

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00249 vom 3. November 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-11-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00249

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00249 du 3 novembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00249 del 3 novembre 2010

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung. Nutzungstransfer. Einordnung. Ist ein Grundstück hinsichtlich der Überbauungsfläche vollständig ausgenutzt, bestehen aber in Bezug auf die Ausnutzungsfläche noch Nutzungsreserven, können diese Reserven auf ein anderes Grundstück übertragen werden. Ein gegenseitiger Transfer von Ausnutzungsfläche und Überbauungsfläche zwischen zwei Parzellen der gleichen Zone ist zulässig und führt vorliegend nicht zu einer mehrfachen Ausnutzung der Parzellen (E. 4.2). Einordnung (E. 5.4 f.). Art. 34 BauO Urdorf, der bestimmt, dass lediglich beschränkte und massvolle Abgrabungen zulässig sind, hat einzig eine gestalterische Funktion. Vorliegend vermögen die Ausführungen der Beschwerdeführer nicht darzulegen, inwiefern die geplante Abgrabung in gestalterischer Hinsicht nicht massvoll sein soll (E. 5.6 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00249 Entscheid der 1. Kammer vom 3. November 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsssekretärin Corina Schuppli. In Sachen 1. A , 2. B , 3. C , 4. D , alle vertreten durch RA E , Beschwerdeführer, gegen

E. 1.1

F , 1.2 G , 2.1 H , 2.2 I , alle vertreten durch RA J ,

E. 3

Die Baurekurskommission erachtete das Vorgehen zu den Nutzungsübertragungen der Bauherrschaften als grundsätzlich zulässig. Sie erwog, dass für beide Grundstücke zusammen auch nach dem Transfer noch eine Ausnutzungsfläche von 254,1 m² sowie eine Überbauungsfläche von insgesamt 211,75 m² resultierten. Der wesentliche Unterschied bestehe darin, dass dem Grundstück Kat.-Nr. 02 zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 01 etwas über 10 % mehr Ausnutzungsfläche zur Verfügung stehe. In Anbetracht von § 259 PBG sei dies zulässig und werde die zonengemässe Baudichte dadurch nicht überschritten. Auch sei eine mehrfache Ausnutzung der Parzelle nicht ersichtlich. Die zulässige Bruttogeschossfläche werde durch die Bauten jeweils eingehalten, die zusammengebauten Doppelcarports führten jedoch zu einer Überschreitung der zulässigen Überbauungsflächen. Ein Dispensgrund, der die vom Gemeinderat hierzu erteilte Ausnahmegewilligung rechtfertigen würde, liege jedoch nicht vor. Da es sich dabei um einen untergeordneten Mangel handle, ergänzte die Baurekurskommission die Baubewilligung mit den eingangs erwähnten Nebenbestimmungen.

E. 3.1

Zur Begründung ihrer Beschwerde lassen die Beschwerdeführer in erster Linie geltend machen, es sei zweifelhaft, ob auf die Praxis zur Übertragung von Ausnutzungsfläche auch dann abgestellt werden dürfe, wenn Ausnutzungsfläche von einem Grundstück, dessen zulässige Überbauungsfläche vollständig ausgeschöpft bzw. überschritten sei, auf ein anderes Grundstück übertragen werden wolle. Das projektierte Haus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 weise nur eine Ausnutzungsfläche von 73,4 m² sowie lediglich ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Dachgeschoss auf. Weder sei die zulässige Ausnutzungsfläche noch die zulässige Geschosshöhe ausgeschöpft – dies aber nicht wegen eines freiwilligen Verzichts, sondern weil sich bei einer voll konsumierten Überbauungsfläche von 86,31 m² weder mehr Ausnutzungsfläche als 73,4 m² noch mehr Geschosse als eben ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Dachgeschoss realisieren lassen. Überbauungs- und Ausnutzungsfläche seien voneinander abhängig, analog zweier kommunizierender Röhren. Die Überbauungsfläche bilde in concreto den limitierenden Faktor. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 sei mit dem projektierten Haus in der vorgesehenen Konzeption baulich voll ausgenutzt. Eine Reserve an Ausnutzungsfläche, von welcher 16,28 m² auf Kat.-Nr. 02 übertragen werden könnte, stehe effektiv nicht zur Verfügung. Die Bruttogeschossflächenreserve sei rein virtueller Natur, lasse sich jedoch nicht realisieren bzw. liesse sich nur realisieren, wenn die Überbauungsfläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 reduziert würde. Dies erhelle, dass der strittige Transfer von 16,28 m² Ausnutzungsfläche von Kat.-Nr. 01 auf Kat.-Nr. 02 unzulässig sei. Die Baurekurskommission habe die Frage der Übernutzung der Baugrundstücke getrennt, d.h. zum einen nach Massgabe der zulässigen Ausnutzungsfläche, zum anderen nach Massgabe der zulässigen Überbauungsfläche, beurteilt. Dass eine solche Einzelbetrachtung – ohne den Zusammenhang zwischen Überbauungsfläche und Ausnutzungsfläche in Erwägung zu ziehen – zulässig sei, werde bestritten.

