

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00036 vom 28. März 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-03-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00036

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00036 du 28 mars 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00036 del 28 marzo 2007

Regeste

Baubewilligung | Verweigerung von zwei zusammengebauten Mehrfamilienhäusern Nach ständiger Rechtsprechung kann allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden; nur in Ausnahmefällen, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Baugrundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich. (...) Sind die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt; besonders hohe Anforderungen sind dabei zu erfüllen, wenn auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes gemäss § 238 Abs. 2 PBG Rücksicht zu nehmen ist (E. 3.3). Die ästhetische Kritik der Baubehörde erscheint in jeder Hinsicht als nachvollzieh- und vertretbar. Der eintönige Bau mit seinen tiefen, längs der gesamten Südfassade vorgelagerten Balkone nimmt in keiner Weise Rücksicht auf die Vielgestaltigkeit des angrenzenden Weilers und droht ihn förmlich zu erdrücken; und zwar noch mehr durch seine Trivialität als durch das Volumen des geplanten Baukörpers. Entgegen der Auffassung der Rekurskommission ist auch die Kritik der Baubehörde an der Dachgestaltung gerechtfertigt (vgl. E. 3.4). Genügt die Gestaltung des Bauvorhabens insgesamt nicht den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG, so kann offen bleiben, ob das Bauvorhaben allein wegen seines Volumens verweigert werden könnte (E. 3.5). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2007.00036 Entscheid der 1. Kammer vom 28. März 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtssekretärin Karin Hauser. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer , gegen Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerin , betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 24. Januar 2006 verweigerte die Bausektion der Stadt Zürich A die baurechtliche Bewilligung für zwei zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse 02 in Zürich. II. Den hiergegen von A erhobenen Rekurs wies die Baurekurskommission nach einem Delegationsaugenschein am 29. November 2006 ab. III. Mit Beschwerde vom 24. Januar 2007 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben und die Sache zur Erteilung der Baubewilligung an die

Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, soweit nötig unter ergänzenden Auflagen und Bedingungen. Allfällige Beschwerdeantworten seien dem Beschwerdeführer zur Stellungnahme, eventuell zur Kenntnisnahme zuzustellen und es sei ein Augenschein durchzuführen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegnerin. Die Vorinstanz am 13. und die Beschwerdegegnerin am 27. Februar 2007 beantragten je Abweisung der Beschwerde, letztere zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 1.2

Die Vernehmlassung der Vorinstanz und die Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin sind dem Beschwerdeführer am 1. März 2007 zugestellt worden. Da kein Grund ersichtlich ist, um von Amtes wegen einen zweiten Schriftenwechsel anzuordnen (§ 58 VRG; RB 1982 Nr. 6; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 58 N. 10), und der Beschwerdeführer nach Zustellung der Rechtsschriften der Gegenparteien seinen diesbezüglichen Antrag nicht erneuert hat (vgl. BGE 132 I 42 E. 3.3.4), ist auf Weiterungen des Verfahrens zu verzichten.

E. 1.3

Der vom Beschwerdeführer beantragte Augenschein ist nicht erforderlich. Der massgebliche Sachverhalt wird mit hinreichender Klarheit durch die Baueingabepläne sowie, insbesondere was den Bezug des Neubaus zu seiner baulichen und landschaftlichen Umgebung betrifft, durch das dem Gericht eingereichte Modell und die von der Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins angefertigten Fotos dokumentiert (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer legt denn auch nicht dar, dass die Vorinstanzen von unzutreffenden Sachverhaltsfeststellungen ausgegangen seien, sondern rügt im Wesentlichen eine unrichtige Anwendung von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) über die Gestaltung von Bauten und Anlagen.

E. 2.1

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 Abs. 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. 2.2

Der Gemeinde steht bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, www.bger.ch), was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Anders als das Verwaltungsgericht ist die Baurekurskommission zwar gemäss § 20 Abs. 1 VRG grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Das neben der Überprüfung des Sachverhalts (§ 51 VRG) auf die Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78 f.). Als Ermessenüberschreitung gilt auch eine Ermessensunterschreitung, welche vorliegt, wenn die Rekursinstanz ihre Überprüfungsweise unzulässigerweise beschränkt. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis 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 seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 4.3).

