

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00286 vom 29. Oktober 2008**

ZH Verwaltungsgericht, 2008-10-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2008.00286](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00286)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00286 du 29 octobre 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00286 del 29 ottobre 2008

## **Regeste**

Baubewilligung | Neubau von Alters- und Familienwohnungen in Kernzone: Strassenmässige Erschliessung, Dachaufbaute und Einordnung. Grundsätze zur Überprüfungsbefugnis der Rechtsmittelinstanzen in Bezug auf die Beurteilung der verkehrsmässigen Erschliessung (E. 4.2). Vorliegen von klassischen strassenmässigen Erschliessungsverhältnissen, die aufgrund der in der Kernzone liegenden ortsbaulichen Gegebenheiten ein Abweichen von den Anforderungen der Zugangsnormalien als vertretbar erscheinen lassen (E. 4.3). Erscheinen die projektierten Hausteile optisch-architektonisch als einheitlicher Baukörper, darf bei der Anwendung der Drittelsregel von § 292 PBG von der Gesamtfassadenlänge ausgegangen werden (E. 5.2). Die in Kernzonen geltenden erhöhten Gestaltungsanforderungen sind nicht rechtsverletzend angewendet worden (E. 6.3). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Erbengemeinschaft C und D nämlich:

#### **E. 1.1**

C ,

#### **E. 1.2**

D , beide vertreten durch E,

### **E. 2**

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2007.00287 die Durchführung eines Augenscheines. Da der massgebliche Sachverhalt, soweit prozessrelevant, aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2) und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise.

### **E. 3**

/m 2 (Hauptbauten mit Schrägdach) und eine Gebäudehöhe von max. 7,5 m sowie eine Firsthöhe von maximal 7 m zulässig. Das Bauprojekt umfasst einen Neubau mit Alters- und Familienwohnungen sowie eine Unterniveau-Garage mit 37 Parkfeldern. Gemäss Baugesuch sind hiervon 23 Parkplätze für eine geplante Überbauung auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 02 bestimmt.

