

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00253 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00253

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00253 du 27 mars 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00253 del 27 marzo 2013

Regeste

Baubewilligung | Erschliessung. Gewässer. Einordnung. Ob eine rückwärtige Erschliessung zu erfolgen hat, ist anhand der konkreten Verhältnisse zu entscheiden. Vorliegend ist das Baugrundstück bereits überbaut und verfügt über eine bestehende direkte Zufahrt zur Staatsstrasse. Eine rückwärtige Erschliessung ist zudem mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, da sie über eine durch eine Tiefgarage Dritter führende private Stichstrasse zu erfolgen hätte (E. 3.3.2). Auf keinen bei den Akten liegenden Plänen ist ein das Baugrundstück durchfliessendes Fliessgewässer eingezeichnet. Bei der Leitung, die in der südöstlichen Grundstücksecke ersichtlich ist, ist davon auszugehen, dass es sich dabei um einen (ehemaligen) Meteorwasserschacht handelt, der das Meteorwasser der oberhalb der Strasse liegenden Grundstücke in das öffentliche Gewässer abführte. Ein Meteorwasserschacht stellt unbestrittenermassen kein Gewässer im Sinn der Gewässerschutzgesetzgebung dar (E. 4). Besonders triftige Gründe fehlen für einen Verzicht auf die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens. Ferner nimmt der Neubau Rücksicht auf das Schutzobjekt. Obwohl dem gesamten Bauprojekt aufgrund der mangelhaften Umgebungsgestaltung die gute Gesamtwirkung abgesprochen wurde, durfte die Baubewilligungsbehörde unter Statuierung der entsprechenden Nebenbestimmung die Bewilligung erteilen (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 24. Januar 2013 einen Referentenaugenschein im Beisein der Parteien durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (VGr, 27. März 2013, VB. 2012.00810, E. 1; RB 1981 Nr. 2). Da sich der massgebliche Sachverhalt aufgrund dieses Augenscheins und der bei den Akten liegenden Plänen und Fotos mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 3.1 mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45).

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Männedorf (BZO) in der Wohnzone W 1.7. Auf seiner westlichen Hälfte ist es mit einem unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus (ehemaliges Weinbauernhaus) und einem Ökonomiegebäude überstellt. Auf der östlichen Hälfte ist die Parzelle noch

unüberbaut. Im Osten grenzt das Grundstück an eine mit Schrebergärten überstellten Freihaltezone, im Süden unmittelbar an die J-Strasse und im Übrigen an ebenfalls der Wohnzone zugehörige überbaute Grundstücke. Die Bauherrin plant, das geschützte Wohnhaus umzubauen, anstelle des Ökonomiegebäudes einen Ersatzbau zu errichten sowie auf der östlichen Grundstückshälfte ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu bauen. Die Tiefgaragenausfahrt soll westlich des Schutzobjekts auf die J-Strasse führen, während die sich heute östlich davon befindliche Grundstückszufahrt aufgehoben werden soll.

E. 3

Strittig ist zunächst die verkehrsmässige Erschliessung des Baugrundstücks. Der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf hielt hierzu in seinem Beschluss vom 11. Juli 2012 fest, es seien die technischen Anforderungen des Ausfahrtstyps B einzuhalten; gleichzeitig eröffnete er die strassenpolizeiliche Bewilligung vom 27. Juni 2012 der Baudirektion des Kantons Zürich. Darin verfügt die Baudirektion, die Sicht müsse bei der Ausfahrt nach links und nach rechts mindestens auf 50 m frei sein. Bepflanzungen, Zäune, Mauern, Böschungen und dergleichen, welche die Sichtfreiheit beeinträchtigen könnten, dürften maximal 80 cm (gemessen ab Fahrbahnniveau) hoch sein.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, es sei unhaltbar, die Sichtweite auf das für den Ausfahrtstypus B vorgesehene absolute Minimum von 50 m zu beschränken. Denn bei der J-Strasse handle es sich um eine stark frequentierte Kantonsstrasse, welche östlich der Ausfahrt eine Kurve beschreibe. Es sei deshalb eine minimale Sichtweite von 80 m zu verlangen. Um die Sichtfreiheit nicht zu beeinträchtigen, müsste zudem unmittelbar vor der geschützten Aussentreppe erhebliche Abgrabungen vorgenommen werden. Die Ausfahrt würde somit das Schutzobjekt übermässig beeinträchtigen. Ferner verstosse die direkte Ausfahrt in die J-Strasse gegen § 240 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Beschwerdegegnerin habe sich um eine rückwärtige Erschliessung zu bemühen, welche rechtlich und tatsächlich möglich sei. Schliesslich fehle auch ein verkehrssicherer Zugang für Fussgänger, insbesondere für Kinder, da die J-Strasse bergseits über kein Trottoir verfüge und kein Fussgängerstreifen vom Baugrundstück auf das talseitige Trottoir führe.

