

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00677 vom 12. Mai 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00677

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00677 du 12 mai 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00677 del 12 maggio 2016

Regeste

Baubewilligung | Bau von fünf Mehrfamilienhäusern auf einem unmittelbar an die Kernzone angrenzenden Grundstück. Allein gestützt auf die Einordnungsbestimmung von § 238 PBG kann keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden. Nur in Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkung gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich. Es müssen qualifizierte bauliche oder landschaftliche Umstände, wie eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit vorliegen (E. 4.3). Vorliegend grenzen die geplanten Häuser nicht an ein Quartier mit besonders kleinräumigen Verhältnissen an (E. 4.4). Indem die Bauherrschaft das Bauvolumen auf zwei unterschiedliche Gebäudetypen aufteilt, nimmt sie genügend Rücksicht auf die bestehende Baustruktur in der Kernzone (E. 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D,

E. 2

Gemeinderat Volketswil, vertreten durch RA E

E. 2.1

In prozessualer Hinsicht ersucht der Beschwerdeführer um Durchführung eines Augenscheins sowie Einholung eines Sachverständigengutachtens der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission, eventualiter der Fachabteilung Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung.

E. 2.2

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). Im Beschwerdeverfahren können auch die Augenscheinfeststellungen der Vorinstanz berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Vorliegend ergibt sich der

massgebende Zustand aus den bei den Akten liegenden Plänen und Abbildungen sowie den während des vorinstanzlichen Augenscheins erstellten Fotografien. Weshalb diese Feststellungen ungenügend sein sollen, wird in der Beschwerde nicht näher begründet. Entsprechend braucht kein weiterer Augenschein durchgeführt zu werden.

E. 2.3

Sind zur Abklärung des relevanten Sachverhalts besondere Sachkenntnisse erforderlich, über welche die Entscheidbehörde nicht oder nur teilweise verfügt, so können gemäss § 7 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) Sachverständige beigezogen werden. Verfügt die Entscheidinstanz über Fachmitglieder, müssen in der Regel keine Gutachten vonseiten Dritter eingeholt werden (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz (Kommentar VRG), 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 66 f.). In der Beschwerde wird nicht in substantzierter Form aufgezeigt, weshalb die als Fachgericht ausgestaltete Vorinstanz nicht in der Lage gewesen sein soll, die Frage der Einordnung korrekt zu beurteilen. Damit erübrigt sich die Einholung des beantragten Gutachtens.

E. 3

Der Beschwerdeführer rügt vor Verwaltungsgericht nur noch einen Verstoss gegen die Einordnungsvorschrift von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Nach dieser Bestimmung 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 (Abs. 1). Weiter ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Ob das Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, beurteilt sich nach seiner Grösse, architektonischen Ausgestaltung und Beziehung, namentlich aus seiner Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Bei dieser Beurteilung ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 5.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 652).

E. 4.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, die geplanten fünf Mehrfamilienhäuser würden mit ihren übermässigen Volumen überhaupt nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung von Kindhausen passen. Die Mehrfamilienhäuser würden überdimensionierte Dachgeschosse, Terrassen, Balkone, Loggias sowie bis zum Boden reichende Fenster aufweisen. Mit solchen ortsunüblichen Merkmalen nehme die geplante Siedlung überhaupt keine Rücksicht auf die kleinmassstäbliche Baustruktur der angrenzenden Kernzone sowie die spezielle ortsbauliche Situation beim Übergang zur Landwirtschaftszone.

E. 4.2

Der Zonenplan von Volketswil weist das Baugrundstück der Zone WG2/45 zu. In dieser Zone sind Gebäude mit zwei Voll- und zwei Dachgeschossen zulässig. Weiter dürfen Bauten maximal 28 (ohne Gewerbenutzung) respektive 40 (mit Gewerbenutzung) Meter lang und 8,1 Meter hoch sein. Das Grundstück kann sodann zu maximal 45 % ausgenützt werden (Art. 21 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil [BZO]). Die geplanten fünf Mehrfamilienhäuser entsprechen unbestrittenermassen diesen zulässigen Gebäudedimensionen.

E. 4.3

Die genannten Grundmasse ermöglichen eine verhältnismässig dichte Überbauung. Dieser Entscheid des kommunalen Gesetzgebers ist zu respektieren. Nach ständiger Rechtsprechung kann allein gestützt auf die Einordnungsbestimmung von § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden. Nur in Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkung gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich. Es müssen qualifizierte bauliche oder landschaftliche Umstände, wie eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit vorliegen (VGr, 5. Dezember 2013, VB.2013.00598, E. 9.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660).

