

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00382 vom 16. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00382

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00382 du 16 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00382 del 16 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Diverse Projektänderungen auf Flachdach eines Wohnhauses. Einordnung und Gestaltung. Frage der Parteientschädigung für an der Seite des Bauherrn beschwerdeführende Gemeinde. Der kommunale Einordnungsentscheid bezüglich der projektierten Dachaufbauten (Wintergarten, Sonnenkollektorenanlage und geschlossene Umfassungswand) ist nachvollziehbar und sachlich vertretbar. Die Rekurskommission hat in Überschreitung ihrer Überprüfungsbefugnis in den Beurteilungsspielraum der örtlichen Baubehörde eingegriffen (E. 3). Dem an der Seite eines privaten Beschwerdeführers selber Beschwerde führenden und obsiegenden Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen (E. 4.2). Abweisung der Beschwerden (VB.2007.00382 und VB.2007.00401).

Erwägungen

E. 1

E,

E. 1.1

Die Beschwerdeverfahren VB.2007.00382 und VB.2007.00401 wenden sich gegen den nämlichen Rekursentscheid der Baurekurskommission II vom 17. Juli 2007 und betreffen das gleiche Bauvorhaben. Sie werfen zudem die gleichen Rechtsfragen auf und sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

E. 1.2

Gemäss § 70 in Verbindung mit § 21 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist eine Gemeinde zur Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen zur Beschwerde berechtigt. In Streitigkeiten über die befriedigende Gesamtwirkung einer Baute bejaht das Verwaltungsgericht die Beschwerdebefugnis der Gemeinde in langjähriger Praxis (RB 1979 Nr. 10; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 67). Das Erfordernis eines aktuellen Rechtsschutzinteresses gilt auch bei Rechtsmittelerhebung durch die Gemeinde (RB 1985 Nr. 10; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 64, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Wehrt sich eine Gemeinde gegen die Aufhebung ihrer Baubewilligung durch die Baurekurskommission, kommt ihr nur dann ein aktuelles Rechtsschutzinteresse zu, wenn auch der Baugesuchssteller gegen die Bauverweigerung ein Rechtsmittel erhebt. Findet sich jedoch der Baugesuchsteller mit der Ablehnung seines Baugesuches ab, mangelt es der Gemeinde unter diesen Umständen an einem Rechtsschutzinteresse und läuft ihre Beschwerde unzulässigerweise bloss noch auf die Beantwortung einer Rechtsfrage hinaus

(vgl. RB 1981 Nr. 9 = ZBl 83/1982, S. 216; RB 1987 Nr. 2). Da vorliegend auch die – rechtsmittellegitimierten – Baugesuchsteller B und C Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben haben, ist das aktuelle Rechtsschutzinteresse der Gemeinde gegeben.

E. 1.3

In prozessualer Hinsicht beantragen die privaten Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerschaft die Durchführung eines Augenscheins. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts können die bei einem ordnungsgemäss durchgeführten Augenschein gewonnenen Kenntnisse der Örtlichkeiten auch bei einem späteren Rechtsgang verwendet werden; ein zweiter Augenschein vor dem Neuentscheid ist nicht notwendig (RB 1981 Nr. 2). Soweit die von der Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins gewonnenen Erkenntnisse in den Akten dokumentiert sind, kann auch das Verwaltungsgericht darauf abstellen; allgemein kann auf die Abnahme eines Beweismittels dann verzichtet werden, wenn der für den Entscheid massgebliche Sachverhalt auf Grund der Akten feststeht oder wenn die zu beweisenden Tatsachen nicht rechtserheblich sind (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 45). Die Baurekurskommission II hat im Rekursverfahren gegen die (Stamm-)Baubewilligung vom 16. September 2004 am 7. April 2005 mit denselben Parteien und dem nämlichen Referenten wie im vorliegenden Beschwerdeverfahren einen Referentenaugenschein durchgeführt. Sie hat im Verfahren gegen die Projektierungsänderungen die Akten des früheren Verfahrens beigezogen und zulässigerweise auf die im Protokoll dokumentierten Ergebnisse dieses Augenscheins abgestellt. Bereits dieses Augenscheinprotokoll, das zahlreiche Fotos vom Baugrundstück und der benachbarten Bauten umfasst, vermittelt einen guten Eindruck der für die Beurteilung der Einordnung massgeblichen örtlichen Verhältnisse. Zudem sind im Rekursverfahren von den Parteien weitere Fotos eingereicht worden und stehen dem Verwaltungsgericht die über den GIS-Browser (www.gis.zh.ch) zugänglichen Luftbilder zur Verfügung. Damit kann sich das Verwaltungsgericht auch ohne eigenen Augenschein ein hinreichend genaues Bild von den örtlichen Verhältnissen machen, um beurteilen zu können, ob die ästhetische Würdigung der Vorinstanzen auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung beruht und ohne Rechtsverletzung zustande gekommen ist. Damit erübrigt sich ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts.