E. 03

und 04 vermissen lasse. Der geplante, 20 Wohnungen aufnehmende Gebäudekörper mit einer Länge von 42 m und einer Tiefe bis zu 20 m sprengt die Dimensionen der umgebenden Bauten und nimmt keinerlei Rücksicht auf deren Körnung. Auch die vier talseitig in Erscheinung tretenden Geschosse leisteten in der vorliegenden zweigeschossigen Wohnzone keinen Beitrag zur qualitätsvollen Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Situation. Das Verschieben des Mittelteils auf der Gebäudesüdseite und die damit verbundene Staffelung der Giebelseiten wirken unmotiviert und sind architektonisch nicht nachvollziehbar; diese Massnahme diene einzig der Optimierung der Ausnützung, was zu 17,5 m tiefen, schlecht zu organisierenden Wohnungsgrundrissen führe, deren Belichtung durch die 2,5 m tiefe Balkonschicht zusätzlich beeinträchtigt werde. Die expressive Form des wellenartig geschwungenen Dachs sei im vorhandenen baulichen Kontext mit Sattel-, Pult- und Flachdächern fremd und wirke gesucht; zudem unterbrächen und störten die Dachlukarnen auf der Nord- und die Absätze auf der Südseite mehrfach den geradlinigen Verlauf der Traufe, wodurch die Dachform an einer empfindlichen Stelle entscheidend geschwächt werde. Sodann würden auch der Umgang mit dem gewachsenen

Terrain und die Anschlüsse an das Gebäude nicht überzeugen; die steilen Stützmauern und Böschungen sowie die riesige Plattform über der Unterniveaugarage seien im landschaftlichen Kontext fremd, zerstörten den natürlichen sanften Geländeverlauf der Umgebung und führten dazu, dass die daran anschliessenden Gebäude förmlich erdrückt würden. Die Zufahrt zur Unterniveaugarage mit hohen abgestuften Wänden sowie begrünten und terrassierten Eindeckungen kollidiere mit der südöstlichen Gebäudeecke und beeinträchtige die dortige Wohnung, was im Bereich der Ostseite zu einer gestalterisch unbewältigten Situation führe. – In der Rekursvernehmlassung führte die Beschwerdegegnerin zudem aus, es gehe nicht darum, die Ausnützung für ein grösseres Gebiet zu reduzieren, sondern lediglich um die Durchsetzung der im unmittelbaren Nahbereich der Schutzobjekte gebotenen Rücksichtnahme; dass damit ein gewisser Ausnutzungsverlust verbunden sei, habe die Bauherrschaft hinzunehmen. Der projektierte Baukörper setze in Bezug auf die Körnung einen völlig neuen Akzent; das sei nicht a priori ausgeschlossen. Indessen trete das geplante Gebäude mit seinem vorgeschobenen, fast bedrohlich wirkenden Mittelteil, seinem expressiven, völlig ortsuntypischen Wellendach und seinem beliebigen, geradezu autistisch wirkenden architektonischen Ausdruck als Fremdkörper in Erscheinung. Die Baurekurskommission ist nach einer aufgrund eines Augenscheins vorgenommenen Würdigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung zum Schluss gekommen, die von der örtlichen Baubehörde vorgenommene Würdigung der gestalterischen Qualitäten des Bauvorhabens sei abgesehen von den generellen Vorbehalten gegenüber der Dachform nachvollzieh- und vertretbar.

