

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00055 vom 27. März 2013**

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00055](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00055)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00055 du 27 mars 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00055 del 27 marzo 2013

## **Regeste**

Baubewilligung | Arealüberbauung. Verneinung einer besonders guten Gestaltung. Arealüberbauungen sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe. Sie dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschoszahl und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (E. 3.1). Als Ausgleich für diese Privilegierungen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung gestellt (E. 3.2). Die Gerichte haben diesbezüglich eine vertretbare Einschätzung der kommunalen Baubehörden zu respektieren und dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen (E. 3.3). Die Baubehörde hat dem Projekt die erforderliche besonders gute Gestaltung jedoch in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert. Das Baurekursgericht entschied im Rahmen seiner Kognition und ohne Verletzung der Gemeindeautonomie, dass die für die Umgebung atypische, voluminöse und dichte Überbauung in keiner Weise in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur landschaftlichen Umgebung tritt und daher nicht bewilligungsfähig ist (E. 4). Die vorinstanzliche Festsetzung der Gerichtsgebühr erweist sich als rechtskonform (E. 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**

Die Beschwerdeführerin plant auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der R-Strasse im Bereich der Hausnummern 02 und 03 eine Arealüberbauung bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 53 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Die geplanten Neubauten gruppieren sich annähernd im Halbkreis um zwei bestehende Gebäude. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich ein Bauernhaus (Kat.-Nr. 04), welches im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten und formell unter Schutz gestellt ist. Zur Verwirklichung der Überbauung erfolgte ein Nutzungstransfer sowie die Inanspruchnahme eines Arealbonus bezüglich Ausnützung von 10 %.

### **E. 3.1**

Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der kommunalen Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe (§ 69 PBG). Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnutzung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung von der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (BZO) macht von dieser Möglichkeit Gebrauch: Gemäss Art. 25 BZO gelten für Arealüberbauungen Erleichterungen namentlich hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Gebäudelänge und der Ausnutzungsziffer.

### **E. 3.2**

Im Gegenzug – als Ausgleich für die Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG, welche sich vorliegend in der genannten BZO-Bestimmung verwirklicht haben – stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich 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 darüber hinausgehend, 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.

### **E. 3.3**

§ 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 (insbesondere Geschosshöhe; Gebäudehöhe; Ausnutzung) durch die Vorgaben von § 71 PBG (insbesondere besonders gute Gestaltung; Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung) kompensiert (BGr, 10. August 2016, 1C\_313/2015, 1C\_317/2015, E. 4.1). Die kommunalen Behörden dürfen damit von Gesetzes wegen eine Arealüberbauung nur bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind, und sie müssen dies anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Bei den im Gesetz genannten Beurteilungskriterien handelt es sich weitgehend um unbestimmte Rechtsbegriffe, die eine Wertung erlauben. Die Gerichte haben eine vertretbare Einschätzung hinsichtlich der Beziehung einer geplanten Arealüberbauung zum Ortsbild, hinsichtlich der Qualität der Bauten, der Umgebungsanlagen usw. zu respektieren und

dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen (BGr, 9. Juli 2018, 1C\_92/2018 E. 3.5).

