

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00629 vom 20. März 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-03-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00629](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00629)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00629 du 20 mars 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00629 del 20 marzo 2014

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus: Schrägdächerfordernis nach der kommunalen Bau- und Zonenordnung Art. 20 Abs. 1 BZO lautet wie folgt: "Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25° - 45° alter Teilung zulässig." Weiter sieht Art. 20 Abs. 2 BZO Folgendes vor: "Flachdächer können bei guter Einordnung in die Dachlandschaft und guter Gestaltung gestattet werden." Die zitierten beiden Absätze von Art. 20 BZO dürfen nicht unabhängig von einander betrachtet werden. Erst wenn die lokalen Verhältnisse ausnahmsweise ein Abweichen von der Regeldachform des Steildaches gebieten, muss in einem zweiten Schritt geprüft werden, ob sich das konkret projektierte Flachdach gut in die Dachlandschaft einordnet und gut gestaltet ist. Eine Beurteilung losgelöst von Art. 20 Abs. 1 BZO und allein gestützt auf Art. 20 Abs. 2 BZO ist unzulässig (E. 5.1). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Die Beschwerdegegnerschaft beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Ein Augenschein dient der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts und erübrigt sich, wenn sich dieser aus den Akten hinreichend ergibt. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45). Im Beschwerdeverfahren können auch die Augenscheinfeststellungen der Vorinstanz berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Vorliegend ergibt sich der massgebende Zustand aus den von den Parteien eingereichten Plänen und Fotomontagen sowie den während des vorinstanzlichen Referentenaugenscheins erstellten Fotografien. Auf einen weiteren Augenschein kann unter diesen Umständen verzichtet werden.

### E. 2

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 01, welches mit einem aus der Mitte des 20. Jahrhunderts stammenden Fünffamilienhaus überbaut ist. Das Grundstück liegt nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon (BZO) in der Wohnzone W2A und grenzt im Osten direkt an die Kernzone K3 an. Die Bauherrschaft möchte das bestehende Mehrfamilienhaus abbrechen und durch eine Neubaute mit sieben Wohneinheiten und einer Tiefgarage ersetzen. Das projektierte Flachdachgebäude soll zwei Untergeschosse sowie je ein Erd-, Ober- und Attikageschoss aufweisen.

### **E. 3**

Die Vorinstanz hob die Baubewilligung mit der Begründung auf, das Bauvorhaben nehme nicht die gebotene besondere Rücksicht auf die umliegenden Schutzobjekte, wie dies gemäss § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erforderlich wäre.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst in genereller Weise, die Vorinstanz habe mit dem angefochtenen Entscheid ihr Ermessen überschritten. Unbestrittenermassen hätte die Vorinstanz die Einordnungsfrage nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis nur mit eingeschränkter Kognition überprüfen dürfen. Diese Rechtsprechung sei vor allem im vorliegenden Fall zentral, wo der Ästhetikrekurs als ein Instrument zur Rechtsverzögerung und zur Geltendmachung von sachfremden Forderungen genutzt werde.

### **E. 4.2**

Nach der früheren Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hatte sich das Baurekursgericht bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide Zurückhaltung aufzuerlegen und durfte seine eigene Beurteilung nicht an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Das Baurekursgericht konnte erst dann einschreiten, wenn sich die vorinstanzliche ästhetische Würdigung als sachlich nicht mehr vertretbar erwies (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.2). An dieser eingeschränkten Überprüfungsbefugnis wurde verschiedentlich Kritik geübt. Das Verwaltungsgericht hat jüngst seine Praxis wie folgt modifiziert (grundlegend VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4): Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst (E. 4.2.2). Das Baurekursgericht seinerseits ist in seiner Angemessenheitskontrolle bloss insofern eingeschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss es diesen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe überprüfen. Dabei hat es sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der lokalen Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden (E. 4.2.4). Eine weiter gehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis besteht demgegenüber nicht. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen (E. 4.3).

### **E. 4.3**

Nach dem Gesagten trifft es somit nicht zu, dass die Vorinstanz die Einordnung des Bauvorhabens mit einer zu weiten Kognition überprüft hätte und ihr Entscheid deshalb bereits aus formellen Gründen aufzuheben wäre. An dieser Tatsache vermag der in der Beschwerde erwähnte § 20 Abs. 1 VRG nichts zu ändern: Nach lit. c dieser Bestimmung hat eine Rekursbehörde nicht nur Rechtsverletzungen, sondern auch die Angemessenheit eines erstinstanzlichen Entscheids zu überprüfen. Lediglich das Verwaltungsgericht darf Entscheide bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 VRG).

