

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00127 vom 30. Juni 2010**

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00127](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00127)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00127 du 30 juin 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00127 del 30 giugno 2010

## **Regeste**

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses: Einordnung. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 KV eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird. Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich deshalb die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen (E. 4.2). Auseinandersetzung mit der an dieser Rechtsprechung geübten Kritik. Bestätigung der Rechtsprechung (E. 4.3). Die Beschwerdeführerin hat bereits in der Bauverweigerung die dem Bauvorhaben entgegen gehaltenen Einordnungsmängel eingehend begründet und in der Rekursantwort diese Kritik zulässigerweise ergänzt und vertieft. Ihre Erwägungen beruhen auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung, berücksichtigen die von der Rechtsprechung zur Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG entwickelten Grundsätze und beruhen auf einer vertretbaren und nachvollziehbaren ästhetischen Würdigung (E. 4.4). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Gemäss § 70 in Verbindung mit § 21 lit. b VRG ist eine Gemeinde zur Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen zur Beschwerde berechtigt. Solche schutzwürdigen Interessen bejaht das Verwaltungsgericht in ständiger Praxis bei Streitigkeiten über die rechtsgenügende Einordnung einer Baute (RB 1979 Nr. 10; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 67). Die im Rekursverfahren unterlegene Stadt Zürich ist daher zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht legitimiert.

### **E. 2**

wird nach der insoweit unbestrittenen Darstellung der Beschwerdeführerin die Ausnützung des Baugrundstücks gegenüber den zonengemässen 90 % um rund 12 % auf rund 102 % erhöht.

### **E. 3**

Zur Begründung ihrer Beschwerde beruft sich die Beschwerdeführerin in erster Linie auf den ihr in Einordnungsfragen zustehenden, durch die Gemeindeautonomie (Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005; KV) geschützten Beurteilungsspielraum und macht geltend, die Rekursinstanz habe die sich daraus ergebende Beschränkung ihrer Überprüfungsbefugnis missachtet. Die Umgebung des Baugrundstücks zeichne sich neben der Hanglage aus durch allseitig orientierte, gut proportionierte freistehende Häuser in durchgrüntem Gärten. Trotz der sich im Gange befindlichen Verdichtung des Wohnquartiers am unteren Hang des E- und des F-Bergs werde als städtebauliches Ziel angestrebt, die bestehenden Charakteristiken und Qualitäten auch in verdichteten Situationen zu erhalten. Dazu gehörten die Hanglage, der begrünte Aussenraum sowie die villenartige Bebauungsstruktur mit Solitärbauten von zurückhaltender Eleganz und Repräsentanz. Dabei komme der Gestaltungsvorschrift eine entscheidende Bedeutung zu. Könnten Bauten völlig losgelöst von ihrem Standort ohne jeglichen Ortsbezug entwickelt werden und dürfte der landschaftliche und städtebauliche Kontext keine Rolle mehr spielen, dann würde die Vielfalt der Stadtlandschaft mit ihren unterschiedlichen Quartieren völlig verwischt. Wenn wie beim Baugrundstück die primären Bauvorschriften eine grosse Ausnützung ermöglichen, komme der Frage, in welcher Weise das Volumen realisiert werde, umso grössere Bedeutung zu. Besondere Sorgfalt sei zudem erforderlich, wenn das in Bezug auf die Umgebung ohnehin grosse Volumen noch durch Ausnutzungsübertragungen erhöht werde. Die Bewilligungsbehörde könne gestützt auf § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Volumens durchsetzen. Es müssten zwar nicht die stilistischen, zeittypischen Merkmale der Nachbarhäuser kopiert werden, doch sei eine gewisse Anlehnung an die Massstäblichkeit und die typologischen Eigenschaften der baulichen Umgebung notwendig. Dass die Balkone auf der ausrichtungsmässig privilegierten Seite angebracht und grosszügig dimensioniert würden, werde nicht kritisiert; hier seien indessen die Proportionen nicht gewahrt, sondern die über die ganze Gebäudelänge reichenden Verglasungen sowie die vor- und zurückspringende Wintergartenschicht führten zu einer unproportionierten, unruhigen Gestalt, die sich nicht in die Umgebung mit ihren schlichten Bauten einzuordnen vermöge. Die murale hangseitige Fassade und die fast vollständig verglaste, gegen Südwesten ausgerichtete Gebäudeseite stiessen auf den Seitenfassaden unvermittelt aufeinander. Dieser Fassadenaufbau sei in sich nicht kohärent und die Zweiseitigkeit vermöge nicht zu den allseitig ausgestalteten Fassaden der umliegenden Bauten zu vermitteln. Der dominierende gläserne Ausdruck der südwestlichen Hauptfassade stelle einen unverträglichen Gegensatz dar zu den zurückhaltend verputzten Häusern der Umgebung. Auch die gewählte Gebäudeform wirke unregelmässig und zufällig; sie ergebe sich einzig aus der Nachzeichnung der baurechtlichen Möglichkeiten und sei im Kontext von Bauten mit einfachen Gebäudeformen unverständlich. Auch die Fassade zur C-Strasse, die über keine repräsentative Öffnungen verfüge, obwohl sie unmittelbar an den Strassenraum angrenze, lasse den gebotenen Ortsbezug vermissen. Schliesslich sei die vom Altbau übernommene Situierung des Neubaus schräg zur D-Strasse nicht nachvollziehbar, und durch die Terrainveränderungen auf der Südwestseite werde eine künstliche Gartenlandschaft erzeugt, die zur ortsüblichen Umgebungsgestaltung im Widerspruch stehe. Die Beschwerdegegnerin stellt zunächst die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung infrage, wonach die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Einordnungsentscheiden der kommunalen Behörde Zurückhaltung zu üben habe und nicht in deren Beurteilungsspielraum eingreifen dürfe. Zu einer solchen Beschränkung der