#### **E. 4.1**

Entgegen der Baubehörde der Stadt Wädenswil verneinte das Baurekursgericht die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung im angefochtenen Entscheid – im Wesentlichen mit folgender Begründung: Zunächst wies das Baurekursgericht darauf hin, dass das Bauvorhaben erst durch die Ausnutzungsverschiebungen auf das eigentliche Baugrundstück realisierbar werde (E. 4.3). Für den konkreten Fall zog die Vorinstanz in Betracht, dass auf dem der Wohnzone W2/30 zugewiesenen Parzellenteil des Baugrundstücks unter Berücksichtigung des Arealbonus eine anrechenbare Geschossfläche von rund 2'533 m<sup>2</sup> realisierbar wäre. Mit den auf diesem Parzellenteil geplanten vier Häusern 2 bis 5 betrage die anrechenbare Geschossfläche indes insgesamt 3'392 m<sup>2</sup>. Die Ausnutzungsverschiebung erhöhe damit die Ausnutzung um rund einen Drittel. Insofern weiche das Bauvorhaben erheblich von dem ab, was ohne Ausnutzungsübertragung für eine Arealüberbauung möglich wäre. Im Weiteren hält der angefochtene Entscheid fest, dass die geplanten Baukörper im Vergleich zur Umgebung erheblich grössere Fussabdrücke aufweisen, welche die Nachbargebäude um das Zwei- bis Dreifache übertreffen würden. Es fehle sodann an einem geeigneten Übergang zwischen Naturraum und Siedlung. Zusammengefasst entstehe mit dem Bauvorhaben eine für die Umgebung völlig atypische, voluminöse und dichte Überbauung. Das Vorhaben trete in keiner Weise in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur landschaftlichen Umgebung und entspreche nicht den Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG (E. 4.4). Zusätzlich qualifizierte das Baurekursgericht die (zonenübergreifende) Ausnutzungsübertragung vom Grundstück Kat.-Nr. 05 auf das Baugrundstück als unzulässig (E. 4.5). Schliesslich erachtete die Vorinstanz die Einheit der Baubewilligung als nicht erfüllt (E. 5) sowie die Nebenbestimmung betreffend Dachaufbauten als unzulässig (E. 6).

#### **E. 4.2**

Mit der Beschwerde wird zunächst geltend gemacht, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen an eine Arealüberbauung entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts entspreche. Das Baurekursgericht habe sein Ermessen ohne nachvollziehbaren Grund anstelle des Ermessens der ortskundigen sowie fachmännisch beratenen kommunalen Baubehörde gesetzt. Nur ein hinreichendes öffentliches Interesse, das die privaten Interessen der Bauherrschaft überwiege, rechtfertige einen Eingriff in deren gestalterischen Freiraum und damit eine Bauverweigerung. Entgegen der Vorinstanz werde die geplante Überbauung als gelungene einheitliche Siedlung wahrgenommen, welche sich sehr gut in die Umgebung einfüge und diese aufwerte.

#### **E. 4.3**

Mit seinen Ausführungen in Erwägung 4.4 des angefochtenen Entscheids hat das Baurekursgericht einlässlich begründet, weshalb es die für eine Arealüberbauung erforderlichen Voraussetzungen als nicht erfüllt erachtet. Es wird einleuchtend aufgezeigt, unter welchen Aspekten das Gericht dem geplanten Neubau eine besonders gute Gestaltung im Sinn von § 71 PBG abspricht. Dabei hielt das Baurekursgericht zusammenfassend fest, dass die für die Umgebung völlig atypische, voluminöse und dichte Überbauung in keiner Weise in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur landschaftlichen Umgebung trete. Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, hält diese Beurteilung der Überprüfung durch das

Verwaltungsgericht stand.

#### **E. 4.4.1**

Die strittige Bewilligung des Projekts durch die Stadt Wädenswil stützt sich hinsichtlich der Gestaltung der geplanten Überbauung im Wesentlichen und weitgehend wörtlich auf die Stellungnahme der Denkmalpflegekommission/Firma S vom 20. März 2018.

#### **E. 4.4.2**

Nach Meinung der Baubehörde geht das Projekt vom Grundkonzept aus, dass das Areal den Übergang vom Naturraum zur Siedlung bildet. Wie die Baubehörde darlegt, liegt das Bauareal in der Tat am Rand der gewachsenen alten Dorfstruktur des Weilers T, auf der gegenüberliegenden Strassenseite des denkmalgeschützten Bauernhauses sowie unmittelbar neben zwei weiteren bestehenden Bauten. Auf der westlichen Seite grenzt das Areal an den Wald. Es trifft somit zu, dass das Areal lagemässig den Übergang vom Naturraum zur bestehenden Siedlung bildet. Indessen ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Lage in das "Grundkonzept" des Projekts Eingang gefunden hätte. Im Gegenteil: Der geplante voluminöse Siedlungsabschluss verdichtet das überbaute Gebiet an der Grenze zum Naturraum, anstatt einen überzeugenden Übergang von der bestehenden Dorfstruktur zum Naturraum zu schaffen. Die Baubehörde vermag denn auch nicht zu erklären, inwiefern eine "Auffächerung der Bauten zum Bach- und Waldraum" einen "geeigneten Übergang zwischen Naturraum und Siedlung" ermögliche. Es ist als Selbstverständlichkeit zu bezeichnen – anstatt als "besonders positiv" –, dass der angrenzende Wald von der geplanten Siedlung aus erreichbar ist.

