

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00784 vom 4. Mai 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-05-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2016.00784](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00784)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00784 du 4 mai 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00784 del 4 maggio 2017

## Regeste

Baubewilligung | Kognition des Baurekursgerichts; Ausnützungsübertragung; befriedigende Einordnung. Das Baurekursgericht muss bei der Überprüfung von kommunalen Einordnungsentscheiden die von der Baubehörde angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen (E. 3.2). Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Ausnützungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (E. 4.2). Die örtliche Umgebung des Bauvorhabens wird durch grössere, dominante Mehrfamilien- und Terrassenhäuser geprägt. In diese Umgebung ordnet sich das Bauprojekt trotz einer erheblichen Erhöhung der Baumassenziffer befriedigend ein (E. 4.4). Auch der Zonencharakter wird durch das Bauvorhaben nicht verletzt (E. 4.6.1). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin einen Augenschein, da der Bezug des Bauvorhabens zu seiner landschaftlichen und baulichen Umgebung im vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll nur ungenügend dokumentiert worden sei. Ein Augenschein dient der Feststellung des entscheiderelevanten 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; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). Im vorliegenden Fall hat das Baurekursgericht am 19. August 2016 einen Augenschein durchgeführt. Es ist der Beschwerdeführerin insofern zuzustimmen, als dass die anlässlich des Augenscheins getätigten Fotografien in erster Linie die Baugrundstücke und weniger deren bauliche und landschaftliche Umgebung zeigen. Allerdings liegen dem Verwaltungsgericht daneben noch die von der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin eingereichten Fotografien sowie Pläne vor. Sodann ist die streitgegenständliche Umgebung auch auf Google Maps/Street View abgebildet (<https://maps.google.ch>, zuletzt besucht am 25. April 2017). Aus der Gesamtheit dieser Unterlagen ergibt sich die bauliche und landschaftliche Umgebung des Bauprojekts mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf einen Augenschein verzichtet werden kann.

### E. 2.1

Die Beschwerdegegnerin plant, die sich auf den Baugrundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 bestehenden Bauten – ein ehemaliger Bauernhof mit Doppelwohnhaus, Scheune und Waschhaus – abzubauen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit je zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss zu ersetzen. Die Bauparzellen liegen in der Wohnzone W 1.4, wobei das nördliche Grundstück (Kat.-Nr. 02) im Westen an Wald anstösst und im Übrigen von der Wohnzone W 1.4 umgeben ist. Die ebenfalls an drei Seiten an die Wohnzone W 1.4 anstossende südliche Bauparzelle (Kat.-Nr. 01) ist im westlichen Teil mit Wald bepflanzt und grenzt dort direkt an den E-Bach.

### **E. 2.2**

Um das Bauvorhaben im geplanten Umfang realisieren zu können, möchte die Beschwerdegegnerin einen Baumassentransfer zulasten der im Norden unmittelbar an die nördliche Bauparzelle angrenzenden Geber-Parzelle Kat.-Nr. 05 vornehmen. Die Geber-Parzelle ist ein schmales, L-förmiges Grundstück, welches teilweise entlang des Waldrandes verläuft und sich unbestrittenermassen nicht für eine Überbauung eignet. Aus Sicht der Empfängergrundstücke würde die Ausnutzungsübertragung die zulässige Baumasse für Hauptbauten um rund 25 % erhöhen.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin bringt gegen den Rekursentscheid vor, das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht. Der örtlichen Baubehörde komme bei der Anwendung dieser Bestimmung eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu und die Rekursinstanz habe daher einen kommunalen Entscheid, der auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände beruhe, zu respektieren. Diese Zurückhaltung habe sich die Vorinstanz vorliegend nicht auferlegt und den kommunalen Bauentscheid damit zu Unrecht aufgehoben.

### **E. 3.2**

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. Grundsätzlich obliegt es den Gemeinden, § 238 PBG und die darin verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Dennoch ist das Baurekursgericht gemäss der seit 2013 geltenden Praxis des Verwaltungsgerichts berechtigt und verpflichtet, kommunale Einordnungsentscheide auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen. Das Baurekursgericht muss dabei allerdings die von der Baubehörde angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Behörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Abgesehen von der insofern gebotenen Rücksichtnahme besteht jedoch keine weitergehende Einschränkung der vollen Prüfungsbefugnis des Baurekursgerichts (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; vgl. auch die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Entscheid). Die Beschwerdeführerin kann in diesem Zusammenhang aus dem Hinweis auf einen einzelnen seit der Praxisänderung ergangenen Entscheid des Verwaltungsgerichts, in welchem noch die frühere Rechtsprechung zur baurekursgerichtlichen Kognition wiedergegeben wird, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die zitierte Erwägung entspricht nicht der inzwischen gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. z.B. VGr, 21. August 2014,

VB.2014.00295, E. 3.2; 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; 15. September 2016, VB.2016.00079, E. 3.3 ).