Überprüfungsbefugnis bestehe hier auch deshalb kein Grund, weil die Rekurskommission einen Augenschein vorgenommen habe. Im Weiteren macht die Beschwerdegegnerin geltend, hier seien die Voraussetzungen dafür, dass ausnahmsweise aus Einordnungsgründen auf die Realisierung der sich aus den primären Baubegrenzungsnormen ergebenden Baumöglichkeiten verzichtet werden müsse, nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin gehe zu weit, wenn sie unter Hinweis auf ihre städtebauliche Zielsetzung verlange, dass Charakteristiken und Qualitäten der bestehenden Umgebung auch in verdichteten Situationen zu erhalten seien; § 238 PBG habe keine Erhaltungsfunktion. Die bestehende bauliche Umgebung sei nicht einheitlich und sie müsse sich den zonenrechtlichen Möglichkeiten, einem zeitgemässen Architekturverständnis und aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechend verändern können. Das Volumen des Neubaus ergebe sich nur in untergeordnetem Umfang aus der Ausnutzungsübertragung; die Beschwerdeführerin lege nicht dar, inwiefern daraus ein Einordnungsmangel entstehe. Die Beschwerdeführerin gehe zu weit, wenn sie eine gewisse Anlehnung an die Massstäblichkeit und typologischen Eigenschaften der baulichen Umgebung fordere. Die genügende Einordnung entfalle nicht bereits mit der Einführung einer neuen Formensprache in das einheitliche Bild einer älteren Überbauung, sondern setze das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus, was hier nicht zutrefte. Mit der Abschrägung der Südecke werde auf die räumliche Situation in ähnlicher Weise reagiert, wie bei den Gebäuden G-Strasse 05 und C-Strasse 06 im Bereich G-Strasse/H-Platz. Mit der sorgfältigen Gliederung des Baukörpers horizontal und vertikal werde die zulässige volumetrische Dichte subtil gelockert und mit der durchgehenden Balkon-/Wintergartenfront weiter filigran aufgelöst. Beabsichtigt werde, dem bisher quartierfremden Tor zum F-Berg ein neues, modernes und repräsentatives Gesicht zu geben. Die Balkone samt den Verglasungen entsprächen an dieser privilegierten und gleichwohl zentrumsnahen Wohnlage einer üblichen Gestaltung und liessen sich nicht beanstanden, auch wenn bei den Altbauten der Umgebung ein Pendant nicht zu finden sei. Was die Kritik an der Fassade zur C-Strasse betreffe, so sei es gestalterisch vertretbar, nicht diese kurze Stirnfassade, sondern jenen Fassadenteil repräsentativ zu gestalten, der ohnehin markant in Erscheinung trete. Auch das angrenzende Gebäude an der C-Strasse weise im untersten Geschoss Garagen auf. Mit der Schrägstellung zur D-Strasse werde die Stellung des Altbaus übernommen, was die Gestaltung einer Grünfläche und die Aufweitung des Freiraums gegen die Kreuzung hin erlaube. Zudem bestehe entlang der D-Strasse keine einheitliche Gebäudeflucht. Da C- und D-Strasse nicht rechtwinklig aufeinander stiessen, könne das Gebäude nicht beide Fassadenfluchten übernehmen. Was die Umgebungsgestaltung betreffe, so werde der bestehende Terrainverlauf weitgehend übernommen.

