

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00746 vom 15. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00746

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00746 du 15 octobre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00746 del 15 ottobre 2020

Regeste

Baubewilligung | Umbau einer bestehenden Villa (Schutzobjekt) und Erstellung dreier Neubauten: Beschwerdelegitimation der Gemeinde; Auslegung Schutzentscheid; Vereinbarkeit der Neubauten mit Schutzentscheid und § 238 Abs. 2 PBG. Als eigenständige Kommission i.S.v. § 51 (GG) kommt der Baukommission Organeigenschaft zu (§ 5 Abs. 1 lit. c Ziff. 3 GG), weshalb sie befugt ist, selber über den Weiterzug zu entscheiden, wenn – wie hier – ihre Anordnung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben oder abgeändert wurde. Aufgrund ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt und zur Autonomiebeschwerde befugt (E.1). Die Unterschutzstellungsverfügung, in welcher der situative Wert sowie das gut erhaltene Äussere besonders hervorgehoben wurden, steht dem Bau von Haus 3 entgegen. Die Frage nach dem genauen Verlauf der Grenze zwischen dem nordöstlichen und dem südöstlichen Grundstücksbereich kann daher ungeklärt bleiben (E.4). Zudem werden die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG durch das Bauprojekt klar nicht erfüllt. Die Baukommission hat dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert. Die Aufhebung der Baubewilligung durch die Vorinstanz überschreitet weder deren Kognition noch verletzt sie die Gemeindeautonomie (E.5).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Baukommission Rüschtikon, 8803 Rüschtikon, vertreten durch RA A, Aus VB.2019.00762:

E. 1.1

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

E. 1.2

Die Bauherrin ist als Adressatin des abschlägigen Rekursentscheids zur Beschwerde ohne Weiteres und unbestrittenermassen legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG sowie § 338 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

E. 1.3

Die Baukommission Rüschtikon rügt eine Verletzung der Gemeindeautonomie. Als eigenständige Kommission i.S.v. § 51 des Gemeindegesetzes (GG) vom 20. April 2015 (vgl. Art. 40 Gemeindeordnung Rüschtikon) kommt ihr Organeigenschaft zu (§ 5 Abs. 1 lit. c Ziff. 3 GG), weshalb sie befugt ist, selber über den Weiterzug zu entscheiden, wenn –

wie hier – ihre Anordnung im Rechtsmittelverfahren aufgehoben oder abgeändert wurde (Mischa Morgenbesser /Lorenzo Marazotta in: Tobias Jaag/Markus Rüssli/Vittorio Jenni [Hrsg.], Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich etc. 2017, § 172 N. 3). Aufgrund ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt und zur Autonomiebeschwerde befugt (§ 49 i.V.m. § 21 Abs. 2 lit. b VRG; BGE 145 I 52, E. 3; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich/Basel/Genf 2014 [Kommentar VRG], § 21, N. 118 bei Fn. 407). Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (VGr, 12. Mai 2016, VB.2016.00052, VB.2016.00055, E. 2 mit weiteren Hinweisen; BGr, 4. September 2017, 1C_161/2017, E. 1). Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2.

E. 2

F ,

E. 2.1

Die Bauparzelle mit einer Grundfläche von 1'997 m² liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon vom 28. September 1993 (BZO) in der Wohnzone W2B. Das Baugrundstück liegt im Gabelungsbereich des M-Wegs. Ein Ast des M-Wegs führt entlang der südlichen Parzellengrenze (südlicher M-Weg). Der zweite Ast (M-Weg) umschliesst das Baugrundstück im Osten und Norden und ist als Sackgasse ausgestaltet, wobei der Weg auf der Höhe der westlichen Bauparzellengrenze endet. Im Übrigen ist das Baugrundstück von überbauten Parzellen umgeben. Es verläuft von Westen nach Osten abfallend und ist mit einer denkmalgeschützten Villa überbaut, welche etwa mittig zur westlichen Grundstücksgrenze situiert ist und einen Abstand von rund 20 m zur östlichen Parzellengrenze aufweist.

E. 2.2

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine seit 1978 formell geschützte Blutbuche. Die Grundeigentümerin hatte am 7. April 2017 beim Gemeinderat ein Provokationsbegehren im Sinn von § 213 Abs. 1 PBG zur Überprüfung der Schutzwürdigkeit der im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte verzeichneten Villa gestellt. Nach Einholung eines Gutachtens stellte der Gemeinderat die Baute am 7. Februar 2018 unter Schutz und legte den Schutzzumfang des Gebäudeäusseren und -inneren sowie dessen Umgebung fest. Bezüglich Letzterer verbot er unter anderem die Erstellung von oberirdischen Bauten im südöstlichen Grundstücksbereich. Demgegenüber liess er im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich eine Bebauung im Rahmen der BZO ausdrücklich zu.

