

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00552 vom 8. Juni 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-06-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2016.00552](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00552)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00552 du 8 juin 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00552 del 8 giugno 2017

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Wohngebäudes: Einordnung; Schattenwurf; Überprüfung einer Pflanzdienstbarkeit im Baubewilligungsverfahren Allein gestützt auf § 238 PBG kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nur aufgrund ausserordentlicher Umstände durchgesetzt werden. Sind die Voraussetzungen dafür nicht gegeben, so wird verlangt, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt. Diese Rechtsprechung gilt unabhängig davon, ob aufgrund der Rüge mangelhafter Einordnung eine (auftrageweise) Reduktion des Gebäudevolumens oder eine Verweigerung der Baubewilligung (weil die auftrageweise Behebung nicht möglich ist) beantragt wird (E. 4.2). Eine rechtsverletzende Beurteilung der Einordnung liegt nicht vor (E. 4.5). Gebäude, welche die Abstandsvorschriften und weiteren Baubegrenzungsnormen einhalten, können durch Lichtentzug oder Schattenwurf zum vornherein nicht dergestalt auf Nachbargrundstücke einwirken, dass ihre Erstellung gestützt auf die allgemeinen Immissionsbestimmungen verhindert werden könnte (E. 5.2). Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren nur dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind. Die Pflanzdienstbarkeit ist vorliegend nicht baurechtlich relevant, weil die Erteilung der Baubewilligung nicht von Ersatzpflanzungen abhängig ist (E. 6). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2016.00552 Urteil der 1. Kammer vom 8. Juni 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Alexandra Altherr Müller. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 24. November 2015 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der C AG eine Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01 und 02 an der E-Strasse 03, 04 und 05 in I. II. Dagegen rekurrierte A sowie drei weitere Nachbarn an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 12. August 2016 vereinigte das Baurekursgericht die vier Rechtsmittel und wies sie ab, soweit darauf eingetreten wurde und sie nicht als durch Projektänderung gegenstandslos geworden abgeschrieben wurden. III. Am 15. September 2016 liess A Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und folgende Anträge stellen: "1. Der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 12. August 2016 (und der Beschluss der Beschwerdegegnerin 1 [recte 2] vom 24. November 2015) sei aufzuheben und die

Baubewilligung zu verweigern. 2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid vom 12. August 2016 aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid vom 12. August 2016 (und der Beschluss der Beschwerdegegnerin 1 [rechte 2] vom 24. November 2015) teilweise aufzuheben und anzuordnen, dass eine hellere und lichtreflektierende Hausfarbe gewählt und grau und dunkle Farben vermieden werden. 4. Subsubeventualiter sei der angefochtene Entscheid vom 12. August 2016 (und der Beschluss der Beschwerdegegnerin 1 [rechte 2] vom 24. November 2015) teilweise aufzuheben und anzuordnen, dass von der Pflanzung hochwachsender Bäume und Nadelgehölze im Ost-West-Korridor auf der Nordseite abgesehen, hingegen die bestehende schlanke Föhre als Solitär belassen wird. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) auch betreffend das Verfahren vor Baurekursgericht." Die C AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 6. Oktober 2016 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten As. Das Baurekursgericht liess sich am 17./18. Oktober 2016 ebenfalls mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Die Bausektion der Stadt Zürich stellte am 19. Oktober 2016 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Am 9. November 2016 machte A eine weitere Eingabe. Am 28. November 2016 nahm die C AG dazu Stellung; A äusserte sich wiederum daraufhin mit Eingabe vom 5. Januar 2017. Schliesslich machte die C AG am 16. Januar 2017 eine Eingabe. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 06 (E-Strasse 07). Soweit er im Rekursverfahren unterlegen ist, ist er daher ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (vgl. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; Martin Bertschi in: Alain Griffel (Hrsg.), Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 29+53 ff.). Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 2**

