

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00589 vom 23. Januar 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-01-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00589

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00589 du 23 janvier 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00589 del 23 gennaio 2014

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser. Keine Befangenheit bei systembedingter Mehrfachbefassung (E. 3.1) bzw. wegen Anknüpfung an frühere Ausführungen (E. 3.2). Das zitierte Juryurteil ersetzt nicht die gerichtliche Auseinandersetzung mit den einzelnen Vorbringen des Beschwerdeführers. Das Baurekursgericht hätte vielmehr die Gründe darlegen müssen, warum es die Auffassung der Baubehörde und des Preisgerichts teile (E. 4.3). Heilung des Begründungsmangels im vorliegenden Verfahren mit derselben Kognition, wie sie sonst dem Baurekursgericht zusteht (E. 4.4 und 5.2 f.). Der Schutz von § 238 Abs. 2 PBG greift nur soweit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (E. 5.4.1). Dass die beiden Baukörper in einer Streusiedlung erstellt werden sollen, rechtfertigt keine Herabsetzung des in der betreffenden Zone zulässigen Bauvolumens (E. 5.5.2) bzw. von Geschosszahl und Gebäudehöhe (E. 5.5.3). Keine Verletzung der kommunalen Dachgestaltungsvorschrift (E. 5.4.2 und 5.6). Fehlende Legitimation des Beschwerdeführers zur Rüge der ungenügenden Behindertengerechtigkeit, da Heilung durch unbedeutende Nebenbestimmung möglich (E. 6.3). Sollen Räumlichkeiten, welche die wohnhygienischen Anforderungen für eine Wohnnutzung nach § 302 Abs. 2 PBG unterschreiten, für Arbeitszwecke genutzt werden, liefe eine Nebenbestimmung zur Unterbindung der Wohnnutzung dieser an sich zulässigen Nutzung entgegen und wäre damit unverhältnismässig (E. 7.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Die Beschwerdegegnerin 1 plant den Abbruch des bestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 01 (Gebäude F) und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohnungen, vier Atelierräumen und einer Unterniveaugarage mit 30 Fahrzeugabstellplätzen. Die beiden in der Wohnzone W3G gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon vom 22. Juni 2000 (BZO) projektierten, äusserlich nahezu identischen Flachdachgebäude verfügen über je drei Vollgeschosse, ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss. Das streitbetreffende Bauvorhaben stellt die überarbeitete Version eines früheren Projekts dar, dessen Bewilligung mit Urteil VB.2011.0066 8 des Verwaltungsgerichts vom 22. Februar 2012 infolge Übergeschossigkeit aufgehoben wurde. Letztere ergab sich aus der unzulässigen Wahl der Gebäudelängsseiten als hypothetische Traufseiten. In Reaktion auf das Urteil erfolgte mit vorliegendem Projekt eine Neuausrichtung der hypothetischen Traufseite, sodass sich die Änderungen zum Vorgängerprojekt im Wesentlichen auf die Veränderungen des Dach- bzw. Attikageschosses beschränken.

E. 3

Der Beschwerdeführer beanstandet vorab, die Vorinstanz habe die Einordnung des Bauvorhabens nicht in objektiver und unbefangener Weise beurteilt, da sie unbesehen auf ihre früheren Ausführungen zum ersten Projekt sowie auf die Beurteilung der mit den Beschwerdegegnerinnen personell verflochtenen Jury abgestellt habe.

E. 3.1

Der Umstand, dass die mitwirkenden Personen sich bereits früher mit einer bestimmten Angelegenheit befasst haben, begründet nicht in jedem Fall eine Ausstandspflicht. Entscheidend ist, ob der Verfahrensausgang trotzdem als offen und nicht vorbestimmt erscheint (BGE 120 Ia 187 mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsverfahrensgesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 5a N. 12, auch zum Folgenden). So liegt keine Vorbefassung vor, wenn eine Sache erneut durch die gleichen Personen beurteilt wird, nachdem deren Entscheid von einer oberen Instanz aufgehoben und an die Vorinstanz zurückgewiesen wurde. Eine solche Mehrfachbefassung ist im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung "systembedingt" hinzunehmen (BGr, 8. September 2009, 1C_150/2009, E. 3.5 mit Hinweisen). Gleiches muss gelten, wenn – wie hier – eine Baubewilligung vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde und das in den bemängelten Punkten angepasste Projekt von der Baubehörde bewilligt und vom Baurekursgericht sodann erneut auf seine Rechtmässigkeit überprüft wird. Dieser Vorgang lässt für sich genommen weder die Baubehörde noch das Baurekursgericht als befangen erscheinen.

