

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00418 vom 19. Dezember 2007**

ZH Verwaltungsgericht, 2007-12-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2007.00418](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00418)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00418 du 19 décembre 2007

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00418 del 19 dicembre 2007

## **Regeste**

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses in Kernzone. Einordnung. Erforderlich ist vorliegend nicht nur eine genügende, sondern eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung. Die Feststellung der Vorinstanzen, dass in der Kernzone ähnliche Gebäude von gleichem Ausmass und Bauart bereits vorzufinden sind, erweist sich als zutreffend. Unter gestalterischen Gesichtspunkten erscheint es als vertretbar, am Rand der Kernzone etwas grössere Volumen anzuordnen (E. 2.2). Die Vorschrift der Bau- und Zonenordnung, wonach Gebäude so in das Gelände einzupassen sind, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain "nicht wesentlich" verändert wird, eröffnet der örtlichen Baubehörde einen weiten Auslegungs- und Beurteilungsspielraum, weshalb die Baubehörde die Terrainveränderungen als im Rahmen dieser Bestimmung bewilligungsfähig hat würdigen dürfen (E. 3.2). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2007.00418 Entscheid der 1. Kammer vom 19. Dezember 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretär Martin Knüsel. In Sachen

#### **E. 1.1**

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 (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 Rz. 45). 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 1961 Nr. 29 = ZR 60 Nr. 117; RB 1964 Nr. 38 = ZR 64 Nr. 185; RB 1966 Nr. 1).

#### **E. 1.2**

Die Baurekurskommission, die im ersten Rechtsgang am 26. Januar 2006 einen Referentenaugenschein durchgeführt hat, hat die Akten des ersten Verfahrens beigezogen und im zweiten Rechtsgang 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](http://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 (vgl. dazu nachfolgende Erw. 2.1). Der Antrag zur Durchführung eines Augenscheins ist deshalb abzuweisen.

## **E. 2**

Die Gestaltung des in der Kernzone Ober-Leimbach geplanten Bauvorhabens ist von den Vorinstanzen zutreffend nach § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) geprüft worden. Es muss sich deshalb nicht nur genügend, sondern gut in seine bauliche Umgebung einordnen, das heisst, einen positiven Beitrag zur Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen leisten (VGr, 26. September 2001, VB.2001.00192, E. 2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-12 f.). Zusätzlich muss das Bauvorhaben die Gestaltungsvorschriften für Kernzonen gemäss Art. 4 und 5 BZO sowie die besonderen Bestimmungen für die Kernzone Ober-Leimbach (Art. 16 – 20 BZO) einhalten.

### **E. 2.1**

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 mit Hinweisen, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Die Baurekurskommission hat sich trotz umfassender Kognition (vgl. § 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) bei der Überprüfung solcher kommunaler 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 Nr. 68 = 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](http://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 neben der Sachverhalts- 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 VRG). 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](http://www.vgrzh.ch)).