Auf den Parzellen Kat.-Nr. 01 und 02 in I sollen zwei Wohngebäude mit Garagenbaute abgebrochen werden. Die Parzellen liegen gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die Baugrundstücke sollen zu einem Grundstück zusammengeführt und darauf ein Gebäudekomplex aus zwei Kuben erstellt werden. Die Kuben sind derart zueinander versetzt, dass sie sich jeweils auf einem Drittel der entsprechenden Fassade berühren und im nordöstlichen bzw. südwestlichen Teil des zusammenzulegenden Baugrundstücks zu liegen kommen. Die Baute weist zudem einen vertikalen Versatz auf, wobei der hangseitige, südwestlich gelegene Kubus den talseitigen, nordöstlich gelegenen optisch überragt.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, das Bauvorhaben verstosse gegen § 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). In diesem Zusammenhang bringt der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, die Vorinstanz habe es unterlassen, die Einordnung nach § 238 PBG umfassend und auf den konkreten Fall bezogen zu prüfen. Hingegen habe sie massgebend darauf abgestellt, ob triftige Gründe für eine Reduktion des Gebäudevolumens vorliegen würden. Es treffe zwar zu, dass eine Behörde nach herrschender Lehre und Rechtsprechung durch die Anwendung der Gestaltungsbestimmungen die zonengemässen Baumöglichkeiten nicht generell reduzieren dürfe. Dies bedeute jedoch nicht, dass es im konkreten Einzelfall nicht möglich sein solle, ein Bauprojekt wegen mangelhafter Einordnung zu untersagen. Indem die Vorinstanz für die Interessenabwägung nur "besonders triftige Gründe" berücksichtigt habe, habe sie die Interessenabwägung unzureichend und rechtsfehlerhaft vorgenommen und den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Das streitbetroffene Bauprojekt sei voluminös und hebe sich von seiner Umgebung ab. Es treffe zwar zu, dass sich in der Umgebung auch andere grössere Bauvolumina finden liessen, indessen seien diese (viel) besser gestaltet. Die Gliederung in zwei Kuben ziehe das Gesamtvolumen diagonal erheblich sowohl in die Länge wie auch in die Breite, wie es sonst nirgends im Quartier angetroffen werden könne.

### **E. 3.2**

Zur Beurteilung der ortsbaulichen Eingliederung und Gesamtwirkung reicht der Beschwerdeführer sodann erstmals ein Gutachten ein.

#### **E. 3.2.1**

Gemäss diesem werde die im ortsbaulichen Kontext massgebliche Bebauungsstruktur weitgehend durch die Parzellarstruktur bestimmt; das nähere Umfeld des Wohnquartiers weise überwiegend linear angeordnete Einzelbauten im Sinn von solitären Stadtvillen auf. Häufig werde mit dem Typus der Stadtvilla im Park in bestehenden Wohnquartieren mit grosszügigen Freiräumen eine angemessene Verdichtung unter Wahrung von Quartierstruktur und ausgeprägter Durchgrünung erreicht. Auch das Neubau-Projekt wähle den quartierüblichen Typus des Solitärs, setze diesen jedoch in einer untypischen und quartierfremden Weise ein. Dadurch, dass die Einzelbauten über Eck zusammengebaut seien, würde die Quartierüblichkeit sowohl in Bezug auf den Gebäudetypus als auch hinsichtlich der (linearen) Anordnung durchbrochen. Die einzelnen Baukörper seien im Quartier, welches den Charakter mit grösseren Punktbauten weitgehend erhalten habe, grundsätzlich denkbar. Mit dem Zusammenbau entstehe jedoch ein quartierfremdes Bauvolumen, das den Rahmen der umgebenden Baukuben deutlich sprengt. Die beiden als Einzelbauten ortsuntypischen Villen würden schliesslich de facto für die Wirkung im Park vor allem die Grünräume der Nachbarliegenschaften beanspruchen.