#### E. 4.1

Die Beschwerdeführenden rügen vorab die verkehrsmässige Erschliessung des Baugrundstückes. Die Vorinstanz hat hierzu ausgeführt, die L-Strasse weise im Wesentlichen eine Fahrbahnbreite von 4,5 m auf und zusätzlich ein einseitiges 2 m breites Trottoir. Auf der Höhe des Baugrundstückes sei der Strassenbereich inklusive Rabatte und Trottoir ca. 6,7 m breit. Diese Strasse erfülle damit die Kriterien einer Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich im Sinn des Anhangs der Zugangsnormalien. Ein Anschluss von 150 Wohneinheiten wäre damit ohne weiteres regelkonform. Allerdings weise die Strasse zwei kritische Stellen auf: im Einmündungsbereich zur N-Strasse verenge sich die Fahrbahn auf einer Länge von ca. 25 m auf ca. 3,5 m und ca. 70 m hinter der Einmündung ziehe sich die Strasse in einem Winkel von fast 90° um eine Gebäudeecke. Diese beiden Stellen befänden sich in der Kernzone und hätten ihre Ursache in ortsbaulichen Gegebenheiten. Die Strassenverengung sei durch den Bestand hoher Bäume bedingt, die man bei der Strassenplanung habe schützen wollen, und die Kurvenführung sei das Resultat der Gebäudesituierungen. Verwinkelte Strassenführungen und zu geringe Ausbaugrade sei den Kernzonen immanent. Die Unzulänglichkeiten würden ausserdem in gewissem Mass kompensiert, indem im Bereich der Strassenverengung die Fussgängerverbindung von der Strasse weg hinter den Bäumen vorbeiführe und im Bereich der Kurve sei der Strassenbereich massiv verbreitert worden. Die L-Strasse sei so weit den Normalien angepasst, wie es überhaupt möglich war, ohne den Bestand der Kernzonenbauten oder der alten Bäume in Frage zu stellen. Als Sackgasse habe sie zudem keinen Durchgangsverkehr aufzunehmen, was die Anforderungen an den Ausbaugrad tendenziell verringere. Ab der Kernzonengrenze sei die Strasse mit einer Breite von 6,7 m normalienkonform. Die Kennzeichnung eines Radweges auf der Fahrbahn bedinge keine Verbreiterung derselben. Die Notzufahrt sei überall gewährleistet. Mit einer Entfernung von ca. 300 m zum Bahnhof Stäfa und zur Bushaltestelle der Linien 945, 950, 951 und 955 sei die Bauparzelle nicht im unteren Güteklassebereich im Sinne der Wegleitung der Baudirektion zum Parkplatzbedarf, sondern eher in dessen Mittelfeld (also ca. Güteklasse C) anzusiedeln. Von erhöhten Anforderungen an die verkehrsmässige Erschliessung aufgrund schlechter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz könne somit nicht die Rede sein. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass die L-Strasse zwar an einigen Stellen keinen normalienkonformen Ausbaugrad aufweise, diese Mängel aber gestützt auf § 11 der Zugangsnormalien hingenommen werden könnten. Da ausserdem die Strasse keinen Durchgangsverkehr zu tragen habe, die kritischen Stellen soweit möglich mit kompensatorischen Massnahmen verbessert worden seien, die Anforderungen an die Notzufahrt erfüllt seien und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr immerhin ein Mittelmass erreiche, könne der Ausbau der L-Strasse auch bei einer Anbindung von 150 Wohneinheiten als genügend betrachtet werden. Das Baugrundstück sei verkehrsmässig hinlänglich erschlossen. Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden im Wesentlichen entgegen, die L-Strasse erschliesse mit den bestehenden, mit dem streitbezogenen Neubau und mit einer geplanten Überbauung auf der benachbarten Liegenschaft Kat.-Nr. 02 insgesamt 100 Wohneinheiten. Hinzu komme, dass zahlreiche weitere an die L-Strasse anstossende Grundstücke in der Kernzone heute noch nicht überbaut seien, so dass die L-Strasse schliesslich ca. 160 Wohneinheiten erschliessen würde. Die L-Strasse weise im Abschnitt zwischen der Liegenschaft L-Strasse bis zur Einfahrt in die projektierte Unterniveau-Garage keine Bankette auf und sei 4,36 m breit; sie genüge daher lediglich den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im unteren Ausbaubereich und sei ungenügend ausgebaut. Zudem weise die Fahrbahn im Bereich

zwischen der Sonnengasse und der Einmündung in die N-Strasse um 21 m hinweg nur eine Breite von 3,47 m auf. Ein Trottoir bestehe nicht, wobei der Fussgängerweg separat geführt werde. Fahrzeuge, die von der N-Strasse aus Richtung Bahnhof in die L-Strasse einbiegen wollten, könnten mit von dort kommenden Fahrzeugen nicht kreuzen. Eine Ausweichmöglichkeit bestehe nicht. Bereits die heutige Beanspruchung der L-Strasse führe zu Verkehrsstockungen. Die Vorinstanz rechtfertige die ungenügende Situation im Bereich der Einfahrt zur N-Strasse mit "ortsbaulichen Gegebenheiten". Die Bäume, welche man gemäss den Ausführungen der Vorinstanz habe schützen wollen, seien indessen weder geschützt noch seien sie in ein Inventar aufgenommen. Es sei nicht einzusehen, weshalb diese Bäume nicht beseitigt worden seien. Ebenso wenig vermöge die Lage der Liegenschaft N-Strasse, welches kein Schutzobjekt darstelle, die rechtswidrige Situation zu rechtfertigen.

#### **E. 4.2**

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. § 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Randtitel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollten für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Zugangsnormalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit weiteren Hinweisen). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie für den Strassenausbau in den vom Regierungsrat erlassenen Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; LS 700.5) und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VerkehrssicherheitsV; LS 722.15) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; zu § 11 Zugangsnormalien vgl. RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung steht der Gemeinde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu (RB 1986 Nr. 13). Trotz ihrer umfassenden Prüfungsbefugnis (§ 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) ersetzen die Rekursinstanzen die Ermessensausübung nicht durch ihre eigene. Sie prüfen deshalb lediglich, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung der massgeblichen Sachumstände beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Wie bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 PBG kann sich die kommunale Behörde nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; bestätigt in VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.00418, E. 2.1, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Vorliegend hat der Gemeinderat Stäfa in der Rekursantwort vom 8.