E. 3.2

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein muss. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 PBG). Ob eine Zufahrt den in § 237 PBG umschriebenen Kriterien genügt, beurteilt sich nach den Verhältnissen des einzelnen Falls. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen). Von diesen technischen Anforderungen, wie sie für den Strassenausbau in den Zugangsnormalien und für Ausfahrten im Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSIV) festgehalten sind, können gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden. In § 6 Abs. 2 VSIV und § 11 ZN sind

Gründe für solche Abweichungen beispielhaft aufgezählt (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45). Zudem dürfen gemäss § 240 Abs. 1 PBG durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden. Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen sollen gemäss § 240 Abs. 3 PBG nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten erfolgen.

E. 3.3.1

Bei der J-Strasse handelt es sich um eine durchschnittlich stark befahrene regionale Verbindungsstrasse sowie um eine wichtige Strasse im Sinn von § 240 Abs. 3 PBG. Im fraglichen Abschnitt beträgt die signalisierte und damit massgebliche Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Talseitig verfügt die Strasse über ein 2 m breites Trottoir, bergseitig ist sie grösstenteils mit einem Bankett von rund 60 cm Breite versehen. Die Ausfahrt ist als Typus B zu qualifizieren, wobei § 240 Abs. 3 PBG vorbehalten ist (vgl. Anhang Ziff. 1 VSIV in Verbindung mit Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 [Zugangsnormalien]). Die Mindestanforderungen für die Sichtweite in Richtung Fahrstreifenmitte der übergeordneten Strasse beträgt demnach zwischen 50 und 90 m und die Beobachtungsdistanz ab Fahrstreifenrand 2,5 m (Anhang Ziff. 1 VSIV). Letztere gilt für Innerortsstrecken. Die einschlägige VSS-Norm ist gemäss VSIV nur ausserorts wegleitend zu berücksichtigen; innerorts gelangt diese Norm, anders als von den Beschwerdegegnerin 3 und den Beschwerdeführenden vorgebracht, nicht zur Anwendung (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 695). Wie bisher soll das Baugrundstück über die J-Strasse erschlossen werden, jedoch ist geplant, die Zufahrt westlich des Altbaus zu versetzen. Die Beschwerdegegnerin 3 erachtete eine Sichtweite von mindestens 50 m als genügend und statuierte die Auflage, der Sichtbereich sei nach links und nach rechts freizuhalten. Sie hat dabei die für die Beurteilung der Verkehrssicherheit massgeblichen Faktoren in Betracht gezogen und ihren Entscheid auch begründet. Die J-Strasse ist zwar durchschnittlich stark befahren, verläuft aber flach und ist normaliengerecht ausgebaut. Zudem beträgt die signalisierte Maximalgeschwindigkeit 50 km/h. Gegen Westen kann die Sichtweite von mindestens 50 m gut eingehalten werden, sofern Bepflanzungen im Sichtbereich auf das erlaubte Mass gestutzt werden. Trotz leichtem Bogenverlauf der Strasse kann auch gegen Osten eine Sichtweite von mindestens 50 m erreicht werden, indem auf hohe Bepflanzung verzichtet wird und bauliche Anpassungen der Umgebung vorgenommen werden. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden sind aber keine erheblichen Abgrabungen notwendig. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, dürften sich die Anpassungen auf das Entfernen von Büschen, Hecken und Zäunen sowie leichte Abgrabungen des Terrains und Kürzungen der Stützmauern beschränken. Da die Abgrabungen nicht bis zur Aussentreppe reichen, hängt diese auch nicht "in der Luft". Anzuführen bleibt, dass die Umgebungsgestaltung mit der Baubewilligung noch nicht definitiv festgelegt wurde und deshalb nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet. Gemäss § 316 Abs. 2 PBG sind jedoch alle baurechtlichen Entscheide unter anderem auch jenen Personen zu eröffnen, die den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben; dies betrifft mithin auch die vorbehaltenen Bewilligungen von Nebenpunkten, soweit diese wie hier Auswirkungen auf die äussere Erscheinung des streitbetroffenen Bauvorhabens zeitigen. Im vorliegenden Fall sind somit insbesondere die noch zu fällenden Entscheide betreffend die Umgebungsgestaltung in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen.