## **E. 2.2**

Was die Gestaltung der geplanten Baute in ihrer Gesamtheit betrifft, rügen die Beschwerdeführenden in erster Linie die Massigkeit und das Volumen des Baukörpers, welches in seiner Form alle anderen Gebäude des Weilers klar überrage und damit dem Zweck der Kernzone nicht entspreche. Durch die der Fassade vorgelagerten Balkone und die Dachaufbauten an der Südseite wirke das Gebäude viergeschossig, sowie schwer und übermässig voluminös; das werde durch die an der Ost- und Westseite angebrachten Erker zusätzlich unterstrichen. Wie bereits die örtliche Baubehörde ist die Vorinstanz davon ausgegangen, dass das neue Gebäude die "Körnung" beachte, das heisst sich nach Anordnung und Grösse in die in der Umgebung vorhandene Anordnung der Baukörper einpasse. Diese Würdigung beruht auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung und ist jedenfalls nicht rechtsverletzend. Die Kernzone Ober-Leimbach umfasst die ältere Gebäudegruppe mit dem schutzwürdigen Flarzhause am westlichen Ende der M-Strasse sowie die diese umgebenden Grundstücke. Im Norden und Westen grenzt die Kernzone an eine Wohnzone W2 und im Süden und Osten an eine Wohnzone W3 an. Die gebotene Rücksichtnahme auf die im Zentrum der Kernzone liegenden Schutzobjekte sollte, wie sich an den Baubegrenzungslinien ablesen lässt, insbesondere durch einen genügend grossen Abstandsbereich erzielt werden. Auf den die Schutzobjekte umgebenden Grundstücken sind in der Folge verschiedene Neubauten entstanden, von denen diejenige nördlich der N-Strasse mit dem von der Bauherrschaft projektierten volumenmässig weit gehend übereinstimmt. Die weiteren Neubauten weisen zwar kleinere Volumen auf, stehen aber auch auf kleineren Parzellen und weisen ähnliche Gestaltungsmerkmale auf wie das umstrittene Projekt. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden erweist sich damit die Feststellung der Vorinstanzen als zutreffend, dass in der Kernzone ähnliche Gebäude von gleichem Ausmass und Bauart bereits vorzufinden seien. Sodann liegen das erwähnte Gebäude nördlich der N-Strasse und der geplante Neubau beide am Rand der Kernzone Ober-Leimbach und erscheint es unter gestalterischen Gesichtspunkten als vertretbar, hier etwas grössere Volumen anzuordnen. Zudem entsprechen diese beiden Bauten hinsichtlich Grundriss und Ausrichtung dem Schutzobjekt im Zentrum der Kernzone und kann deshalb mit guten Gründen die Auffassung vertreten werden, es werde damit ein Beitrag zu der gemäss Art. 16 BZO geforderten Erhaltung und Erweiterung des Weilers geleistet.

## **E. 2.3**

Sodann hat die Vorinstanz mit überzeugenden Gründen dargelegt, dass das Bauvorhaben gegenüber dem im ersten Rechtsgang beurteilten deutliche Verbesserungen aufweist und deshalb nun den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG sowie den Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung genügt. Auf diese zutreffenden Erwägungen kann gemäss § 71 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden. Insbesondere lassen weder die grossen Balkone auf der Südseite noch die Erker in den Giebel-Fassaden die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als nicht mehr vertretbar erscheinen. Wie die Vorinstanz zudem zutreffend ausgeführt hat, zeichnen sich die Balkone durch eine transparente Bauart aus; der Einwand, das Gebäude wirke ihretwegen schwer und voluminös und würde als viergeschossig erscheinen, ist nicht nachvollziehbar.

## **E. 3**

Die Beschwerdeführenden rügen sodann die Verletzung von weiteren Bauvorschriften.

### **E. 3.1**

Gemäss Art. 20 Abs. 3 BZO sind in der Kernzone Ober-Leimbach Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss und nur in Ecklagen zugelassen. Die Beschwerdeführenden halten diese Bestimmung für verletzt, weil die auf der Südseite geplante Kombination von Schleppgauben und vorgelagertem Balkon zwingend einen Dacheinschnitt zur Folge habe, was gemäss Art. 20 Abs. 3 BZO nur in Ecklagen zulässig sei. Das Projekt sieht an der Südfassade zwei dem Dachgeschoss vorgelagerte Balkone vor, welche die Traufe auf einer Länge von 8 m unterbrechen. Der Zugang zum Balkon wird durch zwei je 4,5 m breite Schleppgauben ermöglicht, deren mit Fenstertüren versehene Front 1 m hinter der Hauptfassade liegt, sodass hier die Dachfläche zusätzlich unterbrochen und entsprechend die Balkonfläche vergrössert wird. Wenn die Vorinstanzen diese Konstruktion wegen des Unterbruchs der Traufe durch die vorgelagerten Balkone nicht als unzulässigen Einschnitt in die Dachfläche gewürdigt haben, so liegt das im Rahmen des Auslegungsspielraums, welcher der Baubehörde bei der Anwendung des kommunalen Rechts zusteht, und ist nicht rechtsverletzend. Wie die Fotos zeigen, ist eine vergleichbare Kombination von Gaube und Balkon auch beim Neubau nördlich der N-Srasse zugelassen worden; dass dort die Front der Gaube nicht oder jedenfalls weniger stark hinter die Fassade zurückversetzt wurde, ist nicht von entscheidender Bedeutung.