#### **E. 4.4.3**

Ebenso wenig nimmt das Arealprojekt Rücksicht auf die überbaute Umgebung, namentlich auch nicht auf die drei erwähnten bestehenden Bauten in unmittelbarer Nähe. Die Pläne zeigen ebenso wie das Modell und die Fotos des Augenscheins, dass es die auf derselben Strassenseite gelegenen beiden Gebäude einkreisend erdrückt und auch auf die weiteren angrenzenden Bauten keine Rücksicht genommen wird, etwa in Form eines den Verhältnissen angemessenen Gebäudeabstands. Wohl soll vor dem mittleren der fünf geplanten Gebäude eine begrenzte Fläche freigehalten werden. Damit wird auf die bestehenden Gebäude und den "bedeutenden Situationswert" des denkmalgeschützten Objekts auf der gegenüberliegenden Strassenseite kaum Rücksicht genommen, stossen doch die Gebäude 1 und 2 weit näher an die bestehenden Bauten heran. Daran vermag auch die von der Baubehörde geforderte Verbesserung des Umgebungsplans nichts Relevantes zu ändern. Nicht nachvollziehbar ist bei dieser Sachlage ferner, weshalb die Beschwerdeführerin annimmt, die geplanten Gebäude würden "einen besonderen Abstand zu den historischen Gebäuden auf der Bauparzelle und dem inventarisierten Bauernhaus" einhalten. Wie gesehen ist namentlich bezüglich der geplanten Häuser 1 und 2 das Gegenteil der Fall. Wenn im Rahmen einer Arealüberbauung Bauten mit grösserem Volumen zugelassen werden, so ist die Bezugnahme auf die Umgebung insbesondere bei den am Arealrand liegenden Gebäuden relevant (VGr, 18. Januar 2018, VB.2017.00308, E. 4.5.1). Der Diskrepanz zwischen grossvolumigen Gebäulichkeiten der Arealüberbauung und einer Umgebung mit deutlich kleinförmigeren Siedlungsstruktur ist namentlich mittels einer gelungenen Gestaltung des Nachbarschaftsbereichs bzw. eben mit einer (besonderen) Rücksichtnahme auf die Umgebung Rechnung zu tragen. Ein Arealprojekt hat in eine Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu treten; es

hat eine Eingliederung in die bauliche Umgebung bzw. eine entsprechende Rücksichtnahme zu erfolgen (BGr, 10. August 2016, 1C\_313/2015, E. 4.5). Diese Anforderung erfüllt das Bauprojekt nicht.