Februar 2008 an die Baurekurskommission II ausführlich zur Rüge der ungenügenden Erschliessung Stellung genommen. Der Einwand, die Baubewilligungsbehörde habe ihren Beurteilungsspielraum nicht ausgeübt, ist daher unbegründet. Ob sie den ihr zustehenden Spielraum korrekt ausgeübt hat, ist eine materielle Frage. Im Gegensatz zur Vorinstanz kommt dem Verwaltungsgericht neben der Sachverhalts- nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Es überprüft deshalb bezüglich der Erschliessungsfrage lediglich, ob die Rekursinstanz den betreffenden Entscheid durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar bzw. nicht vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, diesbezüglich eine eigene umfassende Beurteilung des Bauvorhabens vorzunehmen; in diesem Fall würde es seine eigene Überprüfungs-befugnis überschreiten. Diese Rechtsprechung erging im Zusammenhang mit der ästhetischen Würdigung einer Baute durch die kommunale Baubehörde (vgl. BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBl 107/2006, S. 434 ff.). Die gleichen Grundsätze gelten auch bezüglich der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung.

#### **E. 4.3.1**

Die Beschwerdeführenden (im Verfahren VB.2008.00286) bringen vor, über die L-Strasse würden heute 54 Wohneinheiten erschlossen. Zusammen mit dem streitigen Bauvorhaben (17 Wohneinheiten) und der geplanten Überbauung auf der benachbarten Liegenschaft Kat.-Nr. 02 (29 Wohneinheiten) würden insgesamt 100 Wohneinheiten erschlossen. An die L-Strasse würden weiter die Grundstücke Kat.-Nr. 03, 04 und 05 stossen, deren Überbauung in naher Zukunft erfolgen und weitere 60 Wohneinheiten umfassen dürfte, sodass die L-Strasse schliesslich ca. 160 Wohneinheiten erschliessen werde. Diese Zahl entbehrt nach Ansicht des Gemeinderates Stäfa in seiner Rekurs-vernehmlassung jeglicher Grundlage und sei nicht nachvollziehbar begründet. Die Zahl von 60 zusätzlichen Wohneinheiten – nach Realisierung des streitigen Bauprojektes und der Überbauung von Kat.-Nr. 02 – ist eine neue tatsächliche Behauptung und daher gemäss § 52 Abs. 2 VRG nicht zulässig; in der Rekursschrift vom 3. Dezember 2007 (S. 9) nannten die Beschwerdeführenden noch eine Zahl von 35. Sie ist zudem offensichtlich viel zu hoch. Zum einen können nicht einfach die Zahlen der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 geplante Überbauung mit Alters- und Familienwohnungen auf die unüberbauten Grundstücke "hochgerechnet" werden, da eine Altersüberbauung viel mehr Kleinwohnungen als eine "durchschnittliche" Überbauung aufweist. Zudem wird Kat.-Nr. 03 über die N-Strasse und nicht über die L-Strasse erschlossen. Zu Recht ist die Vorinstanz unter diesen Umständen von den Anforderungen zur Erschliessung von 150 Wohneinheiten, d.h. einer Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich im Sinn des Anhangs der Zugangsnormalien ausgegangen.

#### **E. 4.3.2**

Die L-Strasse zweigt von der N-Strasse ab und führt durch die Kernzone KA. Das Baugrundstück war früher ebenfalls der Kernzone zugeteilt, wurde jedoch 1999 von der Kernzone in die Wohnzone WD\* mit einer Baumassenziffer von 2,5 bzw. 2,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> umgezont. Die L-Strasse wurde entsprechend dem Quartierplan L, vom Regierungsrat am 10. Januar 1996 genehmigt, ausgebaut, um die über die L-Strasse erschlossenen Bauparzellen hinreichend zu erschliessen. Der Ausbau erfolgte grundsätzlich mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und einem 2 m breiten Trottoir; mit diesem Ausbaugrad sind die Kriterien einer Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich gemäss Zugangsnormalien erfüllt. Bereits im technischen Bericht zum Quartierplan (zitiert in der