E. 3.2

Eine Befangenheit ergibt sich vorliegend auch nicht daraus, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid an ihre Ausführungen im früheren Verfahren anknüpfte, zumal sich die beiden Projekte im Hinblick auf ihre Einordnung nach § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nur unwesentlich voneinander unterscheiden und das Gericht sich über die Anpassungen im Klaren war. Gegen eine unzulässige Vorbefassung spricht weiter die Tatsache, dass das Baurekursgericht am 13. Dezember 2012 einen neuen Augenschein vornahm, womit es sich erneut mit der Einordnung des leicht überarbeiteten Bauvorhabens auseinandersetzen konnte. Daran ändert auch nichts, dass die Vorinstanz in E. 5.2 des Rekursentscheids vom 25. Juni 2013 massgeblich auf die Würdigung der Preisrichter abgestellt hat. Sie tat dies entgegen der beschwerdeführerischen Kritik nicht unbesehen, sondern zur Stützung der von der Baubehörde vorgenommenen bauästhetischen Beurteilung. Ob der Verweis auf das Juryurteil der richterlichen Begründungspflicht genügt, ist eine andere Frage (vgl. hinten E. 4.3).

E. 3.3

Soweit der Beschwerdeführer mit Blick auf die Zusammensetzung der Jury die Unabhängigkeit der Baubehörde in Zweifel ziehen will, erweist sich seine erstmals in der vorliegenden Beschwerde vorgebrachte Rüge als verspätet. Dem Beschwerdeführer musste die Zusammensetzung des Preisgerichts bereits aus dem Rekursverfahren R2.2011.00020 zum Vorgängerprojekt bekannt sein. Das Rechtsmissbrauchsverbot und der Grundsatz von Treu und Glauben gebieten es aber, Ausstandsgründe so früh als möglich, das heisst sofort nach Kenntnis der Zusammensetzung der anordnenden Instanz und der die Befangenheit begründenden Sachumstände geltend zu machen (VGr, 7. Oktober 2010, VB.2010.00250, E. 2.2.2, auch zum Folgenden). Das Untätigbleiben oder die Einlassung in ein Verfahren im

Wissen um das Vorliegen von Ausstandsgründen gilt als Verzicht und führt grundsätzlich zum Verwirken des Anspruchs. Erweist sich die Rüge demnach als verspätet, so bleibt bloss am Rande anzumerken, dass in der engen Zusammenarbeit zwischen der Bauherrschaft, der kommunalen Baubehörde und der von ihnen eingesetzten Jury nicht ohne Weiteres eine verfassungswidrige Vorbefassung erblickt werden kann (vgl. VGr, 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.11.2).

E. 4

Weiter sieht sich der Beschwerdeführer in seinem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil sich die Beschwerdegegnerin 2 in der angefochtenen Baubewilligung mit allgemeinen Floskeln begnügt habe, ohne sich mit den massgebenden Gesichtspunkten auseinanderzusetzen. Auch die Vorinstanz habe sich mit der Einordnungsfrage nur rudimentär befasst.

E. 4.1

Die Begründung einer Verfügung bzw. eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, Art. 18 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV] und § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]; VGr, 21. März 2012, VB.2011.00692, E. 1.2, auch zum Folgenden). Der Umfang der Begründungspflicht hängt von der Komplexität des Falls, dem Entscheidungsspielraum der Behörde und zudem von der mit der Sache befassten Instanz ab (VGr, 1. Juni 2005, VB.2004.00543, E. 2.2 mit Hinweisen). Das Baurekursgericht hat als Rechtsmittelinstanz seinen Entscheid einlässlich zu begründen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 41 und 43, auch zum Folgenden). Verweist es gemäss § 28 Abs. 1 VRG auf die von ihm als zutreffend befundenen Erwägungen der Vorinstanz, so muss es zumindest die neuen Parteivorbringen würdigen.