E. 4.4

Was die Einordnung der projektierten Mehrfamilienhäuser betrifft, kann vollumfänglich auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 VRG). Entgegen der Beschwerde grenzen die geplanten Häuser nicht an ein Quartier mit besonders kleinräumigen Verhältnissen an. Dies soll ein Vergleich der einzelnen Gebäudeabmessungen verdeutlichen (die nachstehend genannten Längen- und Breitenangaben wurden mithilfe der Messfunktion des GIS-Browsers ermittelt [<http://maps.zh.ch/>]). Nicht einmal das Schutzobjekt selbst weist einen besonders filigranen Grundriss auf: Das frühere Bauernhaus bedeckt ohne Anbau eine Fläche von rund 16,5 auf 17 Meter. Damit ist das Schutzobjekt breiter als die geplanten Gebäude C, D und E, welche auf ihrer schmälere Seite je 14,7 Meter messen. Die etwas weiter entfernt vom Schutzobjekt stehenden Gebäude A und B messen je rund 20,6 x 17,6 Meter und sind damit flächenmässig nur unwesentlich grösser als dieses. Vis-à-vis des Schutzobjekts stehen die Reiheneinfamilienhäuser G-Strasse 4a–b. Mit ihrer Gesamtlänge von 34,7 Metern bilden diese Häuser einen prägnanten Riegel. In jüngerer Zeit sind in der Nachbarschaft unter anderem die Mehrfamilienhäuser Y-Weg 07 und 08 entstanden. Ihre Grundrisse betragen je 20,6 auf 17,5 Meter, weshalb hier ebenfalls nicht von einer kleinmassstäblichen Dorfstruktur gesprochen werden. Schliesslich ist auch der teilweise vom Beschwerdeführer bewohnte Gebäudekomplex X-Strasse 05, 06 und 06a als eher wichtig einzustufen, beträgt doch dessen L-förmiger Grundriss 21,7 x 20,7 Meter. Im Übrigen zeigt auch die Panoramabildvisualisierung, dass grosse Gebäude in Kindhausen keineswegs so unüblich sind, wie der Beschwerdeführer geltend macht. Dies gilt indessen nicht nur für die flächen-, sondern auch für die volumenmässige Ausdehnung der Gebäude. So weist etwa das Haus mit dem orangen Dach auf der linken Bildseite des Panoramabilds ebenfalls zwei Voll- und zwei Dachgeschosse auf. Gleiches trifft auch auf mindestens eines der dort abgebildeten und mit einem Kreuzgiebel versehenen Mehrfamilienhäuser zu. Von einer weitherum zurückhaltend ausgeschöpften Ausnützung bzw. einer kleingliedrigen Dorfstruktur kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden. Unter diesen Voraussetzungen kann die Bauherrschaft gestützt auf § 238 PBG zu keinem Volumenverzicht verpflichtet werden.

E. 5.1

Sind die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen

Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt. Je konsequenter von den Verdichtungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht wird, umso höher sind die Anforderungen an die Gestaltung der Neubauten und insbesondere an ihre kubische Gliederung. Solche Gebäude sind besonders sorgfältig zu gestalten, wobei allerdings keine mehr als befriedigende Einordnung verlangt werden kann (VGr, 24. November 2015, VB.2015.00065, E. 5.3; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660).

E. 5.2

Die Bauherrschaft möchte auf ihrer Parzelle insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser erstellen. Davon verfügen – wie oben dargelegt – drei über einen länglichen und zwei über einen fast quadratischen Grundriss. Die länglichen drei Häuser sind mit ihrer schmälere Giebelseite auf die G-Strasse ausgerichtet. Die beiden fast quadratischen Häuser befinden sich im nordwestlichen Teil der Parzelle. Auf diese Weise grenzen die drei schlankeren Satteldachhäuser unmittelbar an die Kernzone an. Demgegenüber weisen die deutlich wuchtiger wirkenden Kreuzgiebelhäuser einen Abstand von mindestens 40 Meter zur Kernzone bzw. zum Schutzobjekt auf. Indem die Bauherrschaft das Bauvolumen auf zwei unterschiedliche Gebäudetypen aufteilt, nimmt sie genügend Rücksicht auf die bestehende Baustruktur in der Kernzone.