Rekursvernehmlassung des Gemeinderates Stäfa vom 8. Februar 2008, S. 3) wurde darauf hingewiesen, dass aus Gründen der engen Platzverhältnisse, der wohnlichen Gestaltung und zur Erhaltung der Bäume entlang des M-Platzes an gewissen Stellen von der Ausbaugrösse 4,5 m Fahrbahn und 2 m Trottoir abgewichen werden müsse. Die L-Strasse weist zwei kritische Stellen auf: Im Einmündungsbereich zur N-Strasse verengt sich die Fahrbahn auf einer Länge von ca. 25 m auf eine Breite von rund 3,5 m, wobei das Trottoir hinter den Bäumen durchgeführt wird, und ca. 70 m hinter der Einmündung verläuft die L-Strasse in einem Winkel von fast 90° um eine Gebäudeecke. Diese beiden Stellen haben ihre Ursachen, wie die Baurekurskommission zu Recht festgehalten hat, in ortsbaulichen Gegebenheiten. Der Erhalt von grossen alten Bäumen in Kernzonen aus Gründen des Ortsbildes und der Wohnlichkeit ist hier ein vertretbarer Grund, um von den Zugangsnormalien abzuweichen; die betreffenden Bäume müssen dabei keineswegs ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 ff. PBG darstellen. Der Schutz der Fussgänger ist durch die Führung des Gehweges hinter den Bäumen gewährleistet. Die Verengung der Fahrbahn führt zwar dazu, dass sich zwei Fahrzeuge im Einmündungsbereich der L-Strasse in die N-Strasse nicht kreuzen können, doch ist auch dies angesichts der übersichtlichen Situation durchaus vertretbar. Gleiches trifft für die geltend gemachten fehlenden Bankette und Fahrbahnbreite von lediglich 4,36 m im Abschnitt zwischen L-Strasse 7/9 bis zur projektierten Unterniveau-Garage zu. Die Verengung der Fahrbahn zwischen den beiden Gebäuden L-Strasse und L-Strasse auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist auf die Situierung der beiden Gebäude zurückzuführen. Im Bereich des Baugrundstückes trifft diese Begründung nicht zu, doch ist die Unterschreitung der Fahrbahnbreite dort um 14 cm, wie die Beschwerdeführenden behaupten, dermassen untergeordneter Natur, dass allein deswegen die Erschliessung nicht als ungenügend erachtet werden kann. Insgesamt liegen geradezu klassische Verhältnisse vor, die aufgrund der in der Kernzone liegenden ortsbaulichen Gegebenheiten ein Abweichen von den Anforderungen gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien als vertretbar erscheinen lassen. Ein durchgehender Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m und 2 m breitem Trottoir würde die Beseitigung der Baumgruppe bei der Einmündung der L-Strasse in die N-Strasse sowie einen – mindestens teilweisen – Abbruch gewisser Gebäude bedingen. Es liegt aber, wie das Verwaltungsgericht schon mehrmals festgehalten hat, gerade in der Zielsetzung von § 360 Abs. 3 PBG und § 11 Zugangsnormalien, in kleinräumigen Verhältnissen von Kernzonen zur Bewahrung des Ortsbildes den gewachsenen Strukturen Rechnung zu tragen und die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien nicht rigoros durchzusetzen (RB 1997 Nr. 82; vgl. auch VGr, 25. Januar 2006, VB.2005.00261, E. 3.2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), mit Hinweisen).

#### **E. 4.3.3**

Die Baurekurskommission hat sich mit den Einwänden betreffend Kennzeichnung eines Radweges auf der Fahrbahn und Erschliessung der Bauparzelle mit öffentlichen Verkehrsmitteln bereits im Rekursverfahren eingehend auseinander gesetzt. Auf ihre zutreffenden Ausführungen kann gestützt auf § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG verwiesen werden. In der Beschwerde wird nichts vorgebracht, was die Erwägungen der Vorinstanz als rechtsverletzend erscheinen lässt. Diese Umstände sind zudem nicht entscheidrelevant. Da die Erschliessung die Anforderungen als Zufahrtsstrasse im oberen Bereich mit zulässigen Abweichungen erfüllt, ist nicht erforderlich, dass diese "gut" mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist.