E. 3.2

Die privaten Beschwerdegegnerschaften lassen hierzu im Wesentlichen ausführen, dass es entscheidend sei, dass die Teilung der ehemaligen Gesamtparzelle in zwei selbstständige Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 im Gesamtergebnis keine höhere Ausnutzung zeitige und die zulässige Geschossfläche von 254,1 m² bei einer Parzellenfläche von 847 m² auch nach diesem Transfer immer noch unterschritten bleibe. Eine zoneninterne Ausnutzungsübertragung sei nur dann nicht zulässig, wenn die Ausnutzungsübertragung ein Ausmass annehme, welches geeignet sei, die Nutzungsordnung erheblich zu beeinträchtigen oder gar faktisch ausser Kraft zu setzen oder das Erschliessungskonzept infrage zu stellen. Davon könne vorliegend nicht die Rede sein und die Beschwerdeführer würden denn auch nicht belegen, wie sie in diesem Transfer in geschützten Interessen verletzt wären.

E. 3.3

Der Gemeinderat Urdorf erläuterte in seiner Stellungnahme vom 22. Juni 2010, es sei den überzeugenden Erwägungen der Rekursinstanz zu folgen, wenn diese etwa den sehr engen Zusammenhang der beiden Baugrundstücke hervorhebe. Hätten die privaten Beschwerdegegner im Vorfeld der Baugesuchseinreichung von einer Parzellierung abgesehen, indem sie die beiden Einfamilienhäuser als Gesamtprojekt auf einer einzigen Bauparzelle realisiert hätten, wäre die Argumentation der Beschwerdeführenden weitgehend obsolet. Dies verdeutliche, dass die beiden separaten Bauvorhaben – zumindest

vom planungsrechtlichen Grundgedanken her – keine unzulässige Nutzungsübertragung mit sich bringen würden. Eine Nutzungsübertragung stehe unter dem Vorbehalt des Verbots von unerwünschter Baudichte. Das könne bei den strittigen Bauvorhaben aber nicht ernsthaft behauptet werden.

E. 4.1

Das PBG enthält über die Zulässigkeit von Ausnützungsverschiebungen keine umfassende Regelung. In Lehre und Rechtsprechung wird jedoch aus § 259 Abs. 1 PBG abgeleitet, dass Ausnützungsübertragungen zwischen verschiedenen, der nämlichen Bauzone zugehörigen Parzellen grundsätzlich zulässig sind (vgl. Fritzsche/Bösch, S. 11-10; Felix Huber, Die Ausnützungsziffer, Zürich 1986, S. 80; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 131 ff.). Bei Grundstücken, die nicht aneinander stossen, ist für die Zulässigkeit einer Nutzungsübertragung allerdings ein gewisser Zusammenhang der Grundflächen erforderlich. Schliesslich kann gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine Nutzungsübertragung nicht mit der Begründung verweigert werden, diese führe zu einer unerwünschten Ausnützungskonzentration. Einziges Kriterium bildet demnach noch § 238 PBG (VGr, 9. Juli 2003, BEZ 2003 Nr. 46; Fritzsche/Bösch, S. 11-11).

