

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00561 vom 13. Januar 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00561

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00561 du 13 janvier 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00561 del 13 gennaio 2022

Regeste

Baubewilligung | Ersatzneubau von zwei Mehrfamilienhäusern: Grenzabstand; Gebäudeabstand; Gestaltung. Das Kriterium, bei dessen Vorliegen die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude zusammenzurechnen sind, bildet gemäss § 27 Abs. 2 ABV und Art. 14 Abs. 3 BZO die Unterschreitung eines bestimmten Masses des Gebäudeabstands. Demzufolge sind nicht die für die Frage der Fassadenlänge massgeblichen Bestimmungen, sondern diejenigen über den Gebäudeabstand einschlägig. Für die Frage, wie mit Gebäudevorsprüngen im Gebäudeabstandsbereich zu verfahren ist, kommt daher allein § 260 Abs. 3 PBG, nicht jedoch § 27 Abs. 1 ABV zur Anwendung (E.3.3). Vorliegend existiert eine Abrückungserklärung, weshalb das geplante Projekt die Begünstigung von § 274 Abs. 1 PBG nicht in Anspruch nehmen kann und für den Gebäudeabstand – ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen – die Summe aus den beidseitig nötigen Grenzabständen gilt (§ 271 und § 274 Abs. 2 PBG). Der einzuhaltende Grenzabstand bestimmt sich dabei gemäss dem zum Beurteilungszeitpunkt geltenden Recht. In sachverhältnismässiger Hinsicht bezieht sich die Abrückungserklärung auf den baulichen Zustand der Nachbarliegenschaft wie dieser dem die Erklärung Gebenden bekannt gewesen ist (E.4.2). Vorliegend ist die gemäss § 238 Abs. 2 PBG erforderliche besondere Rücksichtnahme auf die benachbarten Schutzobjekte durch das Bauprojekt erfüllt (E.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 5

Einordnung

E. 5.1

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Als Objekte des Heimatschutzes gelten unter anderem Bauten, die in ein Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG eingetragen sind. Der durch § 238 Abs. 2 PBG vermittelte Schutz greift indessen nur soweit, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4, auch zum Folgenden; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O. S. 826; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1).

Massgeblich ist, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt wird. Damit die erhöhten ästhetischen Anforderungen zum Tragen kommen, muss aus der Sicht eines aussenstehenden Betrachters ein optischer Bezug zwischen der projektierten Baute und dem Schutzobjekt bestehen.

E. 5.2

In der näheren Umgebung der Liegenschaft befinden sich mehrere inventarisierte Objekte. Es handelt sich hierbei in erster Linie um die in direkter Nachbarschaft gelegenen Gebäude D-Strasse 012 und 014, welche im kommunalen Inventar der denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude, die jeweiligen Gärten im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführt sind. Unmittelbar talseitig des Baugrundstücks befinden sich sodann die inventarisierten Gebäude D-Strasse 06 und 07. Die auf der gegenüberliegenden Strassenseite gelegenen Winzerhäuser D-Strasse 09, 011 und 013 sind ebenfalls inventarisiert bzw. geschützt.

E. 5.2.1

Das Baurekursgericht führte bezüglich der Gebäude D-Strasse 012 und 014 aus, der entsprechende Inventareintrag beziehe sich – auch hinsichtlich der Umgebung – einzig auf die beiden Liegenschaften und begründe keine Vermutung, der Schutzzumfang umfasse eine für die Wirkung wesentliche Umgebung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, die sich bis auf das Baugrundstück erstrecken würde. Das Baugrundstück liege damit nicht im Geltungsbereich, sondern in der Nachbarschaft der potenziellen Schutzobjekte.