### **E. 3.2**

Laut dem für alle Zonen geltenden Art. 39 BZO sind Gebäude so in das Gelände einzupassen, dass das an das Gebäude angrenzende, gewachsene Terrain nicht wesentlich verändert werden muss. Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung dieser Bestimmung, weil der Neubau Geländeänderungen bis zu 2,4 m Höhe erforderlich mache. Die Rekurskommission hat zu diesem Einwand erwogen, die Kombination der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m gemäss Art. 19 BZO und die in der Kernzone Ober-Leimbach laut Art. 20 Abs. 1 BZO geltende Verpflichtung, senkrecht zum Hang zu bauen, hätten zur Folge, dass die zulässige Geschosshöhe nur mit dem Ersatz eines Vollgeschosses durch ein anrechenbares Untergeschoss erreicht werden könne, sodass ohne Abgrabungen das nach Bau- und Zonenordnung zulässige Bauvolumen kaum erstellt werden könne. Das gelte ausgeprägt beim Baugrundstück, das von der L-Strasse bis etwa zur Westfassade des geplanten Hauses B relativ steil abfalle, anschliessend etwas flacher verlaufe, um im Übergangsbereich zwischen den Häusern A und B wieder steiler abzufallen. Durch die höhenmässige Staffelung des Baukörpers berücksichtige das Bauvorhaben diesen Geländeverlauf. Mit der Anhebung des Gebäudes bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,5 m könnten die Abgrabungen zwar reduziert werden, was jedoch dem Ziel widerspreche, die Bauten in der Kernzone Ober-Leimbach möglichst niedrig in Erscheinung treten zu lassen. Wenn die Baubehörde angesichts dieser nicht optimal aufeinander abgestimmten Bestimmungen und der sich gegenüberstehenden Interessen sowie unter Berücksichtigung der Topografie des Baugrundstücks, die vorgesehenen Terrainveränderungen als bewilligungsfähig gewürdigt habe, liege das im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraums. Diese Auffassung ist nicht rechtsverletzend. Die Beschwerdeführenden übersehen, dass die Formulierung, wonach das Gelände "nicht wesentlich" verändert werden darf, der örtlichen Baubehörde einen weiten Auslegungs- und Beurteilungsspielraum eröffnet. In diesem Rahmen haben die Überlegungen bezüglich der baurechtlichen Randbedingungen, wie sie von der Baubehörde

in der Rekursantwort vorgebracht und von der Vorinstanz in ihrem Entscheid übernommen wurden, ohne weiteres Platz. Dass die Vorschrift von Art. 20 Abs. 1 BZO, wonach die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude senkrecht zum Hang verlaufen muss, angesichts der bestehenden Topografie fast zwangsläufig zu Abgrabungen führt, lässt sich auch beim Gebäude nördlich der N-Strasse beobachten. Sodann handelt es sich bei Art. 39 BZO um eine Gestaltungsvorschrift, der entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden in Adliswil, wo die Ausnützung allgemein durch Ausnützungsziffern und in der Kernzone Ober-Leimbach durch Überbauungsziffern geregelt wird, keine ausnützungsregulierende Funktion zukommt. Hat die Baubehörde die Terrainveränderungen als im Rahmen von § 39 BZO bewilligungsfähig würdigen dürfen, so liegt keine Ausnahmewilligung vor und bleibt kein Raum für die von den Beschwerdeführenden geforderte Interessenabwägung.

#### **E. 4**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG), die überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten sind (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Gemeinde ist eine solche gemäss § 17 Abs. 3 VRG nicht zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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