#### **E. 4.4.4**

Weiter vermischt die Baubehörde die "maximale" Nutzung mit der "optimalen" Nutzung, wenn sie ausführt, mit dem Nutzungstransfer strebe das Projekt eine "optimale Nutzung" an. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wenn die Beschwerdeführerin ausführt, es würde bei der geplanten Überbauung tendenziell mehr Platz für intensiv begrünten Freiraum bestehen als bei umliegenden überbauten Parzellen. Aus dem von der Beschwerdeführerin angerufenen Katasterplan ergibt sich zwar, dass die Arealüberbauung eine für sich genommen vergleichsweise grosse Freifläche schafft. Das Verhältnis Freifläche/Gebäudegrundriss ist angesichts der Grösse des gesamten Fussabdrucks der geplanten Arealüberbauung indessen klar kleiner als bei der bestehenden Siedlungsstruktur. Es handelt sich – wie bereits die Baubewilligungsbehörde anmerkte – um eine dichte Überbauung. Zu Recht bezeichnete das Baurekursgericht die geplante Arealüberbauung auch als eine riegelartige Erscheinung zwischen den bestehenden Bauten an der R-Strasse 02 und 03 und dem dahinterliegenden Wald. Es mag wohl zutreffen, dass aus Sicht der R-Strasse je nach Standort einzelne schmale Durchblicke möglich sind. Angesichts der gesamten Länge und der Anordnung der Bauten ist die Qualifikation als riegelartige Erscheinung aber durchaus zutreffend.

#### **E. 4.4.5**

Insbesondere die Mitbeteiligte 2 kritisiert die Ausführungen des Baurekursgerichts zum Umfang der Ausnutzungsübertragung. Der genaue Umfang der Ausnutzungsübertragungen ist indessen nicht entscheidungsrelevant. Dasselbe gilt für den Umstand, dass die Bauherrschaft beim Haus 1 auf ein Vollgeschoss verzichtet hat und dass die einzelnen Stockwerke noch höher sein könnten. Massgeblich ist vielmehr, dass ein grosses tatsächliches Volumen geplant ist und dass dieses – in teilweise geringem Abstand – keinen erkennbaren Bezug zur weit kleinförmigeren Umgebungsstruktur und zum angrenzenden Wald aufweist. Am weitgehend fehlenden Bezug zur Umgebung vermag auch eine von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Übernahme der "in der Umgebung vorherrschenden Putzfassade" und die Gliederung mithilfe einer "Lochfassade" nichts zu ändern, zumal die dahingehenden Ausführungen ohne Substanziierung zur Umgebung bleiben.

#### **E. 4.4.6**

Die Beschwerdeführerin und die Mitbeteiligte 2 vermögen sodann nichts Wesentliches daraus abzuleiten, wenn die Gebäude in der Umgebung unternutzt sind, zumal nur pauschal geltend gemacht wird, dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändert. Im Übrigen besteht hauptsächlich beim vorliegend betroffenen Grundstück die besonders sensible Nähe zum inventarisierten Bauernhaus und zum Waldgebiet.

#### **E. 4.4.7**

Das Baurekursgericht hat das Fehlen einer Beziehung zwischen der voluminösen und dichten Überbauung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung als eine notwendige Voraussetzung für die erforderliche besonders gute Gestaltung zusammengefasst in nachvollziehbarer Weise bejaht.

#### **E. 4.4.8**

Daran ändert in formeller Hinsicht auch nichts, dass sich die Baubewilligungsbehörde auf eine Stellungnahme der Denkmalpflegekommission unter Mitwirkung der Firma S abgestellt hat. Diesbezüglich wendet die Beschwerdeführerin ein, dass das Baurekursgericht sein Ermessen nicht ohne nachvollziehbaren Grund anstelle der Beurteilung des Fachgutachtens hätte setzen dürfen. Wohl trifft es zu, dass von einem durch die Behörde eingeholten Gutachten nicht grundlos abgewichen werden kann. Gründe für ein Abweichen liegen indes namentlich vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Ks Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775). Solche Gründe sind vorliegend ohne Weiteres zu bejahen. Die fehlerhafte Beurteilung der Gestaltung durch die Baubewilligungsbehörde fusst unmittelbar in der ebenso lückenhaften und nicht nachvollziehbaren Stellungnahme der Denkmalpflegekommission/Firma S vom 20. März 2018.