E. 3.3.2

Ob eine rückwärtige Erschliessung zu erfolgen hat, ist anhand der konkreten Verhältnisse zu entscheiden. Dabei sind vor allem Gesichtspunkte wie der Überbauungsgrad, die bestehenden Ausfahrten, die erlaubte Geschwindigkeit, die Sichtweiten und die Verkehrssicherheit sowie der Schwierigkeitsgrad einer rückwärtigen Erschliessung zu gewichten (BEZ 1997 Nr. 24; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 700). Die Beschwerdegegnerin 3 hat festgestellt, dass aus Sicht der Strassenplanung und der Verkehrssicherheit dem Bauvorhaben nichts entgegen stehe. In der Rekursvernehmlassung erwog sie, die Bauparzelle verfüge über einen bestehenden Zugang ab Staatsstrasse und solange die rückwärtige Erschliessung nicht rechtlich gesichert sei, erscheine es unverhältnismässig, einem bebauten Grundstück die direkte Zufahrt zu verbieten. Die kantonale Vorinstanz hat insoweit die Voraussetzungen von § 240 Abs. 3 PBG geprüft. Dabei durfte sie insbesondere den Schwierigkeitsgrad einer rückwärtigen Erschliessung beachten. Eine rückwärtige Erschliessung ist vorliegend aufgrund der bestehenden Überbauung und den Eigentumsverhältnissen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, müsste sie doch über eine durch eine Tiefgarage Dritter führende private Stichstrasse erfolgen. Da die J-Strasse im fraglichen Abschnitt durch dicht bebauten Gebiet führt und bereits heute mehrere Einmündungen von Quartierstrassen und zahlreiche direkte Grundstückerschliessungen aufweist, ist die Zulassung der vorgesehenen direkten Erschliessung nicht zu beanstanden. Zudem entsteht vorliegend keine zusätzliche Ein- und Ausfahrt; das Baugrundstück verfügt bereits heute über einen direkten Zugang zur Staatsstrasse. Die direkte Ausfahrt verstösst vorliegend nicht gegen § 240 Abs. 3 PBG.

E. 3.3.3

Sodann rügen die Beschwerdeführenden eine mangelhafte Erschliessung des Baugrundstücks für Fussgänger. Auf die diesbezügliche Rüge ist die Vorinstanz nicht eingetreten, da der gerügte Mangel mittels Nebenbestimmung geheilt werden könne (Entscheid der Vorinstanz, S. 11). Grundsätzlich ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 16. Januar 2013, VB.2012.00310, E. 6.2). Kein schutzwürdiges Interesse hat der Nachbar, wenn die Gutheissung der Beschwerde bzw. Behebung der betreffenden Rüge die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, wenn etwa ein Projektmangel durch eine für den Nachbar bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1987 Nr. 3; RB 1995 Nr. 9). Dies trifft vorliegend hinsichtlich der gerügten mangelhaften Erschliessung für Fussgänger zu. Wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten worden ist, liesse sich der Zugang zum Baugrundstück für Fussgänger durch geeignete verkehrspolizeiliche Massnahmen ohne besondere Schwierigkeiten verbessern. Eine solche Nebenbestimmung würde den Beschwerdeführenden keinen Vorteil bringen. Ein diesbezüglicher Mangel würde folglich nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen. Die Vorinstanz ist damit zu Recht auf diese Rüge nicht eingetreten.

E. 4

Weiter ist strittig, ob ein Bach seinen Ursprung auf dem Baugrundstück hat und der Neubau deshalb in den freizuhaltenden Gewässerraum eingreift.

