

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00670 vom 23. März 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00670

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00670 du 23 mars 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00670 del 23 marzo 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein terrassiertes Mehrfamilienhaus: Einordnung. Die ästhetische Würdigung der Vorinstanzen, das Bauvorhaben ordne sich befriedigend in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein, ist ohne Weiteres nachvollziehbar. Die Einordnungsvorschrift kann nicht herangezogen werden, um die Bauherrschaft zur Einhaltung von grösseren Abständen zu zwingen. Dies hat auch Geltung, wenn sich neben dem streitigen Neubau ein älterer bäuerlicher Betrieb befindet (E. 3.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D ,

E. 2

Die Bauherrschaft plant auf dem Baugrundstück den Abbruch einer Scheune und eines Wohnhauses. An deren Stelle soll ein terrassiertes Mehrfamilienhaus mit vier 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie einer Sammelgarage entstehen. Das Grundstück befindet sich in Hanglage und liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 25. März 1997 (BZO) in der Wohnzone W 1.4.

E. 3

Zur Begründung seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer geltend, das Bauvorhaben ordne sich nicht genügend in die bestehende Umgebung ein. Die Beurteilung der befriedigenden Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erfordere die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffs. Eine unrichtige Auslegung stelle eine vom Verwaltungsgericht nach § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) korrigierbare Rechtsverletzung dar. Der geschützte Beurteilungsspielraum der Gemeinde beschränke sich auf die Würdigung der örtlichen Verhältnisse. Die dürftigen Erwägungen der kommunalen Baubehörde zur Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung liessen keine Überprüfung bezüglich ihrer Vertretbarkeit zu. Der Beschrieb des ortsbaulichen Kontexts erschöpfe sich in der Feststellung seiner Heterogenität. Eine Definition der konkreten Quartiertypologien fehle ebenso wie die Bezugnahme des Bauvorhabens darauf und die gestalterische Bewertung dieses Nebeneinanders. Eine Würdigung der örtlichen Verhältnisse, auf welche im Rahmen der Gemeindeautonomie Rücksicht zu nehmen wäre, habe nicht stattgefunden. Das zusammengebaute Wohnhaus des Beschwerdeführers, die zugehörige Scheune und das angrenzende Rebland würden heute noch den Charakter und Charme des bäuerlichen Betriebs vermitteln. Es sei daher falsch, wenn die Vorinstanz diesen Liegenschaften eine das Quartier prägende Erscheinung

abgesprochen habe. Die Nordostfassade des geplanten Gebäudes weise eine Länge von 33 m auf und solle mit einer einbrennlackierten Fassadenhaut ausgebildet werden. Soweit diese Fassade als geschlossen bezeichnet werde, sei dem vollumfänglich zuzustimmen. Auch eine gewisse „Auflockerung“ durch die beiden schmalen Fenster und den Hauszugang könne der Fassade bei gutem Willen noch attestiert werden. Als völlig verharmlosend und der Situation in keiner Weise gerecht werdend sei hingegen die Feststellung zu kritisieren, die für den Beschwerdeführer sichtbare Höhe der Fassade betrage nur ca. 6 m. Worin die positiven Anstrengungen der Bauherrschaft bestünden, wenn die gewachsenen bäuerlichen Strukturen des Weinguts des Beschwerdeführers im minimalen Abstand von lediglich 7 m hinter einer 33 m langen und 6 m hohen, praktisch geschlossenen Wand aus metallischem Material verlockt würden, sei nicht ersichtlich. Die Herstellung des von § 238 PBG geforderten Zusammenhangs des Bauvorhabens mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung sei bezüglich des Anwesens des Beschwerdeführers nicht einmal versucht worden. Die Orientierung sei von Anfang an ausschliesslich Richtung See erfolgt. Auf einem anderen Grundstück mit gleichen oder ähnlichen Terrassenobjekten „im Rücken“ vermöge die einseitige Ausrichtung sogar den Anforderungen von § 238 PBG zu genügen, nicht aber auf dem vorliegenden Baugrundstück. Es werde zur Erfüllung der befriedigenden Einordnung nicht verlangt, dass die Orientierung am Geländeverlauf, die Platzierung der grossen Öffnungen zum See hin oder die moderne Architektur aufgegeben werde. Hingegen werde verlangt, dass das Bauvorhaben in erkennbarer Weise Rücksicht auf die Eigenheiten des Nachbargebäudes nehme und mit gezielten Massnahmen, etwa durch Aufteilung der Wohnungen auf zwei Baukörper oder durch Erhöhung des Gebäudeabstands auf mehr als das Minimalmass von 7 m, zu einem ortsverträglichen Nebeneinander von Neuem und Altem beitrage. Diese Qualität weise das Bauvorhaben nicht auf.