E. 4.2

Die beiden fraglichen Grundstücke befinden sich in derselben Zone und liegen auch unmittelbar nebeneinander. Der für eine Übertragung erforderliche Zusammenhang der massgeblichen Grundflächen ist somit zweifelsohne gegeben. Weshalb der vorgenommene Transfer von Bruttogeschossfläche nicht zulässig sein soll, vermögen die Beschwerdeführenden mit den Ausführungen in der Beschwerdeschrift nicht darzulegen. Die Argumentation der Beschwerdeführenden, wonach sich bei einer vollständig konsumierten Überbauungsfläche von 86,31 m² weder mehr als die für dieses Haus geplante Ausnützungsfläche von 73,4 m² noch mehr als eben ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Dachgeschoss realisieren lasse, trifft nicht zu. Ohne dass sich dadurch die Überbauungsfläche erhöhen würde, könnte das Gebäude um ein Geschoss und damit um die entsprechende Bruttogeschossfläche erweitert werden. Ausserdem ist auch nicht ersichtlich, inwiefern dies den Transfer von 16,28 m² Ausnützungsfläche als unzulässig erhellend lassen sollte. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist das Grundstück Kat.-Nr. 01 mit einer in Anspruch genommenen Überbauungsfläche von 86,31 m² und 73,42 m² Ausnützungsfläche baulich noch nicht vollständig ausgenutzt und steht eine Reserve an Bruttogeschossfläche im Umfang von 53,18 m² zur Verfügung. Weshalb die von der Vorinstanz vorgenommene "Einzelbetrachtung" der Nutzungsübertragungen nicht zulässig ist, ist aufgrund der Darlegungen der Beschwerdeführenden nicht ersichtlich. Die für diese Zone angestrebte bauliche Dichte wird durch eine unabhängige Übertragung von Bruttogeschossfläche und von Überbauungsfläche nicht zunichte gemacht. Ist doch auch nach der Übertragung die zonengemässe Baudichte insgesamt eingehalten und der vom kommunalen Gesetzgeber angestrebte Freiflächenanteil dadurch nicht geschmälert. Für die Zulässigkeit der vorgenommenen Nutzungstransfers spricht auch, dass die beiden Bauvorhaben bei vereinigttem Grundstück ohne Weiteres realisiert werden könnten. Eine mehrfache Ausnützung einer Parzelle ist weder ersichtlich noch legen dies die Beschwerdeführenden dar. Die Vorinstanz hat damit die vorgenommenen Nutzungsübertragungen zu Recht als grundsätzlich zulässig beurteilt, und die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet.

E. 4.3

Hinsichtlich der Überbauungsfläche der Carports kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die vom Gemeinderat erteilte Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der zulässigen Überbauungsziffer zu verweigern sei. Bei der ermittelten Überschreitung der Überbauungsfläche von 8,74 m² auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 sowie von 7,06 m² auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 handle es sich jedoch um einen untergeordneten Mangel, der auf verschiedene Arten geheilt werden könne und nicht zwingend zu einer konzeptionellen Überarbeitung der Bauvorhaben führe. Als nächstliegende Möglichkeit würden hierbei weitere Transfers von Überbauungsflächen in Betracht fallen. Im Weiteren lasse sich der Mangel auch durch bauliche Massnahmen – etwa durch eine Kürzung oder Weglassen des Doppelcarports – beseitigen, seien doch ungedeckte Abstellplätze in der vorgesehenen Anzahl selbst in umweltrechtlicher Hinsicht wohl nicht zu beanstanden. Die Korrektur der Überschreitung der zulässigen Überbauungsflächen mittels Nebenbestimmungen entspreche dem Gebot der Verhältnismässigkeit und verletze die Einheit der Baubewilligungen nicht.

