

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00131 vom 11. August 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-08-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00131

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00131 du 11 août 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00131 del 11 agosto 2010

Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung: Einordnung in eine Flusslandschaft. Der Vorinstanz kann keine Unterschreitung ihres eigenen Ermessens vorgeworfen werden (E. 4.4). Weder die Bewilligungsbehörde noch die Vorinstanz hat die sichnahe Lage des geplanten Objekts ausser acht gelassen. Zu Recht hat die Baurekurskommission den Entscheid der Bausektion, das streitige Projekt erfülle die Voraussetzungen von § 71 PBG, geschützt (E. 4.5 f.).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Baugenossenschaft K, vertreten durch RA E,

E. 2

. Die private Beschwerdegegnerin plant darauf in einer 1. Etappe die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je sieben Vollgeschossen und Gebäudehöhen von 21,8 m bis 22,88 m. Die lang gezogenen Häuser weisen je eine Länge von 98,6 m sowie eine Tiefe von 14,7 m auf. Das Projekt wurde von der Bausektion als Arealüberbauung im Sinn von Art. 8 BZO bewilligt. Währenddem im Rekursverfahren noch diverse Einreden gegen das Vorhaben geltend gemacht wurden, ist vor Verwaltungsgericht im Wesentlichen nur noch die Arealüberbauungsqualität hinsichtlich der landschaftlichen Einordnung strittig.

E. 3.1

Bei Arealüberbauungen müssen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). Als Sondervorschrift für Arealüberbauungen geht § 71 PBG der allgemeinen Gestaltungsnorm von § 238 PBG vor. Abs. 1 des § 71 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Baubehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Beurteilungsspielraum öffnen. Dieser wird durch Abs. 2 insoweit konkretisiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden (VGr, 9. April 2003, BEZ 2003 Nr. 22; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 3-17 f.).

E. 3.2

Gemäss § 20 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist die Baurekurskommission grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Aufgrund der Gemeindeautonomie bestehen aber auch für die Rekursinstanzen Beschränkungen der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Eine solche anerkennt die Rechtsprechung bei der Anwendung von § 238 PBG über die Einordnung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung (RB 1979 Nr. 10, RB 1970 Nr. 12; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti); sie ist aber auch bezüglich § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem ebenfalls Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Würdigung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Beurteilungsspielraum öffnet (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006, E. 2b; 22. Februar 2006, VB.2005.00583, E. 4.2, beide unter www.vgrzh.ch). Ist – wie hier – die Einordnung einer Arealüberbauung strittig, so darf die Baurekurskommission mithin nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist. Diese Zurückhaltung hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig umschrieben (vgl. Rekursentscheid, E. 8.1). Auf ihren Beurteilungsspielraum kann sich die kommunale Baubehörde jedoch nur berufen, wenn sie spätestens in der Rekursantwort die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihren Entscheid vorbringt (RB 1991 Nr. 2).

E. 3.3

Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte bzw., wenn sie davon abweicht, ob dies ohne Verletzung der Gemeindeautonomie zulässig war. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; damit würde es seine eigene Kognition überschreiten (BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 434 ff.).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die Vorinstanz habe das ihr zustehende Ermessen unterschritten, indem sie die landschaftliche Einordnung nicht genügend beachtet habe. Die Baurekurskommission habe sich weitgehend einer sachlichen Überprüfung in der Frage, ob der Entscheid der Beschwerdegegnerin 2 gemessen an den in § 71 PBG festgelegten Kriterien noch vertretbar sei, enthalten. Sie habe lediglich die bereits von der Mitbeteiligten angeführten Argumente übernommen und repliziert. Zudem habe sich die Baurekurskommission auf die Feststellung beschränkt, dass die umstrittene Arealüberbauung eine Zäsur darstelle, weswegen ihr eine besonders gute Gestaltung nicht abgesprochen werden könne. Die Baurekurskommission habe damit nicht untersucht, ob die kommunale Behörde in rechtsgenügender Weise die Einordnung in die landschaftliche Umgebung abgeklärt habe. Sodann macht die Beschwerdeführerin weiter geltend, das