E. 4.1

Bei der Beurteilung stützte sich das Baurekursgericht auf die amtliche Vermessung sowie auf die amtliche Gewässerkarte der Gemeinde. Es gelangte zum Schluss, dass das Bauvorhaben keinen Gewässerraum eines aktiven (eingedolten) Oberflächengewässers tangiere. Ferner hielt es fest, es seien anlässlich des Augenscheins keinerlei objektive Anhaltspunkte für das Vorhandensein eines (eingedolten) Fliessgewässers nördlich der J-Strasse auszumachen gewesen.

E. 4.2

Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, alle verfügbaren Unterlagen würden darauf hindeuten, dass sich auf dem Baugrundstück ein (teilweise eingedoltes) Fliessgewässer befinde. Der Grundbuchauszug sei ein Abbild der amtlichen Vermessung. Beide hätten lediglich deklaratorische Bedeutung und weder der Grundbuchauszug noch die amtliche Vermessung könnten durch Eintrag ein Gewässer konstitutiv entstehen lassen. Da zwingend eine Bewilligung des AWEL hätte eingeholt werden müssen, sei die baurechtliche Bewilligung formell fehlerhaft und aufzuheben. Die Vorinstanz habe es unterlassen, den Sachverhalt mittels Gutachten abzuklären. Es sei deshalb zwingend ein Amtsbericht des AWEL einzuholen.

E. 4.3

Auf keinen bei den Akten liegenden Plänen ist ein das Baugrundstück durchfliessendes Gewässer eingezeichnet. Auch ergab der Augenschein der Vorinstanz, dass beim Baugrundstück keinerlei objektive Anhaltspunkte für das Vorhandensein eines (eingedolten) Fliessgewässers nördlich der J-Strasse auszumachen sei (Entscheid der Vorinstanz, S. 15). Es ist deshalb mit dem Baurekursgericht auf die Unterlagen der amtlichen Vermessung und auf das geltende kommunale Verzeichnis der öffentlichen Gewässer in der Gemeinde Männedorf abzustellen. Letzteres von der Baudirektion am 10. April 1989 genehmigte Verzeichnis beschreibt das vorliegend strittige Gewässer Nr. 04 wie folgt: "N, auch O genannt, an der J-Strasse beginnend, bis zur Mündung in den Zürichsee, grösstenteils eingedolt". Weder die amtliche Vermessung noch das kommunale Verzeichnis vermerken im Bereich des Baugrundstücks ein eingedoltes Fliessgewässer. Hingegen ist auf dem Situationsplan für die Baueingabe der Gemeinde Männedorf eine Leitung in der südöstlichen Grundstücksecke ersichtlich. Diesbezüglich lässt sich aus den Planunterlagen entnehmen, dass das Meteorwasser vom Baugrundstück im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke über die J-Strasse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 in das öffentliche Gewässer Nr. 04 geleitet und über das Fliessgewässer abgeführt wird. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der eingezeichneten Leitung daher um einen (ehemaligen) Meteorwasserschacht handelt, der das Meteorwasser der oberhalb der Strasse liegenden Grundstücke in das öffentliche Gewässer abführte. Ein Meteorwasserschacht stellt unbestrittenermassen kein Gewässer im Sinn der Gewässerschutzgesetzgebung dar. Weder der durchgeführte Augenschein noch die Ausführungen der Parteien haben Anhaltspunkte für das effektive Vorhandensein eines offenen oder eingedolten Fliessgewässers ergeben. Unter diesen Umständen waren die Vorinstanzen nicht gehalten, eine gewässerschutzrechtliche Abklärung durch das AWEL zu veranlassen. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 5.1

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden die mangelnde Einordnung des Neubaus sowie des Ersatzbaus. Die Materialisierung und die Farbgebung des Neubaus seien völlig offen, obwohl auf ein Denkmalschutzobjekt Rücksicht zu nehmen sei. Zudem hätte der Hochbau- und Planungsausschuss bereits im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan verlangen müssen, da dieser über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung seien, Aufschluss zu geben hätte. Ferner nehme der Neubau keinerlei Bezug auf den denkmalgeschützten Altbau. Die Umgebungsgestaltung diene nicht als verbindendes Element, sondern grenze Neu- und Altbau durch Mauern voneinander ab. Würde der Neubau realisiert, wäre das Schutzobjekt nicht mehr als Weinbauernhaus erkennbar. Gerade ein Bauernhaus bedürfe eines grosszügigen Umschwungs.

