

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00600 vom 9. Februar 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-02-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00600

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00600 du 9 février 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00600 del 9 febbraio 2017

Regeste

Baubewilligung | Parteigutachten darf der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den fraglichen Jurybericht in ihren Entscheid auszugsweise wiedergab. Vielmehr durfte und musste sie sich mit den entsprechenden Schlussfolgerungen auseinandersetzen (E. 3.2). Das Bauprojekt greift einzelne bedeutsame Gestaltungselemente der angrenzenden Inventarobjekte auf und nimmt damit die gebotene besondere Rücksicht auf diese Objekte (E. 6.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdegegnerin 1 gehört die am E-Strasse 02 gelegene Parzelle Kat.-Nr. 02. Dieses Grundstück befindet sich in der Wohnzone W4. Zurzeit steht darauf ein zweigeschossiges Flachgebäude, das die Bezeichnung Haus "F" trägt. Die Bauherrschaft möchte dieses mutmasslich aus den 1970er-Jahren stammende Gebäude abbrechen und durch einen Neubau ersetzen. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit einer Unterniveaugarage, einem anrechenbaren Untergeschoss sowie vier Vollgeschossen. Als Gebäudenutzung sind dreizehn Wohnungen und eine Büroeinheit vorgesehen. Südlich bzw. südwestlich der Bauparzelle befindet sich die sogenannte Bausiedlung G. Hierbei handelt es sich um ein im Jahr 1948 nach dem Gartenstadtkonzept errichtetes Gebäudeensemble. Dieses besteht im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern und horizontal aneinandergebauten Reiheneinfamilienhäusern. Die Siedlung ist seit dem Jahr 1982 im Inventar der schutzwürdigen Gebäude eingetragen.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die Vorinstanz schaffe ein unnötiges Präjudiz, wenn sie das Bauprojekt bewillige ohne sich mit dem Gestaltungsplan H auseinanderzusetzen. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb nicht dieser Gestaltungsplan für die Bausiedlung G hätte abgewartet werden können.

E. 2.2

Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmungen der Bauten bindend festgelegt (§ 83 Abs. 1 Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Ein Gestaltungsplan gilt somit ausschliesslich für den entsprechenden Perimeter ("bestimmt umgrenzte Gebiete"). Vorliegend bildet die Bauparzelle unbestrittenermassen gerade nicht Bestandteil der Bausiedlung G. Mangels Zugehörigkeit zum Gestaltungsplangebiet H braucht das strittige Projekt somit nicht den entsprechenden

Gestaltungsplan abzuwarten bzw. auf diesen Rücksicht zu nehmen.

E. 3.1

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz stütze sich zu Unrecht auf den Bericht einer Jury, welche keineswegs unabhängig gewesen sei, sondern im Auftrag der Bauherrschaft gehandelt habe. Zur Jury habe unter anderem I gehört, welche die Ausschreibung im Auftrag der Bauherrschaft erstellt habe. Dieser I habe im Übrigen auch den Jurybericht verfasst, aus dem die Vorinstanz zitiert habe. Nur schon dies zeige, dass es sich beim Bericht nicht um einen eigentlichen Fachbericht, sondern um einseitige Parteibehauptungen handle.

E. 3.2

Prozessual wird zwischen Parteigutachten und Sachverständigengutachten unterschieden. Parteigutachten bzw. Gutachten, die von Parteien eingereicht werden, kommt lediglich die Beweiskraft von Parteivorbringen zu. Der Jurybericht ist als Parteigutachten zu qualifizieren. Allerdings darf solchen Parteigutachten der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 148 mit Verweis BGE 137 II 266 E. 3.2). Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz den fraglichen Jurybericht in ihren Entscheid auszugsweise wiedergab. Vielmehr durfte und musste sie sich mit den entsprechenden Schlussfolgerungen auseinandersetzen. Der gegenteiligen Auffassung des Beschwerdeführers, wonach solche Berichte von vornherein bedeutungslos seien, kann nicht gefolgt werden.