2. Im verwaltungsrechtlichen Rechtsmittelverfahren wird der Streitgegenstand bestimmt durch die angefochtene Anordnung einerseits und durch den (erstmaligen) Rekursantrag andererseits (RB 1983 Nrn. 5 und 23; Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 86; Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. A., Bern 1983, S. 42 ff.). Streitgegenstand des Rekursverfahrens ist somit die im Rekursantrag enthaltene Rechtsfolgebehauptung im Rahmen des Umfangs der erstinstanzlichen Verfügung. In ihrem Rekurs vom 18. August 2006 hat die heutige Beschwerdegegnerschaft die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung in Bezug auf die Projektänderungen auf dem Dach des Hauptgebäudes beantragt. Die übrigen Projektteile (Vergrösserung des Wintergartens im Untergeschoss und Lageverschiebung des Carports) waren nicht Streitgegenstand. Gleichwohl hat die Vorinstanz den baurechtlichen Entscheid des Hochbau- und Planungsausschusses Männedorf vom 28. Juni 2006 vollständig aufgehoben. Eine derartige Durchbrechung der Dispositionsmaxime (*reformatio in melius*) zugunsten der rekurrierenden Partei ist laut § 27 VRG im Rekursverfahren an sich zulässig. Vorliegend liegt jedoch offensichtlich ein Versehen der Vorinstanz vor, geht sie doch mit keinem Wort darauf ein, inwiefern die nicht angefochtenen Projektteile gegen baupolizeiliche Vorschriften verstossen und damit nicht

bewilligungsfähig sein sollten. Mit Bezug auf die Vergrösserung des Wintergartens im Untergeschoss sowie die Verschiebung des freistehenden Carports ist daher der baurechtliche Entscheid des Hochbau- und Planungsausschusses Männedorf vom 28. Juni 2006 auf jeden Fall wiederherzustellen. 3.

E. 2

F,

E. 3

G,

E. 3.1

Das mit dem eingeschossigen Flachdachgebäude Assek.-Nr. 01 überbaute Baugrundstück Kat.-Nr. 02 an der L-Strasse in Männedorf ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf (BZO) der zweigeschossigen Wohnzone W 1.0 zugeschrieben. Die mit dem angefochtenen Beschluss bewilligten Projektänderungen umfassen auf dem Flachdach folgende Massnahmen: Im nordöstlichen Dachbereich sollen parallel zur 19 m messenden Längsfassade drei rund 10 m lange Sonnenkollektoren-Reihen aufgestellt werden. Die bergseitig angeordneten Zeilen weisen eine Höhe von rund 2,3 m, die in einem Abstand von ca. 2,8 m davor gestellte Reihe eine solche von rund 1,4 m auf. Im nordwestlichen Dachbereich ist ein Wintergarten mit den Grundmassen von 5 m x 5,9 m vorgesehen. Von der Nordfassade des Wintergartens um ca. 1,5 m zurückgesetzt soll eine 10,5 m lange und 2,5 m hohe abgewinkelte Wand erstellt werden mit einer 5,4 m langen Fortsetzung auf der östlichen Breitseite. Die Dachfläche soll im Bereich der Sonnenkollektoren begrünt, im Übrigen als Dachterrasse befestigt werden. Als Absturzsicherung ist ein 1 m hohes Geländer geplant. Zudem soll das bestehende Kamin mit einem ca. 2,4 m hohen schmalen Aufsatz erhöht werden.