#### **E. 3.2.2**

Parteigutachten bzw. Gutachten, die von Parteien eingereicht werden, kommt nach ständiger Rechtsprechung nur die beschränkte Aussagekraft von Parteivorbringen zu (VGr, 22. Oktober 2015, VB.2015.00343, E. 6.3). Expertisen, die von einer Partei eingeholt und

in das Verfahren als Beweismittel eingebracht werden, darf der Beweiswert aber nicht schon aus dem Grund abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (BGE 137 II 266 E. 3.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 148; VGr, 9. Februar 2017, VB.2016.00600, E. 3.2). Werden sie jedoch erst im Beschwerdeverfahren eingereicht, unterstehen sie als Tatsachenbehauptungen der Einschränkung von § 52 Abs. 2 VRG, wonach Noven nur so weit zulässig sind, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (VGr, 22. Februar 2012, VB.2011.00672, E. 4.2). Der Beschwerdeführer beanstandete indes schon im Rekursverfahren die mangelnde Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG, weshalb es sich nicht um eine neue Tatsachenbehauptung handelt.

### **E. 3.3**

Neu ist hingegen die Tatsachenbehauptung, das Bauprojekt nehme keine besondere Rücksicht auf das inventarisierte Gebäude und den Garagenvorbau auf der Nachbarparzelle Nr. 10 sowie auf die Moränenwälle F, weshalb § 238 Abs. 2 PBG verletzt sei. Da es sich um eine nach § 52 Abs. 2 VRG unzulässige neue Tatsachenbehauptung handelt, bräuchte darauf nicht näher eingegangen zu werden. Ohnehin erfüllt jedoch das Bauvorhaben auch die Vorgaben von § 238 Abs. 2 PBG, wie nachfolgend ersichtlich wird.

### **E. 4.1**

Ob das Bauvorhaben die Voraussetzungen von § 238 PBG 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 ). 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. 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. Eine weiter gehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis besteht demgegenüber nicht. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung ohne Weiteres in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen; die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse können sich seine Mitglieder mittels eines Augenscheins beschaffen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.532, E. 3.3 – 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3 – 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

#### **E. 4.2**

Dem Beschwerdeführer ist insofern Recht zu geben, als Bauten nicht nur die geltenden Baunormen einzuhalten haben, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzvorschriften (vgl. BGE 115 Ia 370 E. 5; BGr, 15. April 2005, 1P.709/2004, E. 2.3, beides auch zum Folgenden). Denn Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht vorneweg eingehalten, sofern die Bauvorschriften respektiert sind, da sich die Schutzbereiche der Ästhetik- bzw. der Bauvorschriften nicht zwingend decken. Die Anwendung einer Ästhetikklausel kann daher im Einzelfall zu einer Reduktion des nach der Zonenordnung zulässigen Bauens führen (nicht aber zu einer generellen Reduktion, was jedoch vorliegend ohnehin nicht infrage steht). Wie die Vorinstanz jedoch zu Recht erwogen hat, kann nach ständiger Rechtsprechung allein gestützt auf § 238 PBG – auch im Einzelfall – ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens nur aufgrund ausserordentlicher Umstände durchgesetzt werden. Infolge des in Art. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) verankerten Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung besteht ein öffentliches Interesse daran, dass der Grundeigentümer die ihm von der Rechtsordnung zugestandenen Baumöglichkeiten tatsächlich ausschöpft. Im Widerspruch zu diesem privaten wie raumplanerischen Interesse an einer konzentrierten Bodennutzung kann das Einordnungsgebot eine zurückhaltende Bauweise nahelegen. Hierfür sind jedoch besonders triftige Gründe erforderlich, wie eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (zum Ganzen RB 1990 Nr. 78; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3 und 5. Dezember 2013, VB.2013.00598 E. 9.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660). Sind diese Voraussetzungen 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. Nebst einer besonders sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18). Diese Rechtsprechung gilt unabhängig davon, ob aufgrund der Rüge mangelhafter Einordnung eine (auflageweise) Reduktion des Gebäudevolumens oder eine Verweigerung der Baubewilligung (weil die auflageweise Behebung nicht möglich ist) beantragt wird. Da der Beschwerdeführer geltend macht, das Bauvorhaben sei zu voluminös bzw. überdimensioniert und ordne sich deshalb nicht ein, hat die Vorinstanz zu Recht geprüft, ob triftige Gründe für eine Reduktion des Gebäudevolumens vorliegen. Darüber hinaus hat sie jedoch auch ganz grundsätzlich geprüft, ob sich das Bauvorhaben befriedigend einordnen lässt und hat dies bejaht.