E. 5.2.2

Aus dem Planausschnitt der Inventarergänzung Bauten, Gärten und Anlagen 1960–1980 der Stadt Zürich ergibt sich zweifellos, dass lediglich der Garten bis zur Grundstücksgrenze inventarisiert ist. Entgegen der Beschwerdeführerin lässt sich aus der Fotografie nicht ableiten, dass der gesamte darauf sichtbare Aussenraum der Liegenschaft D-Strasse 012 ebenfalls zum inventarisierten Bereich gehören würde. Die Vorinstanz durfte daher in antizipierter Beweiswürdigung auf Schutzabklärungen, wie sie die Beschwerdeführerin verlangt, verzichten. Aus dem gleichen Grund kann auch im Beschwerdeverfahren auf das Einholen eines Gutachtens der Denkmalschutzkommission der Stadt Zürich verzichtet werden.

E. 5.2.3

Wie die anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins erstellten Fotografien belegen, besteht indes ein unmittelbarer optischer Bezug zwischen dem ausgesteckten Bauvorhaben und den potenziellen Schutzobjekten D-Strasse 012 und 014 sowie D-Strasse 06 und 07. Aufgrund der hinreichenden Nähe zu den Schutzobjekten hat die Vorinstanz die projektierten Bauten daher zu Recht auf die Einhaltung der qualifizierten ästhetischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG geprüft.

E. 5.3

Die Vorinstanzen verfügen aufgrund der offenen Formulierung von § 238 Abs. 2 PBG über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihnen selbst obliegt. Dieses Ermessen beurteilt das Baurekursgericht kraft § 20 Abs. 1 VRG mit voller Kognition, während das Verwaltungsgericht den angefochtenen Rekursentscheid nur noch auf Rechtsverletzungen überprüft (§ 50 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht kann daher in diesem Zusammenhang nur eingreifen, wenn ein qualifizierter

Ermessensfehler vorliegt, insbesondere, wenn der Bewilligungsentscheid auf sachfremden Motiven beruht (VGr, 18. März 2021, VB.2020.00614, E. 3.3, und 12. November 2020, VB.2020.00327, E. 4.2.2).

E. 5.3.1

Im angefochtenen Bauentscheid hatte die Bausektion ausgeführt, die Ersatzneubauten befänden sich im durchgrüntem Stadtkörper oberhalb des E-Platzes am Hang des Zürichbergs. Das Gebiet sei mehrheitlich geprägt von freistehenden Mehrfamilienhäusern in grüner Umgebung. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite bilde das kleinparzellierte, ehemals bäuerliche Ensemble, welches teilweise unter Schutz stehe und denkmalpflegerisch wertvoll sei, eine Ausnahme. Das Baurekursgericht bestätigte dies gestützt auf seinen Augenschein, bei welchem dieses zunächst die Heterogenität der baulichen Umgebung wahrnahm. Es führte ergänzend aus, bereits die beiden unmittelbar unterhalb des Baugrundstücks gelegenen, inventarisierten Gebäude wiesen grössere Dimensionen auf; dies gälte erst recht für das mit diesen zusammengebaute und von der Strasse zurückversetzte Gebäude. Insgesamt sei die Strasse durch mehrstöckige Mehrfamilienhäuser geprägt und zwar sowohl im talseitigen als auch im hangseitigen Bereich.

E. 5.3.2

Die Bausektion hatte im angefochtenen Beschluss sodann ausgeführt, in Anlehnung an die heutige Situation seien auf der Parzelle wiederum zwei freistehende Mehrfamilienhäuser geplant, die sich bezüglich Körnung gut in den Kontext einfügten. Die Bauvolumina seien kompakt. Halbauskragende Balkone, Erker sowie vor- und rückspringende Fassadenebenen gliederten den Baukörper. Das Attikavolumen werde längs angeordnet und über die Giebelfassade in den Baukörper eingebunden. Nordseitig rücke das Attika zurück. Auf eine hangseitige Anordnung der Attikas werde zugunsten der besonderen Rücksichtnahme auf die potenziellen Schutzobjekte D-Strasse 012 und 014 verzichtet. Das Baurekursgericht führte dazu bestätigend aus, jedenfalls bei Haus B wäre eine fassadenseitige Anordnung des Attikageschosses möglich gewesen, weshalb insofern plausibel erscheine, dass im Sinne einer besonderen Rücksichtnahme bewusst darauf verzichtet worden sei. Die Körnung der geplanten Bauten stehe nicht im Widerspruch zum baulichen Umfeld. Das Baugrundstück befinde sich in unmittelbarer Nähe der F-Strasse, oberhalb derer grossmassstäbliche Mehrfamilienhäuser geradezu typisch seien. Auch unterhalb der F-Strasse schliesse etwa talseitig an die kleinmassstäblichen Winzerhäuser ein Gebäude mit ungleich grösserem Volumen an. Die strengen Voraussetzungen für einen Volumenverzicht seien von vornherein nicht erfüllt.