E. 4.4

Die Beschwerdeführenden machen in Bezug auf die Überschreitung dieser Überbauungsflächen und die von der Baurekurskommission nicht geschützte Ausnahmegewilligung geltend, es ergebe sich daraus zwingend, dass die streitbetroffenen Bauprojekte angepasst werden müssten. Mit Bezug auf die erforderlichen Projektanpassungen habe die Vorinstanz erwogen, dass auf Kosten der Überbauungsfläche für die Hauptbauten die Grundflächen zu mehr als 5 % durch besondere Gebäude überstellt werden können, soweit insgesamt die Überbauungsziffer von 25 % nicht überschritten werde. "Auf Kosten der Überbauungsfläche für Hauptbauten" heisse im Klartext "Reduktion der Grundflächen" der beiden projektierten Einfamilienhäuser. Es liege auf der Hand, dass eine derartige Projektanpassung nicht mehr von lediglich untergeordneter Bedeutung sei, sondern gegenteils einer konzeptionellen Überarbeitung bedürfe. Aus diesem Grund hätte die Vorinstanz die angefochtenen Baubewilligungen aufheben müssen, nicht lediglich anordnen dürfen, dass sie mit den in Disp.-Ziff. II des angefochtenen Entscheids erwähnten Nebenbestimmungen zu versehen seien. Die Vorinstanz weise zwar im Sinn eines obiter dictum auf die weiteren Möglichkeiten hin, die bestehende Übernutzung der beiden Baugrundstücke durch einen weiteren Transfer von Überbauungsflächen oder durch eine Kürzung oder ein Weglassen des Doppelcarports zu beheben. Diese Möglichkeiten seien aber rein theoretisch. Es sei praktisch auszuschliessen, dass ein Nachbar bereit wäre, zulasten seines Grundstücks Überbauungsfläche auf die Baugrundstücke zu übertragen. Gemäss geltender Praxis der Gemeinde Urdorf seien die Pflichtabstellplätze in Carports unterzubringen. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Weglassen der Carports eine reale Möglichkeit zur Beseitigung der bestehenden Übernutzung darstelle. Die Praxis der Gemeinde Urdorf stehe im Einklang mit § 244 Abs. 3 PBG. Diese baugesetzliche Bestimmung bezwecke, die mit dem oberirdischen, nicht überdachten Parkieren verbundenen Lärmimmissionen (Öffnen und Schliessen der Türen, Starten des Motors, Manövrieren) zu reduzieren sowie – siedlungspolitisch – eine Steigerung der Wohnqualität zu erreichen. Ohne die Carports könnten auf den Baugrundstücken insgesamt sechs Autos irgendwie und offen parkiert werden. Dies würde für die Nachbarschaft zu Unzukömmlichkeiten führen, zu Recht habe die örtliche Baubehörde daher die Erstellung von Carports verlangt.

E. 4.5

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.vgrzh.ch). Ob Projektängel ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden können, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Dabei muss das Gewicht eines Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.).

E. 4.6

Vorliegend sind die von der Vorinstanz statuierten Nebenbestimmungen ohne Weiteres ohne eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts umzusetzen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat denn auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht ausgeführt, dass eine Projektanpassung dahingehend vorzunehmen sei, dass die Grundflächen der beiden Hauptbauten reduziert werden müssten. Vielmehr machte sie diese Ausführungen im Zusammenhang mit der Überprüfung der Ausnahmegewilligung und kam daraufhin zum Schluss, ein Dispensgrund liege nicht vor und die Ausnahmegewilligung sei zu verweigern. Mit einem zusätzlichen Transfer von Überbauungsfläche, wie dies die Vorinstanz unter anderem zur Behebung des Mangels vorgesehen hat, ist überhaupt keine Projektanpassung nötig. Obwohl die Bauherrschaft den Mangel auf diese Weise nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann, ist es gemäss Rechtsprechung nicht ausgeschlossen, eine solche Nebenbestimmung zu statuieren (vgl. VGr, 13. Juli 2006, VB.2005.00132, BEZ 2006 Nr. 6). Lediglich eine Mutmassung ist das Vorbringen der Beschwerdeführenden, dass kein Nachbar bereit wäre, Überbauungsfläche zu übertragen, denn abgesehen von den vier Anstössern, die in diesem Verfahren Beschwerde führen, gibt es in der fraglichen Zone noch weitere Nachbarn, deren Grundstücke für einen Nutzungstransfer infrage kommen könnten. Liegen diesbezüglich keine konkreten Anhaltspunkte vor, kann nicht von vornherein gesagt werden, dass der Mangel so nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könne. Zudem ist dies nur eine Möglichkeit zur Heilung des Mangels. Auch ein Verzicht oder eine Verkürzung der Carports ist ohne grundlegende Veränderungen des Projekts möglich und in der von der Vorinstanz statuierten Nebenbestimmung alternativ vorgesehen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden würde dies nicht zu vermehrten Lärmimmissionen führen, denn diese können alleine durch einen überdeckten Carport ohne Seitenwände, wie er hier geplant ist, nicht vermieden oder wesentlich vermindert werden. Zudem ist auch darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat seine bisherige Praxis betreffend Carports gemäss Ausführungen in der Beschwerdeantwort aufgegeben hat. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