#### **E. 4.3**

Dem Bauentscheid lässt sich entnehmen, dass sich der Baukörper durch seine Verformung auf dem Grundstück verankere. Die additive Setzung von zwei versetzten Körpern, die sich wieder zu einem Körper verschmelzen, könne sich in der Körnigkeit den Anforderungen entsprechend befriedigend in den Kontext einfügen. Die Fassadengestaltung übernehme den Ausdruck der umliegenden Bauten und stehe in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geschlossenen und offenen Teilen der Fassade. Eine horizontale wie auch vertikale Gliederung strukturiere den Baukörper. Zudem nehme der Baukörper südseitig Rücksicht auf den bestehenden Baumbestand. Die gestalterischen Anforderungen von § 238 PBG seien somit erfüllt. Die Fassade bestehe aus einem grobkörnigen grauen Putz, die

Fensterbänke wie auch der Dachrand würden in einem grauen Aluminium materialisiert und den Farbton der Fassade übernehmen. Die Fenster würden in einem bronzenen Farbton ausgeführt; die Staketengeländer in einem dunkelbraunen Ton. Die Fallarm-Markisen könnten sich in einem violetten Farbton, aber auch in einem ans Materialisierungskonzept angepassten bronzenen Ton befriedigend einfügen. Gesamthaft gesehen erzeuge die im eingereichten Konzept vorgesehene Materialisierung ein stimmiges Projekt. Im Rekursverfahren führte die Beschwerdegegnerin 2 zudem an, dass sich das Bauvorhaben im durchgrünten Stadtgebiet I befinde, welches von unterschiedlich grossen Punktbauten geprägt werde. In der Nachbarschaft seien das Wohnhaus E-Strasse 11, das Gewerbegebäude E-Strasse 08/G-Strasse 09 und die vier- bis fünfgeschossige Wohnüberbauung H als grössere Bauvolumina zu nennen. In diesem baulichen Umfeld wirke die Dimensionierung nicht störend. Mit der Gliederung in zwei versetzt aneinandergebaute und dem Terrainverlauf folgende, abgestufte Kuben werde das Gesamtvolumen heruntergebrochen und passe sich der Masstäblichkeit der Umgebung an. Damit nehme das Bauvorhaben auch die gebotene Rücksicht auf das benachbarte Inventarobjekt E-Strasse 11. Das bauliche Umfeld des Projekts sei von Gebäuden mit muralem Ausdruck geprägt. Die geplante Fassadengestaltung übernehme dieses Merkmal und weise dabei ein ausgewogenes Verhältnis von geschlossenen und offenen Fassadenteilen auf. Der Baukörper werde durch eine horizontale und auch vertikale Gliederung strukturiert. Bei den Gebäuden in der Umgebung des Bauvorhabens würden erdige Farbtöne vorherrschen. Die beim streitigen Projekt vorgesehene graue Farbgebung für das Gebäudeäussere sei zurückhaltend und füge sich deshalb gut in die Tonalität der Fassaden in der Nachbarschaft ein. Beispielsweise verfüge auch das in der Nähe gelegene Gebäude E-Strasse 12 über eine graue Fassadengestaltung und wirke deswegen nicht fremd. Das Farb- und Materialkonzept sei sorgfältig ausgearbeitet und stimmig.