#### **E. 4.1**

Nach § 238 Abs. 1 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 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, 2. März 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).

#### **E. 4.2**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 KV eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich deshalb 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. Auch die Baurekurskommission darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (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 gemäss § 50 VRG in der Regel nur zur Rechtskontrolle befugte Verwaltungsgericht hat somit insbesondere die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Rechtsfrage zu beantworten, ob die Rekursinstanz zulässigerweise in den Beurteilungsspielraum der Gemeindebehörde eingegriffen hat.

#### **E. 4.3**

Die von der Beschwerdegegnerin geübte Kritik rechtfertigt keine Änderung dieser Rechtsprechung. Gemäss Art. 77 Abs. 1 KV gewährleistet das Gesetz die wirksame Überprüfung von Verwaltungsanordnungen durch eine Rekursinstanz sowie den Weiterzug an ein Gericht. Mit § 20 Abs. 1 VRG, wonach mit dem Rekurs alle Mängel des Verfahrens und der angefochtenen Anordnung geltend gemacht werden können, wird diese Anforderung erfüllt; insbesondere ist damit auch die Kontrolle der Ermessensausübung gewährleistet. Mit dieser Pflicht zur vollen Überprüfung wird indessen nicht ausgeschlossen, dass sich die Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe oder bei der Ermessenshandhabung ein Beurteilungs- und Ermessensbereich zusteht. Die "wirksame" Überprüfung gemäss Art. 77 Abs. 1 KV zielt auf die Unabhängigkeit der Rekursinstanz und die Einhaltung grundlegender Verfahrensgarantien ab (Isabelle Häner, in: Isabelle Häner/Markus Rüssli/Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 77 N. 7 ff.); eine Beschränkung des den (kommunalen) Verwaltungsbehörden nach ständiger Praxis zustehenden Beurteilungs- und Ermessensbereichs war damit nicht beabsichtigt. Die den Rekursinstanzen auferlegte Zurückhaltung bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide wird in erster Linie mit der Gemeindeautonomie begründet. Das Subsidiaritätsprinzip, wie es in Art. 85 Abs. 1 KV konkretisiert ist, kommt auch dort zum Tragen, wo der Vollzug von kantonalen Gesetzen den Gemeinden übertragen wird; auch dabei ist den Gemeinden nach Art. 85 Abs. 1 Satz 2 KV ein möglichst grosser