E. 5.1

Schliesslich lassen die Beschwerdeführenden geltend machen, es stelle sich auch unter dem Gesichtspunkt der Einordnung die Frage, ob die strittigen Ausnützungstransfers zulässig seien. An der M- und teilweise der N-Strasse seien die Häuser nach einem traditionellen

und einheitlichen Architekturkonzept gebaut worden. Auch wenn sich im Lauf der Zeit da und dort Anbauten zu den bestehenden Wohnbauten, meist Wintergärten oder Garagen, erstellt worden seien, habe das Quartier seinen homogenen Charakter nicht eingebüsst. Anlässlich der Teilrevision der BauO sei im fraglichen Gebiet unter anderem eine Überbauungsziffer eingeführt worden, um genügend Freiflächen um die Gebäude zu erhalten und zu einer zweigeschossigen Bauweise zu zwingen. Die streitbetroffenen Projekte würden diesen Anliegen und Zielen widersprechen. Die privaten Beschwerdegegner etablierten mit Bezug auf ihre Grundstücke eine durch privatrechtliche Vorkehren und Vereinbarungen herbeigeführte separate "Bauordnung". Dies führe zu einem krassen Missverhältnis der Bauvolumina, welche auf den Baugrundstücken realisiert werden wollen: Das projektierte Einfamilienhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 bliebe rund 42 % hinter der zulässigen Ausnutzungsfläche zurück. Dagegen solle auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 die Ausnutzungsziffer um rund 13 % überschritten werden. Durch diese krass ungleiche Verteilung der Bauvolumina auf den beiden Baugrundstücken entstehe ein augenfälliger, stark störender Kontrast zur vorhandenen baulichen Umgebung. Es könne daher keine Rede davon sein, dass sich die streitbetroffenen Projekte befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen. Der Zurückhaltung der Baurekurskommission bei der Überprüfung von Einordnungsentscheiden sei entgegenzuhalten, dass für die eingeschränkte Kognition der Baurekurskommissionen in Gestaltungs- und Einordnungsfragen keine gesetzliche Grundlage vorhanden und dieselbe lediglich in der Praxis etabliert worden sei. Davon abgesehen setze eine Einschränkung der Kognition jedenfalls voraus, dass die örtliche Baubehörde ihr Ermessen bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Einordnungsfragen auch tatsächlich und richtig betätigt habe. Davon könne im zu beurteilenden Fall keine Rede sein. Der Gemeinderat habe sich im Baubewilligungsverfahren mit der Einordnungsfrage überhaupt nicht auseinandergesetzt. Auch im Rekursverfahren habe der Gemeinderat zur Einordnungsfrage nur summarische Stellung genommen. Der Gemeinderat habe das ihm zustehende Ermessen nicht oder jedenfalls nur unzureichend ausgeübt. Die Expertise, auf die er sich berufe, habe der Gemeinderat nicht zu den Akten gegeben. Die Beschwerdeführer hätten dazu nicht Stellung nehmen können. Dadurch sei ihnen das rechtliche Gehör verweigert worden. Zudem seien die Behauptungen des Gemeinderats auch unsachlich. Erstens taue eine Wohnzone W2/30 % wegen der tiefen baulichen Ausnutzung von vornherein nicht für eine Verdichtung. Zweitens gehe es vorliegend um das Quartier O, welches durch P-Weg, L-Strasse, N-Strasse und M-Strasse begrenzt werde. Innerhalb dieses Bereichs sei die bestehende Überbauung auch heute noch einheitlich. Die Heterogenität, welche die Gemeinde behaupte, beziehe sich nicht auf den engeren Bereich, in welchem sich die Baugrundstücke befänden. Der Mangel unterbliebener Abklärung der Einordnungsfrage durch den Gemeinderat lasse sich nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid heilen, da sich die Baurekurskommission ja ausdrücklich auf ihre eingeschränkte Kognition berufen habe. Dementsprechend seien denn auch die Ausführungen der Vorinstanz zur Einordnungs- und Gestaltungsfrage nur sehr summarisch. Abgesehen davon, dass die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens selbst dann verlangen könne, wenn die von der Vorinstanz erwähnten "besonders triftigen Gründe" nicht gegeben seien, gehe es im zu beurteilenden Fall nicht um die Reduktion von an sich zulässigem Bauvolumen aus bauästhetischen Gründen, sondern um die krass ungleiche Verteilung von Bauvolumen kraft einer entsprechenden Ausparzellierung von Kat.-Nr. 01

