ausgestalteter Elemente der Fassadengestaltung vermöge nicht zu überzeugen und sei einer kernzonentypischen Bauweise, wie sie das Gesetz und die BZO verlangen, völlig fremd.

E. 4.8.1

Die Beschwerdeführenden machen unter Hinweis auf das von ihnen eingereichte Privatgutachten in verschiedener Hinsicht geltend, die Dorfkernzone weise aufgrund historischer Gegebenheiten ein heterogenes Erscheinungsbild auf, weshalb keine zu hohen Anforderungen an einen Neubau gestellt werden dürften. Gemäss dem von den Beschwerdeführenden eingereichten Privatgutachten soll zwar Rechtsgleichheit kein Argument sein, um "Unbefriedigendes oder Exotisches aus Präzedenzen zu stützen". Qualitativ vergleichbare Projekte (wie das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben) seien jedoch schon zu Dutzenden in diversen Kernzonen und speziell auch in der Kernzone Rüschtikon realisiert worden. Diese bestehenden Verhältnisse müssten in die Beurteilung mit einbezogen werden.

E. 4.8.2

Das Bundesgericht hat sich bereits zum inhomogenen Erscheinungsbild der Kernzone Rüschtikon geäussert. Es erwog hierzu, dass die Qualität der Bauten sehr unterschiedlich sei, und sich wertvolle Altbauten neben Bauten jüngerer Datums befänden, deren Gestaltung keine besonderen Qualitäten erkennen liessen. Einzelne "Bausünden" aus der Vergangenheit führten aber nicht dazu, dass § 238 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Art. 8 ff. BZO ausser Kraft gesetzt und generell geringere Anforderungen an die Gestaltung in der Kernzone zu stellen seien (BGr, 19. Juli 2005, 1P.208/2005, E. 2.6). Das gilt auch für einzelne historische Bauten (wie z.B. vorliegend die Saalkirche), die für die Kernzone weniger typische Elemente (wie z.B. ein abgewalmtes Dach) aufweisen.

E. 4.9

Über die Detailkritik des Bauvorhabens hinaus ist zu beachten, dass sich ein Neubau in der Kernzone in gestalterischer Hinsicht am Zweck der Kernzone, wie er durch § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichnet ist, zu orientieren hat (VGr, 1. Juni 2005, VB.2004.00643, E. 5.4 mit Hinweisen, www.vgrzh.ch). Die Vorinstanz ist zum Schluss gekommen, dass das Bauvorhaben gesamthaft in seiner Gestaltung einem in einer Wohnzone zu erstellenden Mehrfamilienhaus entspreche und deshalb den erhöhten gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 8 BZO f. nicht gerecht werde. Dies hat sie, wie ausgeführt, in einer Gesamtbeurteilung nachvollziehbar und sachlich vertretbar begründet. Die Baukommission hat mit der Bewilligung des streitigen Bauvorhabens dagegen § 238 Abs. 2 PBG und die gestalterischen Kernzonenvorschriften in einer Weise angewandt, die durch den in § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzone, nämlich die Erhaltung und Entwicklung eines schutzwürdigen Ortsbildes, nicht mehr gedeckt wird. Sie hat es namentlich unterlassen, darzutun, inwieweit sich das Bauvorhaben gut in die

herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einordnet.

E. 5

Der von der Vorinstanz zur Hauptsache festgestellte Einordnungsmangel des Bauprojekts lässt eine Behebung mittels Nebenbestimmungen im Sinn von § 321 PBG entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden gerade nicht zu, sondern die erforderliche Verbesserung bedingt eine tief greifende Überarbeitung des Projekts. Der Bauabschlag erweist sich deshalb nicht als unverhältnismässig.

E. 6

Damit erweist sich die Aufhebung der Baubewilligung bereits wegen Missachtung der erhöhten gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG sowie der Verletzung von gestalterischen Kernzonenvorschriften (Art. 8 ff. BZO) als gerechtfertigt, und ist deshalb die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Die weiteren gegen den Rekursentscheid erhobenen Rügen brauchen deshalb nicht geprüft zu werden. Immerhin ist anzumerken, dass die Rekurrierenden (und heutige Beschwerdegegnerschaft) alle gestalterischen Mängel rügen können, die geeignet sind, die angestrebte Bauverweigerung herbeizuführen; insbesondere kommt es auch nicht darauf an, ob von ihren Grundstücken aus alle Fassaden des Bauvorhabens, die in gestalterischer Hinsicht bemängelt werden, einsehbar sind (VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00148, E. 2 mit Hinweisen, www.vgrzh.ch).

E. 7

Für die Kostenaufgabe gilt nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG in Verbindung mit § 70 VRG in erster Linie das Unterliegerprinzip; ergänzend kommt, unabhängig vom Ausgang des Verfahrens, das Verursacherprinzip gemäss Satz 2 zum Zug (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 14). Nach neuester verwaltungsgerichtlicher Praxis ist bei einer Nachbarbeschwerde auch die Behörde, deren Verfügung aufgrund des Rechtsmittels eines Nachbarn aufgehoben wird, in der Regel mit einem Teil der Kosten zu belasten (VGr, 22. März 2006, BEZ 2006 Nr. 34, E. 2.1; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 4, www.vgrzh.ch). Im vorliegenden Fall hat die Baubewilligungsbehörde als Mitbeteiligte am Beschwerdeverfahren die Position der Beschwerdeführenden eingenommen und entsprechende Anträge gestellt. Erweist sich nun die Beschwerde als unbegründet und die Aufhebung der – ursprünglich durch die Mitbeteiligte erteilten – Baubewilligung durch die Vorinstanz als begründet, so rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten je zu einem Viertel unter solidarischer Haftung für die Hälfte den Beschwerdeführenden Nrn. 1.1 und

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