E. 2.3

Die Bauherrin plant, die bestehende Villa im Innern und in bescheidenem Masse an der Fassade umzubauen. Die Zufahrt zur Tiefgarage, welche unterirdisch bis an den Altbau heranreichen soll, erfolgt an der östlichen Baugrundstücksgrenze über den M-Weg. Im nordöstlichen Gartenbereich sind zudem drei neue Baukörper geplant. Das Haus 1 soll nördlich der Villa in einem Abstand von 5,50 m zu dieser zu stehen kommen und im Grundriss einem liegenden Rechteck gleichen. Das Haus 2 ist dem Haus 1 vorgelagert, befindet sich in einem Abstand von 5,79 m östlich von diesem und ist wie Ersteres mit

einem rechteckigen Grundriss geplant, wobei dieses als stehendes Rechteck in Erscheinung tritt. Beide Bauten sind gegen den See hin dreigeschossig und sollen je zwei Wohnungen beherbergen. Das Haus 3 soll noch etwas weiter östlich als das Haus 2 zu stehen kommen, weist in südlicher Richtung einen Abstand von 4 m zu diesem auf und ist in einem Abstand von 8,70 m teilweise vor dem Altbau platziert. Dieser Neubau weist praktisch einen quadratischen Grundriss auf, soll der Unterbringung einer Wohneinheit dienen und gegen Osten mit zwei Geschossen in Erscheinung treten. 3.

E. 3

G ,

E. 3.1

Das Baurekursgericht prüfte, ob die geplanten Bauten in jenem Bereich des Umschwungs geplant sind, in welchem oberirdische Bauten gemäss Unterschutzstellungsbeschluss zulässig sind. In diesem Zusammenhang stellte es sich die Frage, wo die Grenze zwischen dem nördlichen beziehungsweise nordöstlichen und dem südöstlichen Grundstücksbereich verläuft. Dazu legte es den Beschluss des Gemeinderats unter Bezugnahme auf das Gutachten aus und gelangte zum Schluss, dass das geplante Haus 3 gegen den Unterschutzstellungsbeschluss verstosse. Sodann stellte das Baurekursgericht bezüglich des gesamten Projekts einen Einordnungsmangel fest.

E. 3.2

Die beschwerdeführende Baukommission rügt die Verletzung ihrer Gemeindeautonomie in zweifacher Hinsicht. Sowohl im Zusammenhang mit der Unterschutzstellung der bestehenden Villa als auch bei der Beurteilung der Einordnung des vorliegenden strittigen Bauprojekts stünde ihr eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zu. Zunächst habe die Vorinstanz ihren bereits rechtskräftigen und nicht auslegungsbedürftigen Schutzentscheid (neu) ausgelegt und sei von dessen Bestimmungen abgewichen. Sodann habe die Vorinstanz ihre eigene Einordnungsbeurteilung an Stelle der kommunalen Beurteilung gestellt und dabei in ihr pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen eingegriffen.

E. 3.3

Die Bauherrin wendet sich in ihrer Beschwerde ebenfalls gegen die baurekursgerichtliche Auslegung und Anwendung des Schutzentscheids. Sie macht geltend, die Interpretation der Vorinstanz sei mit dem Wortlaut und dem Sinn nicht vereinbar. Das Haus 3 befinde sich im überbaubaren Bereich und zudem sei die besondere Rücksichtnahme nach § 238 Abs. 2 PBG durch das Bauprojekt gewährleistet. Es habe in beiden Punkten kein Anlass bestanden, in das Ermessen der Gemeinde einzugreifen und das Baurekursgericht habe sich mit deren Entscheidungsgründen auch nicht sorgfältig auseinandergesetzt. 4.