### **E. 3.3**

Die Baubehörde Meilen begründete ihre Bauverweigerung zusammengefasst damit, dass die Ausnützungsübertragung zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führe, wodurch der Zonencharakter nicht mehr gewahrt werde. Es entspreche sodann der Praxis der Baubehörde Meilen, Ausnützungstransfers von über 20 % (aus Sicht der Geber-Parzelle) nicht zu bewilligen. Das Bauareal erweise sich damit als übernutzt.

### **E. 3.4**

Das Baurekursgericht führte hierzu aus, die bauliche Umgebung des Bauvorhabens werde durch grössere und markante Gebäudegruppen geprägt und die geplanten Mehrfamilienhäuser würden sich dort durchaus zureichend einordnen. Die gesteigerte Baumasse vermöge daran nichts zu ändern, falle doch vor Ort mehr ins Gewicht, dass das Bauvorhaben deutlich tiefer zu liegen komme als die dominant wirkenden Gebäude am D-Weg 06/07. Da die Baumkronen des angrenzenden Waldes die projektierten Mehrfamilienhäuser deutlich überragten, würden sich diese auch nicht nachteilig auf die den E-Bach säumende Waldung auswirken. Die geplanten Wohnhäuser würden im gesamten örtlichen Kontext daher – trotz der Baumassenerhöhung – keine störende Zäsur bilden.

### **E. 3.5**

Insgesamt zeigt sich, dass sich die Vorinstanz mit den massgebenden Argumenten der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt hat und aus dem Rekursentscheid mit hinreichender Deutlichkeit hervorgeht, weshalb sie die gestalterische Einschätzung der Beschwerdeführerin nicht teilt (vgl. VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.3). Die Vorinstanz hat somit die kommunalen Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigt. Eine Rechtsverletzung – insbesondere eine Ermessensüberschreitung – kann im Vorgehen der Vorinstanz damit nicht erblickt werden.

### **E. 4.1**

Anders als die Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz dem Bauvorhaben eine befriedigende Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG zugesprochen und es bleibt nachfolgend zu prüfen, ob sich diese Beurteilung als rechtmässig erweist. Das Verwaltungsgericht verfügt bei dieser Überprüfung über eine Rechtskontrolle; es kann die Angemessenheit des vorinstanzlichen Entscheids nicht überprüfen (§ 50 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

### **E. 4.2**

Aus § 238 PBG folgt, dass ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten ist. Das bedeutet jedoch nicht, dass in solchen Fällen mehr als eine befriedigende Einordnung verlangt werden kann ( VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2 mit Hinweisen). Ist zur Realisierung eines Bauvorhabens eine Ausnützungsübertragung notwendig, darf diese ausserdem nicht zu einer unerwünschten, § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen. Dabei ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnützungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die

bauliche Umgebung einordnen ( Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 661; VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2). Die Beschwerdegegnerin wendet hiergegen vorab ein, es sei zu beachten, dass sich die Geber-Parzelle nun ebenfalls in ihrem Eigentum befinde und bei einer Vereinigung der Grundstücke gar keine Baumassenübertragung mehr erforderlich wäre. Dieses Argument verfängt nicht. Die Beschwerdegegnerin muss sich bei den rechtlichen Gegebenheiten behaften lassen, die sie geschaffen bzw. die sie ihrem Baugesuch zu Grunde gelegt hat (BGr, 9. Februar 2005, 1P.459/2004, E. 4.2.4).

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin macht zur Einhaltung von § 238 Abs. 1 PBG geltend, das Bauvorhaben sei keineswegs besonders gut gestaltet. So überrage und dominiere es die sich östlich und südlich der Bauparzelle befindenden Ein- und Zweifamilienhäuser klar. Ausserdem seien die beiden projektierten Gebäude so stark zusammengerückt, dass sie wie ein einziges Gebäude wahrgenommen würden. Ausserdem bewirke das Bauprojekt eine riegelartige Trennung des Siedlungsgebietes vom Bacheinschnitt.