Handlungsspielraum zu belassen (Tobias Jaag, in: Häner/Rüssli/Schwarzenbach, Art. 85 N. 14). Wenn es um die Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des kantonalen Rechts geht, steht zwar die Entwicklung von Grundsätzen, wie dieser Handlungsspielraum zu füllen ist, den kantonalen Instanzen zu. Im Zusammenhang mit der Anwendung von § 238 PBG ist dabei von der "allgemeinen Konkretisierung" der ästhetischen Generalklausel die Rede (vgl. Arnold Marti, Bemerkungen zum Entscheid des Bundesgerichts vom 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 437 ff.). Darunter sind die von der Rechtsprechung entwickelten Regeln zu verstehen, wie diejenige, dass mit der Einordnungsbestimmung in der Regel nicht die Übernahme von in der baulichen Umgebung bereits vorhandenen Bauformen verlangt werden kann oder dass § 238 PBG grundsätzlich keine Handhabe bietet, die Ausschöpfung der nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Baumöglichkeiten zu untersagen, wenn die in der Umgebung bestehenden Bauten diese nicht voll ausschöpfen (vgl. zu diesen und weiteren solchen Regeln Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-3 ff.). Diese Regeln engen jedoch nur den Spielraum für die ästhetische Beurteilung ein, ohne diese ersetzen zu können. Zudem sind stets auch die örtlichen Verhältnisse zu würdigen, weshalb in Einordnungsfragen den Gemeinden immer ein durch ihre Autonomie geschützter Entscheidungsspielraum zusteht (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 4, 18 ff.; vgl. auch Marti, S. 437 ff.). Die Würdigung der örtlichen Verhältnisse steht dabei auch dann in erster Linie der kommunalen Behörde zu, wenn sich die Rechtsmittelinstanz durch einen Augenschein über die örtlichen Verhältnisse ins Bild gesetzt hat. Sodann ist es gerade ein Zweck der Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe, den mit der Rechtsanwendung in erster Instanz befassten Verwaltungsbehörden einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen (René A. Rhinow/Heinrich Koller/Christina Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel/Frankfurt a.M. 1996, Rz. 1306). Aufgabe der verwaltungsexternen Rechtsmittelinstanzen ist es zu prüfen, ob die Verwaltung sich an die durch das Gesetz und die durch seine Auslegung entwickelten Schranken hält, nicht aber, den administrativen Handlungsspielraum selber auszufüllen (René A. Rhinow, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Wandel, in: Staatsorganisation und Staatsfunktionen im Wandel, Festschrift für Kurt Eichenberger zum 60. Geburtstag, Basel 1982, S. 670 f.; vgl. auch Benjamin Schindler, in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Art. 49 Rz. 3 ff.). Diese Überlegungen gelten auch, wenn die erstinstanzliche Anwendung des kantonalen Rechts einer kommunalen Behörde übertragen ist. Ausgeprägt gilt dies bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG. Die Festlegung ästhetischer Kriterien ist von vornherein schwierig, weil diese von subjektiven Meinungen, Vorlieben und Prägungen abhängig sind. Zudem wird das ästhetische Empfinden durch Sehgewohnheiten bestimmt, die von Faktoren wie Gesellschaft, Mode, Politik, Umwelt beeinflusst werden und deshalb einem ständigen Veränderungsprozess unterliegen. Die ästhetische Beurteilung durch die Rechtsmittelinstanz läuft deshalb stets Gefahr, nicht die richtigere, sondern nur eine andere zu sein. Auch aus diesem Grund kann es nicht genügen, dass die Rechtsmittelinstanz eine vertretbare ästhetische Würdigung bloss durch ihre eigene ersetzt, sondern sie hat darzulegen, dass und inwiefern die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführerin hat bereits in der Bauverweigerung vom 7. Juli 2009 die dem Bauvorhaben entgegengehaltenen Einordnungsmängel eingehend begründet und in der

Rekursantwort diese Kritik zulässigerweise (RB 1991 Nr. 2) ergänzt und vertieft. Entgegen der Auffassung der Baurekurskommission beruhen diese Erwägungen auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung, berücksichtigen die von der Rechtsprechung zur Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG entwickelten Grundsätze und beruhen auf einer vertretbaren und nachvollziehbaren ästhetischen Würdigung. Ein übermässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie oder die Wirtschaftsfreiheit liegt nicht vor.