E. 5.2

Bauten, Anlagen und Umschwung sind 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 (§ 238 PBG). Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. 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. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

E. 5.3

Das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Schliesst sich das Baurekursgericht – wie hier – der ästhetischen Würdigung der örtlichen Baubehörde an, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die kommunale Beurteilung der Einordnung als vertretbar hat beurteilen dürfen. Nähme das Verwaltungsgericht stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschritte es seine eigene Kognition (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 437).

E. 5.4

An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8 mit Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 664). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung. Bei einem Baudenkmal ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute aus wahrgenommen wird (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1). Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00163, E. 5.4; 3. Juni 2009, VB.2009.00059, E. 5.4). Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu

zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2; 3. Dezember 2003, VB.2003.00168, E. 6).

E. 6.1.1

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00390, E. 3.2.2; 5. Mai 2006 VB.2005.00370, E. 4.2; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 465).

E. 6.1.2

Diese Praxis gilt grundsätzlich auch bei Bauprojekten in der Nähe von Schutzobjekten. Die Materialisierung und die Farbgebung ist in aller Regel nicht ausschlaggebend für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens; die Einordnung in die bauliche Umgebung sowie kubische Gliederung und architektonische Gestaltung können regelmässig beurteilt werden, ohne dass Farbwahl und Materialisierung sowie weitere Aspekte der Detailgestaltung bereits feststehen (VGr, 5. Dezember 2007, VB.2007.00356, E. 3.1.2). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, lassen sich sowohl Farben wie auch Materialien finden, die eine gute Gesamtwirkung und eine genügende Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt gewährleisten.

E. 6.1.3

Was die Umgebungsgestaltung inkl. Situation bei der Ausfahrt betrifft, halten die Erwägungen zur baurechtlichen Bewilligung vom 11. Juli 2012 sowie Disp.-Ziff. I. lit. c, e, h und i der kantonalen Bewilligung vom 27. Juni 2012 fest, inwiefern diese abzuändern bzw. auszugestalten ist (Verzicht auf Rabatten, Hofbereich als rechteckiger Platzraum, Bepflanzung, Sichtfreiheit). Im Gegensatz zum Urteil des Verwaltungsgerichts (VGr, 23. Juni 2003, VB.2002.00157, E. 4c), auf welches sich die Beschwerdeführenden berufen, handelt es sich vorliegend beim Umschwung nicht um massgeblich zur Qualität des Ortsbilds beitragende Gärten, die auch für das Erscheinungsbild des Schutzobjekts von grosser Bedeutung wären. Die missverständlich formulierte Disp.-Ziff. 2.1 des Schutzentscheids vom 21. Dezember 2011 ist mit den Erwägungen zu lesen. Aus diesen ist ersichtlich, dass einzig das Gebäude Assek.-Nr. 05 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Zu den Umgebungsanlagen wurde im Schutzentscheid nur festgehalten, diese seien grundsätzlich – mit Ausnahme der geplanten Neubauten – von weiteren Bauten und Anlagen freizuhalten. Eine Auflage, wonach die herkömmliche Erscheinung des Umschwungs nach Möglichkeit zu erhalten sei, besteht nicht. Auch ist keine Neuplanung der Erschliessung erforderlich, um die verlangten Sichtweiten einhalten zu können. Die Bewilligungsbehörden haben die wesentlichen Faktoren berücksichtigt und sind zum Schluss gelangt, dass der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden könne. Die Baubewilligungsbehörden haben korrekt entsprechend § 321 Abs. 1 PBG zur Behebung dieser untergeordneten Mängel die Nachreichung entsprechend korrigierter Pläne verlangt. Durch den Vorbehalt der nachträglichen Bewilligung ist hinreichend sichergestellt, dass gegen eine den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht genügende Farbgebung, Materialisierung oder Umgebungsgestaltung eingeschritten werden kann. Sodann sind

gemäss § 316 Abs. 2 PBG auch diese nachträglichen Bewilligungen den rechtsmittelbefugten Nachbarn zu eröffnen, sodass ihnen aus der nachträglichen Bewilligung keine Nachteile erwachsen (vgl. auch vorne E. 3.3.1).