E. 4.2

Die Baubewilligung vom 5. Juli 2012 äussert sich in Ziff. 1203 "Gestaltung, Einordnung" in konziser Weise sowohl zum Baukörper mit seiner Flachdachgestaltung wie auch zur massgeblichen baulichen Umgebung bzw. deren Entwicklung in der jüngeren Zeit. Zu beachten ist, dass sich das Bauvorhaben praktisch nur durch die geänderte Dachgestaltung vom Vorgängerprojekt unterscheidet (vgl. vorn E. 2), das seinerseits auf einem ausführlichen Urteil der von den Beschwerdegegnerinnen eingesetzten Jury gründet. Dadurch war der Beschwerdeführer in der Lage, den Einordnungsentscheid trotz der eher knappen Begründung sachgerecht anzufechten und in verschiedener Hinsicht zu rügen. Sein rechtliches Gehör blieb insoweit gewahrt.

E. 4.3

Anders verhält es sich mit Bezug auf den Rekursentscheid vom 25. Juni 2013. Dessen Begründung erschöpft sich hinsichtlich der Einordnungsfrage in einem Verweis auf den früheren Entscheid des Baurekursgerichts vom 19. September 2011 und die darin wörtlich wiedergegebene – rudimentäre – Würdigung des zitierten Juryurteils. Aufgrund dieser Beurteilung durch Sachverständige sei es nicht zu beanstanden, wenn die Baukommission hinsichtlich der Grössenverhältnisse der umstrittenen Mehrfamilienhäuser, ihrer architektonischen Erscheinung und der Einpassung in die bauliche Nachbarschaft erneut zur Auffassung gelangt sei, das Bauvorhaben sei ausreichend gestaltet und ordne sich genügend in die bauliche Umgebung ein (E. 5.2 Abs. 3 des Rekursentscheids). Nachdem der

Beschwerdeführer im Rekursverfahren substantiiert gerügt hatte, weshalb das Bauvorhaben in seinen Augen die gestalterischen Anforderungen von § 238 PBG in verschiedenen Punkten nicht erfülle (undifferenzierte und wuchtige Baukörper, übermässige Höhe, krasser Zonenwechsel usw.), vermag diese pauschale Entscheidungsbegründung den gesetzlichen und verfassungsmässigen Anforderungen nicht zu genügen. Das zitierte Juryurteil ersetzt nicht die gerichtliche Auseinandersetzung mit den einzelnen Vorbringen des Beschwerdeführers. Das Baurekursgericht hätte vielmehr die Gründe darlegen müssen, warum es die Auffassung der Baubehörde und des Preisgerichts teile. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz ihre gesetzliche Kognition in der Einordnungsfrage mit der in E. 5.2 Abs. 4 des Rekursentscheids auferlegten Zurückhaltung zu Unrecht nicht ausgeschöpft hat (vgl. dazu hinten E. 5.3.2).

E. 4.4

Da der vorliegende Begründungsmangel keine schwerwiegende Gehörsverletzung darstellt und der Beschwerdeführer selber nicht explizit die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz verlangt, ist die Gehörsverletzung in diesem Verfahren zu heilen (vgl. VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 4.3, auch zum Folgenden). Eine Neubeurteilung durch das Baurekursgericht erscheint angesichts der hinreichend geklärten Sachlage nicht notwendig und ist aus prozessökonomischen Gründen nicht angezeigt. Ob sich das Bauvorhaben in seine Umgebung einordnet, hat das Verwaltungsgericht zur Wahrung des rechtlichen Gehörs in diesem Fall mit derselben Kognition zu beurteilen, wie sie dem Baurekursgericht zugestanden hätte.

E. 5.1

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. § 238 Abs. 1 PBG stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar, die nicht bloss eine Verunstaltung verbietet, sondern eine positive Gestaltung verlangt (BGr, 16. Mai 2008, 1C_346/2007, E. 3.3.1; VGr, 6. Oktober 2010, VB.2009.00604, E. 5.3). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b).