Bauvorhaben lasse sich nicht in die landschaftliche Umgebung einordnen. Mit den vorliegenden Dimensionen übertreffe das Bauvorhaben alles in dieser Umgebung bisher Dagewesene bei Weitem. Überdies würden sich die Gebäude derart entlang des Flusses in die Landschaft stellen, dass auf einer Strecke von über 200 m eine eigentliche Tal- und Sichtsperrung entstehe. Mit diesen Dimensionen greife das Bauvorhaben in übermässiger Weise in eine durch Engräumigkeit des Tals und durch den Fluss geprägte Landschaft ein. Zudem befinde sich das Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zum BLN-Schutzobjekt Nr. 1306 „Albiskette“, weshalb die landschaftliche Einordnung erstens auf die Einwirkung auf das Schutzobjekt zu untersuchen und zweitens an der konkreten landschaftlichen Situation im Grenzbereich zum Schutzobjekt auszurichten sei. Das Vorhaben sei unmittelbar am Ufer des geschützten Flusses geplant, werde umsäumt von einer biologisch wertvollen, wilden Ufervegetation und grenze im Osten an den Wald. Wenn nun das Bauvorhaben innerhalb dieses Gebiets eine Zäsur darstelle und auf Grossmassstäblichkeit setze, dann könne nicht von einer besonders guten Einordnung in die Landschaft gesprochen werden. Im Gegenteil würde das Vorhaben in seinen Dimensionen die Engräumigkeit des Tals und den unmittelbar angrenzenden Naturraum, den Fluss und den Wald weitgehend dominieren, und es würde die Erlebbarkeit dieses Naturraums einerseits und des durch erdgeschichtliche Vorgänge geprägten engen Tals andererseits weitgehend verunmöglichen. In den vorinstanzlichen Entscheiden fehle es an einer materiellen Auseinandersetzung mit der unmittelbaren Umgebung im Allgemeinen und mit der Zulässigkeit eines derartigen Grossprojekts in einer sensiblen Landschaft mit angrenzendem Schutzgebiet im Besonderen.

E. 4.2

Die örtliche Baubehörde hat sich bereits in den Erwägungen zur angefochtenen Baubewilligung mit der Frage, ob das Bauvorhaben den gestalterischen Anforderungen von § 71 PBG genüge, auseinandergesetzt. In der Rekursvernehmlassung vom 19. August 2008 hat sie insbesondere auch zu der vor Vorinstanz gerügten mangelnden Begründung für die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie für die Arealbauungsqualität ausführliche Erwägungen vorgenommen und ihre Überlegungen zur Gestaltung der geplanten Überbauung und zur Einordnung in die bestehende Bau- und Landschaftsstruktur dargetan. So erwog die Bausektion unter anderem, die Gebäudelängen und Proportionen des Projekts seien im quartierbezogenen Umfeld nicht fremd, auch wenn die Parzellenstruktur und somit die Bebauung auf der anderen Seite der J-Strasse kleinflächig sei bzw. eine andere Körnigkeit aufweise. Die neue Wohnsiedlung M gegenüber dem Areal A weise ähnliche Dimensionen auf, und im anschliessenden Gebiet N seien lang gezogene Gebäude mit grösseren Dimensionen sogar typisch; unter dem Aspekt der städtebaulichen Einordnung sei es nicht von Belang, dass diese bestehenden Gebäude einer industriellen bzw. gewerblichen Nutzung dienten. Die Arealüberbauung situiere sich klar auf Talboden und Flussraum. Nehme man den Flussraum als Betrachtungsperimeter, falle auf, dass bereits früher die Linsen entlang des Flusses mit grossmassstäblichen Bauten besetzt worden seien. Die Anordnung der streitigen Scheibenbauten entlang des Flusses sei durchaus kein abwegiges oder ortsfremdes Überbauungskonzept. Da sich die Arealüberbauung L vor allem auf die bauliche Situation in der Talebene und in Flussnähe beziehe, wäre es verfehlt, die Bebauung des Üetlibergs mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in Längsrichtung hangabwärts als massgeblich zu betrachten. Schliesslich würden die projektierten Gebäude einen relativ grossen Abstand zur eher kleinteiligen Bebauung der gegenüberliegenden Parzellen aufweisen, die auch einer anderen Bauzone,

einer Wohnzone W3, zugewiesen seien. Zudem seien dieser bestehende Teil des Quartiers und das Neubauareal durch die J-Strasse und die Bahnlinie, also eine doppelte Verkehrsachse, voneinander getrennt. Die Halbinsel des Flussbogens werde dadurch räumlich abgesetzt und könne ohne Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung mit einer gewissen Selbständigkeit überbaut werden. Ausserdem würden die Bauten westlich der J-Strasse bedingt durch die natürliche, sanft ansteigende Topografie zunehmend erhöht liegen. Auch der Umstand, dass das Bauvorhaben direkt an der Einfahrt nach Zürich liege, erlaube eine gewisse bauliche Akzentuierung.

