

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00380 vom 13. Juni 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-06-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00380

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00380 du 13 juin 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00380 del 13 giugno 2019

Regeste

Baubewilligung | Anforderungen an eine Arealüberbauung, insbesondere hinsichtlich Wohnhygiene und Wohnqualität. Kognition. Im Gegenzug zu den erheblichen Privilegierungen gemäss § 72 Abs. 1 PBG stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise hinausgehen. § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Mit andern Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Nach dem massgebenden gesetzgeberischen Konzept werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG (insb. Geschoszahl; Gebäudehöhe; Ausnützung) durch die Vorgaben von § 71 PBG kompensiert, wobei die besonders gute Gestaltung und die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung im Vordergrund steht (E. 5.1). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (E. 5.2). Der geplanten Überbauung ist die Arealüberbauungsqualität nicht abzusprechen; die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz erscheint nicht als rechtsverletzend, sondern hält sich im Rahmen einer pflichtgemässen Ermessensbetätigung (E. 6.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Laut Eingabe der Beschwerdeführenden vom 8. Februar 2019 hat A (Beschwerdeführer 1) das Eigentum an seinen Liegenschaften altershalber den Beschwerdeführenden 2 und 3 übertragen. Er sei daher im Rubrum zu streichen. Damit hat A am Ausgang des Beschwerdeverfahrens offensichtlich kein Interesse mehr und verzichtet auf Parteistellung. Er ist daher antragsgemäss aus dem Rubrum zu streichen.

E. 3.1

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen gemäss der geltenden Zonenordnung der Stadt Zürich in der Wohnzone W2 bzw. in der Freihaltezone. Die Bauherrschaft plant die Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 127 Wohnungen sowie einer Unterniveaugarage mit 95 Autoabstellplätzen als Arealüberbauung.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden machen zusammenfassend geltend, das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen von § 71 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) an eine Arealüberbauung insbesondere hinsichtlich Wohnhygiene und Wohnqualität nicht. Eine zu grosse Anzahl Wohnungen sei ungenügend belichtet und besonnt. Ausserdem seien zu viele lärmempfindliche Räume den Immissionen der stark befahrenen H-Strasse ausgesetzt. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) seien nicht erfüllt. Die Vorinstanz sei auf die bereits im Rekursverfahren ausführlich gerügten wohnhygienischen Mängel und die damit verbundene ungenügende Qualität der Überbauung nicht eingegangen. Darin sei eine klare Verletzung des rechtlichen Gehörs zu erblicken.

E. 4.1

Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind dabei gemäss Absatz 2 von § 71 PBG insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

E. 4.2

Das Baurekursgericht beurteilte unter dem Aspekt der Wohnlichkeit und Wohnhygiene vorab die lärmrechtliche Situation und erachtete die gesetzlichen Anforderungen des Umweltschutzrechts als erfüllt. Im Weiteren prüfte es die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zur Ausrichtung von Wohnräumen von Mehrzimmerwohnungen (§ 301 Abs. 1 PBG) und kam zum Schluss, dass ein diesbezüglicher geringfügiger Mangel ohne Weiteres durch ein leichtes Abdrehen der entsprechenden Fassaden behoben werden könne. Es beurteilte daher die von der Baubewilligungsbehörde statuierte Nebenbestimmung in der Baubewilligung als ohne Weiteres zweckdienlich und rechtmässig. Schliesslich prüfte das Baurekursgericht die Rüge der Beschwerdeführenden, die Wohnungen, welche im Wesentlichen nach Norden ausgerichtet seien, würden ungenügend belichtet und belüftet. Die Wohnungen in den Untergeschossen seien regelrecht "verlocht". Das Gericht erachtete die Vorschrift von § 302 PBG als eingehalten und trat im Übrigen auf die Rüge als zu pauschal gefasst und damit nicht ausreichend substantiiert nicht ein.

E. 4.3

Was die Lärmimmissionen der H-Strasse anbelangt, so hat sich der Sachverhalt seit dem Rekursentscheid massgeblich verändert. Die auf der H-Strasse festgesetzte Temporeduktion von 50 km/h auf 30 km/h ist in Rechtskraft erwachsen. Dieser Umstand darf und muss im vorliegenden Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden. Mit der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts des Kantons Zürich ist davon auszugehen, dass von der Temporeduktion

eine Verkleinerung der Lärmimmissionen am Tag und in der Nacht um 2–3 dB zu erwarten ist und die Grenzwerte der ES II damit bei den geplanten Wohnhäusern überall eingehalten werden können, da die Grenzwerte bisher unbestrittenermassen um lediglich 1 dB (tagsüber) bzw. 2–3 dB (nachts) überschritten wurden. Dieser Umstand wird von den Beschwerdeführenden nicht ernsthaft infrage gestellt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV müssen daher im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr beurteilt werden.

