

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00052 vom 2. Juli 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-07-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00052

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00052 du 2 juillet 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00052 del 2 luglio 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses in einer Kernzone in Küsnacht: Einordnung. Dass Neubauten heute allgemein über mehr Fensterflächen verfügen als früher, stellt keine sachlich vertretbare Begründung für eine Einordnung in die herkömmliche und charakteristische Bausubstanz dar. Die Baukommission legt auch nicht dar, inwiefern der höhere Fensterflächenanteil dem Gebietscharakter der Kernzone entspricht (E. 5.1). Das Bauprojekt des Beschwerdeführers wird den besonderen Gestaltungsanforderungen einer Kernzone nicht gerecht. Mit der Bewilligung des vorliegenden Projekts hat die örtliche Baubehörde die Kernzonenvorschriften in einer Weise angewandt, die durch den von § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzone, nämlich die Erhaltung und Entwicklung eines schutzwürdigen Ortsbilds, nicht mehr gedeckt wird (E. 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C,

E. 2

D AG,

E. 3

E AG, alle vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, und Baukommission Küsnacht, vertreten durch RA G, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Am 27. Februar 2007 erteilte die Baukommission Küsnacht A die Bewilligung für ein Wohnhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, in der L-Strasse 02 in Küsnacht. II. Den hiergegen von C, die D AG und die E AG erhobenen Rekurs hiess die Baurekurskommission II am 18. Dezember 2007 unter Aufhebung der Baubewilligung gut. III. Gegen diesen Entscheid erhob A am 7. Februar 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft. Die Baurekurskommission II schloss am 4. März 2008 auf Abweisung der Beschwerde. Die Mitbeteiligte beantragte am 20. März 2008 Gutheissung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft. Am 14. April 2008 liessen die Beschwerdegegner Nrn. 1 und 2 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragen. Die Beschwerdegegnerin Nr. 3 hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. In prozessualer Hinsicht beantragen die privaten Beschwerdegegner Nrn. 1 und 2 die Durchführung eines Augenscheins. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich dann, wenn der

massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A. Zürich 1999, §

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 (Kölz/Bosshart/Röhl, § 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). Der massgebliche Sachverhalt ist aufgrund der Akten, des Augenscheins der Baurekurskommission vom 21. August 2007 sowie der bei den Akten liegenden Bilddokumentation hinreichend geklärt, sodass das Verwaltungsgericht die vorliegend zu beurteilenden Fragen ohne weiteres – im Rahmen seiner Überprüfungsbefugnis – entscheiden kann. Hierfür bedarf es keines Sachverständigengutachtens. Auch nach § 3 der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) vom 12. Januar 2005 ist für das streitbetroffene Bauvorhaben, soweit es sich überhaupt im Bereich von Schutzobjekten von überkommunaler Bedeutung befindet, nicht zwingend eine Stellungnahme der KDK erforderlich. 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. 4. 4.1 Die Vorinstanz ist zutreffend davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben den Gestaltungsanforderungen von Art. 5 BZO und § 238 Abs. 2 PBG zu genügen hat. Art. 5 BZO bestimmt als allgemeine Gestaltungsnorm für alle Kernzonen, dass Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass der Gebietscharakter des betreffenden Kernzonengebiets gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen. Der Gebietscharakter des Kernzonengebiets "Dorf-Umgebung", zu welcher die fragliche Kernzone gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO gehört, wird gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO durch folgende ortsbildprägende Elemente bestimmt: - Ursprüngliche, vom Weinbau geprägte Häusergruppen aus dem 16.-18. Jahrhundert - Lage beidseitig alter abfallender Strassen oder in Seenähe - In Fall-Linie übereinander gestaffelte, zum See gerichtete Giebelbauten - Zweigeschossige, gemauerte Wohnhäuser und variationsreiche, holzverschaltete Ökonomiegebäude - Herkömmliche Materialien - Traditionelle Vorgärten und Einfriedungen. Indem Art. 5 BZO in Kernzonen allgemein eine gute Einordnung und die besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes verlangt, stellt es grundsätzlich keine höheren Anforderungen an die Gestaltung als § 238 Abs. 2 PBG. Dennoch hat Art. 5 BZO insofern eine eigenständige Bedeutung, als er die Wahrung des Gebietscharakters hervorhebt, welcher in Art. 7 BZO für die fragliche Kernzone näher umschrieben wird. Damit werden die für die bauliche Umgebung prägenden Elemente charakterisiert und Leitlinien für die Ausübung des Beurteilungsspielraums der Baubehörde festgelegt (vgl. hierzu sogleich E. 4.2; VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.000189, E. 3.4, www.vgrzh.ch). 4.2 Ist zu prüfen, ob eine Baute dem Gestaltungsgebot von § 238 Abs. 2 PBG entspricht, steht der örtlichen Baubehörde eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit bzw. ein besonderer Beurteilungsspielraum zu (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Diesen hat die Rechtsmittelinstanz zu respektieren, 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 (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 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). Auf ihren Beurteilungsspielraum kann sich die kommunale Baubehörde jedoch 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). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen; andernfalls muss sie sich eine Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 verletzende Unterschreitung ihrer Überprüfungsbefugnis vorwerfen lassen (VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.3; vgl. BGE 131 II 271 E. 11.7.1 S. 304). Vor Verwaltungsgericht können neben der unrichtigen Feststellung des Sachverhalts (§ 51 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) in der Regel nur Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG gerügt werden, wozu auch eine unrichtige Handhabung der Überprüfungsbefugnis durch die Vorinstanz gehört.