E. 3.2

Streitig ist die gestalterische Einordnung dieser auf dem Flachdach des Gebäudes Assek.-Nr. 01 geplanten baulichen Massnahmen. Nach § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende 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). Den kommunalen Baubehörden kommt bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift 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; Kölz/Bosshart/Röhl, § 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). Im Folgenden geht es somit einzig um die Frage, ob die Rekursinstanz die ästhetisch-gestalterische Würdigung der streitigen baulichen Massnahmen auf dem Flachdach des Hauses Assek.-Nr. 01 zu Recht als unvertretbar halten durfte; eine eigene umfassende Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens hat das Verwaltungsgericht nicht vorzunehmen (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 434 ff., E. 4).

E. 3.3.1

Der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf hat im angefochtenen Beschluss unter dem Titel "Einordnung und Gestaltung" festgehalten, der als Dachgeschoss einzustufende Wintergarten und die geschlossene Umfassungswand veränderten die Gesamterscheinung des Gebäudes wesentlich. Die beabsichtigte Lösung sei aus folgenden Gründen vertretbar: Der allseitig auskragende Dachvorsprung bilde eine konsequente strukturelle Trennung zwischen dem verputzten Wohnhaus und den in lasierter Schalung gehaltenen Dachbauteilen; die homogene Umfassungswand sei auf allen drei Seiten von der Fassadenflucht zurückversetzt und damit als untergeordneter Gebäudeteil sichtbar gemacht; die als Sichtschutz für die Sonnenkollektoren dienende Umfassungswand trage zu einer besseren gestalterischen Integration dieser Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie bei. Insgesamt sei die nach § 238 PBG geforderte befriedigende Gesamtwirkung erreicht. In seiner Rekursantwort vom 27. Oktober 2006 hielt der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf zur Frage der Einordnung ergänzend fest, die Baurekurskommission II habe aufgrund ihres Augenscheines vom 7. April 2005 im Rekursentscheid betreffend die Stammbaubewilligung festgehalten, das Wohnquartier M sei geprägt von neueren Flachdachausbauten und Gebäuden mit Satteldächern unterschiedlichster Neigungen und Bedachungsmaterialien. Das bauliche Umfeld weise weder hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung noch der Dachlandschaft ein homogenes Erscheinungsbild auf. Der Umstand, dass sich bergseitig des Baugrundstückes die Kernzone 2 (N) befinde, sei für die gestalterische Beurteilung belanglos. Das Bauobjekt liege unterhalb der der Kernzone zugehörigen rekurrentischen Gebäudegruppe und trete mit dieser aufgrund der örtlichen Situation – steile Hanglage und starke Begrünung – praktisch nicht zusammen in Erscheinung. Es sei nicht zu verkennen, dass das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 01 mit den geplanten Aufbauten ein "neues" Gesicht bekomme. Damit werde aber der einheitliche Charakter des Kubus nicht gestört. Die klare Form des geplanten Wintergartens und die Umfassungsmauern würden die Architektursprache des Bestehenden aufnehmen. Für den Wintergarten werde nur ein kleiner Teil der Dachfläche benutzt. Er sei zudem wie auch die Umfassungswand mit einer Höhe von lediglich 2,5 m allseits von den darunter liegenden Hauptfassaden zurückversetzt. Dank der Umfassungswand bestehe von Norden her keine Einsicht auf die Sonnenkollektoren. Deren Schmalseiten seien lediglich vom Standort der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke aus betrachtet einsehbar. Durch den Wintergartenaufbau und die anschliessende Umfassungswand würden zwar die Proportionalitäten des Gebäudes verändert; aber nach wie vor seien diese aufeinander

abgestimmt. Die neuen Gebäudeproportionen seien vergleichbar mit einer Vielzahl anderer Flachdachbauten in Hanglagen. Mit dem allseitig auskragenden Dachvorsprung werde eine klare Trennung zwischen dem verputzten Wohnhaus und den in lasierter Schalung gehaltenen Dachteilen erzielt. Dank der Rücksetzung der Umfassungswand und des Wintergartens wirkten die verschiedenen Gebäudestufen wohlproportioniert und das ganze Gebäude erscheine als kompakte Einheit.