E. 4

H ,

E. 4.1

Vorab ist festzuhalten, dass das Baugrundstück sowie die darauf bestehende Villa Gegenstand einer denkmalpflegerischen Verfügung ist. Da im Baubewilligungsverfahren abzuklären ist, ob einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen (VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00552, E. 6.2), hatte die Baukommission im Zuge des

Bewilligungsverfahren zu prüfen, inwiefern das projektierte Vorhaben den Unterschutzstellungsbeschluss respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet. Mit diesem Vorgehen wird nicht die Frage der Rechtmässigkeit dieses (rechtskräftigen) Beschlusses zum Verfahrensgegenstand erhoben; vielmehr ist mittels Auslegung zu ermitteln, welcher Sinn diesem beizumessen ist, was unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Erteilung einer Baubewilligung von massgebender Bedeutung ist.

E. 4.2

Inhalt und Tragweite einer Verfügung ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv (BGer, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 2.3, auch zum Folgenden). Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden (BGE 110 V 222). Soweit der Wille der verfügenden Behörde zum Ausdruck kommt, ist er bei der Auslegung zu berücksichtigen (Fritz Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 129, auch zum Folgenden). Eine Verfügung ist nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie der Empfänger aufgrund aller Umstände, die ihm im Zeitpunkt der Eröffnung bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 115 II 415 E. 3a mit Hinweisen). Da die Verfügung mit dem Gesetz in Einklang stehen soll, muss bei der Auslegung mitbeachtet werden, welche Lösung mit dem Gesetz übereinstimmt (BGer, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 2.3). Eine Verfügung wird daher einerseits aufgrund eines gesetzlichen Massstabs und dessen Auslegungsmethoden ausgelegt, andererseits nach den Auslegungsgrundsätzen zu den privatrechtlichen Willenserklärungen (Lukas Brühwiler-Frésey, Verfügung, Vertrag und andere verwaltungsrechtliche Handlungssysteme, Bern 1984, Rz. 136).

E. 4.3

Das Baurekursgericht erwog zusammengefasst, dem Unterschutzstellungsbeschluss lasse sich nichts Konkretisierendes bezüglich dem überbaubaren Bereich entnehmen, ein solcher sei nicht etwa planlich ausgeschieden worden. Der Schutzentscheid decke sich grösstenteils mit der Empfehlung des Gutachters, weshalb zwecks Auslegung auf das Gutachten zurückzugreifen sei. Letzterem zufolge sei der neu hinzugekaufte Grundstücksteil für eine Überbauung geeignet. Dieser hinzugekaufte Grundstücksteil solle mithin überbaut werden können. Dass mit dem Unterschutzstellungsbeschluss ein anderer Bereich gemeint sein sollte, sei nicht anzunehmen, da keine dahingehenden Erwägungen oder planliche Nachweise vorlägen. Werde der Grundstücksverlauf vor der Parzellenerweiterung mit dem strittigen Neubauvorhaben verglichen, erhelle, dass das Haus 3 – indem dessen Flucht auf der Nordfassade des Kernbaus stehe – fast gänzlich ausserhalb des zugekauften Grundstücksteils geplant sei und damit zu einem grossen Teil innerhalb jenes Bereichs liege, welcher mit einem Bauverbot für Hochbauten belegt sei.

E. 4.4

Nach dem Dafürhalten der Baukommission wurde die Überbaubarkeit nicht auf den zugekauften Teil des Grundstücks beschränkt, andernfalls dies im Schutzentscheid so festgehalten worden wäre. Aus dessen Wortlaut, wonach der südöstliche Teil des Grundstücks nicht mit zusätzlichen oberirdischen Gebäuden ergänzt werden dürfe, ergebe sich, dass die übrigen Bereiche überbaut werden dürften. Die ausdrückliche Nennung des

nördlichen und nordöstlichen Bereichs verdeutliche den genauen Standort für eine mögliche Überbauung. Weiter führte sie aus, dass die Bauherrschaft das Bauprojekt bereits parallel zum Unterschutzstellungsverfahren ausgearbeitet habe. Wäre die Gemeinde nicht davon ausgegangen, dass der fragliche Bereich überbaubar bleibe, hätte sie der Bauherrschaft mitgeteilt, dass das Haus 3 nicht zulässig sei. Sie habe mehrere Vorprojektvarianten als nicht bewilligungsfähig beurteilt. Schliesslich sei die Volumenstudie denn auch Beilage zum Unterschutzstellungsantrag an den Gemeinderat gewesen, was die Absicht des Schutzentscheids belege. Zur Bekräftigung ihrer Absicht verweist die Baukommission auf eine Skizze vom 20. Juli 2017, welche im Unterschutzstellungsverfahren erstellt worden sei. In dieser wurde in Grün ein «möglicher Bereich für Ergänzungsbauten» markiert, welcher sich in einem Abstand von 6 m über den gesamten nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich bis zur südlichen Fassadenflucht der Anbaute erstreckt. Dabei wurde die der Villa vorgelagerte Teilfläche des grünen Bereichs schraffiert und mit dem Vermerk «reduzierte Gesamthöhe» versehen.

