

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00549 vom 19. Dezember 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-12-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00549

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00549 du 19 décembre 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00549 del 19 dicembre 2007

Regeste

Baubewilligung | Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern und Umbau eines Einfamilienhauses in Kernzone. Gestaltung und Einordnung. Überprüfungsbefugnis der Rechtsmittelinstanzen hinsichtlich kommunaler Einordnungsentscheide (E. 3.2). Das streitige Bauprojekt ist Ergebnis verschiedener Projektstudien und einer Überbauungsstudie, welche die kantonale Denkmalpflege durch eine unabhängige Fachperson erstellen liess. Die Vorinstanz durfte jedenfalls nicht ohne Beizug und Prüfung der entsprechenden Unterlagen die Baubewilligung der örtlichen Baubehörde bezüglich der Einordnung als nicht mehr vertretbar erachten und aufheben. Verletzung des Untersuchungsprinzips und ungenügende Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz (E. 4.1). Die rechtlichen Voraussetzungen des Bauprojekts in volumetrischer, situativer und gestalterischer Hinsicht sowie unter den gegebenen orsplanerischen und denkmalpflegerischen (Speicher) Gegebenheiten sind von der kommunalen Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege eingehend und sorgfältig geprüft worden. Die Baurekurskommission hat, ohne sich mit den Erwägungen der angefochtenen Baubewilligung und der Entwicklung des Projekts auseinanderzusetzen, der vertretbaren ästhetischen Würdigung der Baubehörde eine eigene entgegengesetzt. Dies vermag jedenfalls hier nicht zu genügen, wo das Bauprojekt Ergebnis einer intensiven fachlichen Auseinandersetzung mit den Forderungen der Baubehörde sowie der Fachpersonen der kantonalen Denkmalpflege darstellt (E. 5.1 f.). Gutheissung und Wiederherstellung der Baubewilligung.

Erwägungen

E. 1

G,

E. 2

H,

E. 2.1

Die Baurekurskommission II ist in ihrem Entscheid vom 21. November 2006 auf die Begehren des Rekurrenten und heutigen Beschwerdegegners K betreffend Anbringen von Fahrverbotstafeln und Einbringen einer Belagsschicht auf dem unbefestigten Teil der O-Strasse (1. und 3. Rekursantrag) nicht eingetreten und hat die angefochtene Baubewilligung des Gemeinderates Mettmenstetten vom 21. November 2006 wegen Verstosses gegen § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) aufgehoben. Der Beschwerdegegner hat diesen Rekursentscheid, soweit er auf seine Anträge nicht eintrat, hingenommen. Streitig vor Verwaltungsgericht ist mithin allein die Frage der rechtsgenügenden Einordnung der streitigen Überbauung.

E. 2.2

Zur Frage der Einordnung führte die Rekurskommission in ihrem Entscheid aus, das Bauvorhaben umfasse drei voluminöse Neubauten, die deutlich grösser sein werden als die bestehenden Gebäude der näheren Umgebung. Zwar halte das Bauprojekt die primären Bauvorschriften der Kernzone A ein, doch wirkten die Bauten mit ihren wenig gegliederten Fassaden und den stirnseitig angesetzten Balkonen wuchtig und unstrukturiert. Die drei praktisch gleichen Bauten liessen die notwendigen Feinheiten missen, die eine gute Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG von einer befriedigenden gemäss § 238 Abs. 1 PBG unterscheide und den erhöhten Ansprüchen einer Kernzone gerecht würden. Im Vergleich zu den benachbarten Kernzonenbauten wirkten die ohne jegliche Gebäudeabsätze oder Winkelungen geplanten Neubauten einfach und plump und erreichten die notwendige gute Einpassung in das Ortsbild nicht. Der Rekurs sei daher aufzuheben und eine Überarbeitung der Gestaltung der Baukörper zu verlangen. Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführer entgegen, dem Projekt sei ein über ein Jahr dauernder Entwicklungsprozess mit der Gemeinde und vor allem mit der kantonalen Denkmalpflege des Kantons Zürich vorausgegangen. Mit dem Projekt sei den Bedenken der Denkmalpflege und der Gemeinde Rechnung getragen worden. Die ortsüblichen Gestaltungselemente wie Neigung der Satteldächer, Schlepptgauben, verputzte Fassaden, Fenster mit Quersprossen und anderes mehr würden eingehalten. Die Vorinstanz habe die Wertung der Gemeinde durch eine eigene andere Wertung ersetzt, was unhaltbar sei. Eine substanziierte Auseinandersetzung mit der architektonischen Gestaltung im Rahmen der Vorgaben, insbesondere der vorgegebenen Gestaltungselemente oder der Integration des denkmalgeschützten Gebäudes, habe nicht stattgefunden.