#### **E. 4.3.4**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die L-Strasse zwar an einigen Stellen keinen normalienkonformen Ausbaugrad aufweist, dies aber gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG und § 11 Zugangsnormalien zulässig ist. Der Gemeinderat Stäfa und die Vorinstanz durften ohne Rechtsverletzung davon ausgehen, dass das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 strassenmässig hinreichend erschlossen ist. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden stellen sich weiter auf den Standpunkt, der projektierte Bau überschreite die zulässige Gebäudehöhe.

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz hielt zu diesem Einwand fest, dass in den Bauplänen in einen Hausteil A und einen Hausteil B aufgeteilte Gebäude wirke optisch wie ein einziges Gebäude. Die Aufteilung sei lediglich funktional und betreffe im Wesentlichen die innere Raumaufteilung. Im Hinblick auf die ästhetisch motivierte Drittelsregel im Sinn von § 292 PBG sei einzig massgebend, ob ein Gebäude von aussen optisch als Einheit erscheine, was hier der Fall sei. Für die Berechnung des Drittels gemäss § 292 PBG sei somit die gesamte Fassadenlänge massgebend und die zulässige Durchstossung des Dachprofils könne ohne weiteres auch auf den Hausteil B konzentriert werden. § 292 lit. b PBG sei sodann gerade auf Attikageschosse zugeschnitten. Vorliegend gälten keine Geschossvorschriften; der zulässige Baukörper definiere sich über das durch die Gebäude und Firsthöhenvorschriften umrissene Gebäudeprofil, welches auch für die Anwendung von § 292 PBG massgebend sei. Der Hausteil B sei genau ein Drittel (15,5 m) der Gesamtfassadenlänge (46,55 m) breit und die Durchstossung des Dachprofils zulässig. Die Baurekurskommission qualifizierte indessen die als "Pergolen" bezeichneten Bauteile als Dachaufbauten im Sinn von § 292 PBG, welche über das zulässige Dachprofil hinausragten und die Drittelsregel (§ 292 PBG) verletzen. Sie hiess daher den Rekurs teilweise gut und ergänzte die angefochtene Baubewilligung des Gemeinderates Stäfa vom 30. Oktober 2007 dahingehend, dass auf die Pergola-Konstruktion vor dem zweiten Obergeschoss des Hauses A zu verzichten sei. Die Beschwerdeführenden wenden in ihrer Beschwerdeschrift dagegen ein, die beiden Hausteile wiesen eine unterschiedliche Architektur auf. Die Fenstereinteilung und daraus folgende architektonische Ausgestaltung zeigten zwei verschiedene aneinander gebaute Gebäude. Die Fassade des Hausteils A sei im Erdgeschoss um 1,5 m und im 2. Obergeschoss um 3 m zurückversetzt. Die Geschosse beider Häuser seien auf unterschiedlichen Niveaus angesetzt. Bei dieser Sachlage sei es nicht zulässig, die nach § 292 PBG erlaubte Durchstossung der hypothetischen Dachlinie mit Dachaufbauten auf einen einzigen der beiden Hausteile zu konzentrieren.

#### **E. 5.2**

Gemäss § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG). Nach der Praxis wird dabei auf die tatsächliche Dachfläche abgestellt (RB 1993 Nr. 42; 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Die BauO der Gemeinde Stäfa enthält indessen für die hier massgebende Zone WD\* keine