E. 5.2

Nach der langjährigen 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, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wurde (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.2 mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die Entwicklung von Grundsätzen, wie dieser Handlungsspielraum zu füllen ist, fällt jedenfalls grundsätzlich in die Kompetenz der kantonalen (Rechtsmittel-)Instanzen: Im Zusammenhang mit der Anwendung von § 238 PBG ist dabei von einer "allgemeinen Konkretisierung" der ästhetischen Generalklausel die Rede (vgl. Arnold Marti, Bemerkungen zum Entscheid des Bundesgerichts vom 21. Juni

2005, ZBl 107/2006, S. 437 ff.). Darunter werden die von der Rechtsprechung entwickelten Regeln verstanden, wie diejenige, dass mit der Einordnungsbestimmung in der Regel nicht die Übernahme von in der baulichen Umgebung bereits vorhandenen Bauformen verlangt werden kann oder dass § 238 PBG grundsätzlich keine Handhabe bietet, die Ausschöpfung der nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Baumöglichkeiten zu untersagen, wenn die in der Umgebung bestehenden Bauten diese nicht voll ausschöpfen (vgl. hinten E. 5.5.1 und Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 652 ff.). Demgegenüber obliegt es den Gemeinden, § 238 PBG und die darin verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.2, auch zum Folgenden). Mit der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die kommunale Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und führt die Gesichtspunkte an, an denen sie die Einordnung des Bauprojekts misst.

E. 5.3.1

Aufgrund des Wortlauts von § 20 Abs. 1 VRG ist das Baurekursgericht nicht nur zur Überprüfung der Rechtmässigkeit, sondern auch der Angemessenheit kommunaler Entscheide befugt. Nach der früheren Rechtsprechung hatte sich die Rekursinstanz bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide aufgrund der verfassungsrechtlichen garantierten Gemeindeautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen (vgl. VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.2). Das Baurekursgericht schritt praxisgemäss erst ein, wenn die ästhetische Würdigung der Baubehörde sachlich nicht mehr vertretbar war bzw. wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erwies.

E. 5.3.2

Mit dem Urteil VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013, E. 4, leitete das Verwaltungsgericht eine Praxisänderung ein, wonach zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinn eines möglichst schonenden Ausgleichs der verschiedenen Verfassungs- und Grundrechtsinteressen praktische Konkordanz herzustellen sei. Eine im Baurekursverfahren generell erhöhte gerichtliche Eingriffsschwelle bzw. eine blossige Überprüfung der Vertretbarkeit des Einordnungsentscheids vermag diesen Voraussetzungen nicht zu genügen. Denn das Baurekursgericht ist, wie jede Rechtsmittelinstanz, nicht nur berechtigt, sondern grundsätzlich auch verpflichtet, seine gesetzlich festgelegte Überprüfungsbefugnis voll auszuschöpfen (VGr, 8. Februar 2006, VB.2005.00515, E. 2). Das Baurekursgericht muss den Einordnungsentscheid demnach rechtlich wie faktisch wirksam überprüfen. Es ist in seiner Angemessenheitskontrolle jedoch insofern beschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss die Überprüfung unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe erfolgen. Das Baurekursgericht hat sich dabei mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden.

E. 5.3.3

Die dargelegte Prüfungsbefugnis gilt aufgrund der Besonderheiten des vorliegenden Falls auch für das Verwaltungsgericht (vgl. vorn E. 4.4).

E. 5.4

Der Beschwerdeführer macht geltend, es bestehe aufgrund der räumlichen Nähe ein optischer, ortsgeschichtlicher sowie architekturhistorischer Bezug zur denkmalgeschützten Kirche und zum alten Ortskern. Folglich sei eine gute Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG zu verlangen.

E. 5.4.1

§ 238 Abs. 2 PBG stellt an die Einordnung der Baute in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet. Der Schutz greift allerdings nur soweit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 19. Dezember 1994, VB 94/0165, E. 2c; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 664). Massgeblich ist, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00431, VB.2010.00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4). Damit die erhöhten ästhetischen Anforderungen zum Tragen kommen, muss jedenfalls aus der Sicht eines aussenstehenden Beobachters ein optischer Bezug zwischen der projektierten Baute und dem Schutzobjekt bestehen (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 662; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2; 3. Dezember 2003, VB.2003.00168, E. 6). Ein solcher Zusammenhang ist, wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt und dokumentiert hat (vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Dezember 2012), nicht erkennbar. Das historische Gebäude H in Rüslikon, I-Weg 04, befindet sich mindestens rund 130 m von der Bauparzelle entfernt (vgl. E. 5.1 des Rekursentscheids vom 25. Juni 2013) und wendet ihr die Rückseite zu. J-Weg und G-Strasse werden im hier massgebenden Verbindungsabschnitt von einer ganzen Reihe unpräziser Bauten gesäumt und zudem von zwei Querstrassen geschnitten. Worin der vom Beschwerdeführer behauptete ortsgeschichtliche bzw. architekturhistorische Bezug zum alten Dorfkern bestehen soll, legt dieser nicht näher dar und ist auch nicht ersichtlich. Damit bleibt es für das Gesamtprojekt bei der Anwendbarkeit von § 238 Abs. 1 PBG, welcher lediglich eine "befriedigende Gesamtwirkung" verlangt.