#### **E. 4.5**

Hat das Baurekursgericht das Fehlen einer Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung als eine notwendige Voraussetzung für die erforderliche besonders gute Gestaltung nachvollziehbar bemängelt, brauchte sich das Gericht nicht näher mit der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten guten Gestaltung der geplanten Gebäude als schlichte Architektur mit hellen Fassaden und grossen Fensteröffnungen zu befassen. Diese Gestaltungsmerkmale betreffen den Bezug zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung nur marginal, weshalb das Baurekursgericht im Rahmen seiner Begründung nicht näher darauf eingehen musste. Ein gelungener architektonischer Ausdruck reicht für eine besonders gute Gestaltung im Sinn von § 71 Abs. 1 PBG nicht aus. Vielmehr muss auch die Beziehung des Projekts zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung überzeugen (§ 71 Abs. 2 PBG; vgl. VGr. 18. Januar 2018, VB.2017.00308, E. 4.5). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

#### **E. 4.6**

Zusammengefasst hat die Baubehörde dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung für Arealüberbauungen in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert. Demnach hat das Baurekursgericht seine Kognition nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid die Gemeindeautonomie der Stadt Wädenswil nicht. Die Bauverweigerung erweist sich denn auch als verhältnismässig: Das grosse öffentliche Interesse an der guten Gestaltung von Arealprojekten und insbesondere an der gelungenen Beziehung zum Ortsbild und zur Umgebung überwiegt das Interesse der Beschwerdeführerin an der Verwirklichung der geplanten Überbauung; dies umso mehr, als nicht ersichtlich ist, dass auf dem Areal ein Projekt mit dem erforderlichen Bezug zur Umgebung technisch oder wirtschaftlich nicht oder nur schwer möglich wäre (zur Verhältnismässigkeitsprüfung bei ästhetisch motivierten Bauvorschriften vgl. insbesondere BGE 145 I 52, E. 3.6 S. 59, mit Hinweisen). Eine Verletzung der Eigentumsgarantie von Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV), wie sie die Beschwerdeführerin geltend macht, ist folglich ebenfalls zu verneinen. Die geplante Baute erweist sich als nicht bewilligungsfähig. Die angefochtene Aufhebung der Baubewilligung durch das Baurekursgericht ist demnach als rechtskonform zu

beurteilen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde im Hauptpunkt.

#### **E. 4.7**

Bezüglich der materiellen Beurteilung ist bei diesem Ergebnis nicht näher einzugehen auf die Differenz zwischen der Beschwerdegegnerschaft 2 und der Mitbeteiligten 2 betreffend die Zulässigkeit der Noveneingabe vom 3. Juli 2019 zur baurechtlichen Bewilligung eines Einfamilienhauses auf demselben Grundstück. Die Erteilung dieser Bewilligung ist für das vorliegende Verfahren nicht entscheidrelevant.

#### **E. 5**

Zusätzlich rügt die Beschwerdeführerin die Festsetzung der vorinstanzlichen Gerichtsgebühr auf Fr. 16'000.-; die Gerichtsgebühr sei auf maximal Fr. 5'000.- zu reduzieren.

#### **E. 5.1**

Gemäss der im Entscheidzeitpunkt geltenden Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr; LS 175.252) betrug die Gerichtsgebühr bei Verfahren ohne bestimmbareren Streitwert in der Regel Fr. 1'000.- bis Fr. 50'000.-. Dieser Rahmen ist auch für das Rekursverfahren massgebend (§ 1 GebV VGr). Gemäss § 2 GebV VGr bemisst sich die Gebühr innerhalb dieses Rahmens nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falles und dem tatsächlichen Streitinteresse. Die mutmasslichen Baukosten belaufen sich gemäss Baugesuch auf rund Fr. 17,5 Mio. Das Streitinteresse erweist sich damit als gross. Auch der Zeitaufwand und die Schwierigkeit des Falles sind als erheblich zu qualifizieren, hat sich das Baurekursgericht doch nicht nur mit den Rügen bezüglich der Gestaltung, sondern auch mit weiteren Rügen der verschiedenen rekurrierenden Parteien betreffend Baurechtswidrigkeit des Projekts auseinandergesetzt. Angesichts dieser Parameter liegt die auf Fr. 16'000.- festgesetzte Gebühr im unteren Drittel des massgeblichen Gebührenrahmens und damit in Übereinstimmung mit der Gebührenverordnung.