Geschosszahlvorschriften, sondern begrenzt gemäss Art. 13 Abs. 1 und 2 BauO die Ausgestaltung der Bauten durch die Gesamtlänge (max. 50 m), Grenzabstände (5 m bzw. 10 m), Gebäudehöhe (7,5 m) und Firsthöhe (7 m) sowie Baumassenziffer (2,5 bzw. 2,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Innerhalb des durch diese Baubegrenzungsnormen vorgegebenen Profils kann das Gebäude frei gestaltet werden. In solchen Fällen ist nach der Rechtsprechung die Profillinie nicht an der tatsächlichen Dachfläche anzusetzen, sondern als theoretische Profillinie an der maximal zulässigen Gebäudehöhe – hier von 7,5 m (RB 1999 Nr. 121, E. 1; VGr, 2. Juli 2008, VB.2007.00460, E. 7.3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); vgl auch BRKE I Nr. 264/1995 in BEZ 1995 Nr. 36). Wie die Baurekurskommission richtig festgehalten hat, liegen die Bauteile des Hausteiles A (ohne Pergolen) vollumfänglich innerhalb des sich aus Art. 13 BauO in Verbindung mit §§ 281 und 292 PBG ergebenden maximal zulässigen Dachprofils (vgl. act. 9/18.9 von VB.2008.00287 ; Querschnitt A-A). Hingegen wird die – theoretische – Dachprofilinie beim Hausteil B auf einer Länge von 15,51 m durchstossen, mithin einem Drittel der Gesamtfassadenlänge der beiden Hausteile A und B (46,55 m). Es ist nicht rechtsverletzend, wenn die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz bei Anwendung der Drittelsregel von § 292 PBG von der Gesamtfassadenlänge ausgingen. Denn die beiden Hausteile A und B erscheinen optisch als einheitlicher Baukörper. Die Struktur der Fassaden ist ebenfalls einheitlich. Die höhenmässige Versetzung der beiden Baukörper um ca. ein halbes Geschoss nimmt den leicht abfallenden Geländeverlauf auf und ist als topografisch bedingte Struktur klar erkennbar. Auch der leichte Fassadenrücksprung der beiden Hausteile in Längsrichtung ändert nichts daran, dass das Gebäude in ihrer optisch-architektonischen Erscheinung als Einheit wirkt. Bei diesen Gegebenheiten ist es nicht rechtsverletzend, für die Berechnung des Drittels gemäss § 292 PBG die gesamte Fassadenlänge von 46,55 m als massgebend zu erachten. Die Bauteile des Hausteils B durchstossen die Dachprofilinie auf einer Länge von 15,51 m, d.h. auf einen Drittel der massgebenden Fassadenlänge von 46,55 m, und sind damit zulässig. Die Beschwerdeführenden verweisen in diesem Zusammenhang auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach es sich bei § 292 PBG um eine Ästhetiknorm handelt, die bezwecke, dass Dach- und Dachaufbauten in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden. Dachgeschosse müssten noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln (RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). Die Bauordnung der Gemeinde Stäfa beschränkt aber hier in der Zone WD\* die Zahl der Vollgeschosse nicht. Es ist daher auch nicht zu beanstanden, dass die Dachaufbauten im Hausteil B situiert werden und der Neubau damit gegen Süden viergeschossig in Erscheinung tritt (zur Situierung der Dachaufbauten an den Gebäudeecken vgl. VGr, 21. Mai 2003; VB.2003.00005, E. 2a; [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)); zudem werden die Fassaden der beiden obersten Geschosse gegenüber den beiden unteren um rund 2,4 m zurückversetzt und so die Fassadenfront "aufgelockert". Dieser Freiraum in der künstlerisch-architektonischen Gestaltung ist dem Bauherrn bzw. Architekten zuzugestehen (RB 2005 Nr. 63 = BEZ 2005 Nr. 19).

## **E. 6.1**

Zur streitigen Frage der Einordnung hat die Rekurskommission festgehalten, das Bauvorhaben ordne sich gut in die Umgebung ein. Mit der Ausgliederung der unüberbauten Kernzonengrundstücke aus der Kernzone und deren Zuweisung in die Zone WD\* im Jahr 1999 habe der kommunale Gesetzgeber offenbar die Überbaumöglichkeiten auf diesen Grundstücken erweitern wollen, unter der Inkaufnahme, dass so die strengen