E. 5.3.3

Insgesamt beurteilte die Bausektion die besondere Rücksichtnahme im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG als gegeben. Das Baurekursgericht gelangte hinsichtlich der im Rahmen der Einordnungsprüfung relevanten Aspekte zum Schluss, die Bausektion habe die massgeblichen Umstände berücksichtigt und sei zu einer vertretbaren Würdigung derselben gelangt. Diese vorinstanzliche Beurteilung gibt zu keinen Beanstandungen Anlass, wie sich im Folgenden zeigen wird.

E. 5.3.3.1

So hat die Vorinstanz zutreffend ausgeführt, zwar habe ursprünglich ein Gesamtkonzept für die Überbauung des streitbetreffenen und der Nachbargrundstücke bestanden. Dieses sei

indes nicht realisiert, sondern für die Baugrundstücke ein separates Konzept ausgearbeitet worden. Das Argument der Beschwerdeführerin, die geplanten Neubauten würden auf das Überbauungskonzept keine Rücksicht nehmen, verfängt daher gerade nicht. Abgesehen davon wies die Vorinstanz zutreffend darauf hin, dass die vier Gebäude nicht als Einheit inventarisiert wurden und die Verpflichtung der besonderen Rücksichtnahme einzig gegenüber Schutzobjekten besteht. Dass die Liegenschaften D-Strasse 08, 010, 012 und 014 vom selben Architekten geplant und erstellt wurden, ändert daran nichts. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren Ausführungen zu den Absichten des Architekten die zutreffenden Ausführungen des Baurekursgerichts zum fehlenden Gesamtkonzept, welche sich auf die klare Aktenlage stützen, nicht infrage zu stellen. Beim eingereichten Memorandum handelt es sich ferner lediglich um eine Parteibehauptung und stützt diese ihre Darstellung nicht in relevanter Weise. Durch die nachträgliche Veränderung der Fassadengestaltung der auf dem Baugrundstück bestehenden Bauten unterscheiden sich diese heute ohnehin optisch markant von den potenziellen Schutzobjekten, wie das Baurekursgericht ebenfalls zutreffend festhielt.