#### **E. 4.4.1**

Als Bezugspunkt für die Beurteilung der Einordnung der geplanten Baute ist die Baubehörde von einer "erlebbarer architektonischer Qualität" der baulichen Umgebung ausgegangen. Es bestehe eine charakteristische Bebauungsstruktur mit allein stehenden, allseitig orientierten, gut proportionierten und detaillierten Ein- und Mehrfamilienhäusern, deren Umschwung grosse Gärten bildeten. Die Bauten stellten jeweils einen Bezug zur Strasse her und seien mit einem angemessenen Eingangsbereich ausgestattet. Das Baugrundstück gehöre bereits zum bergwärts der D-Strasse liegenden Wohngebiet, wogegen ein räumlicher Bezug zum H-Platz und der dortigen Überbauung kaum gegeben sei. Die Bauten dieses die massgebliche Umgebung bildenden Wohngebiets seien geprägt von einer offenen Überbauung mit klaren, einfachen Volumetrien. Hervorstechende Eigenschaften der bestehenden Wohnhäuser seien die einfachen Grundformen, die mit wenigen, gut proportionierten Elementen wie Erkern und Balkonen ergänzt sowie mit einem Schräg- oder Walmdach abgeschlossen würden. Die Körnigkeit und der architektonische Ausdruck vermittelten das Bild einer einheitlichen und qualitätsvollen Umgebung. Diese Beschreibung der massgeblichen baulichen Umgebung erweist sich aufgrund der Akten als zutreffend. Zudem ist es sachlich vertretbar, für den Neubau die bauliche Umgebung bergwärts der D-Strasse als für die Einordnung massgeblich zu betrachten und nicht die Überbauung Richtung H-Platz, welche eine andere Typologie aufweist. Auch die Würdigung der Umgebung oberhalb der D-Strasse als architektonisch qualitätsvoll ist sachlich vertretbar; sie wird weder von der Vorinstanz noch von der Beschwerdegegnerin substantiiert infrage gestellt. Diese Qualität der baulichen Umgebung dient als Bezugspunkt und erlaubt es, dieser Eigenart entsprechend, höhere Ansprüche an die Gestaltung des Neubaus zu stellen (RB 1982 Nr. 144 = BEZ 1983 Nr. 5; RB 1980 Nr. 122). Die verlangte Anlehnung an die Massstäblichkeit und die typologischen Eigenschaften dieser Umgebung bedeutet dabei nicht, dass – wofür § 238 PBG in der Regel keine Grundlage bietet (RB 1980 Nr. 120) – ein einheitliches oder gleichgeschaltetes Überbaumungsmuster oder die Übernahme der in der Umgebung vorherrschenden Baumaterialien, Formen und Farben durchgesetzt werden soll. Die Kritik der Beschwerdeführerin am geplanten Neubau zeigt denn auch, dass es ihr nicht darum geht, dass die zeittypischen Merkmale der Nachbarhäuser zu kopieren seien, sondern sie bei der Orientierung der Baute, der Volumetrie und den Proportionen des Neubaus ansetzt. Auch die Kritik an der Fassadengestaltung zielt nicht auf eine Übernahme des in der Umgebung Bestehenden ab, sondern die Beschwerdeführerin bemängelt, dass der Fassadenaufbau mit der muralen Gestaltung der hangwärts gerichteten Gebäudeseite und der fast vollständigen Verglasung der Südwestseite in sich nicht kohärent sei und diese Zweiseitigkeit nicht zu den allseitig ausgestalteten Fassaden der umliegenden Bauten zu vermitteln vermöge.

#### **E. 4.4.2**

Auf den die bauliche Umgebung ausmachenden Liegenschaften wird die nach der Bau- und Zonenordnung zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft, während auf dem Baugrundstück

der geplante Neubau nicht nur die maximal zulässige Ausnützung von 90 % ausschöpft, sondern aufgrund der Ausnutzungsübertragung von 172,66 m<sup>2</sup> eine Ausnützung von 102 % erreicht. Die Beschwerdeführerin macht geltend, aufgrund dieser Nutzungsübertragung und weil das Volumen durch die verglasten Balkone noch weiter vergrössert werde, entstehe ein zu grosses Gebäude, um mit der Massstäblichkeit der umliegenden Häuser zu korrespondieren. Bereits die Ausschöpfung der zonengemässen Ausnützung sei gestalterisch schwierig zu bewältigen, werde aber nicht grundsätzlich infrage gestellt. Wenn aber an einem solchen Standort eine entsprechend grosse Kubatur ermöglicht werde, komme der Frage, in welcher Weise das Volumen realisiert werde, umso grössere Bedeutung zu. Die Parteien sowie die Vorinstanz gehen zutreffend davon aus, dass gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens nur in Ausnahmefällen verlangt werden kann, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist; verlangt wird dabei eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt, weshalb – wie auch die Beschwerdeführerin einräumt – ein Volumen, welches die zonengemässe Ausnützung von 90 % ausschöpft, unter dem Gesichtswinkel der Einordnung hinzunehmen ist, auch wenn damit zwangsläufig ein gewisses volumetrisches Spannungsverhältnis zur bestehenden baulichen Umgebung entsteht und der Umschwung nicht die gestalterische Wirkung entfalten kann, wie dies auf den Nachbargrundstücken mit ihren durchgrünten Gärten zutrifft. Immerhin verlangt aber die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens und ist ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten (VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Das bedeutet nicht, dass bei vergleichsweise grossen Volumen mehr als eine befriedigende Einordnung verlangt werden kann; aber dieses Ziel ist mit Projekten, die eine ohnehin schon hohe Ausnützung maximal beanspruchen, schwieriger zu erreichen, als mit Bauten, die volumenmässig der bestehenden Überbauungsstruktur entsprechen und deren Projektierung nicht der Vorgabe einer maximalen Ausnützung des Baugrundstücks unterworfen ist. Zusätzlich ist hier zu beachten, dass eine Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf (VGr, 31. Mai 1994, BEZ 1994 Nr. 15; Fritzsche/Bösch, S. 11-11 f.), wobei im jeweiligen Einzelfall zu prüfen ist, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (VGr, 25. Oktober 2006, BEZ 2006 Nr. 54). Die Baurekurskommission hat die sich auf die vorstehenden Grundsätze stützende Kritik der Beschwerdeführerin am streitbetroffenen Projekt damit zu entkräften versucht, dass sich das Volumen des geplanten Gebäudes nur in untergeordnetem Masse aus der Ausnutzungsübertragung ergebe. Für dessen Grösse sei neben den Abstands-, Gebäudehöhen- und Geschossvorschriften in erster Linie ursächlich, dass in der Wohnzone W3 die Gebäudelänge nicht beschränkt sei, was zur Folge habe, dass auf dem relativ langgezogenen Baugrundstück ein Gebäude mit einer – diejenige der umliegenden Bauten deutlich übersteigenden – Gebäudelänge möglich sei. Wenn darin ein städtebaulicher Mangel zu erblicken sei, sei er nicht durch das Projekt bzw. die Ausnutzungsübertragung begründet, sondern durch die Nutzungsordnung. Der Verzicht auf