Einordnungskriterien der Kernzone entfallen. Die Kernzonengrenze sei entlang der bestehenden historischen Bauten gezogen und damit bei den unüberbauten Grundstücken bewusst auf das Erfordernis einer kernzonenkongruenten Erscheinung verzichtet worden. Der strenge Massstab von § 238 Abs. 2 PBG verbiete daher Bauten, welche das Kernzonenbild beeinträchtigten, ohne dass vorausgesetzt werde, dass diese Bauten selber als Kernzonenbauten gestaltet werden. Es könne auch nicht verlangt werden, dass nur kleinmassstäbliche Bauten errichtet werden. Mit der im Vergleich zur gewöhnlichen Zone WD um 3 m reduzierten Gebäudehöhe in der Zone WD\* beabsichtige der Gesetzgeber offenbar den Schutz des Kernzonenbildes, während mit der vergleichsweise hohen Baumassenziffer von 2,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> dem raumplanerischen Bedürfnis nach verdichtetem Bauen in den Zentren Rechnung getragen werden sollte. Massige Bauvolumen seien daher gemäss den expliziten Planungsvorschriften auch unmittelbar angrenzend an die Kernzone zulässig bzw. gewollt. Zweifellos setze sich das Bauprojekt mit den angrenzenden historischen Bauten ästhetisch in einen gewissen Widerspruch, doch entspreche dies nach dem Gesagten dem Willen des Gesetzgebers. Das geplante "moderne" Gebäude stelle in optischer Hinsicht kein völlig neues Element in der näheren baulichen Umgebung dar; bergwärts in der Zone WG befänden sich bereits ähnliche kubische Mehrfamilienhäuser. Der Widerspruch zu den historischen Kernzonebauten ergebe sich lediglich aufgrund der Masse und der vergleichsweise "neuzeitlichen" Geradlinigkeit des Bauvorhabens, welche Merkmale aber vom Gesetzgeber gewollt bzw. zumindest gestattet werden. Der Vorinstanz könne nicht vorgeworfen werden, sie hätte bei der ästhetischen Beurteilung des Projektes ihr Ermessen überschritten. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2007.00286 laufe diese "Argumentationslinie" der Vorinstanz im Ergebnis darauf hinaus, § 238 Abs. 1 und 2 PBG die Anwendung überhaupt zu verweigern. Die zwingenden Minimalbestimmungen des kantonalen Rechts dürfe der kommunale Gesetzgeber durch seine Planung nicht unterlaufen. Es bestehe kein Recht auf volle Inanspruchnahme der maximalen Ausnutzung oder Baumasse. Es bestehe kein Zweifel, dass das Gebot zur besonderen Rücksichtnahme auf die benachbarte Kernzone nicht erfüllt sei, wenn die kubisch und massig in Erscheinung tretende Baute sich zu den angrenzenden historischen Bauten in einen Widerspruch setze oder alt und neu "aufeinander prallen". Das Bauwerk sei auch für sich selbst unbefriedigend. Der Bau wirke als eigentlicher baulicher "Schlitten". Die der Seeseite zugewandte Gebäudeseite erscheine als "Drachenkopf". Die historischen Bauteile entlang der O-Strasse würden durch den Neubau überragt, das Kernzonebild zur blossen Kulisse und schwer beeinträchtigt. Ergänzend wenden die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2007.00287 ein, es sei geradezu eine Zumutung, eine Baute mit den Dimensionen einer Turnhalle in ein Quartier mit einfachen, typisch schweizerischen Einfamilienhäusern mit Schrägdächern hineinzuwürgen.

## **E. 6.2**

Nach § 238 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 (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2), was nach der Rechtsprechung eine gute Einordnung erfordert (VGr, 17. Dezember 2003, VB.2003.00301, E. 2, [www.vgrzh.ch](http://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](http://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). 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, berufen, wenn sie –wie vorliegend – im Entscheid selber bzw. 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). Wie bei der Frage der hinreichenden Erschliessung haben sich die Rechtsmittelinstanzen auch bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide 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 Überprüfungs- befugnis – 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).