E. 6.2

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, der Neubau nehme keinerlei Bezug auf den denkmalgeschützten Altbau. Die Umgebungsgestaltung diene nicht als verbindendes Element zwischen dem Schutzobjekt und dem Neubau, sondern grenze die beiden Gebäude vielmehr durch mehrere Mauern voneinander ab. Unzutreffend sei auch, dass das geplante Mehrfamilienhaus "zurückversetzt" sei und dadurch das Schutzobjekt weiterhin zur Geltung komme; vielmehr reiche der Neubau genau bis zur Baulinie. Es gehe nicht darum, die Bebauungsstruktur der angrenzenden Arealüberbauung zu adaptieren. Nicht das Schutzobjekt sei in die bauliche Umgebung einzuordnen, sondern der Neubau habe auf die Architektursprache des Schutzobjekts Rücksicht zu nehmen. Ein Abstand von nur 9,8 m sei Ausdruck mangelnden Respekts gegenüber dem Schutzobjekt. Es gehe nur um die Ausschöpfung der erlaubten Baumasse.

E. 6.2.1

Bezüglich der Rüge des mangelnden Umgebungsschutzes ist festzuhalten, dass der Gemeinderat Männedorf bereits in der Unterschutzstellungsverfügung vom 21. Dezember 2011 der Umgebung Rechnung getragen hat, indem er verfügte, die Aussenanlagen seien grundsätzlich von weiteren Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausgenommen seien aber der Neubau des Mehrfamilienhauses im östlichen Bereich sowie der Neubau des Nebengebäudes. Die Umgebung als solche ist aber nicht unter Schutz gestellt. Damit hat der Gemeinderat die denkmalpflegerischen Interessen zum Schutz des Weinbauernhauses berücksichtigt.

E. 6.2.2

Zur Einordnungssituation führte der Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf im Entscheid vom 11. Juli 2012 aus, der Neubau führe die orthogonale Bebauungsstruktur weiter und binde Altbau und Ersatzbau in die Grossform der Arealüberbauung ein. Der Umgang mit dem Schutzobjekt sei sorgfältig; die Respektierung und Stärkung des symmetrischen Aufbaus in Grundriss und Fassaden entspreche den Vorgaben in der Unterschutzstellung. Der Neubau sei in interessanter Weise mit einer Höhenstaffelung in den leicht ansteigenden Hang gesetzt. Die Volumetrie wirke lebhaft, aber nicht unruhig. Alle Fassadenseiten würden innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsprinzips ihre eigene Identität zeigen. Die Fassadenstruktur zeichne sich durch klaren Aufbau mit gut ablesbaren Raumnutzungen aus. Die türhohen Öffnungen nähmen die Proportionen der Fenster im Altbau auf und die strassenseitig auskragenden Balkone fänden im weiteren Sinn eine gewisse Entsprechung beim Balkon des ehemaligen Weinbauernhauses. In der Rekursantwort vom 22. Oktober 2012 merkte er an, das alte Weinbauernhaus werde nicht bedrängt und die gewählten Abstände seien in gestalterischer Hinsicht genügend gross.

E. 6.2.3

Die Beschwerdeführenden stören sich in erster Linie an den Ausmassen des Neubaus. Sie bringen vor, die Architektur des Neubaus diene dem alleinigen Zweck, die erlaubte Baumasse von 2'520 m³ vollumfänglich auszuschöpfen. Nach ständiger Rechtsprechung kann allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden; nur in Ausnahmefällen, wenn der

Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung der auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Ausnützung durchgesetzt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 12. Oktober 2012, VB.2011.00332, E. 4.3.2; BGE 115 Ia 363, 368 f. E. 3a; 115 Ia 370, 377 E. 5). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltende Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit; weil die bundesgerichtliche Rechtsprechung das Legalitätsprinzip stark gewichtet (BGE 115 Ia 370, 377 E. 5), kann nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt (vgl. BGE 115 Ia 370, 377 E. 5; BGr, 15. April 2005, 1P.709/2004) die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten. Der geplante Neubau kommt in eine heterogene Umgebung zu stehen. In nächster Nähe sind vor allem grössere Flachdachbauten vorhanden. Das Schutzobjekt befindet sich westlich des Neubaus in knapp 10 m Entfernung, wobei der Neubau versetzt zum Schutzobjekt zu liegen kommen soll. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden muss die Umgebungsgestaltung bei Schutzobjekten nicht grundsätzlich als verbindendes Element zwischen Neu- und Altbau dienen. Der vorliegende Fall unterscheidet sich wesentlich von der Sachlage im Urteil des Verwaltungsgerichts (VGr, 7. Dezember 2011, VB.2011.00308, E. 4.3), welches die Beschwerdeführenden zur Begründung heranziehen: Im dortigen Fall ging es um den Einbezug eines mit einer inventarisierten Trotte überbauten Grundstücks in eine Arealüberbauung. Vorliegend ist das Baugrundstück nicht Teil einer Arealüberbauung, sondern grenzt lediglich an eine solche Überbauung an. Vom Baustil her lehnt sich das Neubauprojekt dennoch an die Gestaltung der benachbarten modernen Arealüberbauung an. Weiter ist keine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung auszumachen. Auch hebt sich der Neubau nicht durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraus. Ein klarer und krasser Widerspruch zur baulichen Umgebung ist vorliegend nicht gegeben. Besonders triftige Gründe, die ein Verzicht auf die Realisierung der auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Ausnützung rechtfertigen würde, sind nicht gegeben.

E. 6.2.4

Wie bereits in E. 5.4 ausgeführt, kommt es nicht darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Inventarobjekten stehenden Betrachter hinterlässt, vielmehr geht es darum, dass die Wahrnehmung der Inventarobjekte nicht von Drittstandorten aus durch die neu zu erstellende Baute beeinträchtigt werden. Auch wenn die Rückversetzung des geplanten Neubaus auf eine Baulinie zurückzuführen ist, bewirkt diese Situierung, dass das Schutzobjekt weiterhin zur Geltung kommt. Es ist sowohl in Blickrichtung Osten als auch in Blickrichtung Westen keine Beeinträchtigung des ehemaligen Weinbauernhauses auszumachen; es wird weder vom Neubau erdrückt noch bedrängt. Dafür ist vorliegend der Abstand einerseits gerade noch gross genug, andererseits stehen sie versetzt voneinander.

E. 6.2.5

Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, inwiefern der Neubau oder der Ersatzbau an sich den Anforderungen an eine gute Gestaltung nicht zu genügen vermögen. Die Fassadenstruktur des Neubaus zeichnet sich durch einen klaren Aufbau aus. Durch die Höhenstaffelung in den leicht ansteigenden Hang wird eine angemessene Massstäblichkeit erreicht. Wenn der Hochbau- und Planungsausschuss zur Ansicht gelangt, der Neubau nehme die Formensprache des Altbaus auf bzw. schaffe Bezüge dazu (Geschossigkeit, Fassadenöffnungen, Balkone), so ist diese ästhetische Würdigung jedenfalls nicht zu

beanstanden. Die Baubehörde hat damit ihren Beurteilungsspielraum nicht überschritten, und es liegt in dieser Auffassung keine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG vor.

E. 7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass besonders triftige Gründe für einen Verzicht auf die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens fehlen. Der Neubau nimmt zudem Rücksicht auf das Schutzobjekt und ordnet sich für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung gut ein. Aufgrund der mangelhaften Umgebungsgestaltung wurde dem gesamten Bauprojekt aber die gute Gesamtwirkung abgesprochen. Wie bereits in Erwägung 6.1.3 ausgeführt, handelt es sich dabei um untergeordnete Mängel, die mittels nachreichen eines detaillierten Umgebungsplans heilbar sind.

E. 8

Der Hochbau- und Planungsausschuss durfte die Baubewilligung unter Statuierung der entsprechenden Nebenbestimmung erteilen. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Diese sind zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zuzüglich 8 % MwSt. zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Dem Hochbau- und Planungsausschuss Männedorf steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

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