sowie von den privaten Beschwerdegegnern vereinbarten privatrechtlichen Regelungen, wie sie ihre Grundstücke überbauen wollten. Dass sowohl die örtliche Baubehörde als auch die Vorinstanz die Einordnungs- und Gestaltungsfrage auch bezüglich der Baute selbst nicht oder nur ungenügend abgeklärt hätten, werde auch anderweitig offenkundig: Die Beschwerdeführer hätten im Rekursverfahren darauf hingewiesen, dass die Dachgestaltung des projektierten Einfamilienhauses der Vorschrift von Art. 37 BauO offensichtlich widerspreche, indem insbesondere der Abstand des Dacherker-Giebels zur Firstlinie kaum 70 cm betrage, was kein genügender Abstand im Sinn von Art. 37 BauO sei. Die örtliche Baubehörde habe diesen Punkt überhaupt nicht geprüft. Die Rekurskommission habe die Rekursrüge der heutigen Beschwerdeführer einfach übersehen und demzufolge auch nicht behandelt.

E. 5.2

Der Gemeinderat hat in den Baubewilligungen vom 29. Juni 2009 festgehalten, die Gestaltung der Bauvorhaben genüge den Anforderungen von § 238 PBG. Aufgrund der Rügen der damaligen Rekurrenten ergänzte und begründete er diese Einschätzung zulässigerweise in der Rekursantwort (RB 1991 Nr. 2). Er führte darin aus, das Quartier "L-Strasse/O" sei heute schon in bestimmtem Mass heterogen. Die Heterogenität habe sich gerade in den letzten Jahren noch verstärkt. Im Rahmen der allmählichen baulichen Erneuerung habe die Verwirklichung der baulichen Verdichtung nunmehr an mehreren Punkten im Quartier eingesetzt. Dass die bauliche Verdichtung bei diesem Projekt erkennbar sein werde, sei unter diesen Umständen unvermeidlich und stelle für sich allein keinen Einordnungsmangel dar. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Projekts ergänzte der Gemeinderat, in der Wohnzone W2/30 % müsse die architektonische Gestaltung eines Bauvorhabens genügend sein. Konkrete Gestaltungsvorschriften existierten in der Bauordnung keine. Der Gemeinderat sei aufgrund einer Expertise des beratenden Architekten zum Schluss gekommen, dass die Gestaltung den Anforderungen entspreche.

E. 5.3

Die Baurekurskommission führte hinsichtlich der Einordnung der beiden Gebäude aus, dass nach ständiger Rechtsprechung allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden könne. Nur in Ausnahmefällen, nämlich, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass sei, könne ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Hierfür seien 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 gewichte, könne nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt im Einzelfall die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten. Seien die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht nicht gegeben, so verlange § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebe, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trage; besonders hohe Anforderungen seien dabei dann zu erfüllen, wenn gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes Rücksicht zu nehmen sei. Wie sich den Akten entnehmen lasse und sich anlässlich des Augenscheins bestätigt habe, sollten die