E. 3.1

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). 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. 3.2

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), was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1 = 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 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). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 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. 3.3

Die kommunale Baubehörde stellte in der Baubewilligung von 23. März 2010 fest, dass durch die gewählte Anordnung des Kubus eine prägnante und räumlich klar definierte Neuüberbauung entstehe. Das Gebäude sei situationsgerecht eingebettet. Die südwestliche Terrassierungsabsicht und die Erschliessungsvorgaben akzentuierten die funktionale Staffelung des Volumens. Das Hauptgebäude definiere sich innerhalb der zulässigen Gebäudehülle mit einer städtebaulich eigenständigen Formensprache und vermöge im Erscheinungsbild selbst und in der ortsbaulichen Eingliederung eine zweckmässige Situation zu schaffen. Die verbleibende Aussen-/Freifläche könne bautypologisch bzw. situationsgerecht ausgestaltet werden. Zusammenfassend könne festgestellt werden, dass das Neubauprojekt im hier heterogenen ortsbaulichen Kontext sowohl mit seiner Situierung als auch in seiner kubischen und architektonischen Gestaltung eine bauliche Verdichtung erkennen lasse, welche im baulichen Umfeld gewollt prägnant, aber zonenkonform ausfalle.

E. 3.4

Hinsichtlich der Einordnung erwog die Vorinstanz, die bauliche Umgebung präsentiere sich heterogen, abgesehen von der rekurrentischen Liegenschaft, der dahinter liegenden Scheune und dem Gebäude F-Strasse 03, welche einen bäuerlichen Charakter aufweisen würden, habe das Quartier und damit die nähere Umgebung des Bauvorhabens in den letzten Jahren eine grosse Bautätigkeit erfahren, was sich in einer innovativen, modernen und teilweise unkonventionellen Architektur manifestiere. Es könne somit nicht die Rede davon sein, dass die rekurrentische Liegenschaft das Quartier massgeblich präge. Davon abgesehen könne nicht verlangt werden, dass sich die bauliche Erneuerung des Quartiers an der herkömmlichen Architektur der rekurrentischen Liegenschaft orientiere. Sämtliche Neubauten seien gegen den See hin orientiert. Das streitbetreffende, einer schlichten und modernen Architektur verpflichtete Bauvorhaben füge sich deshalb ohne Weiteres in dieses Umfeld ein. Da die rekurrentische Liegenschaft nicht unter Schutz gestellt bzw. nicht inventarisiert sei und deshalb auch lediglich die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG zu erfüllen seien, könne auch nicht gesagt werden, das Bauvorhaben ordne sich mit Bezug zur rekurrentischen Liegenschaft bzw. zur ursprünglichen Bebauung nicht mehr befriedigend in

die bauliche Umgebung ein. Der Bruch in der Architektur sei nicht negativ, sodass sich das Bauvorhaben nicht mehr befriedigend in die Umgebung einordnen würde, sondern setze die bauliche Entwicklung des Quartiers fort. Mit der Vorinstanz sei festzuhalten, dass sich die Gebäudeform und insbesondere auch die Terrassenanordnung am Geländeverlauf orientierten, womit eine allfällige „Riegelwirkung“ gebrochen werde. Die gefächerten Grundrisse folgten nachvollziehbar der Terrassentypologie und seien alle seeseits orientiert, was bei dieser Aussichtslage nachvollziehbar sei. Die südwestliche Terrassierungsabsicht und die Erschliessungsvorgaben akzentuierten selbstverständlich die funktionale Staffelung des Volumens. Die Überbauung sei zwar prägnant, jedoch situationsgerecht eingebettet. Die seitliche und die rückwärtige Fassade wirkten zwar geschlossen, indessen betrage die für die Rekurrenten sichtbare Höhe nur ca. 6 m und weise die rückwärtige Fassade immerhin zwei lang gezogene Fenster und den Hauszugang auf, womit die Fassade aufgelockert werde. Die Gebäude in der Nachbarschaft seien ähnlich konzipiert. Trotz der nicht alltäglichen Materialwahl für die Fassade könne nicht von einer unbefriedigenden Einordnung gesprochen werden. Was die vom Rekurrenten befürchtete „Abschottung“ anbelange, sei festzuhalten, dass kein Recht auf Beibehaltung von Aussicht bzw. Seesicht bestehe, solange das Bauvorhaben die primären Bauvorschriften einhalte bzw. keine anders lautende privatrechtliche Vereinbarung nachgewiesen werden könne. Die vorinstanzliche Würdigung, wonach die Gestaltungsvoraussetzungen von § 238 Abs. 1 PBG erfüllt seien, erweise sich unter diesen Umständen als nachvollzieh- und vertretbar und sei damit nicht zu beanstanden.