E. 4.1

Weiter macht die Beschwerde geltend, der Jury fehle das Fachwissen und die Unabhängigkeit in der hier relevanten Frage der Eingliederung. So sei J, welcher der Abteilung Lebensraum und Sicherheit der Stadt Kloten vorstehe, Jurymitglied gewesen, obwohl seine Abteilung später das Projekt geprüft habe.

E. 4.2

Personen, die eine Anordnung zu treffen, dabei mitzuwirken oder sie vorzubereiten haben, treten unter anderem dann in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen, insbesondere wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse haben (§ 5a Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). J gehört der Stadtverwaltung Kloten an. Er nimmt dort indessen ausschliesslich die Funktion des Leiters Bereich Lebensraum + Liegenschaften ein. Demgegenüber ist er nicht Mitglied der Baukommission und kann folglich auch nicht "sein eigenes Bauprojekt" bewilligt haben. Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich, inwiefern J im Baubewilligungsverfahren gegen Ausstandsbestimmungen hätte verstossen können. Entsprechend besteht auch keine Grundlage, um ihm die Teilnahme in der Jury eines Architekturwettbewerbs zu verbieten, wie dies in der Beschwerde gefordert wird.

E. 5

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Vorinstanz hätte ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Bausiedlung G einholen müssen, ist dazu Folgendes festzuhalten: Gemäss § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungs(justiz)behörde den Sachverhalt von Amtes wegen, wozu sie unter anderem Sachverständige beizieht. Ein Gutachten durch eine

externe sachverständige Person drängt sich indessen bloss dann auf, wenn zur Abklärung des Sachverhaltes besondere Fachkenntnisse erforderlich sind, welche den Behördenmitgliedern fehlen (Regina Kiener/Bernhard Rütsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Prozessrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 769). Verfügt die Entscheidungsinstanz demgegenüber über Fachmitglieder, müssen in der Regel keine Expertisen von Dritten eingeholt werden (Plüss, § 7 N. 67). Der vorinstanzliche Spruchkörper setzt sich aus Fachrichtern zusammen. Diese verfügen aufgrund ihrer Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über bau- und architektur-spezifische Kenntnisse. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist in Angelegenheiten der Denkmalpflege der Beizug einer externen sachverständigen Person dann angezeigt, wenn die Beantwortung bestimmter Fragen architekturhistorisches Spezialwissen voraussetzt, das von den Baurekursgerichtsmitgliedern nicht erwartet werden kann (vgl. VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.5). Vorliegend war einzig zu prüfen, ob das geplante Mehrfamilienhaus genügend Rücksicht auf die angrenzende (Reihen-)Einfamilienhaussiedlung aus den späten 1940er-Jahren nimmt. Diese Beurteilung setzt kein besonderes denkmalpflegerisches Fachwissen voraus. Der Beschwerdeführer selbst vermag nicht aufzuzeigen, weshalb einzig Architekturhistorikerinnen oder -historiker dazu in der Lage sein sollen. Entsprechend hat die Vorinstanz zu Recht auf die Einholung eines Gutachtens bei einer externen Fachperson verzichtet.

E. 6.1

In materieller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer, das Bauprojekt verletze § 238 PBG. Gemäss vorinstanzlicher Entscheidung solle sich das Projekt dadurch einordnen, dass es sich abgrenze. Eine solche Auslegung von § 238 PBG führe zu einer städtebaulich unerwünschten Bildung von Zonenblöcken. So habe denn auch das Bundesgericht in einem Urteil vom 10. August 2016 (1C_317/2015) sinngemäss ausgeführt, dass dieses Abgrenzungsargument nicht greife, wenn erhöhte Anforderungen an die Qualität der Baute gestellt würden. Im Gegensatz zur Bausiedlung G kenne das Bauprojekt keine Tiefenstaffelung. Dadurch wirke das Projekt wie eine Wand. Während die Bausiedlung G bloss zweigeschossig sei, verfüge das geplante Mehrfamilienhaus über vier Geschosse. Auch dies verstärke den Eindruck einer Wand. Die Bauparzelle habe eine zentrale Scharnierfunktion zwischen der Bausiedlung G und der Wohnzone W4. Gleichwohl sei das Bauprojekt völlig überdimensioniert und nehme keine Rücksicht auf die Bausiedlung G. Die Höhenstaffelung des Bauprojekts trage der Neigung der Strassenräume ein wenig Rechnung, sei aber für die Gesamtwirkung der Zwischenräume nicht relevant. Eine befriedigende Gesamtwirkung sei nur möglich, wenn die Baute seitlich versetzt erstellt werde, so wie die Mehrfamilienhäuser der Bausiedlung G oder das ebenfalls am E-Strasse liegende Mehrfamilienhaus der Zone W4. Sodann würden die halbrunden Balkone des Projektes weder zur Bausiedlung G noch zu den dahinterliegenden Mehrfamilienhäusern passen. Schliesslich gleiche die gewählte Dachform mit ihrer 10 % Neigung eher einem Flachdach- als einem Steildach. Damit hebe sich das Dach des geplanten Gebäudes von den anderen Dachformen in der Umgebung, insbesondere auch von jenen der Bausiedlung G deutlich ab. Es sei eine Wand bewilligt worden, welche nur auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sei.