#### **E. 4.4**

Das Baurekursgericht setzt sich in seiner Entscheidung eingehend mit den Ausführungen der Baubehörde sowie den hiergegen vorgebrachten Rügen des Beschwerdeführers auseinander und gelangt nach Durchführung eines Augenscheins zum Schluss, dass die gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG erfüllt seien. Indem das Bauvolumen von unten nach oben gestuft werde und die beiden Baukörper auch horizontal versetzt seien, verfüge es nicht über eine wuchtige Erscheinung. In der bestehenden baulichen Umgebung seien auch grössere Bauvolumina anzutreffen. Trotz seines Volumens trete das Bauvorhaben durch den zweifachen Versatz bedingt nicht dominierend oder störend in Erscheinung. Die nähere bauliche Umgebung zeichne sich zudem nicht durch eine besondere Qualität aus. Auch könne nicht von einer weitherum zurückhaltend ausgeschöpften Ausnutzung oder von einer qualifizierten landschaftlichen Empfindlichkeit gesprochen werden. Auch bezüglich der Farbgebung sei nichts ersichtlich, das gegen eine rechtsgenügende Einordnung und Gestaltung sprechen würde. Die geplante Baute ordne sich ohne Weiteres in der Umgebung, in welcher die Farben Weiss, Beige und Grau dominierten, ein.

#### **E. 4.5**

Entgegen der Rüge des Beschwerdeführers hat das Baurekursgericht die Einordnung nach allen massgeblichen Kriterien und auf den konkreten Fall bezogen geprüft. Eine rechtsfehlerhafte Interessenabwägung oder eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung liegen nicht vor. Die Würdigung der Einordnung des Bauprojekts ist nachvollziehbar und nicht zu

beanstanden. Das Bauvorhaben, welches in zwei Baukörper gegliedert ist, übernimmt bezüglich Körnigkeit den Massstab der umliegenden Gebäude. Die Baukörper heben sich nicht durch ihr Volumen aus der baulichen Umgebung heraus. Dass alle anderen sich in der Umgebung befindenden voluminösen Bauten besser gestaltet worden sind, ist nicht ersichtlich. Die Baukörper treten nicht dominierend oder störend in Erscheinung. Sie lassen zudem zum Inventarobjekt an der E-Strasse 11 einen hinreichenden Abstand, welcher stark begrünt ist. Das Bauvorhaben beeinträchtigt damit nicht die Wahrnehmung des Inventarobjekts. Es ist zudem dem Geländeverlauf folgend abgestuft und nimmt damit auch die gebotene Rücksicht auf die Moränenwelle F. Das ins Recht gelegte Gutachten, welchem nur die beschränkte Aussagekraft eines Parteivorbringens zukommt, vermag die Würdigung der Einordnung durch die Beschwerdegegnerin 2 und die Vorinstanz nicht zu entkräften. Wie aus verschiedenen Bildern ersichtlich ist, überwiegen in der Umgebung des Bauvorhabens zwar die Solitärbauten, dennoch gibt es – wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht vorbringt – diverse zusammengebaute oder abgewinkelte Gebäude. Ein Bebauungsmuster, zu welchem das Bauvorhaben in Widerspruch steht, ist nicht ersichtlich. In Bezug auf die Gestaltung der Umgebung bzw. des Vorgartengebiets ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 2 der Bauherrschaft im Bauentscheid einige Auflagen machte, um insbesondere dem Charakter des stark durchgrüneten Quartiers Rechnung zu tragen. Auch bezüglich der Farbgebung ist nicht ersichtlich, dass sich das Bauprojekt nicht rechtsgenügend einordnen liesse. Für die Frage der befriedigenden Einordnung ist schliesslich nicht wesentlich, ob ein anderes Bauvorhaben realisiert werden könnte, welches die Nachbarn weniger beeinträchtigen würde. Der Beschwerdeführer vermag nicht darzulegen, dass die Beurteilung der Einordnung nach § 238 Abs. 1 und 2 PBG durch das Baurekursgericht als Fachgericht rechtsverletzend ist. Entsprechend gibt es auch keinen Anlass, dem Beschwerdegegner 2 vorzuschreiben, eine hellere und lichtreflektierende Hausfarbe zu wählen.

### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV wegen übermässiger Beschattung seines Grundstücks durch die projektierten Gebäude und reicht dazu neu auch ein Privatgutachten ein.