#### **E. 4.4**

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, und es kann bezüglich der Einordnung grundsätzlich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

##### **E. 4.4.1**

Das Bauprojekt besteht aus zwei je rund 18 m langen Mehrfamilienhäusern, die durch einen über 4 m langen Durchgang getrennt werden. Die Länge des Durchgangs beträgt damit rund ein Fünftel der Gebäudelänge eines Baukörpers. Zwar ist bei einer solchen Dimensionierung davon auszugehen, dass der Durchgang selber je nach Blickwinkel des Betrachters nicht immer gleich gut sichtbar sein wird. Dies ändert aber nichts daran, dass von aussen klar erkennbar ist, dass auf der Bauparzelle zwei voneinander getrennte Baukörper stehen. Die geplanten Baukörper werden damit – entgegen der Beschwerdeführerin – nicht als ein einziges Gebäude wahrgenommen. Vielmehr trägt gerade die Aufteilung der Baumasse auf zwei voneinander unabhängige Gebäude entscheidend zur Auflockerung des Erscheinungsbildes des Bauvorhabens bei. Im Übrigen sind in der Wohnzone W 1.4 Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m zulässig (Art. 18 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 25. März 1997 [BZO Meilen]). Damit könnte dem Bauvorhaben die von der Beschwerdeführerin behauptete Wahrnehmung als ein 41 m langes Gebäude ohnehin nicht negativ angelastet werden.

##### **E. 4.4.2**

Die Bauparzellen liegen an einem nach Süden abfallenden Hang. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, befindet sich das Bauareal an einer – gegenüber dem E-Bach und dem östlichen Siedlungsgebiet – leicht erhöhten Lage. Mit rund 13 m mit Abstand am grössten ist die Höhendifferenz zwischen den Bauparzellen und dem Flussbett des E-Bachs. Diese fällt jedoch aufgrund des sich davor befindenden Waldes optisch nicht (stark) ins Gewicht. Zwischen der südlichen Bauparzelle und den davon südöstlich liegenden Häusern an der F-Strasse 25/23 (Kat.-Nrn. 10 und 11) beträgt der Höhenunterschied sodann gerade einmal 1,5 m. Und das Gebäude östlich der nördlichen Bauparzelle (D-Weg 14, Kat.-Nr. 13) ist gegenüber dieser sogar über 1 m erhöht. Von einer "exponierten Lage" des Bauareals kann unter diesen Umständen keine Rede sein.

#### **E. 4.4.3**

Wie die Vorinstanz treffend festgehalten hat, ergibt sich aus den aktenkundigen Fotografien, Plänen und Google Maps/Street View, dass sich zwar südlich der Bauparzellen einige wenig auffällige Ein- und Zweifamilienhäuser befinden, der Ortsteil insgesamt aber von den im Norden liegenden grösseren Mehrfamilien- und Terrassenhäuser geprägt wird. Zu dieser Gruppe markanter Gebäude gehört auch das nordöstlich direkt an die Bauparzellen angrenzende dreigliedrige Haus am D-Weg 06/07, welches über zwei Vollgeschosse verfügt und zusammen mit dem gleich gestalteten Mehrfamilienhaus am D-Weg 14/15 die Arealüberbauung G bildet. Es rechtfertigt sich vor diesem Hintergrund nicht, das Bauvorhaben einzig bzw. hauptsächlich mit den kleineren, weniger auffälligen Gebäude südlich des D-Wegs zu vergleichen, wie es die Beschwerdeführerin tut. Aufgrund der beschriebenen Hanglage liegt es vielmehr auf der Hand, dass die sich im Süden befindenden kleineren Häuser bei der optischen Beurteilung des Bauvorhabens weniger ins Gewicht fallen als die nördlich und damit erhöht gelegenen Gebäude. Es ist daher nachvollziehbar, dass die Vorinstanz die beiden geplanten Baukörper gerade auch aufgrund des Gebäudes D-Weg 06/07 als dem örtlichen Gesamtkontext angepasst und damit als nicht zu wuchtig bzw. dominant beurteilt hat. Damit ist gleichzeitig gesagt, dass der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe mit dem D-Weg 06/07 ein einzelnes Gebäude herausgepickt und zur einzigen Referenz erklärt, unberechtigt ist. Schliesslich ist anzumerken, dass die Aufnahme der in der weiteren baulichen Umgebung vorherrschenden modernen Architektursprache dazu führt, dass sich die projektierten Baukörper in harmonischer Weise in das bestehende Siedlungsgebiet eingliedern und als natürlichen Abschluss desselben wahrgenommen werden. Das Bauvorhaben bildet damit keine "Stadtmauer über der Schlucht", wie sie die Beschwerdeführerin erkennt.