E. 4.4

In seinen Erwägungen hat das Baurekursgericht auf die von den Beschwerdeführenden gerügten wohnhygienischen Mängel im Einzelnen Bezug genommen und ist zum Schluss gelangt, dass die streitbetroffenen Wohnungen den gesetzlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung genügen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden kann dem Baurekursgericht damit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden zur Last gelegt werden. Die Einhaltung der gesetzlichen (Minimal-)Anforderungen von § 301 und § 302 PBG wird von den Beschwerdeführenden nicht bestritten. Es erübrigt sich daher eine Überprüfung der entsprechenden Ausführungen des Baurekursgerichts.

E. 5.1

Im Gegenzug zu den erheblichen Privilegierungen gemäss § 72 Abs. 1 PBG stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise hinausgehen. Nach letzterer 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. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG darüberhinausgehend, dass Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen. Nach § 71 Abs. 2 PBG sind bei der Beurteilung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage 2011, S. 134). Mit andern Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Nach dem massgebenden gesetzgeberischen Konzept werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG (insb. Geschosshöhe; Gebäudehöhe; Ausnützung) durch die Vorgaben von § 71 PBG kompensiert, wobei die besonders gute Gestaltung und die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung im Vordergrund steht (BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.1).

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 6.1

Dem angefochtenen Projekt liegt ein privater Studienauftrag zugrunde, welchen die Bauherrin zur Entwicklung der Arealüberbauung in Auftrag gab. Fünf verschiedene Architekturbüros wurden mit der Ausarbeitung von dem vorgegebenen Programm entsprechenden Projektvorschlägen betraut. In einer ersten Phase entsprach keines der Projekte den Anforderungen des Programms vollumfänglich. Das siebenköpfige Beurteilungsgremium entschied sich daher, zwei Architekturbüros mit der Überarbeitung ihrer Projekte zu beauftragen. Nach Vergleich der überarbeiteten Projekte kam das Beurteilungsgremium einstimmig zum Schluss, das Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildende Überbauungsprojekt zur Ausführung zu empfehlen. Zur Begründung führte das Gremium an, dass das Projekt sowohl in städtebaulicher und aussenräumlicher Ausformulierung als auch in seiner architektonischen Umsetzung überzeuge. Die Vielfalt der Wohnungsgrundrisse und ihre spannenden Raumfolgen seien auf die Zielgruppe "Best Ager" zugeschnitten. Im Weiteren zeichne sich das Projekt durch seine Nachhaltigkeit und eine hohe Wirtschaftlichkeit aus.

E. 6.2

Dass das geplante Bauvorhaben die erhöhten gestalterischen Anforderungen der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Quartier erfüllt, ist unbestritten und bedarf grundsätzlich keiner weiteren Erläuterungen. Im Rahmen der Gesamtbeurteilung ist immerhin darauf hinzuweisen, dass sich das Baugrundstück innerhalb eines kommunal inventarisierten Natur- und Landschaftsschutzobjekts befindet, auf welches bei der Planung Rücksicht zu nehmen war. Entsprechend wurde bereits in der Aufgabenstellung zum Studienauftrag darauf hingewiesen, dass das Bebauungskonzept der Hanglage Rücksicht zu tragen habe und die wichtigen Sichtachsen Richtung I-Hügel bis hin zum K-Berg von der Strasse aus partiell zu erhalten seien. Entsprechend erwog die Baubewilligungsbehörde in der Baubewilligung, die geplanten baulichen Veränderungen hätten keine Beeinträchtigung des Schutzwerts des Natur- und Landschaftsschutzobjekts zur Folge, da die Einsehbarkeit in den Landschaftsraum weiterhin gewährleistet sei. Diese Forderung nach Durchsicht in den Landschaftsraum ergibt sich aus der Lage des Baugrundstücks und den Anforderungen des Landschaftsschutzobjekts. Sie ist ohne Weiteres nachvollziehbar und wird von den Beschwerdeführenden im Übrigen auch nicht infrage gestellt. Damit war die Platzierung der zu erstellenden Baumasse bis zu einem gewissen Grad vorgegeben. Die Realisierung eines langen Baukörpers entlang der H-Strasse fiel daher beispielsweise bereits aus diesem Grunde ausser Betracht. Alle fünf Projekte versuchten dementsprechend, den Einblick in den Landschaftsraum hangabwärts zu gewährleisten. Mit Ausnahme eines Projekts sahen alle Projekte die Erstellung von Punktbauten vor. Ein Projekt schlug die Errichtung von langen, vom Strassenniveau hangabwärts abgetreppten Zeilenbauten vor. Der Nachteil von Punktbauten liegt auf der Hand: Nicht alle Wohnungen können optimal ausgerichtet werden. Bezüglich sieben Wohnungen in den Häusern A und C hat die

Baubewilligungsbehörde zur Verbesserung der Ausrichtung der Wohnungen eine leichte Abdrehung der Baukörper verlangt. Dass die Anforderungen von § 301 Abs. 1 PBG damit eingehalten werden können, ist unbestritten. Was die von den Beschwerdeführenden gerügten Untergeschosswohnungen anbelangt, so hat bereits das Fachgremium bei der Beurteilung der Projekte des Studienauftrags diesen Nachteil erkannt. In seinem Bericht führt es aus, dass einige Erdgeschosswohnungen hangseitig recht stark eingegraben seien. Den damit verbundenen Nachteilen werde durch eine lichte Raumhöhe von 2,80 m entgegengewirkt.

