

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00468 vom 15. Dezember 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-12-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00468

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00468 du 15 décembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00468 del 15 dicembre 2010

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Fertighaus in einer Hanglage: Einordnung, Behebung des Mangels durch eine Nebenbestimmung. Für das in einer Hanglage zu errichtende Fertighaus soll das Terrain um bis zu 3,4 m aufgeschüttet werden (E. 4.2). Damit wirkt das als Eckhaus einer bestehenden Häuserzeile geplante Gebäude gegenüber dem westseitigen Nachbarhaus künstlich erhöht. Das Übermass der Landveränderung zeigt sich auch daran, dass selbst bergseitig eine Aufschüttung von bis zu 80 cm vorgesehen ist. Im Grundsatz hat sich das Gebäude seiner Umgebung anzupassen und nicht umgekehrt die Umgebung an das Gebäude (E. 4.3). Demzufolge hat die Vorinstanz die Einordnung des Bauvorhabens gemäss § 238 Abs. 1 PBG zu Recht und ohne Verletzung der Gemeindeautonomie für ungenügend befunden (E. 5). Da der Einordnungsmangel nur durch eine Tieferlegung des Gebäudes behoben werden kann, ist er nicht mehr untergeordneter Natur im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission .

E. 1.1

A , 1.2 B , beide vertreten durch RA C , Beschwerdeführende, gegen 1. D , 2. E , beide vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, und Gemeinderat Oberembrach, vertreten durch RA G , Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 8. Dezember 2009 erteilte der Gemeinderat Oberembrach B und A die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der H-Strasse in Oberembrach. II. Den dagegen von D und E geführten Rekurs hiess die Baurekurskommission IV am 1. Juli 2010 gut und hob den Beschluss des Gemeinderates Oberembrach vom 8. Dezember 2009 auf. III. Am 15. September 2010 gelangten B und A mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Rekursentscheids unter Bestätigung der Baubewilligung vom 8. Dezember 2009 mit Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Überdies verlangten sie die Durchführung eines Augenscheins. Dieselben Anträge stellte auch der Gemeinderat Oberembrach in seiner Stellungnahme vom 12. Oktober 2010, ergänzt mit einem Eventualantrag auf Zurückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zur Auferlegung einer entsprechenden Auflage. D und Marti-Reymond schlossen mit Eingabe vom 22. November 2010 auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und

Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführenden. Die Baurekurskommission IV nahm am 30. September 2009 in kurzer Form Stellung zur Beschwerde. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 2

Die Beschwerdeführenden sowie der Mitbeteiligte beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Eine Delegation der Vorinstanz hat am 21. Mai 2010 im Beisein der Parteien bereits einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da sich der massgebliche Sachverhalt aufgrund dieses Augenscheins, der übrigen Akten und der Pläne mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe mit der Aufhebung der Baubewilligung unzulässigerweise ihr eigenes Ermessen an die Stelle derjenigen der mitbeteiligten kommunalen Baubehörde gesetzt und dabei deren Autonomie verletzt. Es sei unverständlich, wenn die Vorinstanz finde, der Mitbeteiligte habe keine nachvollziehbare Begründung für die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Aufschüttungen angeführt, denn eine solche sei gar nicht erforderlich. Dieser habe ausserdem im Rekursverfahren aufgezeigt, dass er sich eingehend mit den Terrainveränderungen auseinandergesetzt hatte. Anstatt selber zu begründen, weshalb der Mitbeteiligte einen in einordnungsmässiger Hinsicht nicht vertretbaren Entscheid gefällt habe, mache die Baurekurskommission nicht relevante und unhaltbare Mutmassungen über die Vorgehensweise bei der Planung des Gebäudes. Auch habe die Vorinstanz selbst die Quartierüblichkeit von zum Teil kräftigen Aufschüttungen im betreffenden Gebiet bestätigt. Mit der beanstandeten Aufschüttung soll nicht ein möglichst hohes Niveau für das Erdgeschoss erzielt, sondern sichergestellt werden, dass das Gebäude inklusive nicht anrechenbarem Untergeschoss ohne erforderliche Pumpeinrichtung an die Abwasserleitungen in der H-Strasse angeschlossen werden kann. Falsch sei im Übrigen die Behauptung der Vorinstanz, das Untergeschoss liege 80 cm über dem dortigen Strassenniveau der H-Strasse, da dies nur im südlichsten Teil des Untergeschosses zutreffe. Der Mitbeteiligte führt überdies aus, er habe sich in seiner Rekursvernehmlassung eingehend mit der Einordnung des Gebäudes auseinandergesetzt und sich dabei insbesondere mit den Höhenkurven des vorhandenen Terrains und der möglichen Gestaltung der Aufschüttung befasst. Selbst wenn die Auffassung der Vorinstanz, dass sich die Baute nicht genügend einordne, zuträfe, hätte sie sich mit einer diesbezüglichen Auflage oder einer Rückweisung der Angelegenheit zur Neubeurteilung begnügen müssen. Denn vorliegend gehe es nur um eine eventuelle Anpassung der Aufschüttungen, was keine Umprojektierung erfordere und daher als Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 angeordnet werden könnte.