### **E. 5.1**

§ 49 Abs. 2 lit. d PBG ermächtigt die Gemeinden dazu, die Dachgestaltung näher zu normieren. Die Gemeinde Rüslikon hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und in Art. 20 BZO Bestimmungen zur Dachform sowie zu den Dachaufbauten und -einschnitten erlassen. Art. 20 Abs. 1 BZO lautet wie folgt: "Auf Hauptgebäuden sind in der Regel nur Schrägdächer mit einer Neigung von 25° - 45° alter Teilung zulässig." Weiter sieht Art. 20 Abs. 2 BZO Folgendes vor: "Flachdächer können bei guter Einordnung in die Dachlandschaft und guter Gestaltung gestattet werden." Die zitierten beiden Absätze von Art. 20 BZO dürfen nicht unabhängig voneinander betrachtet werden. Sie beziehen sich vielmehr aufeinander und regeln das Prüfprogramm, das die Baubewilligungsbehörde einzuhalten hat. In einem ersten Schritt hat sie zu klären, ob die lokalen Verhältnisse ausnahmsweise ein Abweichen von der Regeldachform des Steildachs gebieten. Erst wenn sie dies bejaht hat, muss sie in einem zweiten Schritt prüfen, ob sich das konkret projektierte Flachdach gut in die Dachlandschaft einordnet und gut gestaltet ist. Die Baubehörde darf mit anderen Worten ein Flachdach nicht bereits dann bewilligen, wenn es die in Art. 20 Abs. 2 BZO umschriebenen beiden Voraussetzungen erfüllt. Eine Beurteilung losgelöst von Art. 20 Abs. 1 BZO und allein gestützt auf Art. 20 Abs. 2 BZO ist unzulässig. Denn damit würde sich die Baubehörde über die vom kommunalen Gesetzgeber in Art. 20 Abs. 1 BZO getroffene Wertung hinwegsetzen, dass Steildächer die Regel darstellen und Flachdächer lediglich in Ausnahmesituationen zulässig sein sollen.

### **E. 5.2**

Die Mitbeteiligte äussert sich in ihrer Baubewilligung vom 18. September 2012 nicht zur Frage, weshalb im vorliegenden Fall ein Abweichen von dem in Art. 20 Abs. 1 BZO genannten Regelerfordernis des Steildachs geboten erscheint. Sie zitiert und prüft in ihrer Bewilligung vielmehr ausschliesslich Art. 20 Abs. 2 BZO. An dieser Einschätzung vermag auch die Erwägung nichts zu ändern, durch das Flachdach werde "eine Konkurrenzierung der bestehenden Bausubstanz mit bereits relativ vielen verschiedenen Dachformen [in der Umgebung] geschickt vermieden". Sollte darin allenfalls eine implizite Auseinandersetzung mit Art. 20 Abs. 1 BZO liegen, so vermöchte dieses Argument nicht zu überzeugen: Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Steildach mit anderen Steildächern "konkurrenzieren" könnte. Auf den unmittelbar angrenzenden Parzellen stehen ausschliesslich Gebäude mit Steildächern; dies gilt auch für die überwiegende Anzahl der etwas weiter entfernten Häuser im selben Quartier. Gerade bei einer solchen quartierspezifischen einheitlichen Dachlandschaft müssen Steildächer die Regel bleiben. Würde man anders entscheiden und auch in einem solchen homogenen Ortsteil Flachdächer ohne Weiteres zulassen, verlöre Art. 20 Abs. 1 BZO jeglichen Anwendungsbereich. Die Baubewilligung ist damit bereits aufgrund ihres Verstosses gegen die kommunale Dachgestaltungsvorschrift von Art. 20 Abs. 1 BZO aufzuheben. Der Vollständigkeit halber ist nachstehend trotzdem noch auf die Frage der Einordnung einzugehen.

### **E. 6.1**

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. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von

Schutzobjekten befinden, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Als Objekte des Heimatschutzes gelten unter anderem Bauten, die in ein Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG eingetragen sind. Der durch § 238 Abs. 2 PBG vermittelte Schutz greift indessen nur soweit, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 19. Dezember 1994, VB 94/0165, E. 2c; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, 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).

## **E. 6.2**

In der näheren Umgebung der Liegenschaft befinden sich mehrere Gebäude, die im kommunalen Inventar der schützenswerten Einzelobjekte aufgeführt sind. Es handelt sich hierbei um folgende, in direkter Nachbarschaft gelegene Wohnhäuser: I-Strasse 04 (erhaltenswerter Eigen- und Situationswert), J-Strasse 05 (erhaltenswerter Eigen- und Situationswert) sowie J-Strasse 06/07 (bedeutender Eigen- und Situationswert). Wie die anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins erstellten Fotografien belegen, besteht ein unmittelbarer optischer Bezug zwischen dem ausgesteckten Bauvorhaben und den Schutzobjekten J-Strasse 05 sowie 06/07. Aufgrund der hinreichenden Nähe zu den Schutzobjekten hat die projektierte Baute den qualifizierten ästhetischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu genügen.