E. 5.4.2

Entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung folgt aus Art. 20 Abs. 2 BZO, wonach Flachdächer bei guter Einordnung in die Dachlandschaft und guter Gestaltung gestattet werden können, nichts anderes. Dass Flachdachbauten insgesamt, d. h. nicht nur das Flachdach selbst, sondern auch der Baukörper höheren Einordnungsanforderungen zu entsprechen hätte als nach § 238 Abs. 1 PBG, ergibt sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Zweck der Bestimmung (vgl. auch die Überschrift von Art. 20 BZO: "Dachform, Dachaufbauten und -einschnitte"). Jedenfalls ist es nachvollziehbar, wenn die Gemeinde die von ihr selbst erlassene Bestimmung nicht in dieser Weise interpretiert (vgl. zur Dachgestaltung hinten E. 5.6).

E. 5.5

Sodann hält der Beschwerdeführer die geplanten Mehrfamilienhäuser wegen der Ausschöpfung der massgebenden Baubegrenzungsvorschriften für wuchtig und überdimensioniert. Von einer angemessenen Rücksichtnahme auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sei nichts zu spüren. Es sei zu berücksichtigen, dass es sich bei der streitbetroffenen W3G um eine relativ kleine Wohn- und Gewerbezone inmitten von Wohnzonen handle, die abgesehen von zwei Grundstücken zwischen der G-Strasse und der Bahnlinie zu liegen komme. Die projektierten Neubauten nähmen keinerlei Rücksicht

auf Struktur und Körnung der östlich des J-Wegs gelegenen Überbauung, sondern bildeten einen ausgesprochen störenden Gegensatz zu den benachbarten Einfamilienhäusern in der Zone W2B.

E. 5.5.1

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 kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 12. Oktober 2011, VB.2011.00332, E. 4.3.2, auch zum Folgenden; BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie z. B. eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, die Rücksicht auf ein Schutzobjekt oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugeviert – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde.

E. 5.5.2

Die zutreffende Feststellung, dass die beiden geplanten Baukörper in einer Bebauungsstruktur mit den charakteristischen Zwischenräumen einer Streusiedlung erstellt werden sollen (vgl. Rekursentscheid vom 25. Juni 2013, E. 5.2 Abs. 2), rechtfertigt noch keine Herabsetzung des in der betreffenden Zone zulässigen Bauvolumens. Von einer weitherum zurückhaltend ausgeschöpften Ausnutzung kann jedenfalls für die Zone W3G nicht gesprochen werden. Was die benachbarten Zonen betrifft, verhält es sich bei umfassender Betrachtung des durch die Bahnlinie und die Seestrasse definierten Gebiets so, dass die mit Einfamilienhäusern überstellte Wohnzone W2B Gebiet „L“ grösstenteils von der Wohn- und Gewerbezone W3G sowie der Wohnzone W3 umgeben ist, in denen sich mehrheitlich Mehrfamilienhäuser und vereinzelte Gewerbebauten befinden (vgl. Zonenplan der Gemeinde Rüschlikon). Der dörfliche Charakter der in sich kompakten und insofern umschlossenen Einfamiliensiedlung wird durch die auf der gegenüberliegenden Seite des J-Wegs, in einem Abstand von ca. 18–20 m geplanten Mehrfamilienhäuser nicht gefährdet. Es ist dabei unerheblich, ob sich drei kleinere Gebäude womöglich noch besser in die kleinräumige Gliederung der umgebenden Ein- und Mehrfamilienhäuser einfügen würden, wie der Beschwerdeführer behauptet. Die geplanten Häuser erscheinen somit nicht als fremdartige Elemente inmitten einer bestehenden Einfamilienhaussiedlung, sondern betonen deren Abschluss nach Westen hin. Trotz des deutlichen Kontrasts zum benachbarten Quartier sind Bauprojekte wie das vorliegende im Zeitalter knapper Landreserven und des verdichteten Bauens von der Bevölkerung hinzunehmen, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten sind und die Bauten in ihrer konkreten Ausgestaltung eine befriedigende Gesamtwirkung mit der Umgebung erzielen (vgl. VGr, 16. Januar 2013, VB.2011.00772, VB.2012.00597, E. 8.2).