E. 4.3

Die Vorinstanz kam aufgrund der Erwägungen im angefochtenen Baumentscheid und den Rekursstellungnahmen zum Schluss, die Bausektion habe das Bauvorhaben nach den erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 71 PBG geprüft. Mit Bezug auf die Einordnung in die landschaftliche Umgebung führte die Baurekurskommission aus, dass im Gebiet westlich der J-Strasse die Körnung der Gebäude in der Wohnzone W2 in Richtung Osten bzw. Wohnzone W3 und damit in Richtung Bauvorhaben tendenziell leicht zunehme. Soweit die umstrittene Arealüberbauung gleichwohl eine Zäsur zur benachbarten Bauzone im Westen und zum angrenzenden Nichtbaugelände im Osten darstelle, könne ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht von vornherein abgesprochen werden. Hierzu falle insbesondere ins Gewicht, dass das Bauvorhaben auf kohärente Art und Weise die ausladenden Bauvolumina der industriell geprägten Gebiets N, die sich unweit im Norden der Bauareale befinde, flussaufwärts Richtung Süden weiterführe. Von der baulichen und landschaftlichen Umgebung hebe sich optisch namentlich das Areal B wegen der doppelten Verkehrsachse im Westen und des Flussbettes im Osten als selbständig wahrnehmbare Peninsula ab. Dem entsprechend unterschiedlichen Umfeld im Westen und Osten der Wohngebäude B1 und B2 trage sowohl die Gestaltung der geplanten Freiflächen als auch das Konzept der durchgehenden Wohnungsgrundrisse Rechnung. Im Übrigen habe die Baurekurskommission I anlässlich ihres Kommissionsaugenscheins vom 4. September 2009 festgestellt, dass die bauliche Umgebung im Westen des Bauvorhabens keine Merkmale aufweise, die besondere Anforderungen an die Einordnung von Neubauten verlangen würde. Insgesamt könne somit festgestellt werden, dass die Bausektion aufgrund einer umfassenden und gut nachvollziehbaren Würdigung zu Recht zum Schluss gelangt sei, das Bauvorhaben erfülle die gesetzlichen Voraussetzungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG.

E. 4.4

Angesichts der im Rekursverfahren vorgebrachten Rügen der damaligen Rekurrenten und heutigen Beschwerdeführerin sowie der bei der Überprüfung von kommunalen Einordnungsentscheiden gebotenen Zurückhaltung der Baurekurskommission sind die Erwägungen der Vorinstanz zur landschaftlichen Umgebung und der Schluss, die Bausektion habe das Prüfprogramm von § 71 Abs. 2 PBG ernsthaft und gründlich bearbeitet, nicht zu beanstanden. Wie oben ausgeführt, haben sich die Rekurskommissionen trotz der ihnen gemäss § 20 Abs. 1 VRG an sich zustehenden freien Überprüfungsbefugnis Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Entscheid vertretbar, auch wenn andere Lösungen denkbar wären, so ist er zu schützen. Es ist insbesondere nicht Aufgabe der Baurekurskommission, die angefochtene Baubewilligung auf Aspekte zu untersuchen, die im Rekursverfahren nicht oder nicht substantiiert gerügt wurden. Trotz der ausführlichen

Erläuterungen der Bausektion in der Rekursvernehmlassung finden sich in der Replik der damaligen Rekurrenten und heutigen Beschwerdeführerin keine substantiierten Rügen mehr zur Einordnung in die landschaftliche Umgebung. Es wurde lediglich erneut vorgebracht, es mangle an der Begründung für die besonders gute Gestaltung des Projekts. Die Begründung bestehe nur aus Worthülsen. Anstatt die in § 71 PBG aufgeführten Unterscheidungskriterien abzuhandeln, habe die Beschwerdegegnerin irrelevante Beurteilungskriterien beigezogen. Die wahrscheinlich von der Beschwerdegegnerin als Vergleichsobjekt gemeinten Bauten in der Industriezone N seien ungeeignete Vergleichsobjekte für eine Wohnzone W4. Ungeeignet als Argument für eine gute Gestaltung sei zudem der blosse Hinweis, in Zürich würden 280 Areal- oder Gesamtüberbauungen existieren. Nur ein blinder Zufall könne eine derart unpassende Kubatur auf einen landschaftlich so sensiblen Ort einschlagen lassen. Den ausführlichen Erwägungen der Bausektion brachten die Rekurrenten bzw. die heutige Beschwerdeführerin somit nichts entgegen, was diese als sachlich unvertretbar hätte erscheinen lassen können und die Baurekurskommission hätte zum Einschreiten veranlassen müssen. Der Vorinstanz, welche einen Augenschein vorgenommen und gestützt auf ihre eigene Wahrnehmung nachgeprüft hat, ob die Ermessensausübung der Baubehörde auf nachvollziehbaren und vertretbaren Gründen beruht, kann keine Unterschreitung ihres eigenen Ermessens vorgeworfen werden.