## **E. 7.1**

Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Einordnung des Bauprojekts, dessen geplantes Flachdach und die vorgesehene Fassadengestaltung würden einen zu massiven Kontrast zu den umliegenden Heimatschutzobjekten schaffen. Das Bauvorhaben nehme insbesondere keinen Bezug auf die grossflächigen Satteldächer der umliegenden Inventarobjekte. Eine solche architektonische Bezugnahme wäre vorliegend besonders wichtig, weil das geplante Mehrfamilienhaus von der I-Strasse her betrachtet aufgrund des topografisch bedingten Höhenunterschieds besonders gut sichtbar und insoweit exponiert sei.

## **E. 7.2**

Die Beschwerdeführerin hält dem im Wesentlichen entgegen, es entspreche einer allgemein gültigen Erkenntnis, dass eine neuzeitliche Architektur mit einer gewissen Eigenständigkeit wesentlich bessere Resultate ergebe als eine sich anbietende konservative Pseudoarchitektur. In diesem Sinn werde eine kontrastierende Haltung bzw. eine neuzeitliche Formensprache regelmässig erlaubt und von Fachleuten gelobt. Mit dem Bauprojekt werde keine ungewöhnliche oder unkonventionelle Gestaltung vorgesehen, sondern bloss eine moderne Architektursprache gewählt. Es wäre kontraproduktiv, ein Giebeldach zu verlangen, denn damit könnte wesentlich mehr Baumasse erstellt werden, als mit dem projektierten Flachdachgebäude. Dies zeige sich bereits beim Altbau, welcher höhenmässig deutlicher in Erscheinung trete, als das geplante Flachdachgebäude. Die Feststellung der Vorinstanz, ein Flachdach wäre ein "Novum", sei unrichtig, da in diesem Quartier bereits zahlreiche Gebäude Flachdächer aufwiesen.

### **E. 7.3**

Die beiden Schutzobjekte J-Strasse 05 und 06/07 liegen direkt unterhalb der projektierten Baute. Aufgrund des Geländeversatzes tritt ein darüber liegendes Gebäude naturgemäss besonders markant in Erscheinung und bildet visuell den Hintergrund der Schutzobjekte. Bei solchen topografischen Verhältnissen darf eine Neubaute im Anwendungsbereich von § 238 Abs. 2 PBG keinen Solitär bilden, sondern muss – wie die Vorinstanz zu Recht erkannt hat – mit dem Schutzobjekt in einen Dialog treten. Architektonisch kann dies auf verschiedene Weisen geschehen: Zu erwähnen sei etwa eine ähnliche Dachgestaltung oder das Spiegeln einzelner Stilelemente des Schutzobjekts in der Neubaute. Denkbar ist sodann auch eine identische Materialisierung oder zumindest eine ähnliche Farbgebung der äusseren Gebäudehülle. Die Neubaute muss dabei keineswegs den Stil des Schutzobjekts imitieren, sondern darf durchaus auch eigenständig sein, sofern die Bezugnahme auf das Schutzobjekt erkennbar bleibt.

### **E. 7.4**

Wie oben dargelegt, befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugrundstückes ausschliesslich Gebäude mit Steildächern; auch in der weiteren Umgebung weist die weit überwiegende Anzahl der Häuser traditionelle Dachformen auf. Es trifft somit nicht zu, dass Flachdächer in diesem Ortsteil verbreitet wären. Gerade für die beiden Schutzobjekte J-Strasse 05 und 06/07 sind ihre grossflächigen Satteldächer charakteristisch. Entsprechend bemängelt die Vorinstanz zu Recht, die Beschwerdeführerin habe mit dem projektierten Flachdach diesem Charakteristikum keine Rechnung getragen. Ein einzelnes Flachdach inmitten von Steildachgebäuden schafft einen zu starken Kontrast. Entgegen der Beschwerde verletzt eine solche Würdigung der lokalen Verhältnisse nicht die Gemeindeautonomie. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall: Wie oben dargelegt, hat der lokale Gesetzgeber in Art. 20 Abs. 1 BZO angeordnet, dass Steildächer die Regel bleiben sollen. Damit liess er sich in Bezug auf das Ortsbild von genau gleichen ästhetischen Kriterien leiten, wie sie auch dem vorinstanzlichen Entscheid zugrunde liegen.

### **E. 8**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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