E. 3.3.2

In ihrem Rekursentscheid vom 17. Juli 2007 führte die Vorinstanz zur Umgestaltung des Flachdaches aus, vom Standort der rekurrentischen Liegenschaften aus betrachtet, bilde die Wand und die Nordfassade des Wintergartens optisch eine Einheit und präsentiere sich als 16,4 m langes und bis zu 2,5 m hohes unstrukturiertes Bauwerk, das auch von einem unbefangenen Betrachter als einengend, abweisend und kalt empfunden werde. Die abschottende Riegelwirkung werde auch nicht dadurch gemildert, dass die Sichtschutzwand dreiseitig von der Fassadenflucht zurückversetzt werde. Wohl werde durch den Rücksprung des Wintergartens nordseits optisch eine gewisse Brechung der langen Flucht erreicht, doch könne der Ansicht der Baubewilligungsbehörde, dass die Umfassungswand deswegen als untergeordneter Bauteil in Erscheinung trete, nicht beigespflichtet werden. Die als Sichtschutzwand für die Sonnenkollektorenanlage dienende Umfassungswand sei von ihrer Wirkung und Funktion her auch nicht mit einem zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschossaufbau gleichzusetzen. Vertikale Ausdehnungen von Mauern / Holzwänden der streitigen Art würden selbst bei Grundstückabschlüssen als unpassend und fremd betrachtet; dies habe umso mehr für einen Sichtschutz auf einem Flachdach zu gelten, der als abrupt wirkender Riegel in Erscheinung trete. Die hinter und teils seitlich der Sonnenkollektorenanlage heraufgezogene 2,5 m hohe Wand erziele keine auch nur befriedigende Integrationswirkung in die übrige bauliche und landschaftliche Umgebung; diese würde damit vielmehr in empfindlicher Weise gestört. Auch mit Bezug auf die kleinmassstäbliche Architektur des Gebäudes Assek.-Nr. 01 erwecke die Sichtschutzwand im Verbund mit dem Wintergarten den Eindruck einer störenden unproportionierten Dominanz. Der allseitig auskragende Dachvorsprung vermöge eine gewisse strukturelle Trennung zwischen verputztem Wohnhaus und den in lasierter Schalung gehaltenen "Dachaufbauten" zu bewirken. Die Wirkung einer überdimensionierten und abschottenden Mauer könne jedoch damit nicht gemildert werden. Ein gestalterischer Wille, ein harmonisch und in sich stimmiges Bild zu schaffen, sei nicht erkennbar und die Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG sei bei Weitem nicht erfüllt.

E. 3.4.1

Das zulässige Nutzungsmass wird in den Wohnzonen der Gemeinde Männedorf durch die primären Baubeschränkungsnormen (Gebäude- und Gesamthöhe, Gebäudelänge sowie Abstandsregelungen) kombiniert mit der Baumassenziffer bestimmt (Ziff. 5.1.1 BZO). Es bestehen keine Geschoszahlbeschränkungen und die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens, begrenzt durch die Gebäude- und Gesamthöhe, ist frei wählbar. Vor Verwaltungsgericht ist nicht mehr streitig, dass die projektierten Aufbauten auf dem Flachdach die primären Baubeschränkungsnormen einhalten, insbesondere die in der massgebenden Wohnzone W 1.0 zulässige maximale Gebäudehöhe von 7,5 m und Gesamthöhe von maximal 9 m.

E. 3.4.2

Hinsichtlich der baulichen Umgebung hält der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf fest, dass diese weder hinsichtlich der architektonischen Ausgestaltung noch der Dachlandschaft ein homogenes Erscheinungsbild aufweise und dass die bergseitig des Baugrundstückes gelegene Kernzone für die gestalterische Beurteilung des Bauvorhabens belanglos sei. Diese Ausführungen entsprechen den Erwägungen der Baurekurskommission II im Rekursentscheid vom 5. Juli 2005 (BRKE II Nr. 139/2005), mit welchem der Rekurs der heutigen Beschwerdegegnerschaft gegen die Stammbaubewilligung vom 16. September 2004 abgewiesen wurde. Diese Ausführungen sind überzeugend und hiervon ist auszugehen. Die private Beschwerdegegnerschaft vermag diese Beurteilung nicht in Frage zu stellen.

