

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00552 vom 23. April 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-04-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00552

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00552 du 23 avril 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00552 del 23 aprile 2009

Regeste

Baubewilligung | Neubau von Alters- und Familienwohnungen: Einordnung. 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, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Baugrundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich (E. 4.1). Besondere Gründe, welche eine Herabsetzung des erst 1999 bei der Entlassung des Baugrundstücks aus der Kernzone definierten Bauvolumens verlangen würden, sind nicht gegeben. Die Kernzonensilhouette wird nicht gestört und eine Aufteilung des Bauvolumens auf mehrere Baukörper ist aus Rücksicht auf die kleineren Bauvolumen der Kernzone nicht zwingend erforderlich (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

D, vertreten durch RA E,

E. 1.1

Die Beschwerdeführenden machen in der Beschwerde geltend, beim Bauvorhaben seien unzulässige Abgrabungen bewilligt worden. Dieser Einwand wurde in der Rekurschrift vom 16. April 2008 nicht erhoben, weshalb darauf gemäss § 52 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) nicht einzutreten ist.

E. 1.2

Da der massgebliche Sachverhalt, soweit prozessrelevant, aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich der von den Beschwerdeführenden beantragte Augenschein (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 2

Die Beschwerdeführenden machen in erster Linie geltend, das Bauvorhaben sei durch die F-Strasse nur unzureichend erschlossen. Wegen ihres ungenügenden Ausbaus würde sie den Erschliessungsanforderungen nicht genügen, die sich durch die bewilligte Arealüberbauung und den auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 bewilligten weiteren Neubau stellten. Das Verwaltungsgericht hat sich mit diesen Einwänden bereits im vor Bundesgericht angefochtenen Beschwerdeentscheid VB.2008.00286 und 287 vom 29. Oktober 2008 befasst, mit welchem die Beschwerden gegen das bereits erwähnte Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 abgewiesen wurden, darunter auch diejenige der heutigen

Beschwerdeführenden. Dabei hat es die Erschliessungsverhältnisse auch unter Einbezug der hier streitbetroffenen Neuüberbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 geprüft und die Erschliessung durch die F-Strasse als hinreichend beurteilt. Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was heute eine abweichende Beurteilung rechtfertigen würde. Auf die Erwägungen der Vorinstanz ist deshalb unter Hinweis auf den den Beschwerdeführenden bekannten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. Oktober 2008 in zustimmendem Sinn zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 3

Die Baurekurskommission hat sich mit den Einwänden der Beschwerdeführenden betreffend die Gebäudehöhe eingehend auseinandergesetzt und diesen insofern Rechnung getragen, als sie auflagenweise beim Haupthaus eine Redimensionierung der Pergolen an der Südseite und der Verstreibungen über dem Laubengang an der Nordseite angeordnet hat. Eine weitergehende Verletzung des nach § 292 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zulässigen Gebäudeprofils hat sie dagegen verneint. Inwiefern diese Erwägungen unzutreffend sein sollen, legen die Beschwerdeführenden nicht dar. Aufgrund der Pläne ist denn auch ohne Weiteres ersichtlich, dass Attikageschoss und Dachaufbauten abgesehen von den von der Vorinstanz beanstandeten Bauteilen innerhalb des gemäss § 292 PBG zulässigen Profils liegen. Dass dieses Profil nicht korrekt ermittelt worden sei, wird nicht geltend gemacht. Die Beschwerde erweist sich damit auch insofern als unbegründet. Im Übrigen kann diesbezüglich auch auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. Oktober 2008 verwiesen werden, wo die Beschwerdeführenden entsprechende Einwände erhoben haben.

E. 4

Bezüglich der Gestaltung des Bauvorhabens machen die Beschwerdeführenden wie im früheren Verfahren insbesondere geltend, die geplante Überbauung nehme mit ihren Dimensionen nicht die gemäss § 238 Abs. 2 PBG gebotene Rücksicht auf die angrenzende Kernzone. Zudem seien hier, weil es sich um eine Arealüberbauung handle, noch höhere Anforderungen an die Gestaltung zu stellen. Das Grundstück sei seinerzeit der Wohnzone WD* zugeteilt worden mit der Begründung, dass in dieser eine Gebäudehöhe von 7,5 m sowie die Baumassenziffer analog der Kernzone KB gälten; das vorliegende Projekt weise aber eine Höhe von über 11 m auf. Mit der Bewilligung einer solchen Baute in der neuen Zone WD* hätten die Beschwerdeführenden nicht rechnen müssen, weshalb die Bewilligung auch gegen Treu und Glauben verstosse.

E. 4.1

Die Vorinstanz hat in ihren Erwägungen (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.2.2) einleitend die Gründe dargelegt, weshalb der Gesetzgeber das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 zusammen mit dem angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 02 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; 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) 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, 19. April 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. 4.2

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). 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, sodass 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 Baugrundstücks aus der Kernzone definierten Bauvolumens verlangen würden, sind nicht gegeben. Wie das Verwaltungsgericht bereits im Entscheid vom 29. Oktober 2008 festgestellt hat und die Vorinstanz zutreffend festhält, wird die Kernzonensilhouette von der H-Strasse aus nicht gestört, wenn das Bauprojekt gleichsam den Hintergrund der Kernzonenbauten bildet und zwischen diesen hindurch sichtbar ist. Eine Aufteilung des Bauvolumens auf mehrere Baukörper, wie sie die Beschwerdeführenden zu bevorzugen scheinen, ist aus Rücksicht auf die kleineren Bauvolumen der Kernzone nicht zwingend erforderlich. Die Vorinstanz hat diesbezüglich zutreffend auf das von der Baubehörde beigezogene Gutachten hingewiesen, welches festhält, dass die gewählte Lage der Baukörper und die Kompaktheit der Baumasse grosszügige Freiflächen und eine gute Distanz des Haupthauses zu den historischen Bauten der Kernzone entstehen lässt. Sodann ist die Ansicht, die projektierten Baukörper vermöchten auch für sich den Anforderungen an eine gute Gestaltung und insbesondere auch den erhöhten Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zu genügen,

jedenfalls nicht rechtsverletzend; die Rügen der Beschwerdeführenden zielen denn auch auf die Dimensionen der Gebäude ab und betreffen nicht die Gestaltung im Einzelnen.

E. 4.3

Verfehlt ist sodann der Einwand, die Gebäudehöhe von 7,5 m, wie sie mit der Zuweisung zur Wohnzone WD* im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision 1999 in Aussicht gestellt worden sei, werde hier mit einer Höhe von 11 m überschritten. Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden Boden gemessen; sie beträgt bei beiden Bauten die zulässigen 7,5 m. Der Einwand, die Bewilligung einer Baute mit einer Gebäudehöhe über 7,5 m verstosse gegen Treu und Glauben, ist deshalb unbegründet.

E. 5

Damit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG), die überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten sind (§ 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.