E. 03

und 04 ist gemäss BZO der Kernzone A zugeteilt. Gemäss Art. 4 BZO (in der bei Erteilung der Baubewilligung am 11. April 2007 geltenden Fassung) dürfen Neubauten in dieser Zone drei Vollgeschosse sowie zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 11,4 m und die Gebäudelänge maximal 40 m. Art. 8 und 9 BZO regeln detailliert die Dachgestaltung, Fassaden, Materialien und Balkone in den Kernzonen. Der Gemeinderat Mettmenstetten hat in den Erwägungen zur Baubewilligung vom 11. April 2006 unter dem Titel "Gestaltung" die einzelnen Gestaltungselemente aufgezählt, welche die drei Mehrfamilienhäuser B, C und D sowie das bestehende Wohnhaus A aufweisen. In der Rekursantwort vom 4. Juli 2006 hat er zur Frage der Gestaltung und Einordnung ergänzend ausgeführt, dass für die Überbauung verschiedene Projektstudien erstellt worden seien und auch die kantonale Denkmalpflege infolge des regional geschützten Speichergebäudes Assek.-Nr. 02 eine Überbauungsstudie durch zwei Architekten habe ausarbeiten lassen. Das bewilligte Projekt erfülle die Auflagen und Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege mit Bezug auf den Umgebungsschutz des Speichergebäudes. Mit der Anordnung und Stellung der Bauten und der vorgesehenen Umgebungsgestaltung würden § 238 Abs. 2 PBG und die Kernzonenvorschriften eingehalten. Diese Begründungen in der Baubewilligung und Rekursantwort sind zwar sehr knapp gehalten, vermögen unter den gegebenen Umständen aber gleichwohl als hinreichende Berufung der Gemeinde auf den ihr zustehenden Entscheidungsspielraum zu genügen (vgl. vorn E. 3.2). Denn auch die gleichzeitig mit der Baubewilligung eröffnete Verfügung der Baudirektion vom 23. Februar 2006 enthält Ausführungen zur Einordnung der geplanten Überbauung im Bereich des schutzwürdigen Blockspeichers Assek.-Nr. 02.

Sodann ist zu beachten, dass die Ausführungen des heutigen Beschwerdegegners in seiner Rekursbegründung zur Rüge der fehlenden Einordnung pauschal und unsubstanziert waren. Dieser machte geltend, dass sich diese "eintönigen Gebilde (...) wie ein Monument, eintönig und unpassend, ein Schock unmittelbar an der Zonengrenze Wohnzone W2B (...) sofort und keineswegs etwas gestaffelt, sofort zur vollen Höhe mit bis zu 11.95 m auf + 6 m Giebelhöhe" auftürmten. Gehe man zu Fuss auf der R-Strasse Richtung Kirche, werde einem bewusst, was für ein unästhetischer, die Kirche und das Gesamtbild völlig erdrückender Eingriff entstehen würde. Durch Änderung der Lage der projektierten Häuser könnte die für die Umgebung W2B erdrückende Häuserfront mit mehr Zwischenraum die Monotonie mindestens etwas entschärfen und trotzdem noch einen Rest von Morgenlicht auf der Westseite durchlassen. Diesen undifferenzierten Vorbringen in der Rekurschrift durfte die Gemeinde die etwas allgemein gehaltene Begründung für ihren Entscheid in der Rekursantwort entgegensetzen. Vor allem aber ist schliesslich zu berücksichtigen, dass sich hier die Überlegungen der Baubehörde (und der kantonalen Denkmalpflege), weshalb die Anforderungen an eine rechtsgenügende Einordnung und Gestaltung erfüllt seien, detailliert aus den verschiedenen Überbauungsstudien der Bauherrschaft und den Stellungnahmen bzw. Abänderungsforderungen der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege hierzu ergeben. Diese Unterlagen hätte die Vorinstanz für eine hinreichende Sachverhaltsabklärung beiziehen müssen (vgl. nachfolgend E. 4). Vermögen die Vorbringen der Gemeinde in der Baubewilligung und in der Rekursantwort als hinreichende Berufung auf den ihr zustehenden Entscheidungsspielraum zu genügen, so durfte die Baurekurskommission nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar war. Auch die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, sie habe bei der Überprüfung Zurückhaltung zu üben und greife nur dann ein, wenn die "Unhaltbarkeit des vorinstanzlichen Entscheides offensichtlich sei" (vgl. E. 4.4 des vorinstanzlichen Entscheids).