E. 3.4.3

Streitig ist vor allem die Ausgestaltung und optische Erscheinung des Wintergartens und der als Sichtschutz für die Sonnenkollektorenanlage dienenden Umfassungswand auf der Bergseite (Nordseite) des Hauses Assek.-Nr. 01. Von Norden aus gesehen präsentiert sich heute dieses Gebäude als eingeschossiges Wohnhaus mit verglastem Eingang sowie vier klein gehaltenen Fenstern von Abstellraum, Küche, WC und Ankleideraum. Das Haus wird allseitig durch einen rund 70 cm tiefen Flachdachvorsprung abgeschlossen. Der projektierte Wintergarten und die Sichtschutzwand sollen eine Höhe von rund 2,5 m und eine Länge von total 16,46 m aufweisen, wobei die 10,58 m lange Wand gegenüber dem Wintergarten – entsprechend dem Fassadenverlauf – um 1,4 m zurückspringt. Die Auffassung des Hochbau- und Planungsausschusses Männedorf, der allseitig auskragende Dachvorsprung bilde eine konsequente strukturelle Trennung zwischen dem verputzten Wohnhaus und den in einer lasierten horizontalen Holzschalung gehaltenen Dachbauteilen, wie auch die Erwägung, die homogene Umfassungswand sei auf allen drei Seiten von der Fassadenflucht zurückversetzt und damit als untergeordneter Gebäudeteil sichtbar, sind nachvollziehbar. Der Wintergarten und die Sichtschutzwand sind auf der Nordseite wie auch auf der Ost- und Westseite von der Fassadenflucht zurückversetzt. Dadurch und im Zusammenspiel mit den – erwähnten – unterschiedlichen Materialien und dem strukturell trennenden Dachvorsprung wird der Dachraum attikaartig abgeschlossen. Da das "Attikageschoss" gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss sowohl hinsichtlich Breite als auch Höhe deutlich kleiner ausgestaltet ist, kann auch nicht von einer "unproportionierten Dominanz" des Ersteren gesprochen werden. Nach dem Umbau wird das Haus gegenüber dem heutigen Zustand andere Proportionen aufweisen, doch sind die Ausführungen der Baubewilligungsbehörde durchaus nachvollziehbar, auch die neuen Proportionen seien aufeinander abgestimmt und die verschiedenen Gebäudestufen wirkten dank der Rückversetzung der Umfassungswand und des Wintergartens wohlproportioniert und das ganze Gebäude erscheine als kompakte Einheit. Der "Wunsch" der Vorinstanz, dass die Geschlossenheit des Wintergartens und der Sichtschutzwand auf der Nordseite – ähnlich wie auf der Westseite – aufgelockert wird, ist verständlich, doch lässt dies die ästhetische Würdigung der Baubehörde nicht als sachlich nicht mehr vertretbar erscheinen. Auch auf der Ost-, West- und Südseite vermitteln die streitigen baulichen Massnahmen auf dem Flachdach den Eindruck einer untergeordneten attikaähnlichen Aufbaute. Da der 2,5 m hohe Wintergarten und die 1,3 m hohe vordere Sonnenkollektorenreihe gegenüber der Südfassade grosszügig, nämlich um rund 7,1 m bzw. um ca. 5,3 m, zurückversetzt sind, erscheinen die Aufbauten von diesen Richtungen her als klar untergeordnete Bauteile. Der

