

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00470 vom 23. April 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-04-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2008.00470](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00470)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00470 du 23 avril 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00470 del 23 aprile 2009

## Regeste

Baubewilligung | Frage der genügenden Einordnung einer Container-Unterkunft für Asylsuchende in Wohnzone mit Gewerbeerschöpfung. Bei der geplanten Unterkunft handelt es sich um einen reinen Zweckbau, der keine besondere Gestaltungsleistung erkennen lässt. Es ist gerichtsnotorisch, dass Container, wie sie vorliegend verwendet werden, einen wenig ansprechenden, klar behelfsmässigen sowie unfertigen Eindruck machen. Auch wenn die Bauherrschaft versucht hat, durch die Anordnung der Container und die Verbindungselemente diesem Eindruck entgegenzuwirken, bleiben die Container in der durch massive Wohnbauten geprägten Umgebung ein fremdes Element, das mit guten Gründen als ästhetisch unbefriedigend gewürdigt werden kann. Für den vom Beschwerdeführer geäusserten Verdacht, der Beschwerdegegner stelle übertriebene Gestaltungsanforderungen, um ein ihm aus anderen Gründen nicht genehmes Projekt zu verhindern, liegen keine Anhaltspunkte vor (E. 3.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

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](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). Zu diesen gehört auch die Zonenzugehörigkeit eines Baugrundstücks. § 238 Abs. 1 PBG gilt grundsätzlich für alle Bauten und Anlagen, und seine Anwendung erstreckt sich deshalb auf alle Zonen; hinsichtlich der ästhetischen Anforderungen ist aber jeweils die Zielsetzung der entsprechenden Zone zu berücksichtigen, weshalb in einer Gewerbezone nicht die gleichen Anforderungen wie in einer Wohnzone gestellt werden können (RB 1980 Nr. 122 und 123). 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). Das neben der Sachverhaltsüberprüfung (§ 51 VRG) auf die Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG von vornherein nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten.

### **E. 2.1**

Der Beschwerdegegner hat die genügende Einordnung des Bauvorhabens mit der Begründung verweigert, die in gleicher Grösse geometrisch angeordneten Fensterfronten liessen die zweigeschossige Baute als kasernenhaft und monoton erscheinen; die vorgesehene Bauweise mit Stahlrahmenkonstruktion, Wandpaneelen und Blechdach wirke rein zufällig und lasse jeglichen Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung vermissen; es handle sich um eine eigentliche "Baracke", die den Gestaltungsanforderungen, wie sie mit Rücksicht auf die ansprechende Umgebung zu stellen seien, nicht genüge.

### **E. 2.2**

Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, der Beschwerdegegner stelle übertriebene Gestaltungsanforderungen, um ein ihm aus anderen Gründen nicht genehmes Projekt zu verhindern, was einen Ermessensmissbrauch darstelle. Entgegen der Darstellung des Beschwerdegegners übernehme die geplante Baute mit dem Flachdach, der regelmässigen Anordnung der Fenster und der Stahlrahmenkonstruktion gestalterische Elemente, die auch die benachbarten Bauten aufwiesen. Die umliegenden Grundstücke seien Wohnzonen mit Gewerbe- und Industriezonen zugewiesen, was in diesem Quartier Gewerbe- und Industriebauten ermögliche. Solche seien auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 für die dortige Holzbaufirma auch bereits erstellt worden. Die übrigen Bauten der Umgebung wiesen eine grosse Varietät hinsichtlich der Bauformen und der verwendeten Materialien auf. Der starken Durchgrünung der Umgebung werde durch die geringe Ausnützung des Grundstücks und die damit verbleibenden grossen Grünflächen Rechnung getragen.

### **E. 2.3**

In seiner Beschwerdeantwort macht der Beigeladene zur Frage der Einordnung insbesondere geltend, ein Barackenprovisorium, wie es der Beschwerdeführer nach eigener Aussage zu errichten gedenke, sei in der näheren Umgebung nirgends zu finden. Der Beschwerdegegner macht geltend, das unmotivierte Zusammensuchen einzelner Gestaltungselemente aus der baulichen Umgebung vermöge keine befriedigende Gestaltung herbeizuführen. Entscheidend sei der architektonische Ausdruck als Ganzes, der in krassem Gegensatz zu den in der Nachbarschaft als Arealüberbauung erstellten

Mehrfamilienhäusern, aber auch zu den älteren, aber sorgfältig gestalteten Wohngebäuden stehe. Das Gebäude der Holzbaufirma auf der Nachbarparzelle liege in Bezug auf die umliegenden Wohnbauten etwas abseits; zudem sei es vor längerer Zeit erstellt worden und stelle deshalb keinen verbindlichen Massstab für die Gestaltungsanforderungen dar.