4.3 In Bezug auf die Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens führte die örtliche Baubehörde in der Baubewilligung im Wesentlichen aus, das Projekt sei bezüglich Gestaltung nicht nach den Vorschriften für Wohnzonen, sondern nach den strengeren Kernzonenvorschriften zu beurteilen. Die dem Projekt benachbarten Gebäude seien nicht im Inventar der kommunalen kunsthistorischen Objekte verzeichnet. Das am nordöstlichen Ende der Scheune Assek.-Nr. 05 stehende Wohnhaus sei unter der Inventar-Nummer 10 verzeichnet. Da die Scheune selbst nicht im Inventar verzeichnet sei, werde das geplante Bauvorhaben nach § 238 Abs. 1 PBG beurteilt. Der Gebietscharakter des Kernzonengebiets sei uneinheitlich: hangaufwärts liege der Weinbaubetrieb, hangabwärts bis zur L-Strasse Wohnhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die nicht mehr vom Weinbau geprägt seien. Das dem Bauvorhaben nächstliegende Gebäude liege auch weder in Falllinie noch mit der Giebelseite zum See gerichtet und auch nicht entlang eines historischen Strassenzuges gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO. Die Ausrichtung des geplanten Baukörpers entspreche Art. 5 und 7 BZO. Die Dachneigung von knapp 37° des geplanten Baukörpers könne als für diese Kernzone üblich bezeichnet werden. Die Position der geplanten Schlepptreppen stelle keinen gestalterischen Nachteil für die Fassade dar. Das Vorhaben entspreche den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG. In der Rekursvernehmlassung führte die Baukommission aus, auch wenn in der Baubewilligung auf § 238 Abs. 1 PBG verwiesen werde, machten die Erwägungen doch ohne weiteres klar, dass die Beurteilung des Bauvorhabens nach dem strengen Massstab der Kernzonenvorschriften erfolgt sei, der materiell den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG entspreche. Unter Berücksichtigung der nachgereichten Begründung in der Rekursvernehmlassung hat die kommunale Baubehörde ihre durch das kantonale Recht eingeräumte Entscheidungsfreiheit beansprucht und muss sich deshalb einen Eingriff durch die Rechtsmittelbehörden nur gefallen lassen, soweit ihre Würdigung als nicht mehr vertretbar erscheint. Es geht also vorliegend einzig um die Frage, ob die