die Ausnutzungsübertragung hätte nur zur Folge, dass die beiden von der D-Strasse abgewandten, bergseitigen Flügel des ansatzweise U-förmigen Gebäudes geringfügig zu verkürzen wären, was für das städtebaulich relevante Erscheinungsbild des Baukörpers nicht entscheidend sei. Diese Erwägungen greifen zu kurz. § 238 Abs. 1 PBG verlangt, dass Bauten "im ganzen und in ihren einzelnen Teilen" so zu gestalten sind, dass sie sich befriedigend in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Entscheidend ist deshalb nicht in erster Linie, wie sich die Volumenvergrößerung beim geplanten Gebäude auswirkt, sondern es ist zu fragen, ob insgesamt die Aufgabe bewältigt wurde, ein im Vergleich mit den umliegenden Bauten ohnehin schon grosses und durch die Ausnutzungsübertragung noch gesteigertes Volumen so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzupassen, dass trotz dieses volumetrischen Spannungsverhältnisses und des vergleichsweise geringeren Umschwungs eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

#### **E. 4.4.3**

Dass die Umsetzung dieser Aufgabe gelungen ist, hat die Beschwerdeführerin mit nachvollziehbarer Begründung und sachlich vertretbaren ästhetischen Überlegungen verneint. Das gilt insbesondere für die Würdigung, dass der geplante Baukörper mit seinen Vor- und Rücksprüngen sowie den Balkonverglasungen und dem Attikageschoss unruhig wirkt und sich damit zu stark abhebt von den schlichten, mit klassischen Fassaden versehenen Altbauten der Umgebung. Ebenso lässt sich mit guten Gründen die Auffassung vertreten, dass mit der gewählten Gliederung keine Annäherung an die Massstäblichkeit der angrenzenden Häuser erreicht wird. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht, läuft diese Kritik nicht darauf hinaus, dass kein neuzeitlich ausgebildetes Gebäude erstellt werden kann oder dass die stilistischen, zeittypischen Merkmale der Nachbarhäuser zu kopieren wären. Die Volumetrie des Neubaus mit ihren Vor- und Rücksprüngen sowie abgeschrägten und verzogenen Ecken erscheint – wie die Beschwerdeführerin in ihrer Rekursantwort vom 29. September 2009 zutreffend ausgeführt hat – im vorgegebenen baulichen Kontext als unverständlich; dieser Eindruck wird – wie die Beschwerdeführerin weiter zutreffend ausführt – verstärkt durch die Überformung mit weit ausladenden und teilweise verglasten Balkonen. Dass diese als wuchtig erscheinen, durch ihre einseitige Ausrichtung zur Südwestseite hin ein Ungleichgewicht der Fassaden untereinander bewirken, welches schon für sich einen Gestaltungsmangel darstellt, und wegen des fehlenden Bezugs zum Strassenraum der C-Strasse sowie zum seitlich benachbarten Gebäude dem städtischen Umfeld keine Rechnung tragen, ist eine sachlich vertretbare ästhetische Würdigung. Die Erwägungen der Baurekurskommission, dass grosszügig bemessene Balkone heute schon zur fast unabdingbaren Ausstattung moderner Wohnbauten gehörten, sind unter ästhetischen Gesichtspunkten unbehelflich; die Beschwerdeführerin weist sodann zutreffend darauf hin, dass grosszügig dimensionierte Balkone nicht von vornherein ausgeschlossen seien, sondern dass hier ihre Proportionen zum gesamten Gebäude sowie die Anordnung und konkrete Ausgestaltung zu einem Einordnungsmangel führten. Sodann liegt es ohne Weiteres innerhalb des Beurteilungsspielraums der Beschwerdeführerin, wenn sie in der fehlenden Bezugnahme der südöstlichen Gebäudeseite zur dortigen C-Strasse einen Gestaltungsmangel sieht. Ihre Überlegungen, dass hinter dieser Fassade Küchen situiert seien, die keine grösseren Fenster bräuchten, sowie Schlafräume, deren Möblierung durch zusätzliche Fenster erschwert würde, vermögen gegen die gestalterische Kritik am Bauvorhaben nicht aufzukommen, welche im gegebenen städtebaulichen Kontext zulässigerweise eine Bezugnahme des Neubaus auch zur C-Strasse hin verlangt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin stellt das Nachbargebäude