#### **E. 4.4.4**

Ebenfalls unbehelflich ist der Einwand der Beschwerdeführerin, dass eine weniger konzentrierte Bauweise für die den E-Bach säumende Waldung ökologisch vorteilhaft wäre und die Einhaltung von § 238 PBG fördern würde. Wie die Beschwerdeführerin selbst ausführt, setzte der lokale Gesetzgeber einen relativ geringen Waldabstand von 15 m fest, um eine "vernünftige Überbaubarkeit zu gewährleisten". Sodann kann weder aus dem PBG noch aus der BZO Meilen abgeleitet werden, dass Baumassentransfers in Waldrandgebieten ausgeschlossen oder nur in beschränktem Ausmass zulässig wären. Da mit dem Bauvorhaben der Waldabstand sowie etwa die Vorschriften über die Gebäudehöhe und -länge eingehalten werden, ist im Übrigen ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern sich die Baukörper bloss aufgrund ihrer erhöhten Baumasse nachteilig auf die Besonnung des Waldes auswirken oder mehr Immissionen für die Waldrandfauna hervorrufen würden.

#### **E. 4.5**

Zusammenfassend ist die ästhetische Würdigung der Vorinstanz, wonach sich das Bauvorhaben befriedigend in seine Umgebung einordnet, damit nicht zu beanstanden. Folglich kann auch vor Verwaltungsgericht offenbleiben, was die Beschwerdegegnerin aus dem in dieser Sache ergangenen Vorentscheid vom 27. August 2013 ableiten könnte.

#### **E. 4.6**

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde sodann grundsätzliche Ausführungen zur Bauverweigerung und den Verweigerungsgründen, welche sie in praktisch unveränderter Form bereits vor dem Baurekursgericht vorgebracht hat und mit denen sie

sich nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Der Vollständigkeit halber ist zu diesen Folgendes auszuführen:

#### **E. 4.6.1**

Die Beschwerdeführerin bringt zum einen vor, der Ausnützungstransfer führe zu einer Verletzung des Zonencharakters. Mit der Erhöhung der Baumassenziffer von 1,4 auf 1,75 erreiche diese nahezu die maximal zulässige Baumasse der Wohnzone mit der nächsthöheren Baumassenziffer. Die Beschwerdeführerin hat weder in der Bauverweigerung noch im nachfolgenden Rechtsmittelverfahren ausgeführt, worin der von ihr als verletzt gerügte Zonencharakter besteht. Klar erscheint aber, dass es zu kurz greifen würde, den Charakter der Wohnzone W 1.4 allein über die Baumassenziffer zu definieren. Dies hätte nämlich eine starre, ziffernmässige Beschränkung von Ausnützungsübertragungen zur Folge, welche in der BZO Meilen keine gesetzliche Grundlage findet. Mit dem Verzicht auf eine fixe Obergrenze für Baumassentransfers hat der lokale Gesetzgeber vielmehr in Kauf genommen, dass innerhalb der einzelnen Bauzonen gewisse punktuelle bauliche Massierungen entstehen könnten. Definiert man daher den Charakter der Zone W 1.4 nicht nur über die Baumassenziffer, sondern auch über die weiteren in dieser Zone anwendbaren primären Bauvorschriften sowie die Parzellenanordnung (vgl. VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2), ist nicht erkennbar, inwiefern das vorliegende Bauprojekt, welche diese übrigen Vorschriften einhält, den Zonencharakter verletzt.

#### **E. 4.6.2**

Schliesslich zielt auch das beschwerdeführerische Vorbringen, es entspreche der Praxis der lokalen Baubehörde, Baumassentransfers von über 20 % aus Sicht des Empfänger-Grundstückes nicht zuzulassen, ins Leere. Zum einen relativiert die Beschwerdeführerin die behauptete Baubehördenpraxis gleich selbst, führt sie doch an anderer Stelle aus, dass bei jedem Transfer eine Einzelfallprüfung vorzunehmen sei. Zum anderen steht die geltend gemachte Praxis im Widerspruch zu der im Streit liegenden Bauverweigerung: So führte die lokale Baubehörde darin aus, gemäss ihrer Praxis seien Baumassentransfers von über 20 % aus Sicht des Geber-Grundstücks nicht zulässig. Aus einer Praxis, welche scheinbar ihrer eigenen Baubehörde unbekannt ist bzw. von dieser falsch verstanden wird, kann die Beschwerdeführerin aber von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten.

#### **E. 5**

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung § 13 Abs. 2 VRG) und es ist der Beschwerdegegnerin antragsgemäss eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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