### **E. 6.3.1**

Die Vorinstanz hat in ihren Erwägungen (Rekursentscheid E. 7.2.2) einleitend die Gründe dargelegt, weshalb der Gesetzgeber das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 im Jahr 1999 von der Kernzone in die Zone WD\* umzonte. Auf diese überzeugenden Erwägungen kann verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Das Bauprojekt entspricht den mit dieser Umzonung festgelegten Gebäudedimensionen (Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gesamtlänge und Baumassenziffer). 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, nämlich 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, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5). 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 kann aber nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen (vgl. BGE 115 Ia 114 E. 3a) oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt (vgl. BGE 115 Ia 370, E. 5; BGr, 15. April 2005, 1P.709/2004, E. 2.3, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)) im Einzelfall die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten. Sind die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht nicht gegeben, so verlangt aber § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt (VGr, 15. März 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. 6.3.2**

Der Gemeinderat Stäfa und die Vorinstanz sind ohne nähere Begründung davon ausgegangen, das streitige Bauvorhaben habe sich wegen der angrenzenden Kernzone nicht nur befriedigend, sondern im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG gut einzuordnen. Nach der Rechtsprechung gelten in Kernzonen, welche gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG (vgl. VGr, 26. September 2001, VB.2001.00192, E. 2; 1. Juni 2005, VB.2004.00543, E. 5.4; beide unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Das bedeutet jedoch nicht, dass damit die Kernzone selber zum Schutzobjekt wird und eine besondere Rücksichtnahme beanspruchen kann. Eine solche ist nur dann erforderlich, wenn Schutzobjekte unmittelbar an der Zonengrenze liegen, so dass ihnen die Kernzone keinen ausreichenden Schutz zu bieten vermag, und die in der angrenzenden Zone geplanten Bauten eine für die Einordnung relevante Nähe zu den Schutzobjekten aufweisen (VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 E. 3.2). Dass es sich hier bei den Bauten in den an die Baugrundstücke unmittelbar angrenzenden Kernzonenbereichen um Schutzobjekte handle, wird nicht geltend gemacht und ist nicht aktenkundig. Weitere Abklärungen in diesem Sinn können jedoch unterbleiben, da die angefochtene Baubewilligung auch bei Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht rechtsverletzend ist. Besondere Gründe, welche eine Herabsetzung des erst 1999 bei der Entlassung des Baugrundstückes aus der Kernzone definierten Bauvolumens verlangen würden, sind nicht gegeben. Die von den Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2007.00287 eingereichten Fotomontagen (act. 9/20.1 und 2 von VB.2008.00287) belegen, wie die Vorinstanz richtig festhält, dass die Kernzonensilhouette von der O-Strasse aus nicht gestört wird, wenn das Bauprojekt zwischen Kernzonenbauten im Hintergrund sichtbar ist. Die Ansicht, der Baukörper vermöge auch für sich den Anforderungen an eine gute Gestaltung zu genügen, ist nicht rechtsverletzend. Die seeseitige Fassade wird durch die Rückversetzung der beiden oberen Geschosse gegenüber der Fassade der beiden unteren Geschosse um 2,5 m in terrassenähnlicher Weise aufgelockert. Auch die Fassadengestaltung und Strukturierung genügt hohen Ansprüchen. Mit ihren pauschalen Qualifizierungen des Neubaus als "Schlitten", "Drachenkopf" oder "Turnhalle" geben sie eine abweichende ästhetische Einschätzung des Projektes wieder, vermögen aber die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz nicht zu widerlegen. Zu Recht hat diese die ästhetisch-architektonische Beurteilung des Neubaus durch die Baubewilligungsbehörde geschützt. Diese hat auf jeden Fall bei der ästhetischen Beurteilung des Projektes den ihr zustehenden Ermessens- und Beurteilungsspielraum nicht verletzt. Die Beschwerde ist auch unter diesem Gesichtspunkt abzulehnen.

### **E. 7**

Die Beschwerdeführenden im Verfahren VB.2007.00287 rügen schliesslich eine Verletzung der Bestimmung von Art. 35 BauO über die Abgrabungen. Sie setzten sich jedoch mit den Ausführungen der Rekurskommission zu dieser kommunalen Bestimmung nicht näher auseinander, so dass auf die Begründung im Rekursentscheid (E. 6) verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG).

### **E. 8**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerden unbegründet und abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Umtriebsentschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Vielmehr sind sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen. Angemessen ist eine solche von Fr. 2'000.-.

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