E. 4.5

Für die Klärung der denkmalpflegerischen Fragen hatte die Gemeinde ein Fachgutachten eingeholt (§ 7 Abs. 1 VRG). Diesem ist zu entnehmen, der Garten sei konzeptionell zu erhalten, wobei Auslichtungen und Neubepflanzungen möglich seien. Östlich vor dem Haus solle eine Wiesenfläche frei bleiben. Da die Gartenanlage 1917 gegen Norden erweitert worden sei, sei es denkbar, diesen nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zu bebauen. Dabei müsse Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werden, um – speziell bei der Dachform – eine Konkurrenzierung zu vermeiden. Im Gutachten wird hinsichtlich des Gartens weiter ausgeführt, dieser sei in zwei Phasen entstanden. Die Rotbuche dürfe dabei aus dem ursprünglichen Garten stammen. Die heutige Gartenanlage sei im Wesentlichen beim Umbau von 1917 entstanden. [...] Sie umgebe das Haus auf drei Seiten und bestehe aus verschiedenen Zonen: Einem Sitzplatz im Süden, Wiesland im Osten und Norden sowie einem heute verwilderten Teil im Nordwesten mit einer filigranen Eisenpergola. Vorbemerkungsweise wurde ferner festgehalten, dass eine sorgfältige historische Analyse der Gartenanlage von einem Spezialisten vorgenommen werden müsste.

E. 4.5.1

Der Gemeinderat erwog in seinem Unterschutzstellungsbeschluss, er teile die Aussagen des Gutachters grösstenteils. Bezüglich des Gartens sei er der Meinung, dass der südöstliche Teilbereich des Grundstücks nicht mit zusätzlichen oberirdischen Gebäuden ergänzt werden dürfe. Im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich sei eine Bebauung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung hingegen zulässig. Dabei müsse jedoch Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werden (§ 238 Abs. 2 PBG), um – speziell bei der Dachform – eine Konkurrenzierung zu vermeiden. In Dispositiv-Ziff. 1 der Unterschutzstellungsverfügung hielt der Gemeinderat betreffend Umgebung dann Folgendes fest: «Konzeptionell sollte der Garten erhalten bleiben (Auslichtungen und Neubepflanzungen sind möglich). Der südöstliche Teilbereich des Grundstücks darf nicht mit zusätzlichen oberirdischen Gebäuden ergänzt werden. Im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Bebauung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig. Dabei muss aber Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werden, um – speziell bei der Dachform – eine Konkurrenzierung zu vermeiden».

E. 4.5.2

Wo genau die Grenze zwischen dem «nordöstlichen» (überbaubaren) und dem «südöstlichen» (nicht bebaubaren) Bereich des Gartens liegt, ergibt sich entgegen der Gemeinde aus dem Wortlaut des Unterschutzstellungsbeschlusses nicht. Ein Plan wie die von der Baukommission erwähnte Skizze liegt diesem nicht bei. Demzufolge hat das Baurekursgericht den Unterschutzstellungsbeschluss zu Recht als auslegungsbedürftig betrachtet. Da sich der Schutzentscheid in seinem Wortlaut stark an das Gutachten anlehnt und der Gemeinderat darin erwogen hat, die Ansicht des Gutachters im Wesentlichen zu teilen, war es naheliegend, zur Konkretisierung auf das Gutachten abzustellen, zumal ein solches vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von Behörden eingeholtes Gutachten nach der Rechtsprechung einen erhöhten Beweiswert genießt, weshalb nicht ohne triftige Gründe davon abgewichen werden darf (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rütsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775). Solche Gründe sind hier nicht ersichtlich.