E. 5.5.3

Entsprechendes gilt für die Geschosszahl und die Gebäudehöhe (vgl. VGr, 10. März 2004, VB.2003.00370, E. 3.1). Dass die Gebäude unter Berücksichtigung der Attika und des teilweise freiliegenden Untergeschosses auf einen aussenstehenden Betrachter als vier- bzw. fünfgeschossig wirken mögen, ist eine Folge der anwendbaren Zonenvorschriften (vgl.

Art. 18, 46 BZO). Diese würden sogar zwei anrechenbare Dachgeschosse zulassen. Trifftige Gründe für eine höhenmässige Beschränkung des Gebäudes aufgrund der Einordnung ergeben sich auch nicht aus der Hanglage und der geringen Breite des J-Wegs: Die in einem gegenseitigen Abstand von rund 24 m angeordneten Gebäude sind gegenüber der Baulinie RRB 3265 1969 um bis zu 4 m zurückversetzt und erscheinen entgegen der Befürchtung des Beschwerdeführers nicht wie eine Wand (vgl. 8/5.1).

E. 5.5.4

Als unzutreffend erweist sich ferner die Kritik, die Baukörper liessen eine horizontale und vertikale Gliederung sowie Akzentsetzung vermissen und die verwendeten Fenster seien dunkel und monoton. Die sich in ihrer Fassadengestaltung leicht unterscheidenden und keine streng rechteckigen Grundrisse aufweisenden Gebäude zeichnen sich durch schlichte, aber zugleich differenzierte Bauformen aus und treten nicht als repetitiv in Erscheinung. Sie überzeugen nach dem einleuchtenden Juryurteil durch ihre ebenso kompakte wie gut proportionierte Gebäudeform (vgl. Rekursentscheid vom 25. Juni 2013, E. 5.2 Abs. 2) und bewegen sich mit ihrer Architektursprache im Rahmen von zeittypischen Neubauten. Darüber hinaus belassen die jeweils 24,2 m langen Gebäude – zulässig wäre nach Art. 18 BZO eine Gebäudelänge von bis zu 50 m – dank dem 24 m breiten Zwischenraum die Durchsicht zum nahen Zürichsee.

E. 5.6

Der Beschwerdeführer verweist ferner auf Art. 20 Abs. 2 BZO, wonach Flachdächer nur bei guter Einordnung in die Dachlandschaft und guter Gestaltung gestattet werden könnten. Bei der Beurteilung des Daches und der umliegenden Dachlandschaft habe sich die Beschwerdegegnerin 2 von sachfremden Kriterien leiten lassen, da es sich bei den von ihr aufgezählten Dachformen ebenfalls um Schrägdächer handle, für welche die erhöhten Anforderungen der BZO nicht gälten.

E. 5.6.1

Der Einwand überzeugt nicht. Selbst wenn man die erwähnten Dächer wegen ihrer Neigung von mehr als 10° begrifflich als Schrägdächer auffasst, bleibt die von den Vorinstanzen konstatierte Heterogenität der umliegenden Dächer für die Beurteilung des geplanten Flachdachs von massgebender Bedeutung. Denn unabhängig davon, ob die betreffenden Dächer ebenfalls unter Art. 20 Abs. 2 BZO fallen, ist das geplante Flachdach in seiner Ausgestaltung an den tatsächlich unterschiedlichen Dachformen zu messen, wie sie von den Vorinstanzen zutreffend festgestellt wurden (vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Dezember 2012, vgl. auch Google Maps/Street View, <https://maps.google.ch>). Zu sehen sind laut E. 5.3 des Rekursentscheids vom 25. Juni 2013 Satteldächer mit diversen Neigungen, Walm-, Mansarden- und Tonnendächer sowie begrünte Flachdächer, welche in den letzten Jahren ortsüblich geworden seien (vgl. namentlich die Gebäude G-Strasse 05, 06, 07, 08, 09–13, J-Weg 10, 11, 12 und M-Strasse 14–17). Die Umgebung zeichnet sich jedenfalls nicht durch eine Gleichförmigkeit als besonderes Gestaltungsmerkmal aus, die es gebieten würde, besondere Rücksicht auf die bestehenden Bauformen zu nehmen (vgl. RB 1983 Nr. 99). Nachdem das Satteldach als klassisches Schrägdach infolge der neueren Entwicklungen nicht (mehr) als das prägende Element des Quartiers erscheint, überzeugt es, wenn die Baubehörde von der Vereinbarkeit der geplanten Flachdächer mit Art. 20 Abs. 2 BZO ausgeht.