Einwand der privaten Beschwerdegegnerschaft, gegen Süden (Seeseite) trete die Anlage äusserst voluminös in Erscheinung, ist klar haltlos. Gerade von Süden her werden die Aufbauten infolge der erwähnten grossen Abstände zur Fassade bzw. zum Dachvorsprung in ihrer horizontalen Ausdehnung – sofern überhaupt sichtbar – gegenüber dem bisherigen Baukörper als völlig untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten. Daran ändert das 1 m hohe Sicherungsgeländer nichts, welches auf der Südseite gegenüber dem Dachvorsprung um 1,5 m zurückversetzt und auf der Ost- und Westseite nunmehr mit den Fluchten der Umfassungsmauern übereinstimmt (vgl. Projektänderung vom 14. November 2006). Unbehelflich ist auch der Einwand der privaten Beschwerdegegnerschaft, der Dachvorsprung zwischen den projektierten Aufbauten und den darunter liegenden Vollgeschossen verletze ihrer Auffassung nach eine zugunsten der Liegenschaft des privaten Beschwerdegegners Nr. 4 eingetragene Baubeschränkungsdiensbarkeit. Der Dachvorsprung wurde mit der (Stamm-)Baubewilligung vom 16. September 2004 rechtskräftig bewilligt und zwischenzeitlich erstellt, und ist im vorliegenden Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

E. 3.5

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Erteilung der Baubewilligung durch den Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf als vertretbar und damit als rechtmässig erweist. Die Baurekurskommission hat die bei der Überprüfung dieses Entscheids gebotene Zurückhaltung vermissen lassen und in unzulässiger Weise in den Beurteilungsspielraum der örtlichen Baubewilligungsbehörde eingegriffen. Der Entscheid der Baurekurskommission ist demnach rechtsverletzend. Die Beschwerden sind gutzuheissen.

E. 4

H, alle vertreten durch I, Beschwerdegegnerschaft, und

E. 4.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten grundsätzlich der privaten Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 13 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Diese hat allerdings nicht dafür einzustehen, dass die Rekurskommission die Baubewilligung auch hinsichtlich nicht bestrittener Bauteile aufhob (vgl. E. 2). Dies ist bei der Bemessung und Verlegung der Kosten für das Beschwerde- und Rekursverfahren zu berücksichtigen. Es rechtfertigt sich daher, die Spruchgebühr der Rekurskommission von Fr. 3'000.- auf Fr. 2'000.- zu reduzieren und eine reduzierte Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren von Fr. 3'000.- festzusetzen.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerschaft hat zudem die privaten Beschwerdeführenden in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG für deren Umtriebe im Rekurs- und im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen. Als angemessen erweist sich eine Parteientschädigung für Rekurs- und Beschwerdeverfahren von insgesamt Fr. 3'000.-. Der beschwerdeführenden Gemeinde Männedorf steht hingegen keine Parteientschädigung zu. Stehen sich nämlich in einem Beschwerdeverfahren private Parteien gegenüber, kann nach § 17 Abs. 3 VRG das unterliegende Gemeinwesen in der Regel nicht zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet und auch nicht entschädigungsberechtigt werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 46 mit Hinweisen). Demgemäss wird dem an der Seite eines privaten Beschwerdegegners obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen; vorbehalten sind Fälle, in denen es in besonderer Weise betroffen ist,

beispielsweise wenn die Aufhebung einer Bewilligung durch die Vorinstanz eine kommunale Regelung oder Planung in Frage stellt (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4, www.vgrzh.ch; vgl. auch die Rechtsprechung der Baurekurskommissionen in BEZ 2005 Nr. 15). Diese Praxis muss auch gelten, wenn das Gemeinwesen nicht als Beschwerdegegner betroffen ist, sondern an der Seite eines privaten Beschwerdeführers selber Beschwerde erhebt. Auch in diesem Fall liegt es regelmässig vor allem im Interesse des privaten Beschwerdeführers, sich für den Bestand der ihm von der Gemeindebehörde erteilten Bewilligung einzusetzen; diese kann im vom Bauherrn angestregten Verfahren ihren Standpunkt auch als Mitbeteiligte vertreten, ohne dass sie dazu selber Beschwerde zu erheben braucht. Dass im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Gemeinde besondere eigene Interessen zu wahren hatte, wird hier zu Recht nicht geltend gemacht. Es ist ihr daher ungeachtet ihres Obsiegens keine Entschädigung zuzusprechen.

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