beiden Bauvorhaben im Einfamilienhausquartier O errichtet werden, welches ursprünglich aus 26 einheitlich gestalteten Einfamilienhäusern bestanden habe. Mit der Vorinstanz sei dafür zu halten, dass sowohl in der näheren als auch in der weiteren Umgebung diese Einheitlichkeit mittels modernerer Bauten und Bauelementen (Mehrfamilienhäuser, Flachdachbauten, Villen, Terrassen, Anbauten etc.) durchbrochen worden sei. So könne nicht (mehr) von einer eigentlichen Homogenität der Umgebung gesprochen werden und bestünden keine triftigen Gründe, um die Realisierung des auf den betreffenden Grundstücken zulässigen Volumens zu verhindern. Selbst wenn eine andere Ansicht auch vertretbar wäre, habe die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen jedenfalls nicht missbraucht, wenn sie dafür halte, dass sich die Bauvorhaben befriedigend in die Umgebung einordneten. Dasselbe habe für die Gestaltung der Bauvorhaben in sich zu gelten. Von überdimensionierten Balkonen oder einer störenden Dachgestaltung könne nicht die Rede sein, sondern stünden diese Elemente durchaus in einem befriedigenden Verhältnis zum jeweiligen Gebäude.

E. 5.4

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). 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). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Kantonsverfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen 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), was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (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). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerschaft besteht somit für die von der Vorinstanz zu Recht geübte Zurückhaltung bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide durchaus auch eine gesetzliche Grundlage. Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Es überprüft deshalb lediglich, ob eine Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte. 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.

E. 5.5

Diese ästhetische Würdigung des Bauvorhabens und seiner Umgebung beruht auf einer zutreffenden und vollständigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts und einer vertretbaren Ermessensausübung. Wie aus den bei den Akten liegenden Fotografien hervorgeht, weist das streitbetroffene Wohngebiet offenbar nicht mehr eine Einheitlichkeit auf, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden sind auch in der näheren Umgebung des Bauvorhabens Gebäude zu finden, die nicht mehr vollständig den ursprünglich einheitlich gestalteten Einfamilienhäusern entsprechen. Ein Missverhältnis der Bauvolumina zwischen den bereits bestehenden Bauten und den geplanten Einfamilienhäusern sowie zwischen den beiden Projekten ist nicht ersichtlich. Handelt es sich doch bei den beiden projektierten Gebäuden um Einfamilienhäuser in ungefähr gleichem Umfang (5 ½- bzw. 6 ½-Zimmer-Haus) und sind solche auch durchaus in dieser Grösse im fraglichen Quartier zu finden. Angesichts der im Rekursverfahren vorgebrachten Rügen der damaligen Rekurrenten und heutigen Beschwerdeführenden sowie der bei der Überprüfung von kommunalen Einordnungsentscheiden gebotenen Zurückhaltung der Baurekurskommission sind die Erwägungen der Vorinstanz zur Einordnung und der Schluss, der Gemeinderat habe das ihm zustehende Ermessen jedenfalls nicht missbraucht, nicht zu beanstanden. Es ist insbesondere nicht Aufgabe der Baurekurskommission, die angefochtene Baubewilligung auf Aspekte zu untersuchen, die im Rekursverfahren nicht oder nicht substantiiert gerügt wurden. Unzutreffend ist auch, dass die Rekursinstanz die Rüge der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Dachgestaltung nicht behandelt habe. Die Vorinstanz hat eine störende Dachgestaltung ausdrücklich verneint und erwogen, dass diese Elemente in einem befriedigenden Verhältnis zum jeweiligen Gebäude stünden. Weshalb der Abstand des Dacherker-Giebels zur Firstkante mit 70 cm ungenügend sein soll oder ästhetisch unvorteilhaft, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen, ist nicht ersichtlich und wurde weder im Rekurs- noch im Beschwerdeverfahren näher dargelegt. Was den Einwand betrifft, die „Expertise des beratenden Architekten“, auf welche sich der Gemeinderat in seiner Rekursvernehmlassung vom 5. Oktober 2009 berufe, sei nicht zu den Akten gegeben worden, so hätte dieser Mangel spätestens anlässlich der Augenscheinverhandlung vom 15. Dezember 2009 gerügt werden müssen. Die diesbezüglichen Beschwerdevorbringen sind neu, nicht durch den angefochtenen Entscheid notwendig geworden und somit vor Verwaltungsgericht nicht mehr zulässig (§ 52 Abs. 2 VRG).