E. 5.6.2

Angesichts der naturgemäss beschränkten Gestaltungsmöglichkeiten bei Flachdächern erweist sich auch die von der Beschwerdeführerin 2 offenbar am vorinstanzlichen Augenschein abgegebene Erklärung, dass es bei der Anwendung von Art. 20 Abs. 2 BZO primär um die Betrachtung des Daches an sich gehe, d. h., ob Aufbauten, Ausstattungen etc. auf dem Dach ästhetisch und gebündelt angeordnet seien (vgl. Beschwerdeschrift vom 28. August 2013, Ziff. 15), als nachvollziehbar. Dass die Wortmeldung keinen Eingang ins Protokoll vom 13. Dezember 2012 gefunden hat, schmälert ihre Bedeutung nicht. Im Übrigen verwies die Baukommission bereits in Ziff. 4.7 ihrer Rekursantwort vom 20. September 2012 auf die zurückhaltende Dachgestaltung durch die Rückversetzung des Attikageschosses und die dezenten Dachrandabschlüsse. Die geplanten Flachdächer sind in der Tat zurückhaltend gestaltet und die beiden Aufbauten übersichtlich angeordnet (vgl. Plan "Dachaufsicht"). Die Bauherrschaft hat in Ziff. 13 ihrer Rekursantwort vom 21. September 2012 einlässlich dargelegt, dass sich die auf dem Dach vorgesehenen Solaranlagen und die geplante Begrünung nicht ausschliessen, sondern im Gegenteil Synergieeffekte bestünden. Auch die Baukommission hat die Anlagen zumindest unter feuerpolizeilichen Aspekten berücksichtigt (vgl. Ziff. 1213 der Baubewilligung vom 5. Juli 2012). Ein Verstoß gegen § 238 Abs. 4 PBG, wonach sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen bewilligt werden, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

E. 5.7

Demnach ordnet sich das streitbetroffene Bauvorhaben unter sämtlichen gerügten und ersichtlichen Gesichtspunkten in seine bauliche Umgebung ein.

E. 6.1

Weiter beanstandet der Beschwerdeführer, dass trotz Anwendbarkeit des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002 (BehiG) keine vertiefte Prüfung des Projekts auf seine Behindertengerechtigkeit stattgefunden habe. Es sei zu bemängeln, dass gewisse Badezimmer das vorgegebene Mindestmass von 1,7 m nicht einhielten und unklar sei, ob die weiteren Vorgaben betreffend Küche, Korridorbreiten, Aufzüge usw. erfüllt seien.

E. 6.2

Die Vorinstanz trat auf die Rüge mangels Rekursberechtigung nicht ein, da die Baubehörde die massgebenden Vorschriften nicht unbeachtet gelassen habe und der Beschwerdeführer das strittige Bauvorhaben mit seinen diesbezüglichen Einwänden deshalb nicht zu Fall bringen könnte (vgl. E. 7 des Rekursentscheids vom 25. Juni 2013).

E. 6.3

Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist einem Nachbar mangels Rechtsschutzinteresse die Rekurslegitimation abzusprechen, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Dass die gerügten Mängel einer auflageweisen Heilung nach § 321 Abs. 1 PBG wegen besonderer Schwierigkeiten nicht zugänglich wären, macht der Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern allfällige Anpassungen eine tiefgreifende Überarbeitung des Projekts bedingen würden (vgl. VGr, 30. Januar 2013, VB.2012.00791, E. 2.4.1). Im Übrigen wiederholt der Beschwerdeführer seine Rüge, wie er sie bereits im Rekursverfahren vorgebracht hat, und

legt nicht dar, welchen Vorteil er aus der Anordnung einer entsprechenden Nebenbestimmung zöge (vgl. VGr, 30. Januar 2013, VB.2012.00791, E. 2.5.3) . Er beruft sich auch nicht auf eine Legitimation aus eigener Benachteiligung im Sinn von Art. 7 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Art. 2 Abs. 3 BehiG. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die gerügten Projektängel durch eine für den Beschwerdeführer bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden könnten.