E. 5.3.3.2

Weiter erwog das Baurekursgericht, gesucht erscheine im Übrigen das Argument, die Anordnung der vier Bauten erzeuge ein ideales Mass an Aussicht und Privatsphäre. Bereits heute ständen sich diese gegenüber und würde sich an der räumlichen Anordnung nichts ändern. Dem ist anzufügen, dass die Beschwerdeführerin in ihren Ausführungen zu den Blickachsen verkennt, dass nicht die Perspektive vom Schutzobjekt aus betrachtet, sondern dessen Wahrnehmung von Drittstandorten aus bei der Beurteilung im Rahmen von § 238 Abs. 2 PBG massgeblich ist. Diesbezüglich stellte das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins fest, der geplante Neubau führe – mit gewissen Einschränkungen bezüglich der talseitigen Ansicht – nicht zu einer veränderten Wahrnehmung des rekurrentischen Gebäudes von Drittstandorten aus. Dies sei jedoch grundsätzlich bereits im aktuellen baulichen Zustand der Fall und akzentuiere sich aufgrund der etwas grösseren Volumina der Neubauten lediglich bei einer Standortwahl unmittelbar talwärts des bestehenden Zwischenraums zwischen den Gebäuden D-Strasse 08 und 010. Dass das potenzielle Schutzobjekt von den geplanten Gebäuden geradezu erdrückt würde, lasse sich nicht behaupten. Die Situation präsentiere sich sodann auch hinsichtlich der weiteren umliegenden Schutzobjekte nicht anders. Diese zutreffenden baurekursgerichtlichen Erwägungen vermag auch der beschwerdeführerische Hinweis auf die Volumina der umliegenden Schutzobjekte nichts zu ändern. Erstens ist für einen Volumenverzicht die Kleinmassstäblichkeit der gesamten baulichen Umgebung und nicht bloss einzelner (Schutz-)Objekte erforderlich. Dass die geplanten Bauten grössere Volumina aufweisen als diese, bedeutet zweitens nicht ohne Weiteres eine fehlende Rücksichtnahme. Das Baurekursgericht führte sodann zutreffend aus, § 238 PBG begründe keine Pflicht, die bei Nachbargebäuden verwendete Gestaltung zu übernehmen und lasse sich eine solche auch nicht aus der besonderen Rücksichtnahme auf das potenzielle Schutzobjekt ableiten. Dies gilt auch hinsichtlich der Grösse.

E. 5.3.3.3

Schliesslich moniert die Beschwerdeführerin, die geplante Erschliessungslösung nehme keine besondere Rücksicht auf die Schutzobjekte. Zwar käme die geplante Tiefgaragenrampe auf der gesamten Länge von Haus A unmittelbar neben der Grenze zum inventarisierten Garten zu liegen und würde der bestehende Vorgarten auf einen schmalen

Grünstreifen reduziert. Doch lässt sich – wie das Baurekursgericht zutreffend erwog – weder dem Inventar noch den Augenscheinfotografien eine das Baugrundstück mitumfassende Gesamtkonzeption der Zugangs- und Gartensituation entnehmen. Allein aus den parallel verlaufenden Zuwegungen kann eine solche noch nicht abgeleitet werden, zumal im Inventareintrag lediglich die Zuwegung der Schutzobjekte als "reizvoll" bezeichnet wird, ohne Bezug auf die benachbarte Zuwegung zu nehmen. Ferner hat das Baurekursgericht mit Blick auf die Augenscheinfotos zutreffend erwogen, dass die Liegenschaft auf der streitbetroffenen Parzelle bereits heute nur äusserst geringfügig zur Vorgartengestaltung der D-Strasse beiträgt. Eine Bestandessituation, die zerstört werden könnte, besteht damit entgegen der Beschwerdeführerin nicht. Zudem wird bereits heute auf der gesamten Länge vom beschwerdeführerischen Patio bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze eine Abgrenzung mittels Betonmauer vorgenommen und befindet sich das Garagentor samt Vorplatz des Gebäudes D-Strasse 012 ebenfalls dominant unmittelbar neben der Zuwegung. Entgegen der Beschwerdeführerin ist damit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen auch die gebührende Rücksichtnahme der geplanten Garagenrampe bejahten. Ob alternative Lösungen allenfalls vorteilhafter wären, ist – wie bereits das Baurekursgericht zutreffend ausführte – nicht zu prüfen. Wenn das Baurekursgericht zum Schluss kam, die Bausektion habe das Bauvorhaben unter dem Aspekt der Einordnung zu Recht als bewilligungsfähig erachtet, so ist dies nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Entgegen der Beschwerdeführerin hat es im Übrigen die besondere Rücksichtnahme geprüft und nicht bloss eine fehlende Rücksichtnahme verneint. Diese Würdigung hält nach dem Gesagten der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand.

E. 6

Zusammenfassend erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbehelflich und der angefochtene Entscheid als rechtskonform. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 i.V.m. § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Hingegen ist die Beschwerdeführerin zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 7

Gegen dieses Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erhoben werden. Soweit es sich um einen Zwischenentscheid handelt, ist die Beschwerde an das Bundesgericht nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BBG zulässig.

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