E. 6.1

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, die projektierten Häuser würden nicht nur wegen ihrer Baumasse, sondern vor allem auch wegen ihrer Höhe übermässig in Erscheinung treten. Die geplanten Häuser seien beinahe doppelt so hoch wie diejenigen im Dorfkern. Mit einer Reduktion der Gebäudehöhe und durch Abgrabungen könnte eine bessere Integration der fünf Häuser ins gewachsene Ortsbild erreicht werden.

E. 6.2

Das Bauprojekt beachtet unbestrittenermassen die in der Zone WG2/45 maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,1 Meter (Art. 21 Abs. 1 BZO). Soweit die Beschwerde aus den niedrigeren Firsthöhen der angrenzenden Kernzonenbauten etwas zu ihren Gunsten ableiten möchte, ist dazu Folgendes zu bemerken: Der Höhenunterschied zwischen den bestehenden und den geplanten Bauten ist nicht auf eine übermässige Höhe des Bauprojekts zurückzuführen. Vielmehr ist sie Folge der topografischen Verhältnisse. Die Bauparzelle liegt auf einer direkt an die Kernzone angrenzenden, natürlichen Geländeerhebung. Stehen Bauten auf einer solchen höher liegenden Parzelle, überragen sie notwendigerweise die tieferliegenden Gebäude. Solche Niveauunterschiede sind in einem hügeligen Land wie der Schweiz unvermeidlich. Sie liessen sich bloss durch massive Abtragungen des gewachsenen Terrains ausgleichen. Sieht man von hier nicht einschlägigen Ausnahmen ab, darf in Volketswil das Gelände bloss im Umfang von 1,5 Metern verändert werden (Art. 40 bis BZO). Damit bildet diese Bestimmung zur Terraingestaltung keine zweckmässige Grundlage für eine Angleichung der unterschiedlichen Firsthöhen. Möchte eine Gemeinde erreichen, dass sämtliche Bauten eine identische Firsthöhe aufweisen, müsste sie eine entsprechende Vorschrift in ihre Bauordnung aufnehmen. Eine derartige Bestimmung fehlt in Volketswil. Entsprechend kann die Bauherrschaft vorliegend nicht zu Abgrabungen und schon gar nicht zu einem Verzicht auf eines oder mehrere der regulär zulässigen Geschosse verpflichtet werden. Wie oben dargelegt, hat die private Beschwerdegegnerin die einzelnen Baukörper geschickt auf dem Grundstück angeordnet. Damit trug sie der Tatsache Rechnung, dass das Projekt aufgrund seiner Hanglage am Dorfeingang optisch stärker in

Erscheinung tritt als die tieferliegenden Häuser der Kernzone.

E. 7.1

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, das Bauvorhaben erfordere in jedem Fall eine bessere Gestaltung, Gliederung und Abstufung seines Volumens. Das vorliegende Projekt nehme zu wenig Rücksicht auf das Schutzobjekt G-Strasse 04 und die weiteren Gebäude in der Kernzone.

E. 7.2

Mangels einer hinreichend substantiierten Beschwerde bleibt unklar, weshalb das Bauprojekt in seiner jetzigen Form ästhetisch unbefriedigend sein soll. In den Baugesuchsunterlagen fehlen Anhaltspunkte dafür, dass die Bauherrschaft schwarze Baukörper auf ihre Parzelle stellen möchte. Die entsprechenden mit der Beschwerde eingereichten Fotomontagen sind insofern irreführend; sie erlauben keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Wirkung der Baukörper. In diesem Zusammenhang hält die Baubewilligung in Disp.-Ziff. 1.22 nämlich Folgendes fest: "Die Hochbauabteilung behält sich im Sinne der Erwägungen ein Mitspracherecht bei der Farb- und Materialwahl der verputzten Aussendämmung (Fassaden) vor. Es ist ihr frühzeitig vor deren Montage ein entsprechend detailliertes Material-/Farbkonzept zur Prüfung und Genehmigung einzureichen." Das Projekt sieht für sämtliche Häuser Steildächer vor. Damit wird die für die angrenzende Kernzone typische Dachform auch auf dem Baugrundstück verwirklicht. Anders als bei einem Flachdach besteht somit kein ästhetisch unbefriedigender Kontrast zum Schutzobjekt. Entgegen der Beschwerde sind die Kreuzgiebel auf den Gebäuden A und B nicht als quartierfremd einzustufen, finden sich doch solche Dächer mittlerweile auch in der Kernzone selbst. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Der Beschwerdeführer ist zu verpflichten, dieser eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- zu bezahlen. Die lokale Baubehörde hat im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.).

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