E. 4.5.3

Die in der Beschwerdeschrift abgedruckte Skizze vom 20. Juli 2017, welche im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens erstellt worden sei, bildet lediglich einen Zwischenstand ab; es kommt ihr keine Verbindlichkeit zu. Ebenso wenig vermag die Baukommission etwas aus dem parallelen Verlauf von Unterschutzstellungs- und Baubewilligungsverfahren abzuleiten. Erstens waren dafür je unterschiedliche Behörden zuständig und zweitens wurde auch kein projektbezogener Schutzentscheid getroffen. Folglich ist keine gegenseitige Abstimmung angezeigt, sondern hat das Bauprojekt den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu entsprechen (vgl. E. 4.1). Wenn sich das Baurekursgericht auf das Gutachten stützte und dementsprechend bloss die Erweiterung des Gartens als überbaubar bezeichnete, ist dies daher nicht zu beanstanden. Die genannte Erweiterung hatte eine Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze um ungefähr 19 m gegen Norden zur Folge und betrifft den nördlichen sowie den nordöstlichen Grundstücksbereich. Dass dieser Grundstücksteil überbaubar ist, sind sich die Parteien einig. Strittig ist dies hingegen bezüglich desjenigen Bereichs, in welchem Haus 3 zu liegen käme und der darüber hinausgeht. Wo genau der nordöstliche, gemäss Unterschutzstellungsverfügung neben dem nördlichen ebenfalls überbaubare Grundstücksteil endet, erschliesst sich daraus entgegen der Gemeinde nicht. Darin ist – wie gesehen – lediglich der nördliche und der nordöstliche Grundstücksteil als überbaubar bezeichnet und der südöstliche mit einem Bauverbot belegt worden. Anders als dem Gutachten, wonach östlich vor dem Schutzobjekt eine Wiesenfläche frei bleiben soll, ist der Unterschutzstellungsverfügung zu diesem Bereich nichts Ausdrückliches zu entnehmen. Diesen, der bestehenden Villa unmittelbar vorgelagerten Grundstücksteil, welcher direkt gegen Osten zeigt, noch als nordöstlich zu bezeichnen, ist jedenfalls nicht naheliegend.

E. 4.6

Das Baurekursgericht hat in seinem Entscheid weiter erwogen, das Haus 3 widerspreche an seinem geplanten Standort dem Unterschutzstellungsbeschluss. Der besagte Neubau sei derart geplant, dass er zwar auf der nördlichen Flucht des Altbaus stehe, jedoch dessen nördliche Erweiterung verdecke. Dass dieser relativ tief gehalten sei, ändere daran nichts. Angesichts dessen, dass der Kernbau mitsamt seinen Anbauten als siedlungshistorisch wertvoll erachtet werde, sei davon auszugehen, dass auch nur eine partielle Verdeckung der

Ostfassade mit dem Schutzentscheid unvereinbar sei. Daraus folge, dass lediglich jener Gartenbereich, welcher nördlich der Villa liege, einer Neuüberbauung zugänglich sei, wobei das Haus 3 ausserhalb dieses Bereichs liege.

E. 4.7

Die Gemeinde hält dem entgegen, das Haus 3 beanspruche den zur Bebauung zugelassenen Bereich auf der Ostseite der Villa nur ganz marginal. Dieses liege bewusst auf der Linie deren nördlichen Fassadenflucht und sei dadurch nicht direkt der Ostfassade vorgelagert und komme versetzt mit einem Abstand von knapp 9 m vor dieser zu liegen. Zudem werde mit der eingeschossigen Bauweise besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen. Zusätzlich falle das Terrain gegen den M-Weg ab. Die Sicht vom Zürichsee werde daher nicht verstellt und die Hauptfassade der geschützten Baute bliebe weiterhin sichtbar.

E. 4.8

Diese Ausführungen der Gemeinde vermögen die überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz nicht infrage zu stellen. Zur bestehenden Villa hatte sie in ihrer Unterschutzstellungsverfügung ausgeführt, es sei offensichtlich, dass das Haus ein wichtiger baukünstlerischer Zeuge sei. Die Villa gehöre stilistisch zum Heimatstil. Die Anbauten und Erweiterungen aus dem Jahr 1917 seien behutsam vorgenommen worden und würden mit dem Kernbau verschmelzen. Das heutige Erscheinungsbild bestehe demnach seit 1917 und sei gut erhalten; es seien seither am Äusseren keine nennenswerten Veränderungen vorgenommen worden. Weiter sei die Baute auch situativ bedeutsam. Als freistehende Villa mit grossem Umschwung (ursprünglich als Landhaus bezeichnet) sei sie gerade von der Ostseite (Seeseite) her als freistehendes Einzelobjekt siedlungshistorisch beutend. In diese Richtung orientiere sich auch die Hauptfassade. Zwar trifft es zu, dass das Haus Nr. 3 lediglich einstöckig geplant ist. Doch fällt das Grundstück in jenem Bereich, in welchem das Haus 3 dem Schutzobjekt vorgelagert wäre, lediglich um 1,57 m ab, wohingegen allein die Fassadenhöhe 3,45 m betragen würde. Auch wenn das Grundstück noch weiter abfällt, würde der Bau von Haus 3 dazu führen, dass die Hauptfassade des Schutzobjekts im nordöstlichen Bereich je nach Standort mehr oder weniger verdeckt würde. Dass die Sicht vom See her durch bestehende Bäume und Büsche eingeschränkt ist, ändert daran entgegen der privaten Beschwerdeführerin nichts. Ferner ist daran zu erinnern, dass der Garten, auch wenn er teilweise überbaut werden darf, gesamthaft konzeptionell unter Schutz gestellt wurde und östlich vor der Villa – zumindest gemäss Gutachten – eine Wiesenfläche frei bleiben soll.