E. 4.5

Die Auffassungen der Vorinstanzen sind jedenfalls vertretbar. Was die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren dagegen vorbringt, vermag keine rechtsverletzenden Entscheide darzutun. Nicht in Abrede gestellt werden kann, dass der im Streit liegenden Überbauung eine gewisse prägende Wirkung zukommen wird. Das ist jedoch mit § 71 PBG vereinbar und bedeutet nicht, dass ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von vornherein abzusprechen wäre (RB 1997 Nr. 79). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerin 2 die Einordnung in die landschaftliche Umgebung lediglich mit dem Begriff "Zäsur" dargetan. Vielmehr wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass eine gewisse Zäsur der guten Einordnung nicht von vornherein entgegensteht und sodann die Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung erörtert, wobei die Bausektion auch ausführliche und vertretbare Erwägungen zu den Dimensionen der Gebäude im Verhältnis zur Umgebung vornahm. Wie die Visualisierung der privaten Beschwerdegegnerin zeigt, entsteht dank der lang gezogenen und schlanken Form der Gebäude entlang des Ufers nicht der Eindruck einer Talsperre. Der Flussverlauf ist zu sehen und das Tal wirkt nicht abgesperrt. Die Proportionen auf den von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotomontagen sind hingegen fraglich; auch die Verhältnisse in der Umgebung haben sich seit der Erstellung der Bildgrundlage offensichtlich verändert, und ein blosser schwarzer Balken kann die Fassadengestaltung der geplanten Bauten nur sehr unzureichend wiedergeben. Jedenfalls sind diese Fotomontagen nicht geeignet, einen realitätsnahen Eindruck der projektierten Bauten in der Umgebung zu vermitteln. Dass die Überbauung des Areals die Aussicht auf das dahinter liegende Waldgebiet behindert, ist mit der Überbauung des streitbetroffenen Areals naturgemäss verbunden. Ein Anspruch auf die Erhaltung dieses Ausblicks besteht jedoch nicht. Das blosse Verweisen der Beschwerdeführerin auf die Engräumigkeit des Tals sowie auf das Schutzobjekt „Albiskette“ kann nicht begründen, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen rechtsverletzend sein sollen. Das Baugrundstück befindet sich weder im

Perimeter des Objekts noch in einer Entfernung zu diesem, die für die Einordnung massgebend sein könnte. Die gemäss Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Juli 1966 (NHG) verlangte ungeschmälerte Erhaltung des Schutzobjekts ist damit ohne Weiteres gegeben. Weder die Bewilligungsbehörde noch die Vorinstanz hat die flussnahe Lage der geplanten Bauten ausser Acht gelassen. So führte die Bausektion in der Rekursvernehmlassung unter anderem aus, wie die geplante Umgebungsgestaltung in Zusammenhang mit dem bestehenden Flussraum gebracht werden soll. Die Vorinstanz erachtete diese Ausführungen als zutreffend und führte aus, dass dem grundlegend unterschiedlichen Umfeld im Westen und Osten der Wohngebäude sowohl durch die Gestaltung der geplanten Freiflächen als auch durch das Konzept der durchgehenden Wohnungsgrundrisse Rechnung getragen werde. Diese Ausführungen sind durchaus vertretbar. Das Baugrundstück befindet sich nun einmal am Rande des Flussufers; mit der geplanten Umgebungsgestaltung, die die bestehenden Grossbäume mit zurückversetzten Kleinbäumen ergänzen wird, sowie den Ruderalflächen, die von Sitzsteinen durchzogen werden sollen, wird die Verbindung des siedlungsinternen Aussenraums mit der Uferfläche betont. Weder die von der Beschwerdeführerin angeführte Erlebbarkeit des Naturraums noch der Hinweis auf das vielbesuchte städtische Naherholungsgebiet vermögen diese Ausführungen der Vorinstanzen betreffend Einordnung und Gestaltung als unvertretbar erscheinen lassen. Dennoch kann diesbezüglich festgehalten werden, dass der zum Fluss gewandte Raum des Areals gemäss bewilligtem Projekt frei zugänglich ist, und durch die grosszügigen Freiflächen zum Fluss ist auch der Naturraum im Kontext von urbanen Verhältnissen weiterhin wahrnehmbar. Die von der Beschwerdeführerin angeführte biologisch wertvolle Ufervegetation wird durch die Einhaltung des Gewässerabstands weder beeinträchtigt noch ist ersichtlich, inwiefern die biologisch wertvolle Ufervegetation den Ausführungen zur guten Aussenraumgestaltung entgegenstehen soll.

E. 4.6

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Überlegungen der Bausektion zur Einordnung und Gestaltung des streitigen Bauprojekts nachvollziehbar sind und überzeugen. Zu Recht hat die Baurekurskommission den Entscheid der Bausektion, das streitige Projekt erfülle die Voraussetzungen von § 71 PBG, geschützt. Eine Rechtsverletzung liegt nicht vor und die Beschwerde ist somit abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 1 VRG). Überdies ist die Beschwerdeführerin zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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