E. 3

I, alle vertreten durch RA J, Beschwerdeführende, gegen K, Beschwerdegegner, und Gemeinderat Mettmenstetten, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Mettmenstetten erteilte am 11. April 2006 der F, nämlich G, H und I, die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (Häuser B, C und D) samt Tiefgarage, den Umbau des bestehenden Wohnhauses Assek.-Nr. 01 (Haus A), der Renovation des Speichergebäudes Assek.-Nr. 02 sowie den Abbruch verschiedener Nebengebäude auf den Grundstücken Kat.-Nr. 03 und 04 zwischen der O-, P- und Q-Strasse in Mettmenstetten. II. Hiergegen erhob K am 18. Mai 2006 und mit verbesserter Eingabe vom 3. Juni 2006 Rekurs an die Baurekurskommission II und stellte im Wesentlichen folgende Anträge: 1. Am Ende des Kehrplatzes P und beim Kehrplatz R-Strasse/O-Strasse sei je eine Fahrverbotstafel anzubringen. Zusätzlich sei die Durchfahrt Richtung Dorf durch einen Eisenpfosten oder mit Findlingen zu verhindern. 2. Die Häuserfront entlang der O-Strasse sei besser zu unterbrechen oder das Querhaus D anders zu positionieren und die Fassadenmonotonie durch eine andere Gestaltung aufzulockern. 3. Die noch unbefestigten Teilstücke der O-Strasse seien vor Baubeginn mit einer HMT (Heissmischtragschicht) Belagsschicht zu versehen. Die Baurekurskommission II hiess mit Entscheid vom 21. November 2006 den Rekurs gut, soweit sie darauf eintrat, und hob den Beschluss des Gemeinderates Mettmenstetten vom 11. April 2006 auf. III. Mit Beschwerde vom 22. Dezember 2006 beantragten die zur F zusammengeschlossenen G, H und I dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid vom 21. November 2006 aufzuheben und die

Baubewilligung des Gemeinderates Mettmenstetten vom 11. April 2006 zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners. Die Baurekurskommission II beantragte ohne weitere Bemerkungen Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner und der Mitbeteiligte liessen sich nicht vernehmen. Das Verwaltungsgericht führte am 13. Juni 2007 einen Augenschein auf dem Lokal durch. Im Anschluss hieran zog das Gericht von den Parteien bzw. von der Gemeinde die Korrespondenz und die Protokolle bei, welche die Entstehungsgeschichte des Bauvorhabens insbesondere mit Bezug auf die denkmalpflegerischen Anliegen dokumentierten, sowie die Unterlagen zur Änderung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mettmenstetten (BZO) bei. Zu dieser Aktenergänzung nahmen die Beschwerdeführenden mit Replik vom 14. September 2007 Stellung. Der Beschwerdegegner und der Mitbeteiligte verzichteten auf die Einreichung einer Duplik. Die Erwägungen des Rekursentscheides und die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission II. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2.

E. 3.1

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Gemäss dem hier in der Kernzone anwendbaren Absatz 2 der Bestimmung ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, was nach der Rechtsprechung eine gute Einordnung erfordert (VGr, 17. Dezember 2003, VB.2003.00301, E. 2, www.vgrzh.ch). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat 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). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 17. Februar 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 654).

E. 3.2

Der kommunalen Baubehörde kommt bei der Anwendung der Ästhetikklausel von § 238 PBG eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit bzw. ein besonderer Entscheidungsspielraum zu (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Auf diesen kann sich die kommunale Baubehörde, welche die Beurteilung in erster Linie vorzunehmen hat, nur berufen, wenn sie spätestens in der Rekursantwort die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihren Entscheid vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18, E. 5a). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht, hat die Rekursinstanz ihn zu

respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Sie darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti). Sodann handelt es sich bei den hier ebenfalls im Streit stehenden 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).

E. 3.3

Das Bauareal Kat.-Nrn.