E. 4.9

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Unterschutzstellungsverfügung, in welcher der situative Wert sowie das gut erhaltene Äussere besonders hervorgehoben wurden, dem Bau von Haus 3 entgegensteht. Die Frage nach dem genauen Verlauf der Grenze zwischen dem nordöstlichen und dem südöstlichen Grundstücksbereich kann daher ungeklärt bleiben. Damit bleibt zu prüfen, ob das Baurekursgericht bei seiner Beurteilung des Bauprojekts auf seine Vereinbarkeit mit der kantonalen Ästhetikvorschrift unzulässigerweise in das Ermessen der Gemeinde eingegriffen hat. 5.

E. 5

I,

E. 5.1

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.1.1

Gestützt auf § 238 PBG kann nach ständiger Rechtsprechung in Ausnahmefällen ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78).

E. 5.1.2

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 (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Baurekursgericht darf nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar, und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52, E. 3.6).

E. 5.1.3

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz 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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2).

E. 5.2

In den Erwägungen der Baubewilligung zu den Schutzobjekten zitierte die Baukommission das Dispositiv der Unterschutzstellungsverfügung und hielt fest, die verfügbaren Schutzziele beider Objekte würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Natur- und heimatenschutzrechtliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt würden sich daher erübrigen.

E. 5.2.1

Zur Gestaltung, Einordnung und Dachform führte sie aus, das Baugrundstück werde durch drei in die Topographie eingebettete, feingliedrige Flachdachbauten von 75 bis 95 m² Grundfläche ergänzt. Bei den präzise angeordneten Bauten werde auf das Attika- bzw. Voll- und Attikageschoss verzichtet, um eine Konkurrenzierung mit der geschützten Villa und Buche zu vermeiden. Die Neubauten seien geschickt angeordnet, sodass die Schutzobjekte nicht negativ beeinträchtigt würden. Im Gegenteil entstehe ein gelungenes ortsbauliches Ensemble und eine gute Gesamterscheinung. Die drei Baukörper würden sich durch eine moderne und zeitgenössische Architektursprache auszeichnen; es entstehe ein elegantes und homogenes Gesamterscheinungsbild.

E. 5.2.2

Die Flachdächer seien für sich zurückhaltend gestaltet, würden sich gut in die bestehende Dachlandschaft einordnen und eine gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 20 Abs. 2 BZO erzielen. Die visuelle Erscheinung der Dachgestaltung sei vorgängig aufzuzeigen. Die Aussenwände sollten in einer vorfabrizierten Holzbauweise erstellt werden und es sollen schwenk- und schiebbare Faltscherenläden zum Einsatz gelangen. Eine detaillierte Farb- und Materialwahl liege noch nicht vor. Der Begrünung der nicht begehbaren Flachdachbereiche (Art. 20 Abs. 3 BZO) solle ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Sodann bestehe ein erhebliches Interesse an der Erhaltung intakter Vorgärten. Entsprechende Massnahmen seien im Rahmen der Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.

E. 5.3

Das Baurekursgericht erwog nach Durchführung eines Augenscheins und gestützt auf die Akten, das Schutzobjekt mit einem Grundriss von rund 170 m² sei dem Heimatstil verpflichtet und trete dreigeschossig sowie mit einem unter einem imposanten Walmdach gelegenen Dachgeschoss in Erscheinung. Die Grundflächen der Neubauten würden von rund 76 m² (Haus 3) bis zu 95 m² (Haus 1) reichen. Sie seien drei- bzw. zweigeschossig wahrnehmbar und je mit einem Flachdach überdacht. Die modern gestalteten Bauten wiesen untereinander einen Gebäudeabstand von 4 m bis 5,79 m auf. Das Haus 1 rücke sodann bis auf 5,5 m an den Altbau heran.