#### **E. 5.2**

Einschlägig ist allerdings zusätzlich das Äquivalenzprinzip: Dieses konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot im Bereich der Kausalabgaben. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Bei der Festsetzung der Gebühr darf innerhalb eines gewissen Rahmens der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt Rechnung getragen werden. Zudem darf gemäss dem Äquivalenzprinzip die Höhe der Gebühr die Inanspruchnahme gewisser Institutionen nicht verunmöglichen oder übermässig erschweren. Dies gilt namentlich bezüglich der Gerichtsgebühren, deren Höhe zur Wahrung der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV den Zugang zur Justiz nicht übermässig erschweren darf (BGE 145 I 52 E. 5.2.3, mit Hinweisen). Die kantonalen Gerichte verfügen bei der Festsetzung von Gerichtsgebühren über einen grossen Ermessensspielraum, der jedoch überschritten wird, wenn in Verletzung des Äquivalenzprinzips ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Gebühr und dem objektiven Wert der bezogenen Leistung besteht (BGE 145 I 52 E. 5.2.4; 141 I 105 E. 3.3.2, je mit Hinweisen).

### **E. 5.3**

Die festgesetzte Gerichtsgebühr von Fr. 16'000.- erscheint zwar vor dem Hintergrund der bundesgerichtlichen Ausführungen zur Gebührenbemessung in den baurechtlichen Rechtsmittelverfahren des Kantons Zürich (vgl. BGE 145 I 52 E. 5.7) zunächst als hoch. Vorliegend ist allerdings – neben den obigen Ausführungen (E. 5.1) und in sachverhaltsmässiger Abweichung zum in BGE 145 I 52 beurteilten Fall Folgendes zu beachten: Das Baurekursgericht hatte mit dem angefochtenen Entscheid fünf separat geführte Rekurse vereinigt und deren vier materiell beurteilt. Die Rekursverfahren waren – abgesehen vom gemeinsam durchgeführten Augenschein – separat zu führen. Auch wenn für ein einzelnes Rekursverfahren jeweils nur eine klar tiefere Gebühr gerechtfertigt gewesen wäre, so lässt sich die Gebühr von Fr. 16'000.- gesamthaft für alle vier materiell beurteilten Rekursverfahren demgegenüber noch nicht als Verletzung des Äquivalenzprinzips bezeichnen. Die Beschwerde ist demnach auch bezüglich der Kosten abzuweisen.

### **E. 6**

Entsprechend dem Prozessausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin und der mitbeteiligten Baukommission Wädenswil je zu Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Bezüglich der Mitbeteiligten 2 bleibt diesbezüglich anzumerken, dass sie sich mit dem Verzicht auf Antragsstellung nicht der Kostenpflicht entziehen kann. In der Beschwerdeantwort (und auch in den weiteren Eingaben) hat sie sich klar mit der Beschwerde identifiziert und eindeutig die Auffassung vertreten, dass die Beschwerde zu Recht erfolgt ist, was die teilweise Kostenaufgabe rechtfertigt. Schliesslich besteht entgegen der Auffassung der Mitbeteiligten 2 kein Anlass, um die Noveneingabe der Beschwerdegegnerschaft 2 bei der Kostenverteilung zu deren Lasten zu berücksichtigen, da die Eingabe ohnehin keinen nennenswerten zusätzlichen Aufwand verursacht hat.

### **E. 7**

Die Beschwerdeführerin ist zur Entrichtung von Parteientschädigungen an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten, soweit sich diese – anwaltlich vertreten – am Beschwerdeverfahren beteiligt hat (§ 17 Abs. 2 VRG), also an die Beschwerdegegnerschaft 1, die Beschwerdegegnerschaft 2 sowie an die Beschwerdegegnerschaft 5. Als angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 4'000.-, insgesamt demnach Fr. 12'000.-. Die lokale Baubehörde trifft in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Entschädigungspflicht (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 94).

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