E. 4.1

Wie erwähnt hat der Gemeinderat Mettmenstetten in seiner Rekursantwort vom 4. Juli 2006 darauf hingewiesen, dass für die Überbauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 04 verschiedene Projektstudien erstellt worden seien und auch die kantonale Denkmalpflege infolge des regional geschützten Speichergebäudes Assek.-Nr. 02 eine Überbauungsstudie durch zwei Architekten habe ausarbeiten lassen. Ist das streitige Bauprojekt aber Ergebnis verschiedener Projektstudien und einer Überbauungsstudie, welche die kantonale Denkmalpflege durch eine unabhängige Fachperson erstellen liess, so durfte die Vorinstanz auf jeden Fall nicht ohne Beizug und Prüfung der entsprechenden Unterlagen die Baubewilligung des Gemeinderates Mettmenstetten bezüglich der Einordnung als nicht mehr vertretbar erachten und aufheben. Der Rekurskommission ist eine Verletzung des Untersuchungsprinzips und ungenügende Feststellung des Sachverhaltes (§ 7 VRG) vorzuwerfen. Dieser Fehler des angefochtenen Rekursentscheids ist vom Verwaltungsgericht grundsätzlich von Amtes wegen zu berücksichtigen (§ 51 VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, § 51 N. 5). Der angefochtene Entscheid ist aus diesem Grund als fehlerhaft aufzuheben.

E. 4.2

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so kann es selbst entscheiden (§ 63 Abs. 1 VRG) oder die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, insbesondere wenn mit der angefochtenen Anordnung nicht auf die Sache eingetreten oder der Tatbestand ungenügend festgestellt wurde (§ 64 Abs. 2 VRG). Hier hat das Verwaltungsgericht die ergänzende Untersuchung des Sachverhaltes selber vorgenommen, die Korrespondenz bzw. die Protokolle beigezogen, welche die Entstehungsgeschichte des Bauvorhabens insbesondere mit Bezug auf die denkmalpflegerischen Anliegen dokumentierten, und den Parteien Gelegenheit gegeben, sich zur Aktenergänzung zu äussern.

E. 5.1

Aus den vom Verwaltungsgericht beigezogenen Unterlagen ergibt sich, dass die Überbauung der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 03 und 04 zwischen der O-, P- und Q-Strasse in Mettmenstetten Gegenstand intensiver Planungsarbeiten und Besprechungen zwischen der Bauherrschaft einerseits und der Baukommission Mettmenstetten sowie der kantonalen

Denkmalpflege andererseits war. Nach der formellen Eröffnung der Aufnahme des Speichers Assek.-Nr. 02 ins Inventar (gemäss § 209 PBG) am 4. November 2003 durch den Gemeinderat Mettmenstetten beauftragte die kantonale Denkmalpflege im Sommer 2004 sowohl den Architekten der Bauherrschaft, L der M GmbH, als auch das unabhängige Architektenbüro N AG mit der Erstellung einer Projektstudie, um die Überbaumungsmöglichkeiten des Bauareals unter Einbezug und Erhaltung des Speichers aufzuzeigen. Diese Studien wurden am 30. August 2004 (1. Vorprojekt von L) bzw. am 27. August 2004 (Architektenbüro N AG) abgegeben. Aufgrund dieser Studien und von verschiedenen Besprechungen mit der Baukommission Mettmenstetten und der kantonalen Denkmalpflege erarbeitete hierauf L die weiteren Vorprojekte 2 (vom 7. Dezember 2004), 3 (vom 29. März 2005) und 4 (vom 23. Juni 2005), welches Letztere schliesslich im Grundsatz sowohl von den kommunalen als auch den kantonalen Behörden gutgeheissen wurde und dem streitigen Bauprojekt zugrunde liegt. Dieses basiert auf dem Konzept, dass es in der 1. Bebauungstiefe entlang der Q-Strasse gänzlich auf ein Neubau-Volumen verzichtet; das Wohnhaus A (Assek.-Nr. 01) bleibt erhalten und wird renoviert und der Raum nordöstlich des Speichers wird freigehalten, womit eine Transparenz mit Sichtbezügen zwischen dem Speicher und der Kirche erreicht wird. Die Neubauten, das heisst die Mehrfamilienhäuser B, C und D, werden in der 3. Bebauungstiefe realisiert, wobei deren Stellung und Volumen in etwa den vom Architekturbüro N AG in der Projektstudie vorgeschlagenen Überbauungsvarianten der 3. Bebauungstiefe entsprechen. Nicht nur der Freiraum um das Schutzobjekt sowie Kubus und Volumetrie der Neubauten, sondern auch die Fassadengestaltung der Neubauten war Gegenstand von Vorberatungen. Anlässlich einer Sitzung der Baukommission vom 27. September 2005 wurde mit Architekt L und der Bauherrschaft speziell die Fassadengestaltung der Neubauten B–D besprochen und insbesondere die Fassadengliederung, die Fensterformate, die Überdachung der vorgelagerten Balkone und die Eingangsüberdachungen erörtert. Zusammengefasst kann daher festgehalten werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen des Bauprojektes in volumetrischer, situativer und gestalterischer Hinsicht sowie unter den gegebenen ortsplanerischen und denkmalpflegerischen (Speicher) Gegebenheiten von den kommunalen Behörden und der kantonalen Denkmalpflege eingehend und sorgfältig geprüft wurden.