E. 6.4

Da die Vorinstanz auf die Rüge im Ergebnis zu Recht nicht eingetreten ist, erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 7

Schliesslich befürchtet der Beschwerdeführer eine verbotene Nutzung der Atelier- und Bastelräume zu Wohnzwecken und dadurch eine Mehrbelastung für das Quartier. Mit Ziff. 2115 der Baubewilligung vom 5. Juli 2012 werde dies ungenügend verhindert.

E. 7.1

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 54 Abs. 1 VRG). In der Begründung muss dargetan werden, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem Rechtsmangel leidet. Dies setzt voraus, dass sich die Beschwerde mit den massgeblichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt (vgl. VGr, 21. April 2010, VB.2010.00006, E. 2). In Ziff. 34 der Beschwerdeschrift vom 28. August 2013 nimmt der Beschwerdeführer in keiner Weise Bezug auf die vorinstanzlichen Erwägungen, sondern wiederholt im Wesentlichen wortwörtlich Ziff. 27 seiner Rekurschrift vom 20. August 2012. Gleichwohl rechtfertigt es sich, auf die Rüge nachfolgend näher einzugehen.

E. 7.2

Wie in E. 6.1 des Rekursentscheids vom 25. Juni 2013 zutreffend festgehalten, würde selbst der begründete Verdacht einer unzulässigen Nutzung nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen. Infrage käme lediglich die Statuierung einer Nebenbestimmung zur Unterbindung einer verbotenen Nutzung, welche laut § 321 Abs. 1 PBG nicht bloss zur Heilung von bestehenden Verstössen, sondern auch – präventiv – zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands festgesetzt werden kann.

E. 7.3

Ungeachtet der Frage, ob der Beschwerdeführer aus einer solchen Nebenbestimmung überhaupt einen legitimationsbegründenden Vorteil für sich ableiten könnte, erweise sie sich in der vorliegenden Situation als unverhältnismässig. Gemäss der vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen Darstellung der Baubehörde ergibt sich die Unzulässigkeit der Wohn- und Schlafnutzung der fraglichen Räume einzig aus dem Umstand, dass die wohnhygienischen Anforderungen gemäss § 302 PBG nur teilweise erfüllt seien (weniger als 10 % Fensterfläche in zwei Bastelräumen, zu hohe Fensterbrüstungen in allen Räumen). Was die Verwendung der Räumlichkeiten zu Arbeitszwecken betrifft, müssen diese allein die Vorgaben von § 302 Abs. 1, nicht aber jene von § 302 Abs. 2 PBG einhalten. Da sie somit für Arbeitszwecke genutzt werden dürfen, sofern sie genügend belichtet und lüftbar sind, liefe eine Anordnung zur Verkleinerung der Fenster dieser an sich zulässigen Nutzung entgegen (vgl. E. 6.1 des Rekursentscheids). Dasselbe gilt für die Aufhebung der im Untergeschoss geplanten Toiletten, die ebenfalls der

Arbeitsnutzung dienen und in § 11 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 aus wohngygienischen Gründen vorgesehen sind. Abgesehen davon ist die Gefahr einer widerrechtlichen (Um-)Nutzung vorliegend als sehr gering einzustufen. Im Gegensatz zu der im Urteil VB.2005.00527 vom 22. März 2006, E. 3.2, beurteilten Situation sind im Untergeschoss nämlich weder Duschen geplant noch verfügen die Ateliers und Bastelräume über wohnungsinterne Zugänge. Ein Verzicht auf die Fenster bzw. die Toiletten ist damit weder erforderlich noch zweckmässig.

E. 8

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit §

E. 13

Abs. 2 VRG). Angesichts der Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen und des damit verbundenen höheren Rechtsverfolgungsaufwands rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführer zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an die Beschwerdegegnerin 1 als private Partei zu verpflichten (§

E. 17

Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 VRG).

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