E. 6.3

Die Anforderungen an die planenden Architekten sahen als primäre Zielgruppe der künftigen Bewohner Personen in der Altersgruppe 50 plus (sog. "Best Ager") vor, wobei darunter nach der Vorstellung der Bauherrschaft primär die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren verstanden wird. Gemäss Aufgabenstellung an die Planer sollen die Wohnungen einen direkten, stufenfreien Zugang mit Lift ab der Tiefgarage bzw. ab dem Erdgeschoss aufweisen. Die Verkehrsflächen innerhalb der Wohnungen sollen möglichst gering sein; lange Korridore sind zu vermeiden. Die Grundrisse sollen zweckmässig sein, eine möglichst individuelle Gestaltung zulassen und ausreichend Stauraum und Keller aufweisen. Ein hoher Ausbaustandard bei wichtigen Elementen wie Fenstern, Treppenhäusern und Aussenflächen sollen zu einer hochwertigen und langlebigen Gesamterscheinung der Überbauung beitragen. Die Überbauung soll Begegnungszonen aufweisen, welche in den Häusern einen Aufenthalt und Austausch ausserhalb der privaten Wohneinheiten ermöglichen. Als leitende Idee nannte die Bauherrschaft im Studienauftrag beispielsweise eine gehobene Hotelanlage mit einer schönen Lounge/Bibliothek respektive einer Aussenanlage mit hoher Aufenthaltsqualität. Gemäss Bericht des Fachgremiums hält das überarbeitete, prämierte und anschliessend dem Baugesuch zugrunde gelegte Projekt diese Anforderungen ein. Das Projekt folge dem Grundsatz der Nachbarschaft. Die gegenseitige Ausrichtung der Bauten und die interne Erschliessung schaffe einen starken Bezug zwischen den Häusern. Da ein Teil der Wohnungen nach Aussen gerichtet sei, bestehe Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnungen seien gegenüber dem ursprünglichen Entwurf in der Grundrisskonzeption gebrauchsfreundlicher geworden. Es gebe immer noch Wohnungen, die sich nicht optimal einrichten liessen.

E. 6.4

Die zu beurteilende Überbauung ist nicht für Familien mit Kindern geplant und soll ausserdem aktive Menschen ansprechen, die teilweise nicht das ganze Jahr anwesend sind. Entsprechend weisen einige Wohnungen 4 Zimmer, die grosse Mehrheit 3 Zimmer und weniger auf. Geplant ist eine besondere Wohnform, welche sich an ein spezielles Publikum richtet. Entsprechend ausgestaltet sind die Anforderungen an die Planer und damit verbunden die Bewertung durch die private Jury und die Baubewilligungsbehörde. Der Umstand, dass einzelne Wohnungen bzw. deren Balkone gegen Nordosten oder Nordwesten ausgerichtet sind, ist – wie bereits ausgeführt wurde – Folge der gewählten Anordnung der zulässigen Baumasse in Form von (vergleichsweise) grossflächigen Punktbauten. Dass eine beispielsweise zeilenförmige Anordnung der Häuser diesen "Ausrichtungsnachteil" nicht aufweisen würde, mag zutreffen. Die Jury erkannte jedoch auch bei dieser Überbauungsform Nachteile. Insbesondere wurden der verbleibende Grünraum und die nach Westen gerichteten privaten Aussenräume als wenig attraktiv beurteilt. Den drei grossen Baukörpern wurde "wenig Individualität" vorgeworfen.

Angesichts des Zielpublikums und der speziellen Wohnform der Überbauung erscheint es nachvollziehbar und ist nicht zu beanstanden, wenn der Fokus der Bauherrschaft und der Vorinstanzen hinsichtlich der Beurteilung der Wohnqualität nicht primär auf die einzelnen individuellen Wohnungen, sondern vielmehr auf die Überbauung als Begegnungsort mit gemeinsamen Räumen im Innern und im Gartenbereich gelegt wurde. Wie die Planunterlagen ausserdem deutlich machen, weisen die Wohnungen grosszügige Grundrisse mit raumhohen Fenstern und grossen Balkonen bzw. Sitzplätzen auf. Die Wohnhäuser liegen an einem gut besonnten Südhang mit Blick ins Grüne. Die Wohnqualität kann ohne Weiteres als überdurchschnittlich hoch beurteilt werden. Dass einige wenige Wohnungen eine Nordwest-/Nordostausrichtung aufweisen, vermag im Rahmen einer Gesamtbetrachtung im Sinn von § 71 Abs. 1 PBG an der besonders guten Gestaltung der Überbauung nichts zu ändern.

E. 6.5

Auch wenn eine andere Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück denkbar und sicherlich auch realisierbar wäre, ist der geplanten Überbauung aus den dargelegten Gründen die Arealüberbauungsqualität nicht abzusprechen bzw. erscheint die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht als rechtsverletzend, sondern hält sich im Rahmen einer pflichtgemässen Ermessensbetätigung.

E. 7

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Hingegen sind sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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