E. 5.3.1

Die Neubauten würden sich durch die gewählte moderne Architektursprache mit ihren grossflächigen Fenstern deutlich vom Schutzobjekt abheben und die unterschiedlichen Baujahre erlebbar machen. Das Schutzobjekt als solches bliebe somit grundsätzlich

erkennbar. Dennoch sei dem Bauvorhaben eine gute Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG abzusprechen. Zwar verzichte das Projekt auf grundsätzlich realisierbare Geschosse und nähme sich damit bis zu einem gewissen Grad zurück. Sämtliche Kuben seien sodann deutlich schmaler und weniger hoch als das Schutzobjekt. Der Augenschein habe jedoch gezeigt, dass trotz dieser Rücksichtnahme eine eigentliche Massierung von Baukörpern auf relativ kleinem Raum erfolgen solle. Die Bauten seien wegen ihrer geringen Abstände untereinander in diesen Grundstücksabschnitt eingepfercht.

E. 5.3.2

Hinzu komme, dass die Villa, weil die Neubauten bis zu 5,5 m an diese heranreichen, von Norden aus betrachtet gleichsam eingezwängt wirke und trotz der geringen Volumina der Neubauten von diesen optisch erdrückt zu werden scheine. Sie wirke aus dieser Perspektive in die Grundstücksecke zurückgedrängt. Es seien angesichts des grossen denkmalschützerischen Werts des Schutzobjekts grössere Gebäudeabstände zu diesem vonnöten. Eine gebührende Rücksichtnahme könne dem Projekt nicht mehr attestiert werden. Dass die Baukommission die detaillierte Farb- und Materialwahl einem nachgeordneten Bewilligungsverfahren vorbehalten hat, beanstandete das Baurekursgericht hingegen nicht. Die Einheit des Baubewilligungsverfahrens stehe nicht entgegen. Es gehe dabei um Aspekte des Bauvorhabens, die entsprechend dem üblichen Bauverlauf am besten einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten blieben.

E. 5.3.3

Unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00629) führte es ferner bezüglich Dachform aus, es sei gemäss Art. 20 Abs. 1 und 2 BZO in einem ersten Schritt zu klären, ob die Verhältnisse ein ausnahmsweises Abweichen von der Regeldachform des Steildachs gebieten würden und in einem zweiten Schritt, ob die geplante Dachform gut gestaltet sei und sich gut einordne. Da gemäss Unterschutzstellungsbeschluss explizit hinsichtlich der Dachform eine Konkurrenzierung mit dem Altbau vermieden werden müsse, sei nicht zu beanstanden, wenn die Baukommission einen Ausnahmetatbestand annähme. Weiter gebiete die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt geradezu eine zurückhaltende Dachform, welche mit einem Flachdach am besten erreicht werden könne.

E. 5.4

Diese zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts sind nicht zu beanstanden, es kann vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die höhenversetzte Positionierung im abfallenden Terrain und die reduzierten Volumina der Baukörper vermögen entgegen der Gemeinde optisch nicht den Effekt zu erzielen, dass die Villa als freistehendes Einzelobjekt wahrgenommen würde. Im Gegenteil würde Letztere durch die Neubauten nicht nur von der Seeseite betrachtet (vgl. oben E. 5.3.1), sondern insbesondere von Norden, vom M-Weg her verdeckt und durch die nahe Positionierung bedrängt wirken. Das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes kann dadurch mitnichten erhalten werden. Die Wahl der flachen Dachform – welche sich unstrittig als die beste erwies – vermag diesen Mangel nicht wettzumachen. Dasselbe gilt für die gestaffelten und das Zulässige nicht ausschöpfenden Volumina der Bauten. Dass mit dem dadurch bezweckten volumenmässigen Übergang zum Schutzobjekt darauf besondere Rücksicht genommen würde, erschliesst sich dem Betrachter nicht. Schliesslich verfängt auch das pauschale Argument der Gemeinde, die Beurteilung der Vorinstanz würde zu einer

faktischen Unüberbaubarkeit des Grundstücks führen nicht. Die erforderliche Rücksicht auf das Schutzobjekt und die landschaftliche Empfindlichkeit verbietet zwar die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens und das krasse Missverhältnis der Proportionen erfordert eine weitere Volumenreduktion des Bauprojekts, dies führt indes nicht zur Unüberbaubarkeit des Grundstücks.