E. 6.2

Bauten, Anlagen und Umschwung sind gemäss § 238 Abs. 1 PBG 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. Dabei ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besonders Rücksicht zu nehmen (§ 238 Abs. 2 Teilsatz 1 PBG). Das geplante Mehrfamilienhaus grenzt nicht direkt an die Bausiedlung G an. Vielmehr verläuft zwischen der Bauparzelle und der inventarisierten Siedlung der E-Strasse. Dieser bildet somit eine optische Zäsur und stellt sicher, dass die Grenzen zwischen der Wohnzone W4 und der für die Bausiedlung G geltenden Landhauszone L2 und Wohnzone W2b erkennbar bleiben. Entgegen der Beschwerde bildet das geplante 13-Familienhaus kein quartierfremdes Element. In direkter Nachbarschaft zur Bauparzelle stehen nämlich bereits heute mehrere ähnlich grosse Mehrfamilienhäuser aus den 1980er/1990er-Jahren. Insofern wird mit dem Abbruch des Hauses "F" und dem Neubau des 13-Familienhauses bloss eine Baulücke geschlossen. Indem der Gesetzgeber die Wohnzone W4 direkt an die Landhauszone L2 und die Wohnzone W2b angrenzen liess, nahm er bewusst einen Gebäudehöhenunterschied zwischen den einzelnen Zonen in Kauf. Bei diesem baulichen Umfeld lässt sich der in der Beschwerde geforderte Volumenverzicht nicht rechtfertigen.

E. 6.3

Auch in gestalterischer Hinsicht nimmt das Projekt die gebotene besondere Rücksicht auf die Bausiedlung G. Dessen Gebäude weisen eine für die unmittelbaren Nachkriegsjahre typische Formgebung auf. Ihre Fassaden sind einheitlich befenstert. Die Baukörper sind schlicht gehalten und verzichten fast vollständig auf schmückende Elemente. Dies zeigt sich auch bei der Dachgestaltung. Die Neigung der Satteldächer ist gering. Die Vordächer sind stirn- und traufseitig nur rudimentär ausgebildet. Dachaufbauten sind kaum vorhanden oder stammen aus einer späteren Zeit. Das Bauprojekt greift einzelne dieser Gestaltungselemente auf. Zu erwähnen sind namentlich die nur schwach ausgeprägten Satteldächer sowie die weitgehend fehlenden Vordächer an den Stirn- und Traufseiten. Mit seiner einfachen Form und der schmalen Stirnseite ähnelt der Gebäudekubus stärker den Bauten der Siedlung G als den angrenzenden Mehrfamilienhäusern aus den 1980/1990er-Jahren mit ihren überladenen Balkonvorbauten. Die dreifache Höhenstaffelung verhindert zudem, dass das Projekt als monolithische Zeilenbaute erscheint. Im Übrigen kann im Zusammenhang mit der Einordnung auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Diese geht zu Recht von einer guten Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG aus.

E. 7

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der Beschwerdegegnerin 1 zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Sodann hat die lokale Baubehörde im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Plüss, § 17 N. 93 ff.).