E. 3.5

Die Vorinstanzen haben sich ausführlich und in nachvollziehbarer Weise mit der Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung auseinandergesetzt. Der Vorwurf des Beschwerdeführers, die Erwägungen der Baubehörde seien zu dürftig für eine Überprüfung, ist nicht stichhaltig. Selbst wenn diese Erwägungen als unzureichend zu bezeichnen wären, könnte der Beschwerdeführer daraus nichts für sich ableiten. Vielmehr könnte sich diesfalls einzig die Gemeinde nicht mehr auf ihre geschützte Autonomie berufen, falls die Rekursbehörde allenfalls zu einem anderen Ergebnis kommen würde. Vorliegend kam jedoch auch die Baurekurskommission nach einem eigenen Augenschein und sehr ausführlichen Erörterungen zum Schluss, dass die Einschätzung der Baubehörde nachvollzieh- und vertretbar sei. Die Vorinstanz hat die Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingehend beschrieben und gewürdigt. Aufgrund der bei den Akten liegenden Fotografien ist dem beizupflichten und vermag der Beschwerdeführer nicht dazulegen, inwiefern dies nicht vertretbar sein sollte. Dass die Vorinstanz lediglich feststellen konnte, das Quartier sei heterogen, ist nicht zu beanstanden. Offensichtlich ist es aufgrund dieser Heterogenität eben gerade nicht möglich, das Quartier zu typisieren. Aus den Fotografien geht ebenfalls hervor, dass im betreffenden Quartier rund um die Liegenschaften des Beschwerdeführers bereits etliche Neubauten entstanden sind. Die Feststellung der Vorinstanz, dem Weingut des Beschwerdeführers komme keine quartierprägende Erscheinung zu, ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers jedenfalls nicht zu beanstanden. Für die Einordnung massgeblich ist sodann die gesamte Umgebung und nicht lediglich die „gewachsenen, bäuerlichen Strukturen des Weinguts“ des Beschwerdeführers, wie dieser anzunehmen scheint. Es ist ausserdem auch nicht ersichtlich, inwiefern die Ausrichtung des streitigen Bauvorhabens Richtung See einen Einordnungsmangel darstellen sollte. Wie die Vorinstanz hierzu zutreffend festgehalten hat, sind auch einige Gebäude in der Nachbarschaft ähnlich konzipiert und ist darin keine

mangelhafte Einordnung in die bauliche Umgebung zu erkennen. Hinsichtlich der angedeuteten Bedenken in Bezug auf die einbrennlackierte Fassadenhaut bleibt anzumerken, dass die Bauherrschaft in der Bewilligung vom 23. März 2010 verpflichtet wurde, das definitive Grundkonzept hinsichtlich Konstruktion, Material- und Farbwahl genehmigen zu lassen (Disp.-Ziff. I/6); Material und Farben sind zudem am Bau zu bemustern (Disp.-Ziff. I/18). Weil die farbliche Gestaltung des streitigen Gebäudes demnach noch nicht festgelegt wurde, kommt eine unvertretbare Würdigung in Bezug auf die Farbgebung von vornherein nicht in Betracht. Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die geplanten Wohnungen sollten durch Aufteilung auf zwei Baukörper oder durch Erhöhung des Gebäudeabstands in erkennbarer Weise Rücksicht nehmen auf die Eigenheiten des Nachbargebäudes. Allein die Tatsache, dass das geplante Gebäude eine Länge von rund 33 m aufweist, stellt jedoch noch keine mangelhafte Einordnung in die bauliche Umgebung dar. Zum einen bietet § 238 PBG grundsätzlich keine Handhabe, einer Bauherrschaft die Ausschöpfung der primären Baubegrenzungsnormen zu untersagen, nur weil die bestehenden Bauten in der Umgebung diese allenfalls nicht voll beanspruchen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-8) und zum andern befinden sich im Quartier durchaus auch Bauten mit Längen in dieser Grössenordnung. Auch kann § 238 PBG nicht herangezogen werden, um die Bauherrschaft zur Einhaltung von grösseren Abständen zu zwingen. Sind die massgeblichen Abstände eingehalten, ist sie in der Wahl des Ortes, wo genau sie auf dem Grundstück ein Gebäude realisieren will, grundsätzlich frei (Fritzsche/Bösch, S. 10-9). Dies hat auch Geltung, wenn sich neben dem streitigen Neubau ein älterer bäuerlicher Betrieb befindet. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer mit seinen Einwänden lediglich eine andere ästhetische Würdigung vertritt, ohne einen vom Verwaltungsgericht zu behebenden Rechtsfehler geltend machen zu können. Die Beurteilung des Bauvorhabens erweist sich somit unter dem Gesichtswinkel von § 238 Abs. 1 PBG als sachlich vertretbar und ist jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihm von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist er zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-.

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