Baurekurskommission die erstinstanzliche ästhetische Würdigung des streitigen Bauprojekts für sich allein sowie unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds zu Recht für nicht mehr vertretbar hielt und damit ohne Rechtsverletzung in den Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde eingreifen durfte. 5. 5.1 Bezüglich der Fassadengestaltung und Materialisierung hielt die Baukommission in der Rekursvernehmlassung fest, in Art. 7 Abs. 2 Punkt 4 BZO seien "gemauerte Wohnhäuser" als ortsprägende Elemente erwähnt. Dies bedeute nun aber nicht, dass die Wahrung des Gebietscharakters bei einem Neubau den Verzicht auf raumhohe Fenster gebiete. Neubauten verfügten heute allgemein über mehr Fensterfläche als früher. Das Neubauprojekt entspreche auch mit einem höheren Fensterflächenanteil dem Quartiercharakter gemäss Art. 5 und 7 BZO. Zum baulichen Umfeld führte die Baukommission in der Rekursvernehmlassung aus, die Kernzone M-Strasse umfasse neben dem Weinbauernbetrieb auch weitere Liegenschaften nördlich der M-Strasse und an der L-Strasse, welche nicht in gleicher Weise durch den Weinbau geprägt seien. Keinen Bezug zum Weinbau habe insbesondere das Wohnhaus in der L-Strasse 09, welches die bauliche Umgebung und damit den bei der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens massgebenden Nahbereich präge. Dass Neubauten heute allgemein über mehr Fensterflächen verfügen als früher, stellt keine sachlich vertretbare Begründung für eine Einordnung in die herkömmliche und charakteristische Bausubstanz dar. Die Baukommission legt auch nicht dar, inwiefern der höhere Fensterflächenanteil dem Gebietscharakter der Kernzone entspricht. Die Kernzone M-Strasse mag in Bezug auf einzelne Gestaltungselemente ein heterogenes Erscheinungsbild aufweisen. Jedoch führen einzelne Bauten, die für die Kernzone atypische Elemente enthalten, nicht dazu, dass generell geringere Anforderungen an die Gestaltung neuer Bauvorhaben zu stellen sind (BGr, 19. Juli 2005, 1P.208/2005, E. 2.6, www.bger.ch; VGr, 20. Dezember 2006, VB.2006.00084, E. 4.8.2, www.vgrzh.ch). 5.2 Demgegenüber erwog die Vorinstanz, an der Nordostfassade sei im Erd- und im Obergeschoss je eine Reihe mit sechs Fenstern geplant, wobei drei verschiedene Fenstergrössen vorgesehen seien und die übereinander stehenden Fenster jeweils gleich gross seien. Für diese dem inventarisierten Bauernhaus zugewandte Fassade sei darüber hinaus an Gestaltung nichts geplant. Abgesehen von der Holzschalung seien den Bauplänen insbesondere keinerlei Gestaltungselemente zu entnehmen, die in irgendeiner erkennbaren Weise einen Bezug zum vorhandenen Ortsbild bzw. Charakter der Kernzone M-Strasse herstellten. Der Südfassade gebreche es ebenfalls an der Verwendung herkömmlicher – oder zumindest herkömmlich wirkender – Materialien und an einer visuell erkennbaren Anknüpfung an die vom Weinbau geprägte Häusergruppe rund um das inventarisierte Bauernhaus. Die Vielzahl aneinander gereihter, grosser rechteckiger Fenster habe kaum etwas mit den oben erwähnten das Ortsbild prägenden Elementen gemein. Die südwestliche Aussenfläche erscheine als eine eigentliche, nahezu vollständige Glasfassade, die in der besagten Kernzone fremd wirke. Die offen und leicht wirkende Fassade kontrastiere zusätzlich mit dem geplanten grossflächigen Satteldach, was in ästhetischer Hinsicht widersprüchlich, im vorliegenden baulichen Zusammenhang indes keineswegs typisch wirke. In gleicher Weise seien an der Südost- und Nordwestfassade die augenfällig gross proportionierten Verglasungen unterhalb des Giebels einer guten Gesamtwirkung abträglich. Es sei keinerlei Bezug zu der das Ortsbild prägenden Häusergruppe im Norden der Bauparzelle auszumachen. Hier wie auch an den beiden Längsfassaden werde die optische Wirkung zudem durch das Fehlen einer kubischen Feingliederung beeinträchtigt. Eine architektonische Durchbildung des Baukörpers, die für den Betrachter einen Bezug zum Ortsbild ablesbar mache, sei beim umstrittenen Bauvorhaben nicht erkennbar.