E. 5.6

Hinsichtlich der Abgrabung für den Kellerzugang auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 lassen die Beschwerdeführenden zudem ausführen, mit der Abgrabung werde fast die Hälfte des Untergeschosses freigelegt – dies offensichtlich mit dem Zweck, den Vorraum und den Hobby-Raum im Untergeschoss genügend zu belichten. Von einer beschränkten und massvollen Abgrabung, wie es gemäss Art. 34 BauO verlangt sei, könne daher nicht mehr gesprochen werden. Die Vorinstanz habe sich mit der Erklärung begnügt, der Gemeinderat Urdorf habe das ihm zustehende Ermessen noch in vertretbarer Weise gehandhabt, was in Anbetracht der nicht ausreichenden Ermessensbetätigung seitens des Gemeinderats Urdorf ebenfalls ungenügend sei.

E. 5.7

§ 293 Abs. 4 PBG bestimmt, dass die Bau- und Zonenordnung die Freilegung von Untergeschossen näher regeln kann. Die Bauordnung der Gemeinde Urdorf enthält in Art. 34 BauO diesbezüglich die Regelung, dass in flachem Gelände lediglich beschränkte

und massvolle Abgrabungen zulässig sind. In stärker abfallendem Gelände ist die Abgrabung höchstens bis zur Mitte der senkrecht zum Hang verlaufenden Fassade zulässig. Bei dieser Regelung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Dessen Anwendung obliegt in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (RB 2000 Nr. 103 = BEZ 2000 Nr. 19). Angesichts dessen, dass die zulässige Nutzung mittels Ausnutzungs- und Überbauungsziffern sowie Geschosshöhen geregelt ist, ist auszuschliessen, dass Art. 34 BauO auch eine nutzungsplanerische Funktion zukommt. Es besteht von vornherein keinerlei Gefahr, dass durch Abgrabungen die festgelegte Nutzungsdichte infrage gestellt werden könnte. Damit hat Art. 34 BauO einzig eine gestalterische Funktion. Unter diesem Gesichtspunkt ist die streitige Abgrabung zu würdigen.

E. 5.8

In der Baubewilligung vom 29. Juni 2009 führte der Gemeinderat Urdorf hinsichtlich der geplanten Abgrabung lediglich aus, dass diese den Anforderungen von Art. 34 BauO entsprechen würden. Die Baurekurskommission hat dazu erwogen, dass der Gemeinderat das ihm bei der Auslegung und Anwendung von Art. 34 BauO zustehende Ermessen noch in vertretbarer Weise gehandhabt habe, wenn er die trichterförmige, ca. 1,8 m tiefe Abgrabung für den Kellerzugang mit Treppe als beschränkt und massvoll im Sinn von Art. 34 BauO taxiert habe. Angesichts der Rügen, die die Beschwerdeführenden in der Rekurschrift vom 7. August 2009 vorgebracht haben, sind die Erwägungen der Vorinstanzen nicht zu beanstanden. Führten die damaligen Rekurrenten doch lediglich aus, dass es zweifelhaft erscheine, ob die Hauptbaute die Bestimmung von Art. 34 BauO beachte. Von einer bloss massvollen Abgrabung könne nicht mehr gesprochen werden. Ausführungen darüber, inwiefern die strittige Abgrabung in gestalterischer Hinsicht ungenügend sein soll, finden sich in der Rekurschrift jedoch keine. Ebenso wenig finden sich solche Ausführungen in der Beschwerdeschrift. Die Vermutung, dass die Abgrabungen geplant seien, um den Vorraum zu belichten, vermögen jedenfalls nicht darzulegen, weshalb die projektierte Abgrabung unter gestalterischen Gesichtspunkten nicht massvoll sein sollte. Insbesondere in Anbetracht der Gebäudehöhe sowie der Geschosshöhe entsteht beim geplanten Einfamilienhaus auch mit der strittigen Abgrabung keinesfalls ein überhöhtes Erscheinungsbild. Die ästhetische Würdigung der Vorinstanzen ist somit vertretbar und jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 6

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), die überdies zu einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft 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.