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. Die Bestimmung verbietet nicht nur eigentliche Verunstaltungen, sondern verlangt positiv eine

zumindest befriedigende Gestaltung (VGr, 15. Juni 2005, VB.2005.0023, E. 2.2, www.vgrzh.ch; BGE 114 Ia 343 E. 4b ; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-3) . 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 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 relativ erheblicher 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). 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 sie 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 E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti).

E. 4.2

Das südlich an die I-Strasse und im Osten an die H-Strasse angrenzende Baugrundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich in der Wohnzone W2/30 % und in einer ausgeprägten Hanglage. Es ist das einzige noch unbebaute Grundstück an der I-Strasse, sodass mit dem Bauprojekt die bestehende Häuserzeile nach Osten hin abgeschlossen würde. Ausgehend von ihrer Nordgrenze fällt die Parzelle über eine Gesamtlänge von 27,5 m relativ gleichmässig um bis zu 5,6 Höhenmeter ab und weist lediglich im Anstossbereich zur I-Strasse eine Böschung von maximal 1,5 m auf. Ein leichteres Gefälle besteht auch von Osten nach Westen, wobei das Gelände zum grössten Teil nur sacht und erst im östlichsten Viertel relativ abrupt zur H-Strasse hin absinkt. Während die Meereshöhe der I-Strasse im Bereich des Baugrundstücks rund 467,4 m beträgt, ist der Erdgeschossboden des zu erstellenden Fertighauses auf einer Höhe von 472,38 m über Meer geplant. Zwecks Anlegung eines südlich anstossenden Vorplatzes ist angesichts dieser Höhenlage eine erhebliche Anböschung des Geländes vorgesehen. Hierfür soll das Terrain auf allen vier Seiten des geplanten Gebäudes (unterschiedlich stark) angehoben werden. Die mit 3,4 m grösste Anhebung müsste auf der Südseite des Grundstücks erfolgen. An den beiden gegen Osten und Westen ausgerichteten Giebelseiten würde das Terrain jeweils um ca. 2–2,5 m aufgeschüttet, womit das Gebäude – von der I-Strasse aus betrachtet – praktisch auf einer trapezförmigen Anhöhe zu liegen käme.

E. 4.3

Unabhängig von der genauen Ausgestaltung des Übergangs zum westlichen Nachbargrundstück stellt das Bauvorhaben schon deswegen einen offensichtlichen Bruch zur bestehenden baulichen Umgebung dar, weil der Erdgeschossboden um 1,73 m höher angesetzt ist als die auf 470,65 m liegende Erdgeschossfläche des dem Beschwerdegegner 1 gehörenden Nachbarhauses. Durch diesen mehr als ein halbes Stockwerk betragenden Niveauunterschied in einem Abstand von weniger als 17 m zum westlich angrenzenden Nachbarhaus wirkt das geplante Gebäude auf den an der I-Strasse stehenden Betrachter künstlich erhöht, zumal der nach Osten abfallende natürliche Geländeverlauf das Gegenteil nahe legen würde. Das Übermass der Landaufschüttung zeigt sich auch daran, dass das Gelände selbst an der Nordgrenze des Baugrundstücks, also bergseitig, um bis zu 80 cm angehoben werden soll. Mithin ist ein erheblicher und in ästhetischer Hinsicht nicht mehr zu vertretender Eingriff in die natürlich vorgegebene Terrainsituation geplant. So müsste etwa der westseitige Geländeabfall nicht zuletzt wegen des geplanten Gartenhauses ziemlich steil ausfallen, was den optischen Gesamteindruck der Häuserzeile an der I-Strasse stark beeinträchtigen würde. Markant wäre auch die Böschung zur H-Strasse hin, namentlich im Bereich der Kreuzung mit der I-Strasse, wo der unnatürliche Terrainverlauf besonders augenfällig wäre. Den negativen Eindruck, der durch die Erhebung des Hauses entstände, könnte die von den Beschwerdeführenden geplante Bepflanzung der Böschungen wenn überhaupt etwas mildern, aber nicht aus der Welt schaffen.