E. 3.1

Gemäss den Erwägungen zur angefochtenen Bauverweigerung vom 24. Januar 2006 stützt sich diese im Wesentlichen auf § 238 Abs. 2 PBG und entspricht das Bauvorhaben im Übrigen weit gehend den massgeblichen Bauvorschriften, insbesondere was das Volumen und die Ausnützung betrifft. Die ungenügende Einordnung hat die Baubehörde unter Hinweis auf die Inventarobjekte M und das Inventarobjekt N damit begründet, dass das nach Süden abfallende Baugrundstück im Zusammenhang mit dem geschützten Ortsbild O zu "lesen" sei. Mehrere bäuerlich geprägte Gebäude, die samt der landschaftlichen Umgebung zum überwiegenden Teil denkmalpflegerisch inventarisiert oder gar geschützt seien, bildeten ein charakteristisches städtebauliches Ensemble, welches durch die L-Strasse nördlich begrenzt werde. Diese "hochwertige städtebauliche Situation" verlange eine nach § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksichtnahme, welche das Bauvorhaben insbesondere in Bezug auf die Inventar- und Schutzobjekte an der P-Strasse

E. 3.2

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz in erster Linie eine unrichtige Rechtsanwendung und die Unterschreitung ihrer Kognition vor. Sie verkenne, dass die Einordnungsvorschrift in aller Regel keine Grundlage für die Beschränkung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens biete. Solche Beschränkungen seien nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise – bei Vorliegen qualifizierter Verhältnisse – zulässig, wenn der Widerspruch zur bestehenden baulichen Umgebung als klar und krass und die Ausnützung der vorgegebenen Ausnutzungsmöglichkeiten als "déraisonnable" und "irrationelle" (gemäss BGE 115 Ia 367 und 369) erscheine. Verlange die örtliche Baubehörde gestützt auf die Einordnungsvorschriften eine Reduktion des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens, so könne sich deshalb die Rekursinstanz nicht auf die Prüfung beschränken, ob die Bauverweigerung aus ästhetischen Gründen

nachvollziehbar bzw. offensichtlich nicht mehr vertretbar sei, sondern habe ihre Kognition auf die Frage auszudehnen, ob die Beanspruchung der Ausnützung zu einem klaren und krassen Widerspruch zur baulichen Umgebung führe bzw. als "déraisonnable" und "irrationelle" erscheine. Obwohl nach der Bau- und Zonenordnung das Zusammenbauen ohne weiteres zulässig sei, laufe die Argumentation im Ergebnis darauf hinaus, das Bauvorhaben zu unterteilen und den Gebäudeabstand zu den Schutzobjekten zu erhöhen. Zudem wäre der Baukörper auch in vertikaler Hinsicht zu reduzieren, was die mögliche Wohnnutzung um rund einen Viertel reduzieren würde. Das wäre nur zulässig, wenn ein klarer und krasser Widerspruch zur baulichen Umgebung bestehen würde. Ob dies zutrefte, habe die Baurekurskommission jedoch nicht geprüft, die lediglich beurteilt habe, ob die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde nachvollzieh- bzw. vertretbar sei. Ein solcher klarer und krasser Widerspruch zur baulichen Umgebung sei denn auch nicht auszumachen. Das Bauprojekt übernehme das bereits im Zusammenhang mit der Prüfung von Schutzmassnahmen für den Weiler Q verfolgte Konzept einer Konzentration des Bauvolumens auf der bergseitigen nördlichen Grundstückshälfte; die Aufteilung des Bauvolumens auf mehrere Gebäudekörper würde zwangsläufig dazu führen, dass die Neubauten näher zum Weiler rücken würden. Das Bauvorhaben werde von der P-Strasse her kaum sichtbar sein und von der Bergseite her trete es nur mit zweieinhalb Geschossen in Erscheinung. Die benachbarten Schutzobjekte würden teilweise ähnliche Dimensionen aufweisen wie der geplante Neubau und bergwärts werde ohnehin eine grosszügige Neuüberbauung des im Quartierplan O erschlossenen Gebiets folgen. Die Forderung nach einer Aufteilung des Bauvolumens laufe auf einen unverhältnismässigen und damit rechtswidrigen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Beschwerdeführers hinaus. Die gestalterische Kritik am Bauvorhaben sei (was näher ausgeführt wird) unbegründet.