E. 5.5

Nach dem Gesagten werden die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG durch das Bauprojekt klar nicht erfüllt. Die Baukommission hat dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert. Die Aufhebung der Baubewilligung durch die Vorinstanz überschritt weder deren Kognition noch verletzte sie die Gemeindeautonomie. Soweit die Bauherrin dem Baurekursgericht bezüglich einiger ihrer Vorbringen vorwirft, nicht darauf eingegangen zu sein, ist festzuhalten, dass sich die Vorinstanz als Rechtsmittelbehörde nicht mit jedem Einwand befassen musste und sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken durfte (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 8 N. 33). Zusammenfassend erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unbehelflich und der Rekursentscheid als rechtmässig. Damit ist die Beschwerde abzuweisen. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen 1 (aus Verfahren VB.2019.00746) und 2 (aus Verfahren VB.2019.00762) je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Hingegen sind sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 6

J,

E. 7

K,

E. 8

L, alle vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft und Aus VB.2019.00746: B, vertreten durch lic. iur. C, Aus VB.2019.00762: Baukommission Rüschnikon, vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Rüschnikon erteilte B mit Beschluss vom 13. Dezember 2018 die Baubewilligung für den Umbau der bestehenden Villa (Schutzobjekt) Assek.-Nr. 01 sowie für den Neubau eines Einfamilien- und zwei Zweifamilienhäusern mit gemeinsamer Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 am M-Weg 03 in Rüschnikon. II. E und F, G und H, I, J sowie L und K rekurrten gegen diesen Entscheid mit gemeinsamer Eingabe vom 7. Februar 2019 beim Baurekursgericht. Letzteres führte am 4. Juni 2019 einen Abteilungsangenschein auf dem Lokal durch. Mit Entscheid vom 15. Oktober 2019 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss der Baukommission Rüschnikon vom 13. Dezember 2018 auf. Die Kosten des Rekursverfahrens auferlegte es je zur Hälfte der Baukommission und der Bauherrin. III. A. Gegen diesen Entscheid erhob die Baukommission Rüschnikon am 14. November 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den angefochtenen Rekursentscheid aufzuheben und ihren Beschluss vom 13. Dezember 2018 zu bestätigen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorliegende sowie das vorinstanzliche Verfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft (Verfahren VB.2019.00746). Das Baurekursgericht beantragte am 18. Dezember 2019 ohne

weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2020 beantragten E und F, G und H, I, J sowie L und K, die Beschwerde abzuweisen und ihnen eine angemessene Umtriebsentschädigung (zzgl. MWSt.) zulasten der Beschwerdeführerin zuzusprechen. Die Baukommission Rüschtikon replizierte am 27. Januar 2020 unter Festhalten an den gestellten Anträgen. Mit Eingabe vom 4. Februar 2020 beantragte B die Gutheissung der Beschwerde. B. B erhob am 20. November 2019 gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 15. Oktober 2019 ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, diesen aufzuheben und den Beschluss der Baukommission Rüschtikon vom 13. Dezember 2018 zu bestätigen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerschaft (Verfahren VB.2019.00762). Die Baukommission Rüschtikon beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Dezember 2019, die Beschwerde gutzuheissen sowie die Verfahren VB.2019.00746 und VB.2019.00762 zu vereinigen. Das Baurekursgericht beantragte am 18. Dezember 2019 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. E und F, G und H, I, J sowie L und K beantragten mit Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2020, die Beschwerde abzuweisen und ihnen eine angemessene Umtriebsentschädigung (zzgl. MWSt.) zulasten der Beschwerdeführerin zuzusprechen. C. Mit Präsidialverfügung vom 14. Januar 2020 wurden die Verfahren VB.2019.00746 und VB.2019.00762 vereinigt. E und F, G und H, I, J sowie L und K duplizierten am 6. März 2020 und beantragten, die Beschwerden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und wiederholten im Übrigen die gestellten Anträge. Am 1. April 2020 reichte B mit unveränderten Anträgen eine Stellungnahme ein. Die Baukommission Rüschtikon nahm am 16. April 2020 und 11. Mai 2020 unter Festhalten an den gestellten Anträgen Stellung. Ebenso gleichentags E und F, G und H, I, J sowie L und K. Am 25. Mai 2020 verzichteten Letztere auf erneute Stellungnahme. B reichte am 27. Mai 2020 eine letzte Stellungnahme ein. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2019.00746. Die Kammer erwägt: 1.

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