### **E. 5.2**

Nach § 284 Abs. 4 PBG in Verbindung mit § 30 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) darf die Nachbarschaft nicht wesentlich durch Schattenwurf beeinträchtigt werden. Diese Bestimmungen beziehen sich nach ihrem klaren Wortlaut lediglich auf den Spezialfall der Hochhäuser. Unter den Begriff des Hochhauses fallen gemäss § 282 PBG Gebäude, die höher als 25 m sind. Das projektierte Bauvorhaben überschreitet an keiner Stelle die Grenze von 25 m und ist folglich nicht als Hochhaus zu qualifizieren. Bei allen anderen Gebäuden bestimmen die Abstandsvorschriften und weiteren Baubegrenzungsnormen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind. Für die Anwendung der allgemeinen Immissionsschutzbestimmung von § 226 Abs. 1 PBG, wonach jedermann verpflichtet ist, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, bleibt kein Raum (VGr, 19. August 2005, VB.2005.00321, E. 2.2; VGr, 2. Juni 2010, VB.2010.00001, E. 6.2). Gebäude, welche die Abstandsvorschriften und die weiteren Baubegrenzungsnormen einhalten, können daher durch Lichtentzug oder

Schattenwurf zum vornherein nicht dergestalt auf Nachbargrundstücke einwirken, dass ihre Erstellung gestützt auf § 226 PBG verhindert werden könnte (RB 1990 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 1990 Nr. 28). Der Schattenwurf und die geltend gemachte Wertverminderung sind daher hinzunehmen.

#### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer macht schliesslich geltend, dass es auf dem Baugrundstück ein Servitut gebe, keine hochwachsenden Bäume zu pflanzen. Dieses Servitut habe teils grundbuchlichen Niederschlag gefunden. Ausser den "bestehenden Obstbäumen" dürften auf dem Grundstück nur Sträucher gepflanzt werden. Die von der Bausektion angeordneten Ersatzpflanzungen seien deshalb gar nicht möglich.

#### **E. 6.2**

Im Baubewilligungsverfahren wird abgeklärt, ob einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Demgegenüber obliegt die Überprüfung auf Übereinstimmung mit privatrechtlichen Vorschriften oder Vereinbarungen den Privaten, denen im Streitfall das zivilgerichtliche Verfahren zur Verfügung steht (§ 1 VRG; § 317 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]; VGr, 30. September 2014, VB.2014.00314, E. 2.2, nicht auf [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) veröffentlicht). Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren nur dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie zum Beispiel die (privatrechtliche) Sicherung der dauernden und jederzeitigen Benützung einer Zufahrt oder die Parzellanordnung (VGr, 11. Januar 2006, VB.2005.00464, E. 3.2). Die Pflanzendienstbarkeit ist vorliegend jedoch nicht baupolizeilich relevant: Im Unterschied etwa zu einem Wegrecht hängt vorliegend die Überbauung (bzw. deren Einordnung) nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Dienstbarkeit ab. Der Beseitigung der drei Birken wurde stattgegeben, weil diese Bäume aufgrund schlechter Vitalität und Bruchgefahr als nicht bzw. nur bedingt erhaltenswürdig eingestuft wurden. Eine langfristige Entwicklung dieser Bäume in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sei deshalb unrealistisch. Die Beseitigung der Föhre werde erlaubt, weil aufgrund der geplanten Gebäudesetzung der markante Baumbestand im Süden der Parzelle erhalten werden könne. Hingegen wurde die Bewilligung zur Beseitigung der vier Bäume nicht an Ersatzpflanzungen gebunden. Der Bauentscheid hält zwar fest, dass solche vorgesehen sind, macht die Erteilung der Baubewilligung bzw. den Entscheid über die befriedigende Einordnung jedoch nicht davon abhängig. Entsprechend ist eine Überprüfung der fraglichen Dienstbarkeit durch das Verwaltungsgericht nicht angezeigt.

#### **E. 7**

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten vollumfänglich abzuweisen.

#### **E. 8**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu. Er ist zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegenerin 1 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 5'000.- (Mehrwertsteuer eingeschlossen). Demgegenüber ist der lokalen Baubehörde in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. Plüss, § 17 N. 100).

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