Insgesamt müsse somit festgestellt werden, dass dem strittigen Bauvorhaben jegliche Bezugnahme zur Kernzone M-Strasse fehle. Diese Würdigung ist im Gegensatz zu derjenigen der Baukommission sachlich vertretbar und nachvollziehbar begründet. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was die vorinstanzliche Würdigung als rechtsverletzend erscheinen liesse. Selbst wenn mit der Baukommission und dem Beschwerdeführer davon auszugehen wäre, dass das Schutzobjekt durch das Bauvorhaben nicht tangiert werde, verleiht es der baulichen Umgebung eine besondere Qualität, welche die Forderungen nach einer sorgfältigen Gestaltung des Neubaus begründet. Genügt das Projekt bereits für sich allein diesen Anforderungen nicht, darf die Würdigung unter Bezugnahme auf die weitere bauliche Umgebung summarisch erfolgen (VGr, 1. Juni 2005, VB.2004.00543, E. 5.4, www.vgrzh.ch). Ein Neubau in der Kernzone hat sich in gestalterischer Hinsicht am Zweck der Kernzone, wie er durch § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichnet ist, zu orientieren. Das Bauprojekt des Beschwerdeführers wird den besonderen Gestaltungsanforderungen einer Kernzone jedoch nicht gerecht. Mit der Bewilligung des vorliegenden Projekts hat die örtliche Baubehörde die Kernzonenvorschriften in einer Weise angewandt, die durch den von § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzone, nämlich die Erhaltung und Entwicklung eines schutzwürdigen Ortsbilds, nicht mehr gedeckt wird. 5.3 Die Vorinstanz hat ihren Entscheid somit im Wesentlichen mit der ungenügenden Gestaltung der Aussenfassaden des geplanten Gebäudes begründet. Der Beschwerdeführer und die Mitbeteiligte bringen vor, die Beschwerdegegnerschaft habe im Rekursverfahren die Fassadengestaltung nicht genügend substantiiert gerügt. Sie werfen der Vorinstanz vor, indem sie die rudimentären Äusserungen der Beschwerdegegnerschaft zum Anlass für eine umfassende Würdigung der Fassaden und die Aufhebung der Baubewilligung genommen habe, habe sie das Rügeprinzip verletzt. Die private Beschwerdegegnerschaft hat im Rekursverfahren die mangelnde Einordnung des Bauvorhabens gerügt und diesen Einwand unter anderem mit der ungenügenden Fassadengestaltung und der dazugehörigen Materialisierung begründet. Der Vorinstanz kann somit nicht vorgeworfen werden, sie habe einen Bauhinderungsgrund geprüft, der von den Rekurrenten nicht vorgebracht worden sei. Bei der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 PBG entspricht, ist sodann 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). Der Einwand des Beschwerdeführers und der Mitbeteiligten ist demnach unbegründet. 6. Die von der Vorinstanz festgestellten Mängel des Bauprojekts lassen eine Behebung mittels Nebenbestimmungen im Sinn von § 321 PBG entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht zu, sondern die erforderliche Verbesserung bedingt eine tief greifende Überarbeitung des Projekts. Die Aufhebung der Baubewilligung durch die Vorinstanz erweist sich deshalb nicht als unverhältnismässig.

E. 7

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Dem Beschwerdeführer und der Mitbeteiligten steht als Unterliegende von vornherein keine Parteientschädigung zu; demgegenüber sind die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner Nrn. 1 und 2 angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). 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.). Demnach ist der

Beschwerdeführer zu verpflichten, den Beschwerdegegnern Nrn. 1 und 2 eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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