E. 3.3

Nach ständiger Rechtsprechung kann allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden; nur in Ausnahmefällen, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 6. Februar 1992, VB 91/0115; BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5; 114 Ia 343 E. 4b). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit; weil die bundesgerichtliche Rechtsprechung das Legalitätsprinzip stark gewichtet (BGE 115 Ia 370 E. 5), kann nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt (vgl. BGE 115 Ia 370; BGr, 15. April 2005, 1P.709/2004) die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten. Sind die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt (VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18); besonders hohe Anforderungen sind dabei dann zu erfüllen, wenn gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes Rücksicht zu nehmen ist.

E. 3.4

Wie die Erwägungen der Baubehörde zur Bauverweigerung vom 24. Januar 2006 sowie ihre Rekursantwort vom 2. Mai 2006 zeigen, hat sie die Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht allein wegen seiner Dimensionen als ungenügend beurteilt, sondern hat ihm eine Vielzahl von Gestaltungsmängeln vorgeworfen, die insgesamt zur Bauverweigerung führten. Diese ästhetische Würdigung erscheint, wie die Baurekurskommission ohne Rechtsverletzung entscheiden konnte, als nachvollzieh- und vertretbar. Als massgebliches landschaftliches und bauliches Umfeld haben die Vorinstanzen in nachvollziehbarer Weise den durch landwirtschaftliche Wohn- und Zweckbauten aus verschiedenen Epochen geprägten Weiler Q und insbesondere das Geviert zwischen L-Strasse, R-Strasse, P-Strasse und S-Strasse mit Einschluss der östlich dieser Wegverbindung gelegenen Liegenschaft P-Strasse 03 gewürdigt. Den südlichen und westlichen Rand dieses so umschriebenen Bereichs, an dessen nördlichen Rand der umstrittene Neubau errichtet werden soll, säumen die inventarisierten oder unter Schutz gestellten Gebäude P-Strasse 03, 05, 06,

E. 3.5

Genügt die Gestaltung des Bauvorhabens insgesamt nicht den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG, so kann offen bleiben, ob das Bauvorhaben allein wegen seines Volumens verweigert werden könnte. Im Hinblick auf eine Neuprojektierung und nachdem die Baubehörde dem Bauvorhaben neben den übrigen gestalterischen Mängeln vorwirft, es sprengte die Dimensionen der umgebenden Bauten und nehme keine Rücksicht auf ihre Körnung, und in der Rekursantwort überdies ausgeführt hat, die Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte könne einen gewissen Ausnutzungsverlust mit sich bringen, rechtfertigen sich einige Überlegungen zu dieser vom Beschwerdeführer ins Zentrum seiner Ausführungen gestellten Thematik. Dabei ist in erster Linie darauf hinzuweisen, dass die Baubehörde, wie sie in der Rekursantwort vom 2. Mai 2006 deutlich gemacht hat, eine den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genügende Einordnung nicht zwingend vom Verzicht auf den Zusammenbau abhängig macht (Begründung B/3/c) und in Bezug auf die Körnung der bestehenden Bauten eine neue Akzentsetzung durch einen einzigen, langen Gebäudekörper nicht a priori für ausgeschlossen hält (Begründung B/3/d). Sodann weist sie zutreffend darauf hin, dass sich die Frage, ob und in welchem Ausmass ein den gestalterischen Anforderungen genügendes Projekt mit Ausnutzungsverlusten verbunden ist, sich nur anhand von detaillierten Projektstudien beurteilen lässt, weshalb sie nicht im vorliegenden Verfahren beantwortet werden kann. Immerhin lässt sich so viel sagen, dass die Realisierung der von der Bauherrschaft angestrebten Ausnutzung angesichts der gegebenen räumlichen Verhältnisse nicht von vorneherein zu einem krassen Missverhältnis der Proportionen oder zu einer ungenügenden Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte führen muss; jedenfalls hätte die Baubehörde bei einem insgesamt gut gestalteten Projekt eingehend darzulegen, weshalb die Rücksicht auf die Schutzobjekte den Verzicht auf die Realisierung des bauordnungsgemässen Bauvolumens zu rechtfertigen vermag, und hätten die Rechtsmittelinstanzen diese Interessenabwägung als Rechtsfrage uneingeschränkt zu überprüfen. Indes steigen, je näher sich der Beschwerdeführer der maximal zulässigen Ausnutzung annähern will, auch die architektonischen Anforderungen (vgl. vorn E. 3.3 am Ende) und nimmt damit naturgemäss das Risiko des Misslingens zu.