### **E. 3.1**

Das Baugrundstück, welches der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zugewiesen ist, ist heute weitgehend von Wohnbauten umgeben. Im Osten steht jenseits der E-Strasse eine moderne Mehrfamilienhausüberbauung, im Norden finden sich auf der gegen-überliegenden Seite der D-Strasse zwei Reihenhauskomplexe und ein gefälliges älteres Einfamilienhaus. Auf der südlich angrenzenden Parzelle, welche früher in der dreigeschossigen Gewerbezone mit Wohnanteil GW3 lag, mit dem Zonenplan vom 9. Dezember 2003 jedoch ebenfalls der Wohnzone WG3 zugewiesen wurde, entstehen zur Zeit sieben als Arealüberbauung bewilligte Mehrfamilienhäuser. Auf der Westseite finden sich ebenfalls ein älteres Einfamilienhaus und lediglich an dieses angrenzend auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 die in die Jahre gekommenen gewerblichen Bauten einer Holzbaufirma, welche verschiedene Container, einen siloartig wirkenden, mehrgeschossigen Betonbau und verschiedene Schuppen und Lagerhallen umfassen. Im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans wurde mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. August 2007 auch dieses zunächst der Industriezone angehörige Grundstück der Wohnzone WG3 zugewiesen. Das umstrittene Bauvorhaben besteht aus drei auf der Höhe des ersten Obergeschosses durch Stege miteinander verbundenen, in Containerbauweise errichteten Trakten. Der mittlere mit den Sanitär-, Küchen- und Aufenthaltsräumen im Untergeschoss ist weitgehend eingeschossig. Die beiden seitlichen Trakte, die hauptsächlich Wohn- und Schlafräume enthalten, bestehen aus zwei Schichten von je neun mit ihren Längsseiten zusammengefügtten Containern, welche stirnseitig zum Mitteltrakt hin eine Türe und auf der gegen aussen gerichteten Seite je ein doppelflügeliges Fenster aufweisen. Die West- und die Ostfassade werden gebildet durch die befensterten Stirnseiten dieser zwei Container-Schichten. Gegen Norden und Süden weisen die Fassaden nur wenige Fenster- und Türöffnungen auf, und der mittlere Trakt verfügt nur gegen Norden, wo sich der Eingang befindet, über zwei Geschosse. Im Übrigen werden diese beiden Fassaden geprägt durch Durchblicke zwischen den Trakten sowie die Treppenaufgänge und die auf der Höhe des Obergeschosses verlaufenden Verbindungsstege. Der Umschwung, der ringsum Tiefen zwischen 10 und 17 m aufweist, soll weitgehend begrünt werden.

### **E. 3.2**

Wie sich aus den Erwägungen der angefochtenen Bauverweigerung und den Vorbringen des Beschwerdegegners im Rechtsmittelverfahren ergibt, hat er für die ästhetische Beurteilung des Bauvorhabens an den umliegenden Wohnbauten Mass genommen. Die Gewerbebauten westlich des Grundstücks hat er wegen ihrer Randlage und aufgrund ihres Alters als nicht massgeblich gewürdigt. Das ist, wie der Augenschein des Verwaltungsgerichts gezeigt hat, nicht zu beanstanden. Zwar lässt die Zonenzuweisung der Zonen WG2 und WG3 in beschränktem Umfang auch Gewerbebauten zu (vgl. Ziffer 5.2 BZO). Tatsächlich sind aber in der Umgebung des Baugrundstücks fast ausschliesslich reine Wohnbauten entstanden, so dass es ohne Weiteres vertretbar ist, bezüglich den Gestaltungsanforderungen an diesen Mass zu nehmen und nicht an den älteren Gewerbebauten auf der Parzelle westlich des Baugrundstücks. Der Entstehung eines Wohnquartiers ist denn auch damit Rechnung getragen worden, dass die südlich des