E. 5.2

Zur Frage der Einordnung hat die Rekurskommission in ihrer Entscheid festgehalten, das Bauvorhaben umfasse drei voluminöse Neubauten, die deutlich grösser sein werden als die bestehenden Gebäude der näheren Umgebung. Zwar halte das Bauprojekt die primären Bauvorschriften der Kernzone A ein, doch wirkten die Bauten mit ihren wenig gegliederten Fassaden und den stirnseitig angesetzten Balkonen wuchtig und unstrukturiert. Die drei praktisch gleichen Bauten liessen die notwendigen Feinheiten missen, die eine gute Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG von einer befriedigenden gemäss § 238 Abs. 1 PBG unterscheidet und den erhöhten Ansprüchen einer Kernzone gerecht würden. Im Vergleich zu den benachbarten Kernzonenbauten wirkten die ohne jegliche Gebäudeabsätze oder Winkelungen geplanten Neubauten einfach und plump und erreichten die notwendige gute Einpassung in das Ortsbild nicht.

E. 5.2.1

Die Baurekurskommission begnügt sich mit diesen Erwägungen mit einer Kritik des streitbetreffenden Projektes, ohne sich mit den Erwägungen der angefochtenen

Baubewilligung und der aufgezeigten Entwicklung des Projektes auseinanderzusetzen. Insbesondere fehlt jede Auseinandersetzung zu dem der Überbauung zugrundeliegenden und von der kantonalen Denkmalpflege verlangten Überbauungskonzept. Vielmehr begnügt sich die Rekurskommission damit, der ästhetischen Würdigung der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege eine eigene entgegenzusetzen. Dies vermag auf jeden Fall hier nicht zu genügen, wo das Bauprojekt Ergebnis einer intensiven fachlichen Auseinandersetzung mit den Forderungen der Baubehörde sowie der Fachpersonen der kantonalen Denkmalpflege darstellt, wobei Letztere zur Abstützung ihrer Auffassung sogar ein unabhängiges Architekturbüro (N AG) beizogen.

E. 5.2.2

Sodann erweisen sich die kurzen und sehr allgemein gehaltenen Ausführungen der Rekurskommission auch inhaltlich auf jeden Fall nicht als derart überzeugend, dass die gegenteilige Auffassung der Baubewilligungsbehörde bezüglich der Einordnung der Überbauung als offensichtlich unhaltbar erschiene. In der Kernzone A, welcher das Bauareal zugeschrieben ist, sind neben zwei Dachgeschossen und einem anrechenbaren Untergeschoss drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von bis zu 11,4 m zulässig. Mit Gebäudelängen von 25 m schöpfen die drei Neubauten die in der Kernzone A zulässige Gebäudelänge von maximal 40 m bei weitem nicht aus und sind damit im Grundriss eher zurückhaltend geplant. Die Volumetrie ist zwangsläufige Folge des planerischen Entscheides, das Gebiet nicht der zweigeschossigen Kernzone B zuzuscheiden, sondern der Kernzone A mit zulässigen drei Vollgeschossen und weiteren drei anrechenbaren Dach- bzw. Untergeschossen. Dass die Gebäudevolumen grösser sind als bestehende Bauten in der Umgebung ist unter diesen Umständen kein Einordnungsmangel (vgl. RB 1992 Nr. 66). Wie aufgezeigt, entspricht die Volumetrie und Anordnung der Neubauten auch in etwa den vom Architekturbüro N AG in deren Studie vorgeschlagenen Überbauungsvarianten der 3. Bebauungstiefe. Was die Fassaden der Mehrfamilienhäuser betrifft, so sind diese einfach und zurückhaltend gehalten und mit den in Holz gehaltenen "Schlitzschalungen" im Mittelteil vor den Treppenhäusern sowie teilweise mit laubenartig angeordneten Balkonen gegliedert. Der in diesem Zusammenhang von der Rekurskommission erhobene Einwand, die geplanten Neubauten seien unstrukturiert und wirkten ohne jegliche Gebäudeabsätze oder Winkelungen einfach und plump, ist zu pauschal und unsubstanziert; er genügt nicht darzulegen, dass die erstinstanzliche ästhetische Würdigung des streitigen Bauprojektes unvertretbar ist.