E. 4.4

Der Umstand, dass in der näheren Umgebung des Baugrundstücks und im ganzen Quartier zum Teil erhebliche Geländeänderungen vorgenommen wurden (siehe Rekursentscheid E. 6.4), fällt vorliegend ausser Betracht, zumal diese, soweit aus dem vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll ersichtlich ist, nicht zur selektiven Höherlegung einzelner Häuser erfolgt sind. Zudem befinden sich die angeführten Vergleichsobjekte entweder nicht an der I-Strasse oder aber östlich der Kreuzung mit der H-Strasse, sodass sie nur einen geringen einordnungsmässigen Bezug zum Baugrundstück aufweisen. Denn für die Einordnung der geplanten Terraingestaltung kommt es aufgrund der örtlichen Situation der zu erstellenden Baute als Eckhaus an der I-Strasse in erster Linie auf deren Abschnitt westlich der Kreuzung mit der H-Strasse an. Von einer befriedigenden Gesamtwirkung des geplanten Einfamilienhauses und insbesondere seines Umschwungs im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG kann demzufolge keine Rede sein. Das Bauvorhaben leidet vielmehr an einem klaren Einordnungsmangel. Ob im Hinblick auf die im Bereich des Baugrundstücks südlich an die I-Strasse angrenzende, jedoch noch unbebaute Kernzonenparzelle die strengere Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG anwendbar ist, kann offenbleiben. Ebenfalls keine Rolle spielt es, ob die Baubehörde eine nachvollziehbare Begründung für die Aufschüttungen (nach-)liefern konnte und inwiefern eine solche zur Ermessensausübung erforderlich war. Selbst wenn die geplante Höhenlage des Gebäudes und die dafür benötigten Aufschüttungen aufgrund des gewählten Fertighauskonzepts unabdingbar wären, könnte deswegen nicht auf eine genügende optische Einordnung der Baute verzichtet werden. Im Grundsatz hat sich das Gebäude seiner Umgebung anzupassen und nicht umgekehrt die Umgebung an das Gebäude.

E. 5

Da sich die am 8. Dezember 2009 erteilte Baubewilligung als rechtsfehlerhaft erweist (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG), liegt in der dahin gehenden Feststellung

der Vorinstanz keine Verletzung der Gemeindeautonomie. Demgegenüber ist die Tatsache, dass bei Landaufschüttungen das neue Gelände bezüglich späterer Neubauvorhaben nach Ablauf von zehn Jahren zum gewachsenen Terrain wird, nicht im Rahmen der Einordnungsfrage zu würdigen.

E. 6

Der Mitbeteiligte beantragt eventualiter, die Angelegenheit an ihn selbst zur Neubeurteilung der Aufschüttungen und zur Auferlegung einer entsprechenden Auflage zurückzuweisen. Zur Begründung führt er an, die Vorinstanz hätte die Baubewilligung ihm Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips mit einer Nebenbestimmung gemäss § 321 Abs. 1 PBG verknüpfen sollen, anstatt sie gänzlich aufzuheben. Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauprojekts ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, wird die Bewilligung dennoch erteilt und mit den Nebenbestimmungen verbunden, die zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands erforderlich sind (§ 321 Abs. 1 PBG). 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 (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.; Fritzsche/Bösch, S. 21-15 f.). Entgegen der Andeutung des Mitbeteiligten geht es vorliegend nicht nur um eine Anpassung der geplanten Aufschüttung, sondern auch um die künstlich erhöhte Lage des Fertighauses. Eine Tieferlegung des Gebäudes bedingt aber eine völlig neue Geländegestaltung und erfordert umfassende Planänderungen. Nach der Behauptung der Beschwerdeführenden drängt sich überdies ein neues Abwasserkonzept auf. Der Einordnungsmangel ist somit weder untergeordneter Natur noch leicht behebbar, weshalb die Anordnung einer Nebenbestimmung zur Heilung des Mangels ausscheidet. Wie die Vorinstanz ausserdem zu Recht erwogen hat, ist es vorab Sache der Bauherrschaft zu entscheiden, ob und wie sie den festgestellten Mangel korrigieren will (siehe Rekursentscheid E. 6.4 unten).

E. 7

Aus diesen Gründen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG) und steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu. Hingegen ist eine solche der Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen; angemessen erscheinen Fr. 1'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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