C-Strasse 07 mit seiner gut gegliederten Fassade und den Garagentoren im Erdgeschoss einen solchen Bezug her.

#### **E. 4.4.4**

Die von der Beschwerdeführerin bemängelte Ausrichtung des Neubaus entspricht mit der Schrägstellung zur D-Strasse derjenigen des bestehenden, zum Abbruch bestimmten Mehrfamilienhauses. Wie die bei den Akten liegende Luftaufnahme zeigt, erscheint bereits die Anordnung des bestehenden Gebäudes im baulichen Umfeld als wenig einleuchtend; mit der Ausrichtung seiner repräsentativen Längsseite schräg zur D-Strasse steht es buchstäblich quer in der Landschaft. Ein gestalterischer Grund, beim Neubau diese verfehlte Ausrichtung zu übernehmen, ist nicht ersichtlich. Wie das Modell deutlich zeigt, würde wegen des grösseren Volumens und des erwähnten Übergewichts der zur D-Strasse orientierten Gebäudesseite beim Neubau die Schrägstellung noch deutlicher als gestalterische Fehlleistung wahrgenommen. Den von der Bauherrschaft erhobenen Anspruch, mit dem Neubau "dem bisher quartierfremden Tor zum F-Berg ein neues modernes und repräsentatives Gesicht zu geben", kann das Projekt aufgrund seiner Gestaltungsmängel nicht einlösen. Die ästhetische Würdigung der Beschwerdeführerin erweist sich auch hinsichtlich der Ausrichtung des Neubaus als nachvollziehbar und sachlich vertretbar. Auf die Kritik an der Gestaltung des Umschwungs, die bei einer anderen Ausrichtung der Baute ohnehin grundlegend überarbeitet werden muss, braucht unter diesen Umständen nicht weiter eingegangen zu werden.

#### **E. 4.5**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Bauverweigerung der Beschwerdeführerin auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung und richtigen Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG sowie auf einer vertretbaren und nachvollziehbaren ästhetischen Würdigung beruht. Mit ihrer abweichenden Beurteilung der gestalterischen Qualitäten des geplanten Bauvorhabens hat deshalb die Baurekurskommission in rechtsverletzender Weise in den Beurteilungsspielraum der Beschwerdeführerin eingegriffen und ist der Rekursentscheid in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

#### **E. 5**

Diesem Ausgang entsprechend sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Angesichts der von der Bauherrschaft erhobenen grundsätzlichen Einwände gegen die Bauverweigerung und des deshalb qualitativ und quantitativ erhöhten Rechtsverfolgungsaufwands rechtfertigt es sich, der Beschwerdeführerin für die Verfahren vor beiden Instanzen eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- zuzusprechen (§ 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.