E. 3.6

Erweist sich damit die Bauverweigerung mangels hinreichender Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung als rechtens, so brauchen die

weiteren streitigen Fragen (Beschwerdeschrift Ziffer 8) nicht behandelt zu werden. Die Beschwerde ist abzuweisen. 4. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Bei der Bemessung ist zu berücksichtigen, dass die Beantwortung der Beschwerde wohl ein besonderes Fachwissen erforderte, der Aufwand vor der zweiten Rechtsmittelinstanz für die durch eigene Fachleute vertretene Beschwerdegegnerin aber relativ bescheiden blieb. Angemessen ist deshalb eine Parteientschädigung von Fr. 500.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

E. 07

und 08, die südlich und westlich das bauliche gegenüber des Neubaus bilden werden. Wegen des gegen Süden abfallenden Geländes wird der Neubau deutlich höher zu stehen kommen als die Schutzobjekte an der P-Strasse. Inwiefern der geplante Neubau dieser gestalterisch hohe Ansprüche stellenden Situation im Randbereich zwischen dem Neubaugebiet an der L-Strasse und dem durch die (frühere) landwirtschaftliche Nutzung geprägten, immer noch stark durchgrünten Weiler Q mit seinen Schutzobjekten in der durch § 238 Abs. 2 PBG gebotenen Weise Rechnung trägt, ist nicht zu erkennen und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargelegt. Die ästhetische Kritik der Baubehörde erscheint in jeder Hinsicht als nachvollziehbar und vertretbar. Der eintönige Bau mit seinen tiefen, längs der gesamten Südfassade vorgelagerten Balkone nimmt in keiner Weise Rücksicht auf die Vielgestaltigkeit des angrenzenden Weilers und droht ihn förmlich zu erdrücken; und zwar mehr noch durch seine Trivialität als durch das Volumen des geplanten Baukörpers. Entgegen der Auffassung der Rekurskommission ist auch die Kritik der Baubehörde an der Dachgestaltung gerechtfertigt: Ohne einer erkennbaren Formensprache zu folgen, wirkt das geschwungene Dach im gegebenen Kontext fremd und auffällig und lässt damit die gestalterischen Mängel des Neubaus noch deutlicher zutage treten. Diese setzen sich, wie die Vorinstanzen zutreffend erwogen haben, auch bei der Einbettung des Gebäudes in das Gelände fort: Die über den natürlichen Terrainverlauf hinausragende Unterniveaugarage und die zu ihrer Eindeckung erforderlichen Aufschüttungen stören den natürlichen Geländeverlauf und erfordern Stützmauern und Böschungen, welche in dieser landschaftlichen Umgebung fremd sind. Durch die unmittelbar hinter den Schutzobjekten P-Strasse 03, 05 und 06 verlaufende Terrassierung des Geländes wird diese offenkundig beeinträchtigt. Die nämliche Unbeholfenheit im Umgang mit dem Terrain zeigt sich bei der schluchtartigen Einfahrt in die Tiefgarage, deren unterirdische Fortsetzung im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke an Stützmauern und begrünten Terrassen erkennbar ist; wenn die Baubehörde dies als gestalterisch unbewältigte Situation gewürdigt hat, so ist das ohne weiteres nachvollziehbar.

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