E. 5.3

Der private Beschwerdegegner hat vor Verwaltungsgericht weder eine Beschwerdeantwort noch eine Duplik eingereicht. Anlässlich des Augenscheines hat er gegen die Gestaltung des streitigen Bauprojektes nur vorgebracht, die Fassadengestaltung sei "eintönig", erscheine wie eine "geschlossene Wand" und das "missgestaltete Projekt" passe nicht in die Umgebung. Mit dieser allgemeinen Kritik hat auch er nicht dargelegt, weshalb die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht vertretbar sein sollte. Die Mehrfamilienhäuser weisen eine Gebäudelänge von rund 25 m auf und schöpfen damit die an sich zulässige Gebäudelänge von 40 m nur zu rund zwei Drittel aus. Der Abstand zwischen den beiden entlang der O-Strasse angeordneten Häusern B und C beträgt 12,5 m und entspricht damit durchaus den in einer Kernzone üblichen Gebäudeabständen. Von einer "geschlossenen Wand" im Sinn eines Einordnungsmangels kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. Der Pauschalvorwurf der "Missgestaltung"

schliesslich, ist von vornherein nicht tauglich, einen Verstoss gegen § 238 Abs. 2 PBG aufzuzeigen.

E. 6

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Vorinstanz den Entscheid des Gemeinderats Mettmenstetten vom 11. April 2006 hinsichtlich der Einordnung des Bauprojektes zu Unrecht als unhaltbar gewürdigt hat. Die Baubewilligung hält sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Entscheidungsspielraums und ist vertretbar. Die Beschwerde ist gutzuheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 21. November 2006 ist, soweit er den Rekurs des Beschwerdegegners gutheisst, aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderates Mettmenstetten vom 11. April 2006 unter Vorbehalt des Ausgangs des Verfahrens VB.2006.00510, welches das nämliche Bauprojekt zum Gegenstand hat, wiederherzustellen. Für die Kostenaufgabe gilt nach § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG – der aufgrund von § 70 VRG auch für das vorliegende Beschwerdeverfahren massgebend ist – 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). Im vorliegenden Fall hat die Baubehörde für die Nachvollziehbarkeit des Einordnungsentscheids sachdienliche Unterlagen erst im Beschwerdeverfahren eingereicht, welche sie ohne weiteres schon früher hätte beibringen können. Zwar hat sich insbesondere in Berücksichtigung dieser Unterlagen herausgestellt, dass sie das Baugesuch genügend geprüft und die Bewilligung zu Recht erteilt hat (anders VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 4, www.vgrzh.ch); dennoch rechtfertigt sich unter diesen Umständen eine Beteiligung der Baubehörde an den Kosten des Rechtsmittelverfahrens im Umfang von einem Drittel. Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführenden zudem in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG für deren Umtriebe im Rekurs- und Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen. Nachdem der Beschwerdegegner gegen den Antrag der Beschwerdeführenden (Beschwerdeschrift S. 6, Ziff. 14), es sei die Parteientschädigung um die Mehrwertsteuer zu erhöhen, nicht opponiert, ist diesem Begehren zu entsprechen (vgl. das auch für das Verwaltungsgericht massgebende Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts vom 17. Mai 2006, S. 3). In Berücksichtigung des Mehrwertsteuerzusatzes für anwaltliche Dienstleistungen von 7,6 % erscheint eine Parteientschädigung für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren von insgesamt Fr. 2'000.- als angemessen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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