Baugrundstücks zum Bahnhof hin gelegene Nachbarparzelle von der dreigeschossigen Gewerbezone mit Wohnanteil GW3 mit dem Zonenplan vom 9. Dezember 2003 in die Wohnzone WG3 umgezont wurde; die Überbauung dieses Grundstücks mit sieben als Arealüberbauung bewilligten Mehrfamilienhäusern befindet sich im Bau. Mit der am 21. August 2007 erfolgten Umzonung des zuvor der Industriezone C zugewiesenen Grundstücks Kat.-Nr. 02 westlich des Baugrundstücks zur Wohnzone WG3 wird die Entwicklung zur Entstehung eines durch Wohnbauten geprägten Quartiers weiter vorangetrieben. Ob diese am 5. November 2007 von der Baudirektion genehmigte Umzonung im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Bauverweigerung am 10. Dezember 2007 bereits rechtskräftig war, kann dahingestellt bleiben, da sich die ästhetische Würdigung des Gemeinderats unabhängig von dieser Umzonung als sachlich vertretbar erweist. Die geplante Unterkunft ist, wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ein reiner Zweckbau, der keine besondere Gestaltungsleistung erkennen lässt. Die ästhetische Kritik des Beschwerdegegners, wonach die in gleicher Grösse angeordneten Fensterfronten die zweigeschossige Baute als kasernenhaft und monoton erscheinen liessen, erweist sich insbesondere auch aufgrund der von der Bauherrschaft eingereichten Visualisierungen als nachvollziehbar. Besonders die West- und die Ostfassade lassen diese Beurteilung als gerechtfertigt erscheinen, wobei die gegen die E-Strasse gerichtete Ostseite fast ausschliesslich im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnbauten wahrgenommen wird und deshalb mit ihrem an eine Grossbaustelle gemahnenden ästhetischen Auftritt in einem durch Wohnbauten geprägten Umfeld mit guten Gründen als Fremdkörper beurteilt werden kann. Die zweigeschossig in Erscheinung tretende Nordfassade mit der Eingangspartie wirkt zwar wegen der Durchblicke zwischen den drei Trakten sowie den Treppenaufgängen und dem auf der Höhe des Obergeschosses verlaufenden Verbindungssteg weniger monoton. Auch wenn mit diesen Stahlkonstruktionen Elemente aufgenommen werden, wie sie auch bei der gegenüberliegenden Reiheneinfamilienhaus-Überbauung beobachtet werden können, vermag dies den Gesamteindruck nicht entscheidend zu verbessern. Zu beachten ist zudem, dass das Baugrundstück an der Einmündung der E-Strasse in die D-Strasse liegt und das Bauvorhaben wegen dieser Ecklage sowie wegen der im Vergleich mit der Überbauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück sehr geringen Ausnützung im Siedlungszusammenhang auffallen würde. Insgesamt erscheint damit die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als nachvollziehbar und liegt sie noch im Bereich des Vertretbaren. Das gilt auch dann, wenn berücksichtigt wird, dass die südlich angrenzende Überbauung als Arealüberbauung bewilligt wurde und deshalb erhöhten Gestaltungsansprüchen genügen muss. Auch so bleibt in gestalterischer Hinsicht zum geplanten Bauvorhaben noch eine hinreichende Differenz, um diesem mit vertretbaren und nachvollziehbaren Gründen die erforderliche befriedigende Gestaltung abzusprechen. So ist insbesondere auch darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht in VB.2000.00035 vom 7. Juni 2000, E. 2.b ([www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)), erwogen hat, es sei gerichtsnotorisch, dass Container, wie sie hier verwendet werden, einen wenig ansprechenden, klar behelfsmässigen sowie unfertigen Eindruck machten und wie zufällig aufgestellte Büchsen oder Schachteln wirkten, weshalb in jenem Fall wegen des gravierenden Einordnungsmangels auch eine befristete Bewilligung als unzulässig beurteilt wurde. Auch wenn die Bauherrschaft hier versucht hat, durch die Anordnung der Container und die Verbindungselemente diesem Eindruck entgegenzuwirken, bleiben die Container in der durch massive Wohnbauten geprägten Umgebung ein fremdes Element, das mit guten

Gründen als ästhetisch unbefriedigend gewürdigt werden kann. Sodann lässt sich auch der vom Beschwerdeführer geäußerte Verdacht nicht erhärten, der Beschwerdegegner stelle übertriebene Gestaltungsanforderungen, um ein ihm aus anderen Gründen nicht genehmes Projekt zu verhindern. Jedenfalls hat der Beschwerdeführer nichts vorgebracht, was darauf schliessen lässt, dass die Baubehörde unter vergleichbaren Umständen geringere Gestaltungsanforderungen gestellt hat, und hat auch der Augenschein keine entsprechenden Anhaltspunkte ergeben.

#### **E. 4**